H a u p t a m t Viernheim, den 1. Juni 2016

A m t l i c h e B e k a n n t m a c h u n g

B e t r . : Sitzungen der Stadtverordneten-Versammlung

Am **F r e i t a g** , dem **10.06.2016**, um **19:00 Uhr**, findet im Ratssaal des Rathauses die nächste Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung statt.

T A G E S O R D N U N G :

1. Zusammensetzung der Kommission für städtepartnerschaftliche und internationale Beziehungen
   a) Benennung der Vertreter der Stadtverordneten-Versammlung durch die Fraktionen (Benennungsverfahren)
   b) Wahl der Sachkundigen Einwohner
2. Betriebskommission des Viernheimer Forums der Senioren
   Wahl der sachkundigen Einwohner
3. Betriebskommission des Stadtbetriebes und des Forums der Senioren
   hier: sachkundige Einwohner
4. Personalratswahlen im Stadtbetrieb Viernheim - Dienstleistungen
   hier: Änderung in der Zusammensetzung der Betriebskommission
5. Wahl der Vertreterin/desVertreters der Stadt Viernheim in der Verbandsversamm-lung des Gewässerverbandes Bergstraße sowie der Stellvertreterin/des Stellvertre-ters
6. Vergleich im Verwaltungsstreitverfahren Stadt ./. Land Hessen (Hess. VGH 2 A 138/15) betreffend Sanierungsanordnung nach Bundesbodenschutzgesetz für ehemalige Chem. Reinigung, Rathausstr. 33 und Revisionsschacht 542 im städtischen Straßengrundstück
7. Richtlinien über die Vergabe von Zuschüssen aus Mitteln des Haushaltsplanes der Stadt Viernheim für Jugendgruppen bzw. Jugendverbände im Rahmen der Jugendhilfe.
   hier: Neufassung (Überarbeitung, Aktualisierung)
8. Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“
   1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
   2. Satzungsbeschluss
9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 242-5 "Hospiz",
   Beschluss des Durchführungsvertrages
10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-5 „Hospiz“
    1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
    2.Satzungsbeschluss
11. Bebauungsplan Nr. 222-1 „Schmittsberg II“, 1. Änderung
    1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
    2. Satzungsbeschluss
    3. Satzungsbeschluss über örtliche Bauvorschriften nach § 81 HBO
12. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-

Gropius-Allee“ und 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
1. Aufstellungsbeschluss
3. Beteiligungsbeschluss

13. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“
1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
2. Satzungsbeschluss

14. Gewährung einer außerordentlichen Zuweisung aus dem Landesausgleichsstock zum Ausgleich von Aufwendungen für Flüchtlinge und Asylsuchende

15. Vorstellung Energiebericht 2013-2014

16. Antrag der CDU-Fraktion:
Änderung der Hauptsatzung – Umbenennung des Sozial- und Kulturausschusses

17. Einführung, Verpflichtung, Ernennung und Vereidigung eines ehrenamtlichen Beigeordneten

Viernheim, den 01.06.2016

Der Stv.-Vorsteher

gez.: Norbert Schübeler

Protokoll-Nr. 2/2016 Viernheim, den 14.06.2016

XVIII / . Stv.Versammlung

PROTOKOLL

Zu der auf **Freitag**, den **10.06.2016,** um 19:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses anberaumten **Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung** waren erschienen:

VON DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG:

CDU-Fraktion

Büchler, Ruth
Frank, Elvira
Gutperle, Jürgen
Haas, Sigrid
Kempf, Bastian
Klee, Christoph
Kruhmann, Torben
Ringhof, Martin
Scheidel, Jörg
Schübeler, Norbert **Stv.-Vorsteher**
Weiße, Tobias
Werle, Richard
Winkler, Christoph

SPD-Fraktion

Atris, Hussein
Baus, Michael
Brauner, Silke
Forg, Klaudia
Häfele, Andreas
Hanf, Alicia
Hofmann, Klaus
Rihm, Dieter
Dr. Ritterbusch, Jörn
Schäfer, Daniel
Wohlfart, Maximilian

UBV-Fraktion

Benz, Walter
Bleiholder, Rolf
Bleiholder, Urte
Migenda-Wunderle, Rosemarie
Nordmann, Rolf
Dr. Stülpner, Henrik
Toth, Anton
Wunderle, Bernhard

Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

Helbig, Marcella
Klee, Wolfgang
Winkenbach, Manfred
Zöller-Helbig, Helga

Fraktion Die Linke.

Altinalan, Tugce Sebnem
Weißenberger, Albert

FDP-Fraktion

Kammer, Bernhard
Jünemann, Ralf

WGV-Fraktion

Kempf, Beate
Kempf, Ralf

Entschuldigt fehlten Volker Ergler, Hannah Käser und Fernanda da Silva Augel.

: : : :

VOM MAGISTRAT:

Bürgermeister Matthias Baaß
Erster Stadtrat Jens Bolze
Stadtrat Gerd Brinkmann
Stadträtin Hedwig Fraas
Stadtrat Dieter Gross
Stadtrat Thomas Klauder (Ernennung bei (neu) TOP 16)
Stadtrat Helmut Kirchner
Ehrenstadtrat Heinz Rohrbacher
Stadtrat Hayrettin Vanli

Entschuldigt fehlten Stadträtin Jenny Dieter, Stadtrat Randoald Reinhardt, Stadtrat Günter Wolk und Stadtrat Klaus Ziegler.

ALS SCHRIFTFÜHRUNG:

Haas, Philipp Hauptamt - **Protokoll –**

VON DER VERWALTUNG:

Fleischer, Michael Hauptamt

VOM AUSLÄNDERBEIRAT:

Erdogan, Nurcan Vertreterin des Ausländerbeirats
Dr. Edusa-Eyison, Ebenezer Obo Ehrenvorsitzender des Ausländerbeirats

VON DER PRESSE:

Südhessen-Morgen
Viernheimer Tageblatt

ZUHÖRER:

6

Φ Φ Φ Φ

Stv.-Vorsteher Norbert Schübeler eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung, begrüßte alle Anwesenden und stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Plenums fest.

Gegen das Protokoll der konstituierenden Sitzung vom 29.04.2016 (Nr. 1/2016) gab es keine Einwände.

Er verkündete, dass TOP 15 „Vorstellung Energiebericht 2013-2014“ von der Tagesordnung genommen wird, da er im zuständigen Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen nicht vorberaten werden konnte.

Zudem verwies er auf die ausgelegten geänderten Beschlussvorschläge zu den TOPs 7, 8, 10 und 11 sowie die Aufforderung zur Abgabe der Meldungen nach der Anzeigepflicht gemäß § 26 a HGO in Verbindung mit § 3 der Geschäftsordnung der Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Viernheim.

- - -

TAGESORDNUNG:

1. Zusammensetzung der Kommission für städtepartnerschaftliche und internationale Beziehungen
   a) Benennung der Vertreter der Stadtverordneten-Versammlung durch die Fraktionen (Benennungsverfahren)
   b) Wahl der Sachkundigen Einwohner
2. Betriebskommission des Viernheimer Forums der Senioren
   Wahl der sachkundigen Einwohner
3. Betriebskommission des Stadtbetriebes Viernheim
   hier: sachkundige Einwohner
4. Personalratswahlen im Stadtbetrieb Viernheim - Dienstleistungen
   hier: Änderung in der Zusammensetzung der Betriebskommission
5. Wahl der Vertreterin/des Vertreters der Stadt Viernheim in der Verbandsversammlung des Gewässerverbandes Bergstraße sowie der Stellvertreterin/des Stellvertreters
6. Vergleich im Verwaltungsstreitverfahren Stadt ./. Land Hessen (Hess. VGH 2 A 138/15) betreffend Sanierungsanordnung nach Bundesbodenschutzgesetz für ehemalige Chem. Reinigung, Rathausstr. 33 und Revisionsschacht 542 im städtischen Straßengrundstück
7. Richtlinien über die Vergabe von Zuschüssen aus Mitteln des Haushaltsplanes der Stadt Viernheim für Jugendgruppen bzw. Jugendverbände im Rahmen der Jugendhilfe.
   hier: Neufassung (Überarbeitung, Aktualisierung)
8. Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“
   1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
   2. Satzungsbeschluss
9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 242-5 "Hospiz",
   Beschluss des Durchführungsvertrages
10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-5 „Hospiz“
    1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
    2.Satzungsbeschluss
11. Bebauungsplan Nr. 222-1 „Schmittsberg II“, 1. Änderung
    1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
    2. Satzungsbeschluss
    3. Satzungsbeschluss über örtliche Bauvorschriften nach § 81 HBO
12. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ und 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
    1. Aufstellungsbeschluss
    3. Beteiligungsbeschluss
13. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“
    1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
    2. Satzungsbeschluss
14. Gewährung einer außerordentlichen Zuweisung aus dem Landesausgleichsstock zum Ausgleich von Aufwendungen für Flüchtlinge und Asylsuchende

(neu) 15. Antrag der CDU-Fraktion:
Änderung der Hauptsatzung – Umbenennung des Sozial- und Kulturausschusses

(neu) 16. Einführung, Verpflichtung, Ernennung und Vereidigung eines ehrenamtlichen Beigeordneten

1. Zusammensetzung der Kommission für städtepartnerschaftliche und internationale Beziehungen
a) Benennung der Vertreter der Stadtverordneten-Versammlung durch die Fraktionen (Benennungsverfahren)
b) Wahl der Sachkundigen Einwohner

Bezug: Vorlage des Hauptamtes vom 23.05.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Stv.-Vorsteher Schübeler sagte, dass nach dem Benennungsverfahren der CDU-Fraktion 3, der SPD-Fraktion 2 und der UBV-Fraktion sowie der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen jeweils 1 Sitz zufallen werden.

Es gab keine Wortmeldungen.

Beschluss:

1. Die Stadtverordneten-Versammlung bestätigt, dass für die Entsendung der Mitglieder der Stadtverordneten-Versammlung in die Kommission für städtepartnerschaftliche und internationale Beziehungen das Benennungsverfahren Anwendung findet.
2. Die Stadtverordneten-Versammlung stimmt dem einheitlichen Wahlvorschlag für die Wahl der sachkundigen Einwohner zu.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: Hauptamt, KFS-Büro

2. Betriebskommission des Viernheimer Forums der Senioren
Wahl der sachkundigen Einwohner

Bezug: Vorlage des Hauptamtes vom 04.05.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Beschluss:

Die Stadtverordneten-Versammlung wählt folgende sachkundige Einwohner in die Betriebskommission des Forums der Senioren:

Im Gesundheitswesen erfahrene Person

ordentliches Mitglied	Stellvertreter
1. Kempf, Wolfgang	N.N.

(Mitglieder caritativer Organisationen)

ordentliches Mitglied	Stellvertreter
1. Miedniak, Jürgen (MHD)	Miedniak, Karin (MHD)
2. Gassenferth, Volker (Caritas)	Schmiddem, Jutta (AWO)
3. Reinhard, Udo (Johanniter)	Klotz, Peter (Johanniter)
4. Dr. Hinrichs, Dagmar (Hospizverein)	N.N. (Hospizverein)

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: Hauptamt, Forum der Senioren

3. Betriebskommission des Stadtbetriebes Viernheim hier: sachkundige Einwohner

Bezug: Vorlage des Hauptamtes vom 10.05.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Beschluss:

Die Stadtverordneten-Versammlung wählt folgende sachkundige Einwohner als wirtschaftlich oder technisch besonders erfahrene Personen in die Betriebskommission des Stadtbetriebs Viernheim Dienstleistungen:

ordentliche Mitglieder	Stellvertreter
1. Simon Büchler	Dirk Jukic
2. Armin Pajung	Herbert Haas

Abstimmung: 42 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: Hauptamt, SVD

4. Personalratswahlen im Stadtbetrieb Viernheim - Dienstleistungen hier: Änderung in der Zusammensetzung der Betriebskommission

Bezug: Vorlage des Eigenbetriebs Stadtbetrieb vom 19.05.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung wählt entsprechend § 6 Ziffer 2 Nr. 3 des Eigenbetriebgesetzes in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Ziffer 3 der Betriebssatzung die beiden Personalratsmitglieder Herr Klaus Eschelbach und Herr Stephan Blaeß als Vertreter des Personalrates des Stadtbetriebes Viernheim in der Betriebskommission.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: Stadtbetrieb

5. Wahl der Vertreterin/des Vertreters der Stadt Viernheim in der Verbandsversammlung des Gewässerverbandes Bergstraße sowie der Stellvertreterin/des Stellvertreters

Bezug: Vorlage des Hauptamtes vom 09.05.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Bürgermeister Baaß verkündete, dass man Stadtrat Wolk als Stellvertreter von Ersten Stadtrat Bolze vorschlage.

Beschluss:

1) Die Stv.-Versammlung wählt zum Vertreter der Stadt Viernheim in der Verbandsversammlung des Gewässerverbandes Bergstraße
   Ersten Stadtrat Jens Bolze

2) Die Stv.-Versammlung wählt zu seinem Stellvertreter
   Herrn Stadtrat Günter Wolk

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: Hauptamt

6. Vergleich im Verwaltungsstreitverfahren Stadt ./. Land Hessen (Hess. VGH 2 A 138/15) betreffend Sanierungsanordnung nach Bundesbodenschutzgesetz für ehemalige Chem. Reinigung, Rathausstr. 33 und Revisionsschacht 542 im städtischen Straßengrundstück

Bezug: Vorlage des Hauptamtes vom 19.05.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses Dr. Ritterbusch sagte, dass der Ausschuss einstimmig dem Beschlussvorschlag zugestimmt habe. Man könne unter das Jahrzehnte laufende Verfahren nun einen Schlussstrich ziehen. Für die SPD-Fraktion sagte er, dass man zustimmen werde, da man froh sei, endlich Rechtsfrieden herzustellen. Die Verschmutzung werde Viernheim noch bis 2032 verfolgen. Er dankte der Verwaltung, im Besonderen dem Rechtsamtsleiter Herr Fleischer, dafür, dass man nicht so einer massiven Belastung ausgesetzt sei wie ursprünglich vom Land vorgesehen.

Stv. Bastian Kempf erklärte, dass die CDU-Fraktion mit Bauchschmerzen zustimmen werde, da man dennoch unverschuldet 1,6 Mio. € zahlen müsse. Man komme damit aber besser weg als ursprünglich vom Land geplant.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung widerruft nicht den vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof am 15.3.2016 formulierten Vergleich.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: Hauptamt, Kämmereiamt, Stadtwerke

7. Richtlinien über die Vergabe von Zuschüssen aus Mitteln des Haushaltsplanes der Stadt Viernheim für Jugendgruppen bzw. Jugendverbände im Rahmen der Jugendhilfe. hier: Neufassung (Überarbeitung, Aktualisierung)

Bezug: Vorlage des KUBUS vom 10.05.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Der Ausschussvorsitzende des Sozial- und Kulturausschusses Kruhmann sagte, dass der Ausschuss einstimmig dem Beschlussvorschlag zugestimmt habe. Die Richtlinien seien den Realitäten angepasst worden (z.B. die Mindestgruppengröße bei internationalen Fahrten).
Die CDU-Fraktion werde zustimmen.

Sodann wurde über den korrigierten Beschlussvorschlag abgestimmt.

Beschluss:

Die Stadtverordneten-Versammlung beschließt die Neufassung der Richtlinien über die Vergabe von Zuschüssen aus Mitteln des Haushaltsplanes der Stadt Viernheim für Jugendgruppen bzw. Jugendverbände im Rahmen der Jugendhilfe.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: KuBuS / FB-Jugendförderung

8. Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“
1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
2. Satzungsbeschluss

Bezug: Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung vom 23.05.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Der Vorsitzende des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen Bastian Kempf erläuterte, dass es einen ausführlichen Bericht zum Thema gegeben habe. Es sei nun durchgehend nur noch untergeordnetes betriebliches Wohnen zulässig. Der Ausschuss habe einstimmig zugestimmt. Es habe lediglich 2 Enthaltungen gegeben, da die Zeit nicht ausgereicht habe, die umfangreichen Unterlagen zu lesen.

Stv. Benz erklärte, dass sich die UBV-Fraktion die Situation vor Ort angeschaut habe. Es sei eine Unklarheit aufgefallen: Im Plan zum Bebauungsplanentwurf sei eine Stichstraße mit Wendehammer eingezeichnet. Im Text spreche man sich aber dafür aus, dieser so nicht zuzustimmen.
Er bat darum, zukünftig die Unterlagen früher zur Verfügung zu stellen, damit man sich damit ausführlich beschäftigen kann.
Die UBV-Fraktion werde mit Bauchschmerzen zustimmen.

1. Stadtrat Bolze erklärte, dass man über Baugrenzen und Baufenster berate. Man berate nicht über einzelne, aber der Übersichtlichkeit halber unter den Plan gelegte Grundstücksgrenzen. Teilungen von Grundstücken seien der Gemeinde nicht mehr vorzulegen. Deshalb sehe man die Stichstraße.

Ehrenstv. Winkenbach erklärte, dass es schlimmer hätte kommen können. Die Grünen hätten lange dafür gekämpft, die Wohnbebauung stärker zu begrenzen und das Industriegebiet als solches zu erhalten. Trotz der Fortschritte im Vergleich zum alten Plan ermögliche man nun Wohnbebauung.

Sodann wurde über den korrigierten Beschlussvorschlag abgestimmt.

Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ (Anlage 1, S. 4-40) zu.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ in der vorliegenden Form (Anlage 2) als Satzung und billigt die Begründung/Umweltbericht hierzu (Anlage 3).
   Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: 36 Ja-Stimme(n), 4 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: ASU, BVLA, Wifö

Die TOPs 9 und 10 wurden gemeinsam beraten.

9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 242-5 "Hospiz", Beschluss des Durchführungsvertrages

Bezug: Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung vom 23.05.2016

10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-5 „Hospiz“ 1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag 2.Satzungsbeschluss

Bezug: Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung vom 23.05.2016

Auf o.a. Vorlagenwird verwiesen.

Der Vorsitzende des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen Bastian Kempf dankte für die disziplinierte und emotionslose Beratung. Die Ausschussmitglieder seien dem Vorschlag gefolgt, nur noch die Details zu beraten, die geändert werden sollen. Themen waren der Baumbestand, die Stellplätze und der Durchführungsvertrag. Der Ausschuss habe den Beschlussvorschlägen bei einer Gegenstimme zugestimmt.
Für die CDU-Fraktion sagte er, dass man nun auf den letzten Metern sei, um das Projekt zu starten. Sicher komme man um den grundsätzlichen Bedarf einer solchen Einrichtung in Viernheim nicht herum. Das Projekt sei in guten Händen und als Parlamentarier fühlte man sich gut mitgenommen. Deshalb werde man zustimmen.

Stv. Forg erklärte, dass die SPD-Fraktion das Projekt von Anfang an als Bereicherung gesehen habe. Die Bedarfszahlen, die vom Vorhabenträger vorgelegt wurden, bestätigen dies. Zudem seien die zahlreichen Forderungen umgesetzt worden (Geschosszahl, Erhalt von Bäumen bzw. Ersatzpflanzungen, 100.000 € für die Neuerrichtung eines Spielplatzes). Die SPD-Fraktion werde deshalb zustimmen.

Stv. Benz sagte, dass man dieses Thema intensiv diskutiert habe. Die Stellplätze seien zwar nach der Stellplatzsatzung für ein „Altenheim“ ausreichend, allerdings könne die Stadt davon abweichen, falls die Gegebenheiten es verlangen. Die beiden Stellplätze seien absolut unzureichend, da die Parksituation in diesem Bereich schon jetzt schlecht sei. Auch das Argument der nahen Tiefgarage sei nicht schlüssig, da es auch hier problematisch sei, einen Parkplatz zu finden. Zur Spielplatzfrage erklärte er, dass man dies stärker hätte überdenken sollen, da es zwei Spielplätze in unmittelbarer Entfernung gebe.

Ehrenstv. Winkenbach erklärte, dass durch die lange Diskussion viele positive Elemente Aufnahme in den Durchführungsvertrag gefunden hätten. Es bleibe allerdings dabei, dass das Verfahren desaströs gewesen sei. Nur weil man ein Hospiz unbedingt in der Innenstadt wolle, rede man sich die Gegebenheiten schön. Der ursprüngliche Bebauungsplan sei beschlossen worden, um etwas Grün in der Innenstadt zu erhalten. Auch die umliegenden Spielplätze seien kein Ersatz für den nun wegfallenden. Man erhalte zwar Geld für einen Ersatz, allerdings sei kein Standort im Blick. Zudem habe man die wirtschaftlichen Zusammenhänge außer Acht gelassen, z.B. wie sich ein Viernheimer Hospiz auf das in Bensheim auswirke. Zudem las-

se man das bisherige grundsätzliche Planungsziel, Blockinnenbereiche zu erhalten, einfach so sausen.

1. Stadtrat Bolze korrigierte, dass es insgesamt 4 Stellplätze geben werde (2 für das Personal, 2 für Besucher).

Sodann wurde über die Beschlussvorschläge (korrigierte Version zu TOP 10) abgestimmt.

Beschluss zu TOP 9:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß vorliegendem Entwurf in Verbindung mit dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-5 "Hospiz".

Abstimmung: 34 Ja-Stimme(n), 8 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Beschluss zu TOP 10:

1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu (Anlage 1, Seite 1 bis 27).
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242-5 "Hospiz" (Anlage 2, 2a und 6) als Satzung und billigt die Begründung hierzu (Anlage 3).

   Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: 34 Ja-Stimme(n), 8 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: ASU, BVLA

11. Bebauungsplan Nr. 222-1 „Schmittsberg II“, 1. Änderung
1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
2. Satzungsbeschluss
3. Satzungsbeschluss über örtliche Bauvorschriften nach § 81 HBO

Bezug: Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung vom 23.05.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Der Vorsitzende des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen Bastian Kempf sagte, dass der Ausschuss ohne Aussprache dem Beschlussvorschlag zugestimmt habe.

Stv. Benz sagte, dass die Änderungen in der Vorlage gut dargestellt seien. Er fragte, ob man nun von Einfamilienhausbau zu Gunsten von Geschossbauten abgewichen sei.

1. Stadtrat Bolze bestätigte, dass es viele textliche Änderungen und planerische Korrekturen zur Baurechtschaffung im Sinne der von den Gremien beschlossenen Grundstücksverkäufe (z.B. von Geschosswohnungsbau) gegeben habe.

Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 222-1 „Schmittsberg II“, 1. Änderung (Anlage 1, S. 4-47) zu.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 222-1 „Schmittsberg II“, 1. Änderung in der vorliegenden Form (Anlage 2 und 2a) als Satzung und billigt die Begründung (Anlage 3) hierzu.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die vorliegenden Gestaltungsvorschriften (Anlage 2a) gemäß § 81 HBO als Satzung.

   Die Satzungsbeschlüsse sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

   Abstimmung: Einstimmig, 7 Enthaltung(en)
   (zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

   Auszug: ASU, BLVA

12. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ und 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
1. Aufstellungsbeschluss
2. Beteiligungsbeschluss

Bezug: Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung vom 23.05.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Der Vorsitzende des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen Bastian Kempf sagte, dass der Ausschuss ohne Aussprache dem Beschlussvorschlag zugestimmt habe.

Stv. Rihm erklärte, dass die SPD-Fraktion zustimmen werde, da es sich um ein planvolles Vorgehen handle, um ausreichend Betreuungsplätze zu schaffen. Wegen der steigenden Geburtenzahlen sei es angemessen, wenn die Kindertagesstätte bereits 2017 in Betrieb genommen werden könne. Zur Finanzierung habe man Mittel aus dem Investitionsprogramm von Bund und Land beantragt. Es gebe auch die Aussicht darauf, das Grundstück zu erwerben. Ein Lärmschutzgutachten habe nachgewiesen, dass der Abstand zur BAB angemessen sei. Das Gebäude solle eingeschossig mit Gruppenräumen für 2 Gruppen U3 und 4 Gruppen Ü3 entstehen. Wichtig sei es, dass es nicht nur funktional, sondern auch nachhaltig sei.

Stv. Benz fragte nach den Eigentumsverhältnissen, ob man das Grundstück nun kaufen oder pachten wolle und was mit der Freifläche auf dem Grundstück geschehe.

Bürgermeister Baaß antwortete, dass man einen Pachtvertrag geschlossen habe mit der Möglichkeit, das Grundstück später zu erwerben. Über die Nutzung der Freiflächen werde die Stadtverordneten-Versammlung zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden.

Sodann wurde über den korrigierten Beschlussvorschlag abgestimmt.

Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 282-1 "Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee" und gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (23. Änderung).
   Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Viernheim und um-fasst einen Bereich südlich der Walter-Gropius-Allee. Im Norden schließt das Baugebiet Bannholzgraben an; im Süden folgt die Bahnlinie der OEG und im Westen schließen die Gebäude und Freiflächen der Metropolitan International School (MIS) und die Eissporthalle an. Das Planungsgebiet umfasst in der Flur 62 die Flurstücke 51und 52 (jeweils teilweise). Es ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage) dargestellt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Form einer Offenlage durchzuführen. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: ASU, BVLA

13. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“
1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
2. Satzungsbeschluss

Bezug: Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung vom 23.05.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Der Vorsitzende des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen Bastian Kempf sagte, dass der Ausschuss dem Beschlussvorschlag zugestimmt habe. Die Erweiterung diene der besseren räumlichen Aufteilung, wie ALDI es derzeit in allen Filialen im Bundesgebiet mache.
Die CDU-Fraktion werde zustimmen.

Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ (Anlage 1, S. 1-11) zu.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ in der vorliegenden Form (Anlage 2 und 2a) und billigt die Begründung (Anlage 3) hierzu.

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: ASU, BVLA, WiFö, OA

14. Gewährung einer außerordentlichen Zuweisung aus dem Landesausgleichsstock zum Ausgleich von Aufwendungen für Flüchtlinge und Asylsuchende

Bezug: Vorlage des Kämmereiamtes vom 24.05.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Auszug: Kämmereiamt

(neu) 15. Antrag der CDU-Fraktion: Änderung der Hauptsatzung – Umbenennung des Sozial- und Kulturausschusses

Bezug: Antrag der CDU-Fraktion

Der Vorsitzende des Sozial- und Kulturausschusses Kruhmann berichtete, dass seitens der UVB-Fraktion angeregt worden sei, es beim alten Namen zu belassen und nur neu „Integration“ in die bisherige Klammer aufzunehmen.
Für die CDU-Fraktion sagte er, dass man sich dem UVB-Vorschlag anschließe. „Integration“ sei – auch wenn es in Viernheim viele andere Mitstreiter wie die Katholischen Kirchengemeinden bei der Flüchtlingsproblematik gebe – ein Thema, das die Kommunalpolitik ernst nehmen und sich damit dauerhaft beschäftigen müsse.
Bezüglich der ursprünglich beantragten Aufnahme von „Bürgerbeteiligung“ in die Ausschussbezeichnung meinte er, einen Stillstand seit 5 Jahren beobachten zu können. Es bewege sich auf diesem Sektor zu wenig. Ein Beweis dafür sei die miserable Viernheimer Wahlbeteiligung bei den Kommunalwahlen am 6. März 2016 und das Erstarken der UBV, die eine mangelhafte Einbindung der Bevölkerung im Wahlkampf erfolgreich thematisierte und damit auf Anhieb sogar zur drittstärksten Fraktion wurde. Man könne Beteiligungsaktivitäten nicht den einzelnen Fraktionen überlassen, sondern müsste die von der Bevölkerung gefühlte Passivität in der neuen Legislaturperiode endlich von Verwaltungsseite her beseitigen. Überparteiliche Konzepte seien notwendig. Als konkrete Stillstand-Beispiele benannte der CDU-Stadtverordnete das Ausfallen des aktuellen Vereinsfrühschoppens zum Thema „Vereine und Integration“ *und* die zahlenmäßig unbefriedigende Mitarbeit von nur 3 Jugendgruppen (bei in Viernheim vorhandenen 48 Gruppen) zum Thema Novellierung „Richtlinien für die Zuschussvergabe“ (siehe TOP 7 der heutigen Sitzung). Diese Frage müsste die direkt betroffenen Jugendlichen doch brennend interessieren und aktivieren.

Bürgermeister Baaß entgegnete, dass das von Stv. Kruhmann soeben gezeichnete Bild keinesfalls der gelebten Realität entspreche. Das Format des Vereinsfrühschoppens sei eine überaus erfolgreiche Veranstaltungsreihe mit hoher Beteiligung. Die letzte Veranstaltung sei auf Juli verschoben. Die örtlichen Jugendgruppen seien hoch zufrieden mit dem Umstand, dass die Arbeit der Jugendverbände nach wie vor gefördert werde. Offenbar sei Stv. Kruhmann über die Arbeit, die regelmäßig in der Streuerungsgruppe Bürgerkommune mit Vertretern der Fraktionen erörtert werde, nicht hinreichend informiert. Als weiteres Beispiel benannte der Bürgermeister das offenbar völlig vergessene Beteiligungsforum zur Zukunft der Musikschule, dessen Handlungsempfehlungen Eingang fanden in das umfassende Konzept „Musikschule 18“. Letzteres sei derzeit erfolgreich in der Umsetzungsphase.

Stv. Schäfer sagte, dass man dem geänderten Beschlussvorschlag zustimmen werde. Er betonte, dass es die Bürger nicht interessiere, wie die Ausschüsse heißen. Es komme vielmehr auf die Qualität der politischen Arbeit an.

Stv. Bastian Kempf sagte, dass man den Grund für die Absage des Vereinsfrühschoppens schon nennen müsse. Der Grund liege vielleicht tiefer. Die UBV sei wegen der fehlenden Bürgerbeteiligung angetreten und habe gut abgeschnitten. Das Thema müsse dringend in die Hand genommen werden.

Stv. Dr. Stülpner freute sich darüber, dass die CDU-Fraktion seinen Vorschlag aus der Sitzung des Sozial- und Kulturausschusses aufgenommen hätte. Es gebe einen Stillstand und die UBV werde weiterhin die Bürger befragen. Es komme ihm so vor, dass sich nun die CDU-Fraktion das Thema Bürgerbeteiligung auf die Fahne schreiben wolle.

Stv. Weißenberger erinnerte an die Bürgerbeteiligung zum Thema Rathaus. Dieses Thema sei wieder in der Schublade gelandet.

Beschluss:

Die Stadtverordneten-Versammlung beschließt:

17. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Viernheim

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBI I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBI. I S. 178) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim in ihrer Sitzung am 10.06.2016 folgende 17. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung Stadt Viernheim vom 28.04.1981 beschlossen:

Artikel 1

§ 2 Absatz 1 b) der Viernheimer Hauptsatzung lautet künftig wie folgt: ***„Sozial- und Kulturausschuss (Integration, Sport, Bildung, Jugend und Familie)“***

Artikel 2

Die Änderung tritt am 01.07.2016 in Kraft.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: Hauptamt, Ausschussbetreuung

(neu) 16. Einführung, Verpflichtung, Ernennung und Vereidigung eines ehrenamtlichen Beigeordneten

Die Einführung und Verpflichtung des neuen Beigeordneten Thomas Klauder erfolgte durch Stadtverordneten-Vorsteher Norbert Schübeler.

Die Ernennungsurkunde über die Berufung des ehrenamtlichen Beigeordneten in ihr Amt wurde durch Bürgermeister Baaß überreicht.

Vor dem Stadtverordneten-Vorsteher legte Herr Klauder ordnungsgemäß folgenden Diensteid ab:

"Ich schwöre, dass ich das Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und die Verfassung des Landes Hessen sowie alle in Hessen geltenden Gesetze wahren und meine Pflichten gewissenhaft und unparteiisch erfüllen werde, so wahr mir Gott helfe."

Abschließend verwies Stadtverordneten-Vorsteher Schübeler darauf, dass in der nächsten Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung am 08.07.2016 die ausgeschiedenen Mitglieder aus Stadtverordneten-Versammlung und Magistrat verabschiedet werden sollen.

ENDE DER SITZUNG: **20:30 Uhr**

DER STV.-VORSTEHER:	**DER SCHRIFTFÜHRER:**
gez.: S c h ü b e l e r	gez.: H a a s
(Norbert Schübeler)	**(Philipp Haas)**

F.d.R.d.A.

(Oberinspektor)

Stv.-Versammlung vom 10.06.2016 / Protokoll-Nr. 2/2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zusammensetzung der Kommission für städtepartnerschaftliche und internationale Beziehungen
   a) Benennung der Vertreter der Stadtverordneten-Versammlung durch die Fraktionen (Benennungsverfahren)
   b) Wahl der Sachkundigen Einwohner
2. Betriebskommission des Viernheimer Forums der Senioren
   Wahl der sachkundigen Einwohner
3. Betriebskommission des Stadtbetriebes Viernheim
   hier: sachkundige Einwohner
4. Personalratswahlen im Stadtbetrieb Viernheim - Dienstleistungen
   hier: Änderung in der Zusammensetzung der Betriebskommission
5. Wahl der Vertreterin/des Vertreters der Stadt Viernheim in der Verbandsversammlung des Gewässerverbandes Bergstraße sowie der Stellvertreterin/des Stellvertreters
6. Vergleich im Verwaltungsstreitverfahren Stadt ./. Land Hessen (Hess. VGH 2 A 138/15) betreffend Sanierungsanordnung nach Bundesbodenschutzgesetz für ehemalige Chem. Reinigung, Rathausstr. 33 und Revisionsschacht 542 im städtischen Straßengrundstück
7. Richtlinien über die Vergabe von Zuschüssen aus Mitteln des Haushaltsplanes der Stadt Viernheim für Jugendgruppen bzw. Jugendverbände im Rahmen der Jugendhilfe.
   hier: Neufassung (Überarbeitung, Aktualisierung)
8. Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“
   1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
   2. Satzungsbeschluss
9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 242-5 "Hospiz",
   Beschluss des Durchführungsvertrages
10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-5 „Hospiz“
    1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
    2.Satzungsbeschluss
11. Bebauungsplan Nr. 222-1 „Schmittsberg II“, 1. Änderung
    1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
    2. Satzungsbeschluss
    3. Satzungsbeschluss über örtliche Bauvorschriften nach § 81 HBO
12. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ und 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
    1. Aufstellungsbeschluss
    3. Beteiligungsbeschluss
13. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“
    1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
    2. Satzungsbeschluss
14. Gewährung einer außerordentlichen Zuweisung aus dem Landesausgleichsstock zum Ausgleich von Aufwendungen für Flüchtlinge und Asylsuchende

(neu) 15. Antrag der CDU-Fraktion:
Änderung der Hauptsatzung – Umbenennung des Sozial- und Kulturausschusses

(neu) 16. Einführung, Verpflichtung, Ernennung und Vereidigung eines ehrenamtlichen Beigeordneten

TOP: Viernheim, den 23.05.2016

Federführendes Amt

10 Hauptamt

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	ph
Drucksache:	VL-46-2016/XVIII
Anlagen:	
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Hauptamt, KFS-Büro

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	10.06.2016	

Beschlussvorlage

Zusammensetzung der Kommission für städtepartnerschaftliche und internationale Beziehungen
a) Benennung der Vertreter der Stadtverordneten-Versammlung durch die Fraktionen (Benennungsverfahren)
b) Wahl der Sachkundigen Einwohner

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordneten-Versammlung bestätigt, dass für die Entsendung der Mitglieder der Stadtverordneten-Versammlung in die Kommission für städtepartnerschaftliche und internationale Beziehungen das Benennungsverfahren Anwendung findet.
2. Die Stadtverordneten-Versammlung stimmt dem einheitlichen Wahlvorschlag für die Wahl der sachkundigen Einwohner zu.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

a) Stadtverordnete

§ 4 der Geschäftsordnung der Kommission für städtepartnerschaftliche und internationale Beziehungen sieht bezüglich der Zusammensetzung u.a. vor, dass dieser 7 Stadtverordnete angehören und eine entsprechende Anzahl von Stellvertretern zu bestimmen ist.

Dabei wird Bezug auf § 2 Abs .2 der Hauptsatzung genommen, wonach sich die Ausschüsse – in diesem Fall die KiB – nach dem dem Stärkeverhältnis der Fraktionen entsprechend dem Verfahren nach § 22 Abs. 3 und 4 KWG zusammensetzen.

Daraus ergibt sich folgende Aufteilung der Stadtverordneten-Sitze:

CDU:	3 Stadtverordnete und 3 Stellvertreter
SPD:	2 Stadtverordnete und 2 Stellvertreter
UBV:	1 Stadtverordnete und 1 Stellvertreter
Bündnis 90 / Die Grünen:	1 Stadtverordnete/r und 1 Stellvertreter

Sofern noch nicht erfolgt, werden die Fraktionen gebeten, die Mitglieder der KiB und die Stellvertreter zu benennen.

b) Sachkundige Einwohner

Der KiB gehören nach § 4 der Geschäftsordnung in der am 30.05.2016 vom Magistrat beschlossen Fassung 25 Sachkundige Einwohner an.
Diese sind gem. § 55 HGO nach den Grundsätzen der Verhältniswahl durch die Stadtverordneten-Versammlung zu wählen.
Nach § 55 Abs. 2 besteht auch die Möglichkeit, dass sich die Fraktionen auf einen einheitlichen Wahlvorschlag einigen. In diesem Fall genügt der einstimmige Beschluss der Stadtverordneten-Versammlung über die Annahme dieses Wahlvorschlags, wie dies auch in der Vergangenheit üblich war.

Die Fraktionen werden gebeten, ihre Vorschläge bzw. die Rückmeldung zu dem den Fraktionsvorsitzenden bereits überlassenen Vorschlag für den einheitlichen Wahlvorschlag rechtzeitig vor der Sitzung abzugeben.

TOP: Viernheim, den 04.05.2016

Federführendes Amt

10 Hauptamt

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	ph
Drucksache:	VL-39-2016/XVIII
Anlagen:	
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Hauptamt, Forum der Senioren

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	10.06.2016	

Beschlussvorlage

Betriebskommission des Viernheimer Forums der Senioren
Wahl der sachkundigen Einwohner

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordneten-Versammlung wählt folgende sachkundige Einwohner in die Betriebskommission des Forums der Senioren:

Im Gesundheitswesen erfahrene Person

ordentliches Mitglied	Stellvertreter
1. Kempf, Wolfgang	N.N.

(Mitglieder caritativer Organisationen)

ordentliches Mitglied	Stellvertreter
1. Miedniak, Jürgen (MHD)	Miedniak, Karin (MHD)
2. Gassenferth, Volker (Caritas)	Schmiddem, Jutta (AWO)
3. Reinhard, Udo (Johanniter)	Klotz, Peter (Johanniter)
4. Dr. Hinrichs, Dagmar (Hospizverein)	N.N. (Hospizverein)

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Nach den Betriebssatzungen der Eigenbetriebe der Stadt Viernheim gehören den Betriebskommissionen neben Vertretern aus dem Magistrat und der Stadtverordneten-Versammlung auch sachkundige Einwohner an, die für die Dauer der Wahlzeit der Stadtverordneten-Versammlung von dieser gewählt werden.

In die Betriebskommission des Forums der Senioren sind vier Vertreterinnen bzw. Vertreter (und die entsprechende Zahl von Stellvertretern) von in der Altenhilfe tätigen und erfah-

renen Viernheimer caritativen Organisationen auf Vorschlag der einzelnen Vereinigungen zu wählen.

In der Vergangenheit war es üblich, über einen einheitlichen Wahlvorschlag abzustimmen.

In der vergangenen Wahlperiode waren zuletzt folgende Personen ordentliche Mitglieder bzw. Stellvertreter:

Im Gesundheitswesen erfahrene Person

ordentliches Mitglied	Stellvertreter
1. Kempf, Wolfgang	N.N.

(Mitglieder caritativer Organisationen)

ordentliches Mitglied	Stellvertreter
1. Miedniak, Jürgen (MHD)	Miedniak, Karin (MHD)
2. Gassenferth, Volker (Caritas)	Besser, Frithjof (AWO)
3. Reinhard, Udo (Johanniter)	Knappe, Andrea (Johanniter)
4. Dr. Hinrichs, Dagmar (Hospizverein)	Walch, Christine (Hospizverein)

Nach Mitteilung der Betriebsleitung des Forums der Senioren haben die caritativen Organisationen die im Beschlussvorschlag aufgeführten Personen vorgeschlagen. Der/Die Stellvertreter/in für Frau Dr. Dagmar Hinrichs (Hospizverein) wird noch benannt.

TOP: Viernheim, den 10.05.2016

Federführendes Amt

10 Hauptamt

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	ph
Drucksache:	VL-40-2016/XVIII
Anlagen:	
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Hauptamt, SVD

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	10.06.2016	

Beschlussvorlage

Betriebskommission des Stadtbetriebes Viernheim
hier: sachkundige Einwohner

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordneten-Versammlung wählt folgende sachkundige Einwohner als wirtschaftlich oder technisch besonders erfahrene Personen in die Betriebskommission des Stadtbetriebs Viernheim Dienstleistungen:

ordentliche Mitglieder	Stellvertreter
1. Simon Büchler	Dirk Jukic
2. Armin Pajung	Herbert Haas

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Nach den Betriebssatzungen der Eigenbetriebe der Stadt Viernheim gehören den Betriebskommissionen neben Vertretern aus dem Magistrat und der Stadtverordneten-Versammlung auch sachkundige Einwohner an, die für die Dauer der Wahlzeit der Stadtverordneten-Versammlung von dieser gewählt werden.

So sind in die Betriebskommission des Stadtbetriebs Viernheim zwei wirtschaftlich oder technisch besonders erfahrene Personen sowie deren Stellvertreter zu wählen.
In der vergangenen Legislaturperiode waren zuletzt folgende Personen ordentliche Mitglieder bzw. Stellvertreter:

ordentliche Mitglieder	Stellvertreter
1. Armin Pajung	Sabine Fitzner
2. Hermann Bauer	Günter Wolk

In der Vergangenheit war es üblich, über einen einheitlichen Wahlvorschlag abzustimmen. Seitens der SPD- und der CDU-Fraktion wurden die im Beschlussvorschlag aufgenommenen sachkundigen Einwohner und deren Stellvertreter vorgeschlagen.

TOP: Viernheim, den 19.05.2016

Federführendes Amt

83 Eigenbetrieb Stadtbetrieb

Aktenzeichen:	SVD - BL 146/2016-812
Diktatzeichen:	
Drucksache:	VL-50-2016/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	1 (Schreiben des Vorsitzenden Personalrat SVD, Klaus Eschelbach, vom 13.05.2016)
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Stadtbetrieb

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	10.06.2016	

Beschlussvorlage

Personalratswahlen im Stadtbetrieb Viernheim - Dienstleistungen
hier: Änderung in der Zusammensetzung der Betriebskommission

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wählt entsprechend § 6 Ziffer 2 Nr. 3 des Eigenbetriebgesetzes in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Ziffer 3 der Betriebssatzung die beiden Personalratsmitglieder Herr Klaus Eschelbach und Herr Stephan Blaeß als Vertreter des Personalrates des Stadtbetriebes Viernheim in der Betriebskommission.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

1. Die Bediensteten des Stadtbetriebes Viernheim - Dienstleistungen haben am 12.05.2016 einen neuen Personalrat gewählt. Gewählt wurden die Mitarbeiter

   - Herr Stephan Blaeß
   - Herr Klaus Eschelbach

   Weibliche Bewerberinnen lagen keine vor.

   In der konstituierenden Sitzung am 13.05.2016 wurde Herr Klaus Eschelbach zum Vorsitzenden und Herr Stephan Blaeß zu seinem Stellvertreter gewählt.

2. Entsprechend § 6 Ziffer 2 Nr. 3 des Eigenbetriebgesetzes in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Ziffer 3 der Betriebssatzung sollen auf Vorschlag des Personalrates die beiden Personalratsmitglieder Herr Klaus Eschelbach und Herr Stephan Blaeß als Vertreter des Personalrates in der Betriebskommission (auf die Dauer der Wahlzeit des Personalrates) durch die Stadtverordneten-versammlung gewählt werden.

   Ein weiterer Stellvertreter konnte mangels Bewerber nicht benannt werden.

3. Die bisherigen Vertreter des Personalrates in der Betriebskommission

- Herr Klaus Eschelbach,
- Herr Klaus Schottenhofer
- Frau Elke Mele (Stellvertreterin) und Herr Andreas Hafner (Nachrücker aufgrund Mutterschutz und Elternzeit)

werden durch den Ablauf ihrer Wahlzeit von ihrer Funktion entbunden.

4. Die Betriebskommission des Stadtbetriebes hat am 25.05.2016 vom Ergebnis der Personalratswahlen im Stadtbetrieb und den sich daraus ergebenden Änderungen in der Zusammensetzung der Betriebskommission Kenntnis genommen.

   Dem Magistrat wird diese Vorlage entsprechend § 8 Abs. 2 der Betriebssatzung für den Stadtbetrieb Viernheim am 30.05.2016 vorgelegt werden.

Stadtbetrieb Viernheim Postfach 16 69 68506 Viernheim
> wenn unzustellbar (mit neuer Anschrift) zurück <

An die
Betriebsleitung
des Stadtbetriebes Viernheim

z.Hd. Herrn Rainer Kempf

Stadtbetrieb Viernheim
Dienstleistungen
Industriestraße 16 68519 Viernheim

Personalrat
Az.: PR/SVD

Ihr Ansprechpartner: Herr Eschelbach

Tel.: (06204) 607 56-20
Fax: (06204) 607 56-99
e-mail: SVDPersonalrat@viernheim.de

Datum: 13.05.2016

Personalratswahlen im Stadtbetrieb Viernheim - Dienstleistungen
Änderung in der Zusammensetzung der Betriebskommission

Sehr geehrter Herr Kempf,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, haben die Beschäftigten des Stadtbetriebes Viernheim - Dienstleistungen am 12.05.2016 einen neuen Personalrat gewählt.

Gewählt wurden die Mitarbeiter
- Herr Stephan Blaeß
- Herr Klaus Eschelbach

In der konstituierenden Sitzung am 13.05.2016 wurde Herr Klaus Eschelbach zum Vorsitzenden und Herr Stephan Blaeß zum seinem Vertreter gewählt.

Wir teilen Ihnen mit, dass folgende Vertreter zur Wahl durch die Stadtverordnetenversammlung für die Besetzung in der Betriebskommission des Stadtbetriebes Viernheim - Dienstleistungen benannt werden sollen:
- Herr Klaus Eschelbach und
- Herr Stephan Blaeß.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Eschelbach
(Vorsitzender Personalrat)

TOP: Viernheim, den 09.05.2016

Federführendes Amt

10 Hauptamt

Aktenzeichen:	761-50
Diktatzeichen:	ph
Drucksache:	VL-10-2016/XVIII
Anlagen:	
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Hauptamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	10.06.2016	

Beschlussvorlage

Wahl der Vertreterin/des Vertreters der Stadt Viernheim in der Verbandsversammlung des Gewässerverbandes Bergstraße sowie der Stellvertreterin/des Stellvertreters

Beschlussvorschlag:

1) Die Stv.-Versammlung wählt zum Vertreter der Stadt Viernheim in der Verbandsversammlung des Gewässerverbandes Bergstraße
   Ersten Stadtrat Jens Bolze
2) Die Stv.-Versammlung wählt zu seinem Stellvertreter
   Herrn Bürgermeister Matthias Baaß

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Der Gewässerverband Bergstraße hat die Aufgabe, die Gewässer im Verbandsgebiet zu unterhalten bzw. im Rahmen der Unterhaltung auszubauen. Er hat Renaturierungsmaßnahmen an den Verbandsgewässern zu planen und durchzuführen. Weitere Aufgabe ist die Planung und Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen im Verbandsgebiet inkl. der Erstellung und Betreibung von Hochwasserrückhaltebecken.

Mitglieder sind der Kreis Bergstraße sowie die Kommunen Alsbach-Hähnlein, Bensheim, Biblis, Birkenau, Bürstadt, Einhausen, Fürth, Gernsheim, Groß-Rohrheim, Heppenheim, Lampertheim, Lautertal, Lindenfels, Lorsch, Mörlenbach, Rimbach, Viernheim und Zwingenberg.

Gemäß § 7 der Satzung des Gewässerverbandes Bergstraße besteht die Verbandsversammlung aus je einem Vertreter der Verbandsmitglieder. Außerdem ist für diesen ein Stellvertreter zu benennen.
Die Vertreter bzw. die Stellvertreter werden von der Vertretungskörperschaft des Ver-

bandsmitgliedes für die Dauer der Wahlzeit dieser Vertretungskörperschaft gewählt. Daher ist es erforderlich, dass die Stadtverordneten-Versammlung für die XVIII. Legislaturperiode einen neuen Vertreter und einen Stellvertreter wählt.

In der vergangenen Legislaturperiode wurde die Stadt Viernheim durch Herrn Ersten Stadtrat Jens Bolze als ordentlichem Mitglied und Herrn Helmut Kirchner als dessen Stellvertreter in der Verbandsversammlung vertreten.

Es wird für die neue Legislaturperiode vorgeschlagen als ordentliches Mitglied Herrn Ersten Stadtrat Jens Bolze und als dessen Stellvertreter Herrn Bürgermeister Matthias Baaß zu wählen.

Da es sich jeweils um eine unbesoldete Stelle handelt, ist gemäß § 55 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 HGO in zwei getrennten Wahlgängen schriftlich und geheim auf Grund von Wahlvorschlägen aus der Mitte der Stadtverordneten-Versammlung zu wählen. Wenn niemand widerspricht ist auch die offene Abstimmung per Zuruf oder durch Handaufheben möglich, wie dies auch in den letzten Jahren praktiziert wurde.

Die Verbandsversammlung des Gewässerverbandes Bergstraße entscheidet über die ihr nach der Wasserverbandsverordnung und der Verbandssatzung zugewiesenen Aufgaben sowie über alle wichtigen Angelegenheiten des Verbandes.
Hierzu gehören u.a.

- Wahl und Abberufung der Vorstandsmitglieder und ihrer Stellvertreter
- Wahl von Ausschüssen
- Wahl der Schaubeauftragten
- Beschlussfassung über Satzungsänderungen, Umgestaltung und Auflösung des Verbandes
- Beschlussfassung über das Ausscheiden von Verbandsmitgliedern und die Aufnahme von neuen Verbandsmitgliedern
- Beschlussfassung über den Verbandsplan und die Ergänzung des Planes
- Festsetzung von Haushaltsplänen und Nachtragshaushaltsplänen
- Entlastung des Vorstandes
- Festsetzung von Grundsätzen für Dienst- und Angestelltenverhältnisse und von Vergütungen für Vorstandsmitglieder sowie sonstige Verbandsorgane
- Genehmigung von Rechtsgeschäften zwischen Vorstandsmitgliedern und dem Verband
- Aufnahme von Krediten und der Abschluss von Rechtsgeschäften, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleich kommen

Sie wird mindestens einmal im Jahr einberufen.

TOP: Viernheim, den 19.05.2016

Federführendes Amt

10 Hauptamt

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	Fl
Drucksache:	VL-41-2016/XVIII 2. Ergänzung
Anlagen:	VGH-Sitzungsprotokoll vom 15.3.2016 sowie zugrundeliegendes Urteil des VerwG Darmstadt vom 30.10.2013 (Az: 6 K 1717/11.DA)
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Hauptamt, Kämmereiamt, Stadtwerke

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	10.06.2016	

Beschlussvorlage

Vergleich im Verwaltungsstreitverfahren Stadt ./. Land Hessen (Hess. VGH 2 A 138/15) betreffend Sanierungsanordnung nach Bundesbodenschutzgesetz für ehemalige Chem. Reinigung, Rathausstr. 33 und Revisionsschacht 542 im städtischen Straßengrundstück

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung widerruft nicht den vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof am 15.3.2016 formulierten Vergleich.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Bezug:

Magistratssitzungen vom 14.4.1986, 17.2. + 21.12.1987, 9.1. + 20.2.1989, 10.4.1990, 2.12.1991, 15.6.1993, 7.2., 21.3. + 10.4.1994, 20.2.1995, 7.5.1996, 16.5.2000, 1.10.2001, 1.3.2004, 22.3.2010, 14.11. + 28.11.2011, 23.6.2014, 10.8.2015, 21.3.2016 u.a.

Sitzungen des Ausschusses für Umwelt + Verkehr vom 26.3.1987, 27.1.1988, 26.6.1990, 09.2.94

Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses vom 14.9.2006, 26.11.2007 und 22.1.2009

Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung vom 30.1.1987, 13.11.1987, 25.11.2004

Sitzungen des Kreistags Bergstraße vom 9.6.1986, 30.11.1988,

Bürgerinformationsabend am 4.2.1992

Allen kommunalen Gremien wurde in den letzten 30 Jahren schon vielfach berichtet (siehe obige Aufzählung von Sitzungsterminen).

Der seitens der Betriebsinhaber allzu großzügige Umgang mit Lösungsmitteln in der Chemischen Reinigung Bitsch, Rathausstraße 33 sowie über die ursächlich heute nicht mehr nachvollziehbare, massive Ansammlung derartiger LCKW (Leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe) auch im Revisionsschacht 542 der städtischen Kanalisation Rathausstraße wurde ausführlich dargestellt.

Es bildete sich bekanntlich eine längere Abstromfahne verunreinigten Grundwassers in Richtung Mannheim. Das Land Hessen veranlasste seit Anfang der 90er Jahre deshalb umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, die voraussichtlich noch bis 2032 andauern und insgesamt ca. 8 Mio. Euro kosten werden. Es schätzte den Verursachungsanteil der Stadt (= Anteil der LCKW aus dem städtischen Revisionsschacht 542 im Verhältnis zum Gesamtaufkommen an LCKW) auf weit mehr als 50%.

Das Land beabsichtigte daher stets, die Kommune mit 50% an diesen Aufwendungen zu beteiligen. Die Stadt wehrte sich bis heute erfolgreich mit 3 Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Darmstadt bzw. vor dem höchsten hessischen Verwaltungsgericht, dem HessVGH in Kassel, u.a. mit Hinweis auf die unverschuldet schlechte Haushaltslage. Dem stimmte das VerwG Darmstadt mit seiner juristisch bundesweit bedeutsamen Entscheidung vom 30.10.2013 zu.

Die Entscheidung ist für jedermann im Internet zu finden. Sie führte zu einem längeren Aufsatz unseres HSGB-Rechtsvertreters Weber und eines Mitstreiters in der Fachzeitschrift NVwZ 2014, Seite 1618ff (Titel „*Grenzen der kommunalen Zustandsstörerhaftung nach dem Bundesbodenschutzgesetz*“) sowie erster Urteilskritik von Lobbyverbänden (RA Mohr in NVwZ 2015, Seite 408f mit dem Titel „*Sonderrecht für die Kommune als bodenschutzrechtliche Zustandsstörerin?*“).

Im jüngsten (nunmehr 4.) Gerichtsverfahren wurde nach 3 1/2stündiger Verhandlung am 15.3.2016 auf dringende Anregung des HessVGH ein **Widerrufsvergleich** dergestalt geschlossen, dass

- das Land keine der bis Ende 2015 bereits angefallenen Sanierungskosten (mehr als 5 Mio €) mehr gegen die Kommune geltend macht,
- die Stadt von den voraussichtlich bis 2030 anfallenden Kosten von 8 Mio € <u>maximal</u> nur 1,6 Mio. € zu zahlen hat,
- dies in jährlichen Raten von je 75.000 € jeweils zum 1.7. geschieht
- und dies letztlich nur insofern, als tatsächlich Kosten in dieser Höhe anfallen.
- Bei niedrigeren Kosten reduziert sich die Anzahl der o.g. Jahreszahlungen. Höhere Kosten dagegen gehen allein zu Lasten des Landes.
- Mit o.g. Vergleichsabreden sind alle Ansprüche des Landes aus dem Störfall Rathausstraße 33 abgegolten.
- Der Vergleich kann bis 15.6.2016 widerrufen werden.

Die Gesamtkosten werden letztlich also im Verhältnis von 20% (Stadt) zu 80% (Land) aufgeteilt. Dies ist eine erhebliche Verbesserung gegenüber den früheren Vorstellungen des Landes (mindestens 50% : 50%). Auf das beigefügte Sitzungsprotokoll des Gerichts vom 15.03.2016 wird verwiesen.

Aktenzeichen

6 K 1717/11.DA

Verkündet am: 30.10.2013
Joerg
Urkundsbeamter/-in der Geschäftsstelle

VERWALTUNGSGERICHT DARMSTADT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Verwaltungsstreitverfahren

der Stadt Viernheim, vertreten durch den Magistrat,
Kettelerstraße 3, 68519 Viernheim

Klägerin,

Proz.-Bev.: Hessischer Städte- und Gemeindebund e. V.,
Henri-Dunant-Straße 13, 63165 Mühlheim am Main,
GZ: Wb/uv

gegen

das Land Hessen, vertreten durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt,
Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt,
GZ: IV/Da 41.5-3235-431 020 000 001 002

Beklagter,

wegen Sanierungsanordnung nach dem Bundesbodenschutzgesetz

hat das Verwaltungsgericht Darmstadt - 6. Kammer - durch

Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Tischbirek,
Richterin am Verwaltungsgericht Markowski,
Richterin am Verwaltungsgericht Cezanne,
die ehrenamtliche Richterin Frau Dahinten,
die ehrenamtliche Richterin Frau Beuchert

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30. Oktober 2013 für Recht erkannt:

Der Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 08.11.2011 wird aufgehoben.

Die Kosten des Verfahrens hat der Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der festzusetzenden Kosten abwenden, falls nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.

TATBESTAND

Die Beteiligten streiten über die Verpflichtung zur Grundwassersanierung im Bereich der Abstromfahne.

Auf dem Grundstück Rathausstraße 33 in 68519 Viernheim – Flur 1, Flurstück 220/6 - befand sich zwischen 1965 und 1976 eine chemische Reinigung. Im Laufe der Jahre wurden durch den Betrieb der Reinigung unter verschiedenen Besitzern erhebliche Mengen leichtflüchtiger chlorierter Kohlenwasserstoffe - LCKW - (vorwiegend Tetrachlorethen) in den Boden eingetragen; die Schadstoffe gelangten sukzessive über die Bodenpassage in das Grundwasser und bildeten dort eine Abstromfahne von ca. 1000 m Länge.

1985 wurde erstmalig eine Grundwasserverunreinigung durch LCKW im Innenstadtbereich von Viernheim auf dem Schulhof der Schillerschule festgestellt. Nach umfangreichen Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen konnte als Schadensherd das Grundstück Rathausstraße 33 ausgemacht werden.

Mit Bescheid vom 16.09.1991 stellte das Regierungspräsidium Darmstadt gegenüber den Eigentümern Neff das betroffene Grundstück als Altlast fest. Ein erstes Konzept zur Sanierung der Bodenluft- und Grundwasserkontamination durch die mit der Sanierung beauftragte Hessische Industriemüll GmbH (HIM GmbH) als Träger der Altlastensanierung wurde im Oktober 1991 erstellt. Der entsprechende Sanierungsbescheid – gemäß § 20 HAbfAG – erging am 03.08.1993. Die Bodenluftsanierung im Bereich des Altstandorts Rathausstraße 33 erfolgte bereits ab Januar 1992 mittels zweier Bodenluftbrunnen (BLK 1 und BLK 2). Zur Reinigung des kontaminierten Grundwassers wurden 1993 vier Unterdruck-Verdampfer-Brunnen (UVB) in Betrieb genommen - UVB I im Herdbereich auf dem Grund-

stück Rathausstraße 33, UVB II, III (Schillerschule) und UVB V (Apostelkirche) im Fahnenbereich -; ein weiterer Brunnen - UVB IV - folgte 1994 (vgl. Ergänzungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt an die HIM GmbH vom 05.05.1994). Im Laufe der Sanierungsmaßnahmen wurde 1993 ein weiterer Schadensherd auf städtischem Gelände am Revisionsschacht Nr. 542 auf der Höhe der Rathausstraße 29 ausgemacht. Wegen des kleinräumigen, nur auf diesen Schacht begrenzten Schadensbereichs gingen die Parteien davon aus, dass die schädliche Bodenveränderung durch LCKW belastetes Abwasser des Reinigungsbetriebs verursacht wurde, das an dem Revisionsschacht, der nur 30 m vom Grundstück Rathausstraße 33 entfernt liegt, aus dem Kanal ausgetreten war. Bauliche Mängel des Kanals oder des Sammelschachts bestanden nicht (vgl. Gutachten der Fa. Hydrodata GmbH/ Dr. Neumann vom 25.06.1996 – Bl. 266, Bd. 3 BA).

Nachfolgend wurde die Klägerin zur Sanierung der Bodenluft und des Bodens im Bereich des Revisionsschachts herangezogen; dieser Verpflichtung kam sie nach. Nachdem ein erneuter Anstieg der Belastung der Bodenluft festgestellt worden war, verpflichtete sich die Klägerin im Jahr 2000 zur vollständigen Übernahme auch der Kosten für die Grundwassersanierung im Bereich des Kanalschachts. Mit Sanierungsbescheid des Beklagten vom 19.01.2001 wurde die Klägerin zur Grundwassersanierung im Bereich des Revisionsschachts Nr. 542 mittels eines Unterdruck-Verdampfer-Brunnens (UVB VI) im Schadensherd verpflichtet. Mit dem Betrieb des UVB VI und dem erneuten Betrieb des vorhandenen benachbarten UVB I wurden die Bodenluft- und die Grundwasserbelastung unter dem städtischen Grundstück – Rathausstr. 29 – abgereinigt. Der Kostenaufwand betrug für die Klägerin ca. 300.000 DM. Mit Schreiben vom 27.11.2011 an die HIM GmbH bestätigte der Beklagte den erfolgreichen Abschluss der Sanierungsmaßnahmen (Grundwasser- und Bodenluftsanierung) im Bereich des Revisionsschachts 542 durch den UVB VI.
Die Boden- und Grundwassersanierung des Grundstücks Rathausstraße 33 wurde von der HIM GmbH durchgeführt und im Jahr 2006 beendet. Die Eigentümer des Grundstücks Rathausstraße 33 wurden nicht zu Sanierungskosten herangezogen.

Über die Kosten für die erforderliche Fahnensanierung des Grundwassers konnten die Beteiligten keine Einigung erzielen. Daraufhin verpflichtete der Beklagte die Klägerin mit Be-

scheid vom 10.10.2002 zur anteiligen Kostenerstattung in Höhe von 1.030.863 EUR - 50 % der bis zum Juni 2002 angefallenen Kosten für die Reinigung der Abstromfahne -. Den auf die Vorschriften des HAltLastG gestützten Kostenerstattungsbescheid ebenso wie den folgenden Widerspruchsbescheid hob das erkennende Gericht mit Urteil vom 07.10.2009 - 6 K 2686/04.DA - aus Rechtsgründen auf. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof lehnte die Zulassung der Berufung mit Beschluss vom 09.03.2010 – 6 A 3074/09.Z - ab.

Mit Bescheid vom 08.11.2011 erließ der Beklagte die auf §§ 13 Abs. 1 und 2, 16, 4 Abs. 3 und 4 BBodSchG gestützte, folgende

Anordnung:

1. Sie haben die Verunreinigungen des Grundwassers mit CKW in der von dem ehemaligen Betriebsgelände der Chemischen Reinigung in der Rathausstraße 33 und dem städtischen Kanal in der Rathausstraße ausgehenden Abstromfahne zu beseitigen, soweit sie noch nicht von den von der HIM GmbH im Auftrag des Landes Hessen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen beseitigt sind.
2. Dazu haben Sie die bisher von der HIM GmbH durchgeführten Sanierungsmaßnahmen unter Einsatz der vorhandenen Sanierungsanlagen bis zur Erreichung des Sanierungsziels fortzusetzen und die HIM GmbH damit zu beauftragen. Zugleich wird der Auftrag des Landes Hessen an die HIM GmbH zurückgenommen.
3. Das Sanierungsziel ist erreicht, wenn die folgenden Werte im Grundwasser dauerhaft unterschritten werden und eine Zunahme der Belastung nicht mehr zu erwarten ist:

   Summe LHKW 10 µg/l

   Im Laufe des Sanierungsverfahrens kann vom Antragsteller eine Abänderung der Sanierungszielwerte beantragt werden, wenn eine Stagnation der Schadstoffkonzentration oberhalb des Sanierungszielwertes eintritt oder der Nachweis erbracht wird, dass die Erreichung der Sanierungszielwerte mit verhältnismäßigem Aufwand nicht möglich ist....

4. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sind die an die HIM GmbH ergangenen Sanierungsbescheide des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 03.08.1993, 05.05.1994, 09.02.1998, 04.05.2001 und 20.06.2006 verbindlich.
5. ...
6. Für den Fall der Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach Ziff. 1-3 dieser Anordnung wird die Durchführung der Ersatzvornahme angedroht. Die Kosten der Ersatzvornahme werden vorläufig auf 3 Mio. € geschätzt.
7. ...
8. ...

Zur Begründung wurde ausgeführt, die Klägerin werde als Betreiberin des städtischen Kanals als Verursacherin nach § 4 Abs. 3 und 4 BBodSchG auch zur Sanierung des Grundwassers im weiteren Abstrom der CKW-Fahne verpflichtet. Die Abstromfahne des aus dem Kanal ausgetretenen, mit CKW belasteten Grundwassers habe mit den CKW-Belastungen, die von dem Betriebsgelände der Chemischen Reinigung ausgegangen seien, eine gemeinsame Abstromfahne gebildet. Die 1993 begonnene Sanierung des Grundwassers, sei – *was die Sanierung der Abstromfahne anbetreffe* (Ergänzung durch das Gericht) – noch nicht abgeschlossen. Es sei noch eine Schadstofffahne von ca. 1 km Länge und 150 m Breite mit Belastungen über die gesamte Tiefe des Grundwasserleiters bis etwa 40 m Tiefe vorhanden, die zuletzt noch Maximalwerte von knapp 700 µg/l LHKW im oberen Bereich aufgewiesen habe. Der Prüfwert für LHKW sei laut GWS-VwV – StAnz. 10/2011, S. 475 – 20 µg/l. Die Grundwassersanierungsmaßnahme stelle auch eine hydraulische Sicherung der abstromig gelegenen Wassergewinnung des Wasserwerkes Käfertal in Mannheim dar. Die Dauer der Sanierungsmaßnahme werde auf ca. 20 Jahre bis zum Jahr 2030 mit voraussichtlichen Sanierungskosten von etwa 3 Mio. EUR geschätzt. Wörtlich wird ausgeführt: „Aus dieser – notwendig vorläufigen – Abschätzung der Kosten ergibt sich mit den 3 Mio. € ein Kostenanteil an der Sanierung von etwas unter 50 %, denn das Land Hessen hat (bis Ende 2011) Kosten in Höhe von 3.710.000, - € für die Sanierung der Abstromfahne aufgewandt. Bei der Annahme einer weiteren Sanierungsdauer von 20 Jahren ist mit jährlichen Sanierungskosten von etwa 150.000 € zu rechnen." Entsprechend den bisherigen Verhandlungen gehe der Beklagte davon aus, dass die Verunreinigung des Grundwassers

zu jeweils 50% aus den beiden Schadensquellen verursacht worden sei. Wegen der weiteren Begründung wird auf den Bescheid Bezug genommen.

Hiergegen hat die Klägerin am 07.12.2011 Klage erhoben. Zur Begründung trägt sie im Wesentlichen vor, eine Inanspruchnahme der Klägerin als „Verursacherin des Schadens" sei rechtswidrig. Der Eintrag der CKW hätte seinen Ursprung auf dem Grundstück Rathausstraße 33. Die Klägerin habe weder durch Handeln noch durch pflichtwidriges Unterlassen den missbilligten Erfolg herbeigeführt. Sowohl die Kanalisation als auch der Revisionsschacht seien ohne bauliche Mängel und ordnungsgemäß betrieben worden. So sei die Einleitung der chemischen Reinigung in das Kanalnetz regelmäßig nach den Vorgaben der Entwässerungsatzung überprüft worden, wobei keine unzulässigen Einleitungen festgestellt worden seien. Es müsse angenommen werden, dass die Betreiber der chemischen Reinigung die Abwässer illegal eingeleitet hätten.
Es könne auch nicht nachvollzogen werden, wieso mit der Sanierung nach Ziffer 2 der angefochtenen Verfügung die HIM GmbH beauftragt werden müsse und kein anderes, genauso fachliches Unternehmen. Ferner sei nicht verständlich, wie in Ziffer 4 der Verfügung Bescheide gegenüber der Klägerin für verbindlich erklärt würden, die dieser nicht vorlägen. Letztlich müsse eine Inanspruchnahme an der „Opfergrenze" des Zustandsstörers scheitern. Die Zustandshaftung finde in der durch die Sachherrschaft vermittelten Einwirkungsmöglichkeit auf die gefahrverursachende Sache ihren legitimierenden Grund, insofern seien die räumlichen Grenzen der Zustandshaftung zu beachten, auch wenn der Wortlaut des § 4 Abs. 3 BBodSchG keine dahingehende Einschränkung enthalte. Die verfassungsrechtlichen Grenzen seien jedoch überschritten, wenn man den Anwendungsbereich der Norm soweit ausdehnen würde, dass sie den Bereich ihrer Legitimation verlässt.
Für die Klägerin läge es auf der Hand, dass der „Verursachungsbeitrag" der Klägerin auf der Rechtsfolgenseite berücksichtigt werden müsse. Das Verhältnismäßigkeitsprinzip sei als verfassungsimmanenter Grundsatz, der aus dem Rechtsstaatsprinzip hergeleitet werde, auch zugunsten einer Gebietskörperschaft anwendbar.
Ferner berufe sich die Klägerin auf Art. 28 Abs. 2 GG. Dessen Kerngehalt bezeichne das verfassungsrechtliche Minimum, das einer weiteren Relativierung nicht zugänglich sei. Die „finanzielle Mindestausstattung" stelle einen „abwägungsfesten Mindestposten" im öffentli-

chen Finanzwesen des jeweiligen Landes dar. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 und Satz 3 Hs. 1 GG garantiere den Gemeinden die kommunale Selbstverwaltung institutionell. Danach müssten die Gemeinden mindestens über so große Finanzmittel verfügen, dass sie ihre pflichtigen (Fremd- und Selbstverwaltungs-) Aufgaben erfüllen könnten und darüber hinaus noch über eine „freie Spitze" verfügten, um zusätzlich freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben in einem bescheidenen, aber noch merklichen Umfang wahrnehmen zu können. Nicht nur der Landesgesetzgeber, sondern auch der Verwaltungsvollzug müsste den Gemeinden ein eigenständiges und eigenverantwortliches Verwaltungshandeln ermöglichen.
Soweit der Bevollmächtigte der Klägerin ausführlich die seit Jahren defizitäre Haushaltslage der Klägerin darstellt, wird auf den Schriftsatz vom 15.10.2013 Bezug genommen. Im Einzelnen wird u. a. ausgeführt, die Summe der geschilderten Jahresdefizite betrage insgesamt (einschließlich 2014) 33,4 Mio. EUR. Die Klägerin stehe seit Februar 2013 unter dem „Schutzschirm" des Landes Hessen, das einen erheblichen Anteil der Schulden im Gegenzug zu einer „rigiden" Sparpolitik übernehme. Das verbleibende Restdefizit (exklusive der Finanzhilfe des Landes) betrage zuzüglich des zu erwartenden zukünftigen Defizits für die Jahre 2015 bis 2017 prognostisch 31,9 Mio. EUR.

Die Klägerin beantragt,

den Bescheid vom 08.11.2011 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung trägt der Beklagte vor, soweit der angefochtene Bescheid auf die Rechtsgrundlage der §§ 13 Abs. 1 und 2 und 16 BBodSchG gestützt und die Klägerin als Verursacherin gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 1. Alt. BBodSchG und damit als Verhaltensverantwortliche herangezogen werde, sei dies unzutreffend. Die Sanierungsanordnung ergehe vielmehr aufgrund der zentralen Ermächtigungsgrundlage des § 10 Abs. 1 BBodSchG. Ferner werde die Klägerin als zustandsverantwortliche Eigentümerin des Straßengrundstücks gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 3. Alt. BBodSchG in Anspruch genommen. Insoweit müsse die Sanierungsanordnung umgedeutet werden, denn die mit dem Bescheid getroffene Regelung

genüge nämlich den Erfordernissen eines gleichwertigen anderen Verwaltungsaktes. Einer Rücknahme des Sanierungsauftrags an die HIM GmbH stehe entgegen der Auffassung der Klägerin auch nicht § 12 Abs. 3 Satz 4 HAltBodSchG entgegen. Der Klägerin werde der Eintritt in die fortlaufende, von der HIM GmbH begonnene Grundwassersanierung und nicht etwa eine parallel dazu durchzuführende Maßnahme aufgegeben.
Die Sanierungsanordnung sei auch verhältnismäßig, da sie erforderlich und zumutbar sei. Ein Nachweis des jeweils mengenmäßigen Verursachungsbeitrags zur Grundwasserverunreinigung sei – damals wie heute – nicht mehr zu führen. Auch bestünden an der Erheblichkeit des Verursachungsbeitrags der Klägerin keine vernünftigen Zweifel. Deswegen stehe einer Heranziehung der Klägerin zur vollständigen Beseitigung der Grundwasserverunreinigung nicht entgegen, dass eine Isolierbarkeit der Teilmenge mehrerer Verantwortlicher für die Grundwasserverunreinigung nachträglich unmöglich sei. Der Anteil der Klägerin an der Verunreinigung rechtfertige auch für sich betrachtet ein Einschreiten unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit. Eine betragsmäßige Beschränkung auf die Hälfte der auf die Grundwassersanierung anfallenden Kosten sei von Rechts wegen nicht geboten. Der Beklagte beziehe sich insofern auf die höchstrichterliche Rechtsprechung zu den sog. Summationsschäden. Die seinerzeitige behördeninterne Überlegung einer nur anteiligen Inanspruchnahme könne heute nur noch so zu erklären sein, dass damit eine kulante Verteilung der Belastung auf die beiden jeweils betroffenen Haushalte bezweckt werden sollte.
Eine Haftungsbeschränkung im Wege einer einschränkenden Auslegung des Gesetzeswortlauts des § 4 Abs. 3 BBodSchG komme nicht in Betracht. Das Eigentum am Grundstück bilde zwar den Anknüpfungspunkt der Zustandshaftung, begrenze aber nicht zugleich die Reichweite der vom Verantwortlichen zu treffenden Maßnahmen. Diese ende im Falle des Abdriftens der Schadstofffahne nicht an der Grundstücksgrenze. Ein stofflich-räumlicher Zusammenhang mit dem Grundstück sei nicht erforderlich.
Soweit die Klägerin ihre desolate Haushaltslage anführe, sei festzustellen, dass auch die Klägerin als derivative Verwaltungsträgerin und auch wegen ihres umfassenden Aufgabenbereichs und ihrer Gebietshoheit selbst „Allgemeinheit" sei. Eine Haftungsbeschränkung aufgrund von Art. 28 GG käme nicht in Betracht. Den potentiell kostenträchtigen Ord-

nungspflichten könne sie sich nicht unter Hinweis auf den kommunalen Schutzschirm entziehen.
Im Schriftsatz vom 29.01.2013 hat der Beklagte seine Rechtsauffassung vertieft. Eine Korrektur auf der Rechtsfolgenseite sei weder erforderlich noch rechtlich geboten. Das Verhältnismäßigkeitsprinzip sei nur ein Element des Grundrechtsschutzes; die Klägerin sei keine Grundrechtsträgerin, insbesondere weil ihr hier die öffentliche Aufgabe der Abwasserbeseitigung als daseinsvorsorgerische Verwaltungsfunktion nach § 37 Abs. 1 Satz 1 HWG von Gesetzes wegen obliege. Die Frage der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Klägerin sei eine Frage der Finanzausstattung und dürfe nicht in das Verwaltungsverfahren eingeführt werden. Wirtschaftliches Unvermögen entbinde grundsätzlich nicht von der Polizeipflichtigkeit und damit nicht von der bodenschutzrechtlichen Verantwortlichkeit. Als juristische Person des öffentlichen Rechts sei die Klägerin nicht insolvenzfähig (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 InsO).

Die in der angegriffenen Verfügung genannten Sanierungsbescheide werden von dem Beklagten in Kopie vorgelegt.

Der vom Gericht vorgeschlagenen vergleichsweisen Regelung hat sich die Klägerin mit Schriftsatz vom 03.01.2013 offen gezeigt und im Hinblick auf den errechneten Verkehrswert des Straßengrundstücks - ausgehend von einem Bodenrichtwert von ca. 400 EUR pro m² und einem Regelabschlag von 70% (= 125 EUR pro m²) x 180 m - eine Zahlung von 200.000 EUR angeboten.

Der Beklagte ist aus grundsätzlichen Erwägungen dem nicht näher getreten und verweist auf seine Rechtsauffassung.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Inhalt der Gerichtsakte, der beigezogenen Gerichtsakten mit den Az. 6 L 1716/11.DA und 6 K 2686/04 sowie den Inhalt von acht Aktenordnern und einem Heft Behördenakten Bezug genommen.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Die zulässige Anfechtungsklage ist auch begründet. Die Verfügung des Beklagten vom 08.11.2011 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

Die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides ergibt sich zum einen aus der fehlenden Haftungsbeschränkung und zum anderen aus der Widersprüchlichkeit der Anordnung.

Auch wenn der Beklagte die Sanierungsanordnung im Bescheid vom 08.11.2011 auf eine falsche Rechtsgrundlage stützt, die die getroffene Anordnung nicht trägt, führt dies nicht unmittelbar zur Rechtswidrigkeit der Verfügung. Die zitierten Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 und 2, 16 BBodSchG betreffen die Sanierungsuntersuchung sowie ergänzende Anordnungen zur Altlastensanierung. Hier sollte mit der Verpflichtung zur Grundwassersanierung im Abstrom weder eine Sanierungsuntersuchung angeordnet noch eine Altlastensanierung veranlasst werden, so dass die Verfügung – wie im gerichtlichen Verfahren mit Schriftsatz vom 16.05.2012 (Bl. 78 GA) geschehen – auf die allgemeine Ermächtigungsgrundlage des § 10 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 3 BBodSchG zu stützen ist. Das Gericht erachtet das Auswechseln der Rechtsgrundlage für zulässig, da der Verfügungssatz nicht geändert wird und die Begründung die nunmehr herangezogenen gesetzlichen Vorschriften trägt. Soweit der Beklagte jedoch von einer Inanspruchnahme der Klägerin als Verhaltensstörer nach § 4 Abs. 3 Satz 1 1. Alt. BBodSchG Abstand nimmt und die in dem angefochtenen Bescheid unter Ziffer 1 verfügte unbegrenzte, voll umfängliche Sanierungspflicht der Klägerin rechtlich als Zustandsverantwortlichkeit nach § 4 Abs. 3 Satz 1 3. Alt. BBodSchG einordnet und die Klägerin als Eigentümerin des städtischen Grundstücks Rathausstraße 29 in Viernheim haftbar machen will, hält die Verfügung – Ziffer 1 – einer rechtlichen Überprüfung nicht stand und ist daher aufzuheben. Eine unbegrenzte Sanierungspflicht, wie sie den Verhaltensstörer trifft, kommt in vorliegender Konstellation aus mehreren Gründen für die Klägerin als Zustandsverantwortliche nicht in Betracht.

Die Parteien sind sich einig, dass die Verwendung von leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen - LCKW – (vorwiegend Tetrachlorethen) – auf dem Betriebsgrundstück einer chemischen Reinigung in den Jahren zwischen 1965 und 1972 als Primärursache schädliche Bodenveränderungen auf dem Grundstück Rathausstraße 33 verursacht und über die Bodenpassage zu einer Grundwasserverschmutzung geführt hat. Als weitere Schadensursache erwies sich das Austreten von LCKW aus dem Abwasserkanal im Bereich des Revisionsschachts auf dem städtischen Grundstück Rathausstraße 29, das an dieser Stelle über die Bodenpassage ebenfalls ins Grundwasser gelangte. Beide Schadensquellen setzten sich im Abstrom des Grundwassers fort und bilden eine gemeinsame, sog. abgerissene Abstromfahne. Die Fahnensanierung wird seit längerem betrieben und muss aufgrund aktueller Untersuchungen auch weiterhin bis voraussichtlich 2030 fortgesetzt werden, da die Prüf- und Maßnahmewerte für leichtflüchtig halogenisierter Kohlenwasserstoffe von 10 µg/l – Anhang 2 Ziff. 3.1 BBodSchV – bzw. von 20 µg/l nach der GWS-VwV immer noch weit überschritten werden.

Eine Haftung der Klägerin als Verhaltensstörer kommt weder durch aktives Tun noch durch Unterlassen in Betracht. Dies ist zwischen den Parteien unstreitig. Insbesondere scheidet eine Sorgfaltspflichtverletzung der Klägerin als Betreiber des städtischen Kanals aus, da sich der Kanal nachweislich in ordnungsgemäßem Zustand befand. Die Einleitungen des Abwassers der chemischen Reinigung in das Kanalnetz wurden regelmäßig – stichprobenweise - nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung überprüft; eine Feststellung unzulässiger Einleitungen konnte nicht getroffen werden. Eine generelle Gefährdungshaftung des Betreibers eines öffentlichen Kanalsystems besteht nicht.

Der Beklagte kann die Klägerin als Eigentümerin des Grundstücks Rathausstraße 29 grundsätzlich zur Sanierung heranziehen. Nach § 4 Abs. 3 Satz 1 3. Alt. BBodSchG ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern zu sanieren. Anknüpfungspunkt für die Zustandsverantwortlichkeit des Eigentümers ist nach dem Wortlaut des Gesetzes der Kausalzusammenhang, wobei der Nachweis einer relevanten (Mit-)Verursachung erbracht werden muss. Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die schädlichen Bo-

denveränderungen auf diesem Grundstück eine relevante Mitverursachung für den Gewässerschaden gebildet haben, der sich in der Abstromfahne in einer Entfernung von mehreren 100 Metern fortsetzt. Die Reichweite der Sanierungsverantwortlichkeit des Zustandsstörers wird in den Fällen des „ abgedrifteten" Grundwasserschadens bei abgerissener Schadstofffahne einfachgesetzlich nicht begrenzt. Eine normative Korrektur zum Kausalzusammenhang ist nicht erforderlich. Das Gericht schließt sich insoweit der Argumentation des OVG Berlin-Brandenburg (Urt. v. 08.11.2007 - 11 B 14.05 -, Juris) und weiterer Gerichte an (VG Münster, Urt. v. 19.03.2010 – 7 K 1415/08; VG Regensburg, Urt. v. 15.10.2012 – RO 8 K 12.829 -, allesamt in Juris; VG Kassel, Urt. v. 18.02.2013 – 4 K 548/11.KS). Eine einschränkende Auslegung der genannten Vorschrift begründet auch der systematische Zusammenhang mit § 4 Abs. 2 BBodSchG nicht. Danach ist der Eigentümer nur verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von seinem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Nach h. M. wird daher im Rahmen der Prävention nicht jede auf das Grundstück zurückführbare, sondern nur die aktuell vom Grundstück ausgehende Gefahr erfasst. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BBodSchG verfolgen jedoch jeweils eine unterschiedliche Zielrichtung - nämlich Prävention einerseits und Folgenbeseitigung andererseits -, so dass der Umfang der Verantwortlichkeit nach Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung von unterschiedlicher Reichweite sein kann. § 4 Abs. 3 BBodSchG begründet ausdrücklich die Pflicht zur Sanierung auch des ebenfalls bereits nicht mehr zum Grundstück gehörenden Grundwassers. Insofern kommt eine Einschränkung der Sanierungspflicht des Grundstückseigentümers, wie sie für die Abwehrpflicht nach § 4 Abs. 2 BBodSchG anerkannt ist, im Rahmen des § 4 Abs. 3 BBodSchG nicht in Betracht. Die genannte gesetzliche Regelung zielt auf eine umfassende Sanierung ab. Eine Beschränkung der Sanierungspflicht des Zustandsverantwortlichen auf den räumlichen Bereich des Grundstücks würde der Tatsache, dass das Grundwasser typischerweise fließt und nicht örtlich gebunden ist, nicht Rechnung tragen.

Nach der h. M. in der Rechtsprechung ist eine generelle tatbestandliche Haftungsbegrenzung auf den räumlichen Bereich des Grundstücks auch nicht aus verfassungsrechtlichen Gründen mit Blick auf Art. 14 GG geboten. Die Zustandsverantwortlichkeit des Eigentümers gründet sich auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Auch wenn der Eigentümer

zwar regelmäßig die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit hat, auf die Sache und damit auf die Gefahrenquelle einzuwirken, findet die Haftung des Eigentümers ihre Rechtfertigung und ihren verfassungsrechtlich legitimen Zurechnungsgrund jedoch nicht allein in der Tatsache der Einwirkungsmöglichkeit auf die störende Sache, sondern auch in der Möglichkeit der wirtschaftlichen Nutzung und Verwertung des Sacheigentums (BVerwG, Beschl. v. 07.08.2013 – 7 B 9/13 -, Juris); diese korrespondiert mit der öffentlichen Pflicht, die sich aus der Sache ergebenden Lasten und die mit der Nutzungsmöglichkeit ergebenden Risiken zu tragen (BVerfG, Beschl. v. 16.02.2000 – 1 BvR 242/91 und 315/99 -, BVerfGE 102, 1). Insofern bildet das Eigentum am Grundstück lediglich den Anknüpfungspunkt für die Zustandshaftung, begrenzt aber nicht die Reichweite der vom Pflichtigen zu treffenden Maßnahmen (h. M. s. o.; a. A. VG Trier, Urt. v. 20.01.2000 – 4 K 1108/99; VG Regensburg, Urt. v. 14.03.2005, - RO 13 S 03.1055; VG Leipzig, Beschl. v. 11.09.2006 – 6 K 117/06 -, allesamt in Juris).

Allerdings ist die Zustandsverantwortlichkeit im Einzelfall aus Gründen der Zumutbarkeit zu begrenzen. Es werden insoweit verschiedene Lösungsmöglichkeiten diskutiert. Das Gericht folgt aus dogmatischen Gründen nicht dem Ansatz von *Sanden* (Störerverantwortlichkeit bei Grundstücksgrenzen überschreitenden Grundwasserschäden – Probleme bei „abdriftenden" und „abreißenden" Schadstofffahnen, Zeitschrift für Wasserrecht, 2012, 124ff.), soweit dieser gerade im Falle einer Gemengelage von Schadstoffquellen eine Zuordnung von Verantwortungsbereichen vornimmt und in extremen Einzelfällen bei abgerissenen Schadstofffahnen die Zurechenbarkeit des Grundwasserschadens bei einer wertenden Betrachtung verneint. Damit wird eine Adäquanz oder Zurechnung dann ausgeschlossen, wenn die Schadensfolge außerhalb der Lebenswahrscheinlichkeit liegt. In Anlehnung an die zivilrechtliche Adäquanztheorie wird somit der Kausalitätsbegriff eingeschränkt und in Extremfällen eine Verursachung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG verneint. Abgesehen davon, dass hier im Hinblick auf die bekannten Eigenschaften der leicht flüchtigen Kohlenwasserstoffe kein völlig atypischer Geschehensverlauf angenommen werden kann, lässt dieser Lösungsansatz in den genannten Fällen eine lediglich der Höhe nach begrenzte Sanierungspflicht nicht zu.

Ein Korrektiv zur umfassenden Haftung ergibt sich für den Zustandsverantwortlichen im Einzelfall nach der Rechtsprechung jedoch aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (grundlegend BVerfG, 16.02.2000 – 1 BvR 242/91 und 315/99 -, a. a. O.). Die Belastung des Eigentümers mit den Kosten der Sanierungsmaßnahme ist nicht gerechtfertigt, soweit sie dem Eigentümer nicht zumutbar ist. Dies folgt für den Bürger aus seiner grundrechtlich geschützten Position aus Art. 14 GG. Unzumutbar ist eine Maßnahme, wenn sie sich als unverhältnismäßig im engeren Sinne herausstellt. Dieser Maßstab gilt auch für die im Grundsatz bestehende Sanierungspflicht der Klägerin, auch wenn sie als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts nicht grundrechtsfähig ist und sich nicht unmittelbar auf den Schutz aus Art. 14 GG berufen kann. In der Ausprägung eines verfassungsrechtlichen Übermaßverbotes findet der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auch auf die Klägerin Anwendung. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ist zwar Ausdruck der Grundrechte, die die Freiheit des Bürgers dadurch schützen, dass sie Anforderungen an die Rechtfertigung von Eingriffen in die grundrechtlich geschützte Freiheit aufstellen. Dieser Gedanke ist aber nicht auf die Grundrechte beschränkt, sondern kann sowohl auf nur einfachrechtlich gewährte Rechte des Bürgers als auch auf geschützte Rechtspositionen im Staatsorganisationsrecht übertragen werden. Insoweit ist das Gebot der Verhältnismäßigkeit allein im Rechtsstaatsprinzip verankert. Insgesamt wird danach das Gebot der Verhältnismäßigkeit angewendet, wenn auf eine geschützte Rechtsposition nachteilig eingewirkt wird, dies aber die zu rechtfertigende Ausnahme bleiben soll und für die Überprüfung der Angemessenheit bzw. des Regel-Ausnahme-Verhältnisses keine speziellere Regelung greift. In dieser Form kann der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auch zwischen verschiedenen Staatsorganen Anwendung finden. Allerdings muss die dem Staatsorgan zustehende Rechtsposition wie ein bzw. als subjektives Recht zugewiesen sein in dem Sinne, dass das Organ über die Rechtsposition autonom verfügen kann oder dem Organ die Rechts- bzw. Kompetenzsphäre in der Art eines Freiheitsrechts zugewiesen wird, wie z. B. die Gemeinden nach Art. 28 Abs. 2 (Grzeszick in Maunz-Dürig-Herzog, GG, Bd. 3, Art. 20 Rn. 108f. m w. Nachw.; Jarass in Jarass/Pieroth, GG, Art. 20 Rn. 82) . Das Gericht schließt sich im Übrigen den Erwägungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof an, dass für eine Gebietskörperschaft, die als Grundstückseigentümerin aufgrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums in Anspruch genommen wird, gleiche oder zumindest ähnliche Grenzen ihrer Verpflichtung

aus Eigentum gezogen werden müssen, wie sie das Bundesverfassungsgericht in seiner Grundsatzentscheidung vom 02.02.2000 aufgezeigt hat (Bay. VGH, Urt. v. 05.04.2006 – 23 BV 05.1433 -, Juris; a. A. VG Kassel, Urt. v. 18.02.2013 – 4 K 548/11.KS).

Unter Berücksichtigung des auch für die Gemeinde geltenden Übermaßverbots ist eine Haftungsbegrenzung und damit eine Deckelung der Sanierungskosten auf der Rechtsfolgenseite erforderlich. Die Klägerin kann sich hier aus ihrer grundrechtlich geschützten Rechtsposition aus Art. 28 Abs. 2 GG auf einen mit Art. 14 GG vergleichbaren Schutz des privaten Eigentümers berufen. Das Grundstück Rathaus 29 ist als Straßen- und Kanalgrundstück in zweifacher Hinsicht Gegenstand und Grundlage kommunaler Betätigung und unterliegt daher dem Schutzbereich von Art. 28 Abs. 2 GG (BVerwG, Urt. v. 14.04.2005 – 7 C 26/03 -, Juris; Pieroth in Jarass/Pieroth, GG, Art. 28 Rn. 13a). Eingriffe in diesen Normbereich finden ihre Grenzen im Verhältnismäßigkeitsprinzip.

Wenn der Beklagte nunmehr die vom Bundesverwaltungsgericht entwickelte Rechtsprechung zu den sog. Summationsschäden zur Begründung einer unbeschränkten Haftung der Klägerin anführt, so können aus dieser Entscheidung, die zur Sanierungspflicht des Verhaltensstörers nach § 4 Abs. 3 Satz 1 1. Alt. BBodSchG, der unbegrenzt haftet, ergangen ist, keine Parallelen gezogen werden. Die Entscheidung betrifft den Sachverhalt, dass eine Isolierbarkeit der Teilbeiträge mehrerer Handlungsverantwortlicher für die (Gesamt-)Störung nachträglich unmöglich ist, während sich hier die Frage der Haftungsbegrenzung der aus dem sozialpflichtigen Eigentum folgenden Sanierungsverantwortung des Eigentümers als Zustandsverantwortlicher stellt (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.03.2006 – 7 C 3/5 -, Juris).

Die zum Zeitpunkt der Verwaltungsentscheidung grob geschätzten künftigen Sanierungskosten in Höhe von 3 Millionen EUR, die die Klägerin mit der in Ziffer 1 des Bescheides vom 08.11.2011 verfügten unbegrenzten Sanierungspflicht allein zu tragen hätte und die im Rahmen der angedrohten Ersatzvornahme vollstreckt werden könnten, berücksichtigen nicht den prozentualen Anteil des klägerischen Grundstücks an der Wasserverunreinigung im Abstrom. Dieser wurde im Verwaltungsverfahren auf 50 % geschätzt und hiervon ist der

Beklagte während des gesamten Verfahrens ausgegangen. Daran muss er sich im Rahmen der Zumutbarkeitserwägungen festhalten lassen. Beide Schadensursachen – Quellengrundstück Rathausstr. 33 und der Austritt von LCKW aus dem Revisionsschacht auf dem Grundstück Rathausstraße 29 und die jeweilige Bodenpassage - führen zu den nicht substantiiert dargelegten künftigen Gesamtsanierungskosten der Fahnenspitze von 3 Mio. EUR. Eine Haftungsbegrenzung hätte daher bereits aus diesem Gesichtspunkt auf mindestens die Hälfte – 1,5 Millionen EUR – vorgenommen werden müssen. Von im Ergebnis lediglich anteiligen Sanierungskosten geht auch der Hess. VGH in seinem Beschluss vom 09.03.2010 – 6 A 3074/09./ - wie folgt aus: „...aus rechtsstaatlichen Gründen wäre dem Betroffenen auch konkret aufzuzeigen, ab wann und mit welchem Anteil er an den Kosten zu beteiligen ist" (UA, S. 13).

Eine weitere Beschränkung der Sanierungspflicht unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten folgt aus der Tatsache, dass die Primärursache für den Grundwasserschaden nicht auf dem Grundstück der Klägerin, sondern auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Reinigung entstanden ist. Allerdings kann bei der Abwägung schutzwürdiger Interessen auch das Interesse der Klägerin an einer ungefährdeten Trinkwasserversorgung als Teilaspekt berücksichtigt werden, denn die Fahnensanierung erfolgt im Einzugsbereich des Wasserwerks Käfertal in Mannheim, von dem die Klägerin ihr Trinkwasser bezieht.

Entgegen der Auffassung des Beklagten ist ausnahmsweise auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Klägerin zu berücksichtigen. Es liegt hier die Besonderheit vor, dass ausschließlich die öffentliche Hand am Verfahren beteiligt ist und – unabhängig vom Ausgang des Verfahrens – der Steuerzahler und damit die Allgemeinheit für die Sanierungskosten aufkommen wird. Die Klägerin ist aufgrund ihrer seit Jahren desolaten Haushaltslage im Februar 2013 dem „kommunalen Schutzschirm" mit der Verpflichtung zu einer strengen Sparpolitik (Einsparvorgabe von jährlich 3,3 Millionen EUR) beigetreten. Eine Entlastung bzw. Entschuldung durch das Instrument des Schutzschirms des Landes Hessen einerseits und eine neue, übermäßige Belastung andererseits durch „ungedeckelte" Sanierungskosten für einen weit zurückliegenden Sanierungsfall durch das Land Hessen würden dem Zweck des Schutzschirmgesetzes, nämlich der Haushaltskonsolidierung, zuwider

laufen. Die bestehende Nettoneuverschuldung würde weiter ansteigen und der Spielraum der Klägerin für die Wahrnehmung ihrer verfassungsrechtlich nach Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG garantierten Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft würde zusätzlich erheblich eingeschränkt. Hinsichtlich der Darstellung der Finanzlage der Klägerin wird insoweit im Einzelnen auf die Genehmigung des klägerischen Haushalts durch das Regierungspräsidium mit Bescheid vom 17.01.2013 Bezug genommen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Klägerin in der Vergangenheit selbst in den Altlastenfond eingezahlt und damit pauschal einen Beitrag zur Altlastensanierung geleistet hat. Außerdem hat sie bereits Kosten in Höhe von ca. 300.000 DM an Sanierungskosten aufgewendet.

Das Gericht geht davon aus, dass eine Haftungsbegrenzung bei deutlich weniger als der Hälfte der künftigen Sanierungskosten liegen müsste. Allerdings wird man hier nicht bereits eine Kostenbelastung, die den Verkehrswert des sanierten Grundstücks übersteigt, als unzumutbar erachten. Der Verkehrswert des gemeindlichen Straßengrundstücks, den die Klägerin in ihrem Vergleichsangebot mit 200.000 EUR angegeben hat, ist aufgrund seiner Funktion als Gemeindestraße und damit seiner Unverkäuflichkeit als Bewertungskriterium ungeeignet.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Kriterien bleibt es der Bewertung durch den Beklagten im Rahmen seines Ermessens bzw. den möglichen Verhandlungen der Parteien im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags vorbehalten, in welcher Höhe die Kostenbegrenzung künftig erfolgt.

Da der Beklagte eine erforderliche Begrenzung der Haftung in dem angegriffenen Bescheid nicht verfügt hat, kann die Verfügung insgesamt keinen Bestand haben, denn mit der Anordnung von Sanierungsmaßnahmen ist nach der einfachgesetzlichen Regelung die volle Kostentragung durch den Pflichtigen verbunden. Ist die Kostenbelastung aber wegen fehlender Zumutbarkeit von Verfassungswegen begrenzt, muss die Verwaltung auch über die Begrenzung der Kostenbelastung des Zustandsverantwortlichen entscheiden. Denn der Adressat der Sanierungsanordnung muss auch im Hinblick auf einzulegende Rechtsbehelfe wisse, in welchem Umfang er kostenmäßig voraussichtlich belastet wird. Formell

muss die Behörde bei der Heranziehung des Zustandspflichtigen zumindest durch Aufnahme eines Vorbehalts einer nachfolgend gesonderten Entscheidung über die Haftungshöhe die Entscheidung offen halten (BVerfG, Beschl. v. 016.02.2000, a. a. O.). Dies ist hier nicht geschehen.

Dessen ungeachtet erweist sich die Verfügung auch als in sich widersprüchlich und ist schon deswegen aufzuheben. Der Verfügungssatz steht nämlich im Widerspruch zur Begründung. In Ziffer 1 des Bescheides wird die unbeschränkte Sanierungspflicht der Klägerin mit der Kostenfolge aus § 24 Abs. 1 BBodSchG verfügt. Die zukünftigen Sanierungskosten werden insgesamt mit 3 Millionen EUR veranschlagt und sollen vollumfänglich von der Klägerin gegebenenfalls im Wege der Ersatzvornahme – Ziffer 6 - eingezogen werden. Zur Begründung der Sanierungsverantwortlichkeit der Klägerin – ursprünglich als Verhaltensstörerin – wird demgegenüber auf einen von der Klägerin zu tragenden Kostenanteil entsprechend ihrem Ursachenbeitrag von 50% abgestellt. Auf Seite 6 des Bescheides führt der Beklagte aus: „...Soweit im bisherigen Verfahren die Frage gestellt worden ist, weshalb die heutigen Eigentümer nicht zu den Kosten der Sanierung der Altlast herangezogen worden sind, hat dies für das vorliegende Verfahren keine Bedeutung, denn es geht hier um die Kostenanteile, die auf den Zufluss von CKW aus dem Kanal in die Schadstofffahne zurückzuführen sind. ... Die Annahme von Anteilen von jeweils 50% bietet deshalb eine für das vorliegende Verfahren hinreichende – und für die Stadt eher günstige – Sicherheit, ...". Gedanklich wird in dem angegriffenen Bescheid mit zurückliegenden Sanierungskosten in Höhe von über 3 Millionen EUR aufgerechnet. Eine rückwirkende Kostentragung scheidet jedoch aus Rechtsgründen aus. Ein gültiger Sanierungsbescheid nach § 10 Abs. 1 BBodSchG – mit der Kostenfolge des § 24 Abs. 1 BBodSchG – für den Zeitraum vor Erlass des streitgegenständlichen Bescheides liegt nicht vor. Das Gericht hat den rechtswidrigen Bescheid vom 10.10.2002 und den darauf folgenden Widerspruchsbescheid aufgehoben.

Der Klage ist daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 11 ZPO.

(08.10.)

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen dieses Urteil kann innerhalb **eines Monats** nach Zustellung die Zulassung der Berufung beantragt werden. Über die Zulassung der Berufung entscheidet der Hessische Verwaltungsgerichtshof.

Vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen. **Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird.**

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen. Einer Person mit Befähigung zum Richteramt steht gleich, wer in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet ein rechtswissenschaftliches Studium als Diplom-Jurist an einer Universität oder wissenschaftlichen Hochschule abgeschlossen hat und nach dem 3. Oktober 1990 im höheren Verwaltungsdienst beschäftigt wurde.

In Abgabenangelegenheiten sind auch Steuerberater, Steuerbevollmächtigte, Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer, Personen und Vereinigungen im Sinne des § 3 a des Steuerberatungsgesetzes sowie Gesellschaften im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Steuerberatungsgesetzes, die durch Personen im Sinne des § 3 Nr. 1 des Steuerberatungsgesetzes handeln, als Bevollmächtigte zugelassen.

Berufsständische Vereinigungen der Landwirtschaft sind darüber hinaus für ihre Mitglieder als Bevollmächtigte zugelassen.

Weiterhin sind Gewerkschaften und Vereinigungen von Arbeitgebern sowie Zusammenschlüsse solcher Verbände für ihre Mitglieder oder für andere Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder als Bevollmächtigte zugelassen.

In Angelegenheiten der Kriegsopferfürsorge und des Schwerbehindertenrechts sowie der damit im Zusammenhang stehenden Angelegenheiten sind auch Vereinigungen, deren

satzungsgemäße Aufgaben die gemeinschaftliche Interessenvertretung, die Beratung und Vertretung der Leistungsempfänger nach dem sozialen Entschädigungsrecht oder der behinderten Menschen wesentlich umfassen und die unter Berücksichtigung von Art und Umfang ihrer Tätigkeit sowie ihres Mitgliederkreises die Gewähr für eine sachkundige Prozessvertretung bieten, für ihre Mitglieder als Bevollmächtigte zugelassen.

Außerdem sind juristische Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer der in den beiden vorstehenden Absätzen bezeichneten Organisationen stehen, als Bevollmächtigte zugelassen, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung dieser Organisationen und ihrer Mitglieder oder anderer Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder entsprechend deren Satzung durchführt, und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten haftet.

Ein nach den vorstehenden Vorschriften Vertretungsberechtigter kann sich selbst vertreten.

Richter dürfen als Bevollmächtigte nicht vor dem Gericht auftreten, dem sie angehören. Ehrenamtliche Richter dürfen, außer wenn sie Beschäftigte eines Beteiligten oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens (§ 15 Aktiengesetz) sind oder wenn sie eine Behörde nach Maßgabe des dritten Absatzes vertreten, nicht vor einem Spruchkörper auftreten, dem sie angehören.

Die Berufung ist nur zuzulassen,

1. wenn ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. wenn die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. wenn das Urteil von einer Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Der Antrag ist schriftlich zu stellen und muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Der Antrag ist bei dem

Verwaltungsgericht Darmstadt
Julius-Reiber-Straße 37
64293 Darmstadt
(Postanschrift: Postfach 11 14 50, 64229 Darmstadt)

zu stellen.

Der Antrag kann auch auf elektronischem Weg gestellt werden, wenn er mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist. Die Stellung des Antrags über eine gewöhnliche E-Mail ist nicht zulässig. Zu den Einzelheiten vgl. die Hinweise auf der Internet-Homepage unter www.vg-darmstadt.justiz.hessen.de.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, sofern sie nicht zugleich mit der Stellung des Antrags auf Zulassung der Berufung erfolgt, beim

Hessischen Verwaltungsgerichtshof
Brüder-Grimm-Platz 1
34117 Kassel

einzureichen.

Dr. Tischbirek Markowski Cezanne

BESCHLUSS

Der Streitwert wird endgültig auf 3.000.000 EUR festgesetzt.

GRÜNDE

Der Streitwert wurde gemäß § 52 GKG festgesetzt. Eine etwaige vorläufige Festsetzung des Streitwerts wird damit gegenstandslos.

(08.85.)

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Beschluss kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist bei dem

Verwaltungsgericht Darmstadt
Julius-Reiber-Straße 37
64293 Darmstadt
(Postanschrift: Postfach 11 14 50, 64229 Darmstadt)

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Die Beschwerde kann auch auf elektronischem Weg eingelegt werden, wenn sie mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist. Die Einlegung der Beschwerde über eine gewöhnliche E-Mail ist nicht zulässig. Zu den Einzelheiten vgl. die Hinweise auf der Internet-Homepage unter www.vg-darmstadt.justiz.hessen.de.

Die Beschwerde ist nur innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt hat oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, zulässig.

Soweit der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt wird, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung des Streitwertfestsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Dr. Tischbirek Markowski Cezanne

Hessischer Verwaltungsgerichtshof
2. Senat

Hessischer Verwaltungsgerichtshof
Brüder Grimm-Platz 1 ☒ 34117 Kassel
Aktenzeichen (Bitte stets angeben) **2 A 138/15**

Hessischer Städte- und Gemeindebund e. V.
Henri-Dunant-Straße 13
63165 Mühlheim

Dienststellen-Nr. 0228
Ihr Zeichen Wb/uv
Durchwahl (0561) 1007 - 232
Datum 17.03.2016

Eingegangen
17. MRZ. 2016
Hessischer Städte- und Gemeindebund

nur per Fax

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Verwaltungsstreitverfahren

Stadt Viernheim ./. Land Hessen

erhalten Sie anbei eine beglaubigte Abschrift der Verhandlungsniederschrift vom 15.03.2016.

Um Rücksendung des beigefügten Empfangsbekenntnisses wird gebeten.

Anliegende Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Hochachtungsvoll
Auf Anordnung

Becker, Justizbeschäftigte

Hinweis:
Der Hessische Verwaltungsgerichtshof empfängt und versendet seit dem 2. Juni 2014 Telefaxe digital über die zentrale Faxnummer 0611/327618532.

2 A 138/15

VG 6 K 1717/11.DA

HESSISCHER VERWALTUNGSGERICHTSHOF
VERHANDLUNGSNIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES 2. SENATES

Kassel, den 15.03.2016

Beginn der Verhandlung: 11.05 Uhr

Ende der Verhandlung: 14.20 Uhr

In dem Verwaltungsstreitverfahren

der Stadt Viernheim,
vertreten durch den Magistrat,
Kettelerstraße 3, 68519 Viernheim,

Klägerin und Berufungsbeklagte,

bevollmächtigt: Hessischer Städte- und Gemeindebund e. V.,
Henri-Dunant-Straße 13, 63165 Mühlheim,

gegen

das Land Hessen,
vertreten durch das Regierungspräsidium Darmstadt
- Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt -,
Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt,

Beklagter und Berufungskläger,

bevollmächtigt: Rechtsanwälte Dolde Mayen & Partner, Rheinauen Carré,
Mildred-Scheel-Straße 1, 53175 Bonn,

wegen Streitigkeiten nach dem Bundesbodenschutzgesetz

Gegenwärtig:
Vorsitzender Richter am Hess. VGH Prof. Dr. Fischer,
Richter am Hess. VGH Pabst,
Richter am Hess. VGH Dr. Dieterich,
ehrenamtliche Richterin Frau Jung,
ehrenamtlicher Richter Herr Rexer,
Justizbeschäftigte Becker als Protokollführerin.

Bei Aufruf der Sache um 11.05 Uhr erscheinen:

Für die Klägerin: Der Leiter des Haupt- und Rechtsamtes Herr Fleischer, Frau Dipl.- Ing. Hielscher sowie Frau Vogelmann und Herr Weber vom Hessischen Städte- und Gemeindebund sowie Herr Scholz, Kämmerer der Stadt Viernheim.
Für das beklagte Land Hessen: Rechtsanwalt Dr. Deutsch sowie Rechtswalt Dr. Ipsen im Beistand von Herrn Dr. Martin vom Hessischen Umweltministerium und Herrn Wentz vom Regierungspräsidium Darmstadt.

Der Berichterstatter, Richter am Hess. VGH Dr. Dieterich, trägt den wesentlichen Sach- und Streitstand vor.

Folgende Akten liegen dem Gericht vor und werden zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht:

Die Gerichtsakten dieses Verfahrens (4 Bände) sowie die Verwaltungsakten des Regierungspräsidiums Darmstadt (8 Ordner).

Der Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Darmstadt vom 30. Oktober 2013 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Vorgelesen und genehmigt.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Vorgelesen und genehmigt.

Die Sach- und Rechtslage wird erörtert.

Herr Wentz erklärt, dass die Herdsanierung auf dem Grundstück Rathausstraße 33 und vor dem Grundstück Rathausstraße 29 abgeschlossen sei. Dort würden keine Sanierungsmaßnahmen (auch nicht für die Säuberung des Grundwassers) mehr durchgeführt. Derzeit würden die Sanierungsanlagen ausgewechselt. Die Kosten dafür seien in der bisherigen Schätzung enthalten.

Um 12.40 Uhr wird die mündliche Verhandlung unterbrochen.

Bei Wiederaufruf der Sache um 13.00 Uhr erscheinen die eingangs aufgeführten Beteiligten.

Auf Anraten des Gerichts schließen die Beteiligten folgenden

Vergleich:

1. Die Klägerin verpflichtet sich, beginnend ab dem 1. Juli 2016, jährlich 75.000 Euro an den Beklagten zur Abgeltung der Sanierungsleistungen des Beklagten zur Sanierung der Abstromfahne von dem Grundstück Rathausstraße 33 und dem Revisionsschacht 542 vor dem Grundstück Rathausstraße 29 in Viernheim bis zu einem Höchstbetrag von 1,6 Mio. Euro zu bezahlen.

2. Sollten die ab dem 1. Januar 2016 tatsächlich entstehenden Kosten der Sanierung nach Ziffer 1 niedriger sein als der Höchstbetrag von 1,6 Mio. Euro, ist die Summe der tatsächlichen Kosten maßgebend.

3. Mit der Zahlung der letzten Rate sind sämtliche ordnungsrechtlichen Ansprüche des Beklagten gegenüber der Klägerin aus dem in Ziffer 1 bezeichneten, zur Zeit bekannten, Lebenssachverhalt abgegolten.

4. Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

5. Beide Beteiligte behalten sich vor, diesen Vergleich bis zum 15. Juni 2016 (Eingang bei Gericht) zu widerrufen.

Vorgelesen und genehmigt.

Für den Fall des Widerrufs des Vergleichs verzichten die Beteiligten auf eine weitere mündliche Verhandlung.

Vorgelesen und genehmigt.

Die Sitzung wurde um 14.20 Uhr geschlossen.

Der Vorsitzende: Die Protokollführerin:

Prof. Dr. Fischer Becker

Beglaubigt:

Kassel, den 17.03.2016
Becker
Justizbeschäftigte
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

HESSISCHER VERWALTUNGSGERICHTSHOF KASSEL

TOP: Viernheim, den 10.05.2016

Federführendes Amt

42 KUBUS

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	
Drucksache:	VL-43-2016/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	Anlage 1: Richtlinien neu Anlage 2: Richtlinien mit Änderungen Anlage 3: Ausführungsbestimmungen neu Anlage 4: Ausführungsbestimmungen mit Änderungen
Produkt/Kostenstelle:	06.3625.01/7128022
Stand der Haushaltsmittel:	15.000,- €
Benötigte Mittel:	15.000,- €
Protokollauszüge an:	KuBuS / FB-Jugendförderung

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	10.06.2016	

Beschlussvorlage

Richtlinien über die Vergabe von Zuschüssen aus Mitteln des Haushaltsplanes der Stadt Viernheim für Jugendgruppen bzw. Jugendverbände im Rahmen der Jugendhilfe.
hier: Neufassung (Überarbeitung, Aktualisierung)

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Viernheim hat sich mit der Neufassung o. g. Richtlinien am 15.02.2016 befasst und die Neufassung einstimmig beschlossen. Die beschlossenen Richtlinien werden für die Vergabe der Zuschüsse ab dem Haushaltsjahr 2016 gültig.

Die Stadtverordneten-Versammlung beschließt die Neufassung der Richtlinien über die Vergabe von Zuschüssen aus Mitteln des Haushaltsplanes der Stadt Viernheim für Jugendgruppen bzw. Jugendverbände im Rahmen der Jugendhilfe.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Im Haushaltsplan der Stadt Viernheim sind unter der Produktstelle 06.3625.01 (Kostenstelle: 7128022) 15.000.- € zur Bezuschussung von Jugendgruppen veranschlagt.

Die Form, Umfang und Art der Bezuschussung ist in Richtlinien gefasst.

Die jeweiligen Förderbeträge und -budgets werden in so genannten Ausführungsbestimmungen festgelegt. Diese werden vom zuständigen parlamentarischen Ausschuss in einem dreijährigen Rhythmus neu beschlossen.

Um die Ausführungsbestimmungen zu aktualisieren fand am 03.06.2015 im Rahmen des Monats des Ehrenamtes ein Beteiligungsworkshop mit Vertretern von Viernheimer Jugendgruppen und -verbänden statt. Hierbei wurden auch die bestehenden Richtlinien reflektiert und Veränderungsvorschläge erarbeitet.

Aus diesen Vorschlägen in Verbindungen mit haushaltsbezogenen Überlegungen entstand die beigefügte Überarbeitung der bestehenden Richtlinien.

Die wichtigsten Änderungen der Neufassung im Überblick:

1. Förderungsfähig sind im Sinne § 11-13 SGB VIII Veranstaltungen der außerschulischen Jugendbildung, Kinder- und Jugendfreizeiten sowie internationale Begegnungen. Die Nennung der „Formen schulbezogener Jugendarbeit“ und „familienbezogener Jugendarbeit“ soll zukünftig wegfallen und durch die Bezeichnung „besondere Formen der Jugendarbeit“ ersetzt werden. Seit der letzten Änderung der Richtlinien im Jahre 2012 wurden keine Zuschüsse für Veranstaltungen im Bereich schulbezogener und familienbezogener Jugendarbeit beantragt.
2. Für die „besonderen Formen der Jugendarbeit“ sollen zukünftig maximal 1000,- € zur Verfügung stehen, die jedoch in den Deckungskreis der Kinder- und Jugendfreizeiten fließen, falls keine Zuschüsse für besondere Formen der Jugendarbeit beantragt werden.

In der Anlage sind die Änderungen der Richtlinien (siehe rote Schriftfarbe) sowie die Neufassung der Richtlinien beigefügt.

ANLAGE 1

R I C H T L I N I E N

über die Vergabe von Zuschüssen aus Mitteln des Haushaltsplanes der Stadt Viernheim zur Förderung der verbandlichen Jugendarbeit und von Jugendgruppen angelehnt an die §§ 12 und 74 des Sozialgesetzbuch (SGB) - Achtes Buch (VIII) - Kinder- und Jugendhilfe.

1. Allgemeine Grundsätze

1.1.

Die Vielfältigkeit und Unterschiedlichkeit der Jugendverbände und Jugendgruppen in ihren Strukturen, ihren Arbeitsinhalten, ihren Arbeitsweisen/Angeboten/Angebotsformen, ihrer Zielgruppenauswahl und Zielgruppenansprache sowie ihrer gesellschaftspolitischen Ausrichtung ist ein wichtiges und unverzichtbares Qualitätsmerkmal der Arbeit der Jugendverbände und Jugendgruppen in Viernheim.
Sie haben einen unverzichtbaren Anteil an der Bildung Jugendlicher und an deren Persönlichkeitsentwicklung hin zu einem mündigen Menschen, der sich am Gemeinwesen beteiligt und das Zusammenleben dort aktiv mitgestaltet.

1.2.

Die Stadt Viernheim unterstützt daher im Rahmen ihrer organisatorischen und finanziellen Möglichkeiten die Arbeit der Jugendverbände und Jugendgruppen.

1.3.

Die Stadt Viernheim gewährt auf Antrag Zuschüsse im Rahmen der von der Stadtverordnetenversammlung zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel
►zu Maßnahmen/Veranstaltungen der Jugendhilfe und der zur Durchführung erforderlichen Materialien.
►zu besonderen Maßnahmen der Jugendförderung

1.4.

Die Gewährung von Zuschüssen nach diesen Förderrichtlinien ist eine freiwillige Leistung der Stadt Viernheim. Die im Folgenden genannten Fördermöglichkeiten und die jeweilige Förderhöhe hängen von den jährlich zu genehmigenden Haushaltsmitteln ab. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.
Seit 2013 sind 15.000,- € im Haushalt veranschlagt.

1.5.

Alle Zuschussanträge sind beim Magistrat der Stadt Viernheim mit den entsprechenden Antragsformularen einzureichen. Die ordnungsgemäße Mittelverwendung ist durch einen Verwendungsnachweis zu belegen. Für den Fall, dass Zuschüsse unberechtigt erlangt oder zweckwidrig verwendet wurden, behält sich die Stadt Viernheim entsprechende Rückforderungsansprüche vor.

1.6.

Übersteigt das beantragte Zuschussvolumen die im Haushaltsplan veranschlagten Mittel, erfolgt eine prozentuale Bezuschussung der Antragsteller.

1.7.

Die von der Stadt Viernheim gewährten Zuschüsse können als Komplementärmittel eingesetzt werden.

2. Antragsberechtigte

2.1. Antragsberechtigt sind gemäß § 75 SGB VIII

- **anerkannte Jugendgemeinschaften (selbständige örtliche Jugendgruppen, die sich fest organisiert haben -Vorstand, Mitgliederversammlung, Satzung-, bzw. Jugendgruppen, die einem anerkannten Dachverband angehören.**
- **Jugendgruppen von eingetragenen gemeinnützigen Vereinen, soweit diese Vereine selbst nach § 75 SGB VIII als Träger der Jugendhilfe anerkannt sind oder einem anerkannten Dachverband angehören**
- **Kirchen und sonstige Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts**
- **Die Antragsberechtigung erstreckt sich ausschließlich auf Jugendgruppen, die ihren Sitz in Viernheim haben, mindestens ein Jahr bestehen und deren Jugendarbeit sich auf örtlicher Ebene konzentriert (Jugendarbeit mit Viernheimer Jugendlichen bzw. Schülern der Viernheimer Schulen und Auszubildenden von Viernheimer Betrieben) und regelmäßig während des gesamten Jahres in Form von festen Jugendtreffs stattfinden und die sich nachweislich zur freiheitlich-demokratischen Grundordnung der BRD bekennen.**

2.2.

Aufgaben der Gewährung von Zuschüssen ist es Veranstaltungen sowie die eigenverantwortliche Tätigkeit der Jugendverbände, Jugendgemeinschaften und Jugendgruppen unter Wahrung ihres satzungsgemäßen Eigenlebens zu fördern.
Bei der Förderung berücksichtigt werden nur Teilnehmer, die in Viernheim ihren Wohnsitz haben, Mitglied in einem Viernheimer Verein sind, eine der Viernheimer Schulen besuchen oder in einem Betrieb in Viernheim eine Ausbildung absolvieren.

Förderungsfähig sind im Sinne § 11-13 SGB VIII sind:
► Veranstaltungen der außerschulischen Jugendbildung
► Kinder- und Jugendfreizeiten sowie internationale Begegnungen
► besondere Formen der Jugendarbeit

Ausgeschlossen von der Förderung sind
►religiöse, leistungssportbezogene und parteipolitische Aktivitäten
►Veranstaltungen, die ausschließlich durch Reisebüros, Reisegesellschaften oder diesen vergleichbaren Einrichtungen durchgeführt werden
►Veranstaltungen, die als zentrale Fahrten und Freizeiten, Bildungs- und Ausbildungsveranstaltungen der freien Träger der Jugendhilfe gelten.

3. Fördergrundsätze, Förderbeträge und Fördermöglichkeiten
Die Förderbeträge und Budgets zu den in den Punkten 3.1. bis 3.4. genannten Fördermöglichkeiten, werden in einem dreijährigen Rhythmus vom zuständigen parlamentarischen Ausschuss in Ausführungsbestimmungen festgelegt. Alle Förderbeträge beinhalten grundsätzlich einen Sachkostenanteil. Die Einzelbudgets sind gegenseitig deckungsfähig.
Zuschüsse werden nur auf Antrag mit den hierfür vorgesehenen Antragsformularen gewährt.

3.1.
Kinder- und Jugendfreizeiten sowie internationale Begegnungen und mehrtägige Veranstaltungen der außerschulischen Jugendbildung, werden durch einen Förderbetrag pro Teilnehmer und Tag gefördert. Die in den Ausführungsbestimmungen festgelegte Teilnehmerzahl ist einzuhalten. Der Förderbetrag unterliegt einer Staffelung nach folgender Struktur:
- mehrtägige Zeltfreizeiten 100% Förderbetrag
- mehrtägige Freizeiten in Häusern 50 % Förderbetrag
- Freizeiten in Viernheim und unmittelbare Umgebung 10 % Förderbetrag

Die Förderbeträge beinhalten grundsätzlich einen Sachkostenanteil. Eine zusätzliche Förderung von Sachkosten ist nicht möglich.

Das zu berücksichtigende Höchstalter der Jugendlichen bei der Gewährung von Zuschüssen für Jugendpflegefahrten ist das vollendete 18. Lebensjahr. Ausnahme: internationale Begegnungen (Altersgrenze vollendetes 27. Lebensjahr) und Veranstaltungen der außerschulischen Jugendbildung (Altersgrenze vollendetes 27. Lebensjahr). Für die zur Durchführung einer Veranstaltung erforderlichen Betreuer gilt diese Altersgrenze nicht.

3.2. Besondere Formen der Jugendarbeit
Für besondere, über die laufende, regelmäßige Jugendarbeit hinausgehende Projekte von Jugendgruppen, kann eine Förderung erfolgen. Es können nur zeitlich befristete Projekte pro Haushaltsjahr gefördert werden. Eine Eingrenzung auf einen oder mehrere Projektbereiche ist nicht vorgesehen. Die Antragsteller sind zu phantasievoller Ausgestaltung aufgerufen.
(Denkbar sind z.B.: Projekte im Umweltbereich, im Bereich besonderen sozialen Engagements, in der Förderung von Ehrenamt und Bürgerengagement, im interkulturellen Bereich, im kreativ-künstlerischen Bereich, in Kooperation mit Viernheimer Schulen).
Der Förderantrag ist formlos mit der Projektbeschreibung und den entstehenden Kosten bis zum 28.02. eines jeden Jahres zu stellen. Danach eingehende Anträge können nicht berücksichtigt werden. Über die Förderfähigkeit des Projektantrages und über die Höhe der Förderung (max. 1.000,- €) entscheidet der Magistrat und der jeweils zuständige parlamentarische Ausschuss. Die in den Ausführungsbestimmungen festgelegte Teilnehmerzahl und Rahmenbedingungen sind einzuhalten.

4. Fristen
Die geplanten Vorhaben, die unter diese Zuschussrichtlinien fallen, sind spätestens bis 30.04. des laufenden Jahres bei der Verwaltung anzumelden. Über die Verwendung der Zuschüsse ist dem Magistrat bis 6 Wochen nach Beendigung der Veranstaltungen Nachweis zu erbringen.
Näheres regeln die Ausführungsbestimmungen.

4.1. Die Zuschussbeantragung erfolgt mit den entsprechenden Antragsformularen.

4.2. Die Höhe der Zuschüsse (außer 3.2 und 3.4.) wird nach dem 30.09. ermittelt und dem jeweiligen Veranstalter überwiesen. Der Antragsteller erhält einen Bescheid über die Höhe des Zuschusses und den dadurch reduzierten Teilnehmerbeitrag.

4.3. Die Richtlinie tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

ANLAGE 2

R I C H T L I N I E N

über die Vergabe von Zuschüssen aus Mitteln des Haushaltsplanes der Stadt Viernheim zur Förderung der verbandlichen Jugendarbeit und von Jugendgruppen angelehnt an die §§ 12 und 74 des Sozialgesetzbuch (SGB) - Achtes Buch (VIII) - Kinder- und Jugendhilfe.

1. Allgemeine Grundsätze Änderungen sind in roter Schrift dargestellt!

1.1.
Die Vielfältigkeit und Unterschiedlichkeit der Jugendverbände und Jugendgruppen in ihren Strukturen, ihren Arbeitsinhalten, ihren Arbeitsweisen/Angeboten/Angebotsformen, ihrer Zielgruppenauswahl und Zielgruppenansprache sowie ihrer gesellschaftspolitischen Ausrichtung ist ein wichtiges und unverzichtbares Qualitätsmerkmal der Arbeit der Jugendverbände und Jugendgruppen in Viernheim.
Sie haben einen unverzichtbaren Anteil an der Bildung Jugendlicher und an deren Persönlichkeitsentwicklung hin zu einem mündigen Menschen, der sich am Gemeinwesen beteiligt und das Zusammenleben dort aktiv mitgestaltet.

1.2.
Die Stadt Viernheim unterstützt daher im Rahmen ihrer organisatorischen und finanziellen Möglichkeiten die Arbeit der Jugendverbände und Jugendgruppen.

1.3.
Die Stadt Viernheim gewährt auf Antrag Zuschüsse im Rahmen der von der Stadtverordnetenversammlung zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel
►zu Maßnahmen/Veranstaltungen der Jugendhilfe und der zur Durchführung erforderlichen Materialien.
►zu Formen schulbezogener Jugendarbeit (entfällt, da 2013- 2015 nicht beantragt)
►zu Formen familienbezogener Jugendarbeit (entfällt, da 2013-2015 nicht beantragt)
►zu besonderen Maßnahmen der Jugendförderung

1.4.
Die Gewährung von Zuschüssen nach diesen Förderrichtlinien ist eine freiwillige Leistung der Stadt Viernheim. Die im Folgenden genannten Fördermöglichkeiten und die jeweilige Förderhöhe hängen von den jährlich zu genehmigenden Haushaltsmitteln ab. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.
Seit 2013 sind 15.000,- € im Haushalt veranschlagt.
1.5.
Alle Zuschussanträge sind beim Magistrat der Stadt Viernheim mit den entsprechenden Antragsformularen einzureichen. Die ordnungsgemäße Mittelverwendung ist durch einen Verwendungsnachweis zu belegen. Für den Fall, dass Zuschüsse unberechtigt erlangt oder zweckwidrig verwendet wurden, behält sich die Stadt Viernheim entsprechende Rückforderungsansprüche vor.

1.6.
Übersteigt das beantragte Zuschussvolumen die im Haushaltsplan veranschlagten Mittel, erfolgt eine prozentuale Bezuschussung der Antragsteller.

1.7.
Die von der Stadt Viernheim gewährten Zuschüsse können als Komplementärmittel eingesetzt werden.

2.
Antragsberechtigte

2.1.
Antragsberechtigt sind gemäß § 75 SGB VIII

- **anerkannte Jugendgemeinschaften (selbständige örtliche Jugendgruppen, die sich fest organisiert haben -Vorstand, Mitgliederversammlung, Satzung-, bzw. Jugendgruppen, die einem anerkannten Dachverband angehören.**
- **Jugendgruppen von eingetragenen gemeinnützigen Vereinen, soweit diese Vereine selbst nach § 75 SGB VIII als Träger der Jugendhilfe anerkannt sind oder einem anerkannten Dachverband angehören**
- **Kirchen und sonstige Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts**
- **Die Antragsberechtigung erstreckt sich ausschließlich auf Jugendgruppen, die ihren Sitz in Viernheim haben, mindestens ein Jahr bestehen und deren Jugendarbeit sich auf örtlicher Ebene konzentriert (Jugendarbeit mit Viernheimer Jugendlichen bzw. Schülern der Viernheimer Schulen und Auszubildenden von Viernheimer Betrieben) und regelmäßig während des gesamten Jahres in Form von festen Jugendtreffs stattfinden und die sich nachweislich zur freiheitlich-demokratischen Grundordnung der BRD bekennen.**

2.2.
Aufgaben der Gewährung von Zuschüssen ist es Veranstaltungen sowie die eigenverantwortliche Tätigkeit der Jugendverbände, Jugendgemeinschaften und Jugendgruppen unter Wahrung ihres satzungsgemäßen Eigenlebens zu fördern.
Bei der Förderung berücksichtigt werden nur Teilnehmer, die in Viernheim ihren Wohnsitz haben, Mitglied in einem Viernheimer Verein sind, eine der Viernheimer Schulen besuchen oder in einem Betrieb in Viernheim eine Ausbildung absolvieren.
Förderungsfähig sind im Sinne § 11-13 SGB VIII sind:
► Veranstaltungen der außerschulischen Jugendbildung
► Kinder- und Jugendfreizeiten sowie internationale Begegnungen
► familienbezogene Jugendarbeit (entfällt, da 2013-2015 nicht beantragt)
► schulbezogene Jugendarbeit (entfällt, da 2013-2015 nicht beantragt)
► besondere Formen der Jugendarbeit (max. 1000,- € insgesamt)

Ausgeschlossen von der Förderung sind
►religiöse, leistungssportbezogene und parteipolitische Aktivitäten
►Veranstaltungen, die ausschließlich durch Reisebüros, Reisegesellschaften oder diesen vergleichbaren Einrichtungen durchgeführt werden
►Veranstaltungen, die als zentrale Fahrten und Freizeiten, Bildungs- und Ausbildungsveranstaltungen der freien Träger der Jugendhilfe gelten.

3.
Fördergrundsätze, Förderbeträge und Fördermöglichkeiten
Die Förderbeträge und Budgets zu den in den Punkten 3.1. bis 3.4. genannten Fördermöglichkeiten, werden in einem dreijährigen Rhythmus vom zuständigen parlamentarischen Ausschuss in Ausführungsbestimmungen festgelegt. Alle Förderbeträge beinhalten grundsätzlich einen Sachkostenanteil. Die Einzelbudgets sind nicht gegenseitig deckungsfähig. (soll in deckungsfähig geändert werden)
Zuschüsse werden nur auf Antrag mit den hierfür vorgesehenen Antragsformularen gewährt.

3.1.
Kinder- und Jugendfreizeiten sowie internationale Begegnungen und mehrtägige Veranstaltungen der außerschulischen Jugendbildung, werden durch einen Förderbetrag pro Teilnehmer und Tag gefördert. Die in den Ausführungsbestimmungen festgelegte Teilnehmerzahl (wurden neu festgelegt) ist einzuhalten. Der Förderbetrag unterliegt einer Staffelung nach folgender Struktur:
- mehrtägige Zeltfreizeiten 100% Förderbetrag
- mehrtägige Freizeiten in Häusern 50 % Förderbetrag
- Freizeiten in Viernheim und unmittelbare Umgebung 10 % Förderbetrag

Die Förderbeträge beinhalten grundsätzlich einen Sachkostenanteil. Eine zusätzliche Förderung von Sachkosten ist nicht möglich.

Das zu berücksichtigende Höchstalter der Jugendlichen bei der Gewährung von Zuschüssen für Jugendpflegefahrten ist das vollendete 18. Lebensjahr. Ausnahme: internationale Begegnungen (Altersgrenze vollendetes 27. Lebensjahr) und Veranstaltungen der außerschulischen Jugendbildung (Altersgrenze vollendetes 27. Lebensjahr). Für die zur Durchführung einer Veranstaltung erforderlichen Betreuer gilt diese Altersgrenze nicht.

3.2. (entfällt)
Schulbezogene Jugendarbeit
Jugendorganisationen, Jugendgruppen, Einrichtungen der Jugendarbeit und Vereine mit Jugendabteilungen sollen angeregt und unterstützt werden, in Kooperation mit Viernheimer Schulen schulbezogene Jugendarbeit als einen Schwerpunkt der Jugendbildung (§ 11 SGB VIII) umzusetzen und weiterzuentwickeln.
Jugendarbeit soll dadurch unterstützt werden, auf den Bedarf eines abgestimmten Angebotes von Bildung, Erziehung und Betreuung von Schülerinnen und Schülern mit eigenen qualifizierten Beiträgen einzugehen und eine Struktur der Zusammenarbeit zu entwickeln.
Gefördert werden Einzelmaßnahmen und Projekte, mit einer Maximaldauer von einem Schuljahr. Die in den Ausführungsbestimmungen festgelegte Teilnehmerzahl und Rahmenbedingungen sind einzuhalten.

3.3. (entfällt)
Familienbezogene Jugendarbeit
Für familienbezogene Jugendarbeit gelten die Regelungen wie unter Punkt 3.1., jedoch können erwachsene Teilnehmer/-innen nur bis zur Höchstgrenze des in den Ausführungsbestimmungen festgelegten Betreuerschlüssels gefördert werden.

3.4.
Besondere Formen der Jugendarbeit
Für besondere, über die laufende, regelmäßige Jugendarbeit hinausgehende Projekte von Jugendgruppen, kann eine Förderung erfolgen. Es können nur zeitlich befristete Projekte pro Haushaltsjahr gefördert werden. Eine Eingrenzung auf einen oder mehrere Projektbereiche ist nicht vorgesehen. Die Antragsteller sind zu phantasievoller Ausgestaltung aufgerufen.
(Denkbar sind z.B.: Projekte im Umweltbereich, im Bereich besonderen sozialen Engagements, in der Förderung von Ehrenamt und Bürgerengagement, im interkulturellen Bereich, im kreativ-künstlerischen Bereich, in Kooperation mit Viernheimer Schulen).
Der Förderantrag ist formlos mit der Projektbeschreibung und den entstehenden Kosten bis zum 28.02. eines jeden Jahres zu stellen. Danach eingehende Anträge können nicht berücksichtigt werden. Über die Förderfähigkeit des Projektantrages und über die Höhe der Förderung (max. 1.000,- €) entscheidet der Magistrat und der jeweils zuständige parlamentarische Ausschuss. Die in den Ausführungsbestimmungen festgelegte Teilnehmerzahl und Rahmenbedingungen sind einzuhalten.

4. Fristen
Die geplanten Vorhaben, die unter diese Zuschussrichtlinien fallen, sind spätestens bis 30.04. des laufenden Jahres bei der Verwaltung anzumelden. Über die Verwendung der Zuschüsse ist dem Magistrat bis 6 Wochen nach Beendigung der Veranstaltungen Nachweis zu erbringen.
Näheres regeln die Ausführungsbestimmungen.

4.1. Die Zuschussbeantragung erfolgt mit den entsprechenden Antragsformularen.

4.2. Die Höhe der Zuschüsse (außer 3.2 und 3.4.) wird nach dem 30.09. ermittelt und dem jeweiligen Veranstalter überwiesen. Der Antragsteller erhält einen Bescheid über die Höhe des Zuschusses und den dadurch reduzierten Teilnehmerbeitrag.

4.3. Die Richtlinie tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 3

R I C H T L I N I E N

über die Vergabe von Zuschüssen aus Mitteln des Haushaltsplanes der Stadt Viernheim zu Förderung der verbandlichen Jugendarbeit und von Jugendgruppen angelehnt an die §§ 12 und 74 des Sozialgesetzbuch (SGB) - Achtes Buch (VIII) - Kinder- und Jugendhilfe.

Ausführungsbestimmungen Beschluss: Magistrat vom: 15.02.2016
Beschluss Sozial- und Kulturausschuss vom:
Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom:

1. Fördermatrix

Förderbereich		**Förderbetrag in Euro**	**Mindestteilnehmerzahl**	**Bemerkung**	**Budget**
Haushaltsansatz					**15.000,- €**
3.1. Kinder-und Jugendfreizeiten, int. Begegnungen, mehrtägige Veranstaltungen der außerschulischen Jugendbildung					
mehrtägige Veranstaltungen mit Übernachtung					
	internationale Begegnungen	8.-/T/TN	6 plus1 Betreuer	max. 100 TNT	
	Zeltlager	8.-/TN/T	6 plus 1 Betreuer	max. 1000 TNT	
	Freizeiten in Häusern	4.-/TN/T	6 plus 1 Betreuer	max. 800 TNT	
	in Viernheim	0,80/TN/T	6 plus 1 Betreuer	max. 200 TNT	
eintägige Veranstaltungen ohne Übernachtung					
	Tagesfahrten	0,50/TN/T	6 plus 1 Betreuer	max. 300 TNT	
Zwischensumme					**14.000,- €**
3.2. besondere Formen der JA		individuell berechnet	5/pro Veranstaltung	entspr. Antragslage	**1.000,- €**
Endsumme					**15.000,- €**

2. Fristen

Letzter Abgabezeitpunkt für Anträge zur Bezuschussung nach Punkt 3.1. ist jeweils der 30.09. des laufenden Jahres. Danach eingehende Anträge können nicht berücksichtigt werden.

Für Veranstaltungen nach 3.2 gilt die in den Richtlinien formulierte Frist 28.02.

3. Veranstaltungsdauer

Es können nur Veranstaltungen von einer Dauer bis zu maximal 14 Tagen gefördert werden.

4. Verwendungsnachweis

Bei Veranstaltungen nach Punkt 3.1. gelten als Verwendungsnachweis die von den Teilnehmern/-innen eigenhändig unterschriebene Teilnehmerliste incl. der Quittierung durch die Beherbergungsstätte.
Bei Veranstaltungen nach Punkt 3.2. ist zusätzlich zu dieser Teilnehmerliste ein Projektbericht erforderlich.

5. Vorabförderung

Die Jugendgruppen, die während der Sommerferien in größerem Umfang Freizeiten durchführen, erhalten eine Vorabförderung zur Vorbereitung in Höhe von 1.000.- €, die mit der endgültigen Zuschussberechnung verrechnet wird. Der Zeitpunkt der Vorabförderung ist abhängig von der Genehmigung des Haushaltes der Stadt Viernheim durch übergeordnete Instanzen.

Für die Vorabförderung ist der entsprechende Vordruck zu verwenden.

Anlage 4

R I C H T L I N I E N

über die Vergabe von Zuschüssen aus Mitteln des Haushaltsplanes der Stadt Viernheim zu Förderung der verbandlichen Jugendarbeit und von Jugendgruppen angelehnt an die §§ 12 und 74 des Sozialgesetzbuch (SGB) - Achtes Buch (VIII) - Kinder- und Jugendhilfe.

Ausführungsbestimmungen Beschluss: Magistrat vom : 29.10.2012 (neu: Magistrat vom: 15.02.2016)
Beschluss Sozial- und Kulturausschuss vom : 31.10.2012
Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom: 06.11.2012

1. Fördermatrix **die Änderungen sind in roter Schrift dargestellt!**

Förderbereich		**Förderbetrag in Euro**	**Mindestteilnehmerzahl**	**Bemerkung**	**Budget**
Haushaltsansatz					
3.1. Kinder-und Jugendfreizeiten, int. Begegnungen, mehrtägige Veranstaltungen der außerschulischen Jugendbildung					
mehrtägige Veranstaltungen mit Übernachtung					
	internationale Begegnungen	8.-/T/TN	10 (neu:6)* plus1 Betreuer	max. 100 TNT	
	Zeltlager	8.-/TN/T	6 plus 1 Betreuer	max. 1000 TNT	
	Freizeiten in Häusern	4.-/TN/T	6 plus 1 Betreuer	max. 800 TNT	
	in Viernheim	0,80/TN/T	20 (neu: 6)* plus 2(neu: 1)* Betreuer	max. 200 TNT	
eintägige Veranstaltungen ohne Übernachtung					
	Tagesfahrten	0,50/TN/T	20 (neu: 6) plus 2 (neu: 1) Betreuer	max. 300 TNT	
Zwischensumme					14.000,- €
3.2. schulbezogene Jugendarbeit (entfällt)		pauschal 1000	10/pro Veranstaltung	max. 4 Veranst./Jahr	
3.3. familienbezogene Jugendarbeit (entfällt)		pauschal 300	10 Kinder	max. 1 Veranst./Jahr	
3.4. besondere Formen der JA		individuell berechnet	5/pro Veranstaltung	entspr. Antragslage	1.000,- €
***da die Gruppen in den Verbänden inzwischen kleiner sind**					
Endsumme					15.000,00

2. Fristen

Letzter Abgabezeitpunkt für Anträge zur Bezuschussung nach Punkt 3.1. ist jeweils der 30.09. des laufenden Jahres. Danach eingehende Anträge können nicht berücksichtigt werden.

Für Veranstaltungen nach 3.2 (und 3.4 entfällt) gilt die in den Richtlinien formulierte Frist 28.02.

3. Veranstaltungsdauer

Es können nur Veranstaltungen von einer Dauer bis zu maximal 14 Tagen gefördert werden.

4. Verwendungsnachweis

Bei Veranstaltungen nach Punkt 3.1. gelten als Verwendungsnachweis die von den Teilnehmern/-innen eigenhändig unterschriebene Teilnehmerliste incl. der Quittierung durch die Beherbergungsstätte.
Bei allen anderen Fördermöglichkeiten ist zusätzlich zu dieser Teilnehmerliste ein Projektbericht erforderlich.

5. Vorabförderung

Die Jugendgruppen, die während der Sommerferien in größerem Umfang Freizeiten durchführen, erhalten eine Vorabförderung zur Vorbereitung in Höhe von 1.000.- €, die mit der endgültigen Zuschussberechnung verrechnet wird. Der Zeitpunkt der Vorabförderung ist abhängig von der Genehmigung des Haushaltes der Stadt Viernheim durch übergeordnete Instanzen.

(Für die Vorabförderung soll ein Vordruck erarbeitet werden.)

TOP: Viernheim, den 23.05.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.233-7
Diktatzeichen:	PW/JF
Drucksache:	VL-48-2016/XVIII 2. Ergänzung
Anlagen:	1. Abwägungsvorschlag 2. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen (2a) 3. Begründung/ Umweltbericht
Produkt/Kostenstelle:	09.5110.01 / 6790010
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	30.05.2016	
Ausschuss für Umwelt, Energie und Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	07.06.2016	
Stadtverordnetenversammlung	**10.06.2016**	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“
1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ (Anlage 1, S. 4-40) zuzustimmen.

2. Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ in der vorliegenden Form (Anlage 2) als Satzung zu beschließen und die Begründung/Umweltbericht (Anlage 3) hierzu zu billigen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist Bestandteil des Gewerbegebietes Nord. Das Gewerbegebiet Nord ist von einer gewachsenen Gemengelage geprägt, in der gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen und Wohnnutzungen in enger räumlicher

Nähe vorzufinden sind. Nachdem einige Teile des Gebietes wegen negativer wirtschaftlicher Entwicklung untergenutzt waren und an einigen Stellen dauerhafte Brachen entstanden sind, die oft nur sehr schwierig einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten, wurde 2007 das Büro stadt.bau.plan. aus Darmstadt mit der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für das Gewerbegebiet Nord beauftragt. Im Ergebnis wurde die Sicherung und Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung im Gebiet als wesentliches Ziel des Konzeptes festgelegt. Mitte 2009 wurde dieses Entwicklungskonzept als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung sowie für die verbindliche Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt seitdem in Teilbereichen, jeweils begründet nach bestehendem Handlungsbedarf (Bebauungsplan Nr. 233-4 „Baustoffgroßhandel“, Bebauungsplan Nr. 270 „Kleines Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung“).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 233 aus dem Jahr 1989 ist aufgrund seiner Festsetzungen nur bedingt geeignet, die vorhandene Konfliktsituation zwischen Gewerbe und Wohnen wirksam zu verbessern. Zur Vermeidung weiterer Nutzungskonflikte im Plangebiet und zur planerischen Feinsteuerung und Klarstellung 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.

Planungsstand

Die Stadtverordneten-Versammlung hat am 14.06.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ aufzustellen. Zur Sicherung der mit der Planung verbundenen Ziele wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde mit Beschluss vom 11.09.2015 verlängert und rückwirkend zum 21.06.2015 in Kraft gesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ in der Zeit vom 20.05.2015 bis zum 22.06.2015 zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf gebeten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde und der Bauaufsicht sowie der Öffentlichkeit wurden noch kleinere Modifikationen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit von 26.01.2016 bis 29.02.2016 bei der Stadtverwaltung Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.01.2015 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ gebeten.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung werden einige Modifikationen, Ergänzungen und Klarstellungen des Bebauungsplanentwurfes vorgeschlagen (siehe Anlage 1).

Das Planverfahren kann somit zum Abschluss gebracht werden.

STADT
VIERNHEIM

Stadt Viernheim

Bebauungsplan
„Großer Stellweg, Nord“

Behandlung der Einzelstellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Stand: 18.05.2016

FIRU

ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 26.01.2016 bis zum 29.02.2016 stattgefunden. Zudem wurden die Eigentümer im Plangebiet, welche Anregungen zum Vorentwurf eingebracht haben, mit E-Mail vom 25.01.2016 über die vorläufige Abwägung zu ihrer Anregung, die Planung zum Entwurf und die öffentliche Auslegung der Entwurfs-Unterlagen informiert.

Mit Schreiben vom 25.01.2016 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Entwurf bis zum 29.02.2016 Stellung zu nehmen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in den Bekanntmachungsorganen der Stadt Viernheim am 16.01.2016, gleichzeitig erfolgte die Unterrichtung auf der Homepage unter http://www.viernheim.de/nc/stadtverwaltung/bekanntmachungen.html. Dort standen die Unterlagen zum Entwurf ab dem 26.01.2016 zum Download bereit.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB haben sich positiv zur Planung geäußert (*keine Kennzeichnung*) bzw. Anregungen/ Hinweise oder Bedenken vorgebracht (*Kennzeichnung: "**x**"*):

Tabelle 1: ***Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung*** **nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	An-regungen/ Hinweise	Bedenken
1	Uwe Kleinhans	01.02.2016	03.02.2016	X	--
2	Funda Altay, Rafael Grzyb	25.02.2016	26.02.2016 (per Fax)	X	X
3	Karl-Martin Pfenning	25.02.2016	26.02.2016 (per Fax)	X	X
4	Karl-Martin Pfenning – Ergänzung	29.02.2016	29.02.2016 (per Fax)	X	X
5	Karl-Martin Pfenning – Ergänzung	04.04.2016	05.04.2016	X	--
6	Gutperle, Pfenning, Noor GmbH	25.02.2016	26.02.2016 (per Fax)	X	X

Tabelle 2: ***Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung*** **nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)**

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	An-regungen/ Hinweise	Bedenken
1	Stadtbrandinspektor	27.01.2016 (per E-Mail)	27.01.2016 (per E-Mail)	X	X
2	Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst	29.01.2016 (per E-Mail)	29.01.2016 (per E-Mail)	X	--
3	Bundesnetzagentur	26.01.2016	26.01.2016	X	--

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	An-regungen/ Hinweise	Bedenken
4	Hessen Archäologie	05.02.2016	09.02.2016	--	--
5	Stadtwerke Viernheim	19.02.2016 (per E-Mail)	19.02.2016 (per E-Mail)	X	--
6	Hessen Mobil	17.02.2016	18.02.2016	--	--
7	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	17.02.2016	18.02.2016	--	--
8	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	26.02.2016 (per E-Mail)	26.02.2016 (per E-Mail)	--	--
9	Hessen Forst, Forstamt Lampertheim	29.02.2016 (per E-Mail)	29.02.2016 (per E-Mail)	X	--
10	Industrie- und Handelskammer Darmstadt	23.02.2016	25.02.2016	X	--
11	Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Bauen und Umwelt – Abt. Bauleitplanung	29.02.2016	29.02.2016	X	X
12	Regierungspräsidium Darmstadt – Oberflächengewässer IV / DA 41.2	17.02.2016	03.03.2016 (per E-Mail)	X	X

Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB

1. Kleinhans	**Stellungnahme vom 01.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Ich bin Inhaber / Eigentümer der Firma Kleinhans Großküchen in der Einsteinstraße 8. Der Bebauungsplanentwurf weist entlang der Einsteinstraße Eingeschränktes Gewerbegebiet aus.	Kenntnisnahme.
*Ich beabsichtige in dem bestehenden Gewerbebetrieb in den vorhandenen Räumen der Firma **Kleinhans-Grossküchen** ein Tagescafé / Bäckereishop einzurichten und zu betreiben. Es sollen Backwaren, kalte und warme Snacks, Getränke sowie im Haus zubereitete Speisen, zum Mitnehmen sowie zum Verzehr im Haus selbst angeboten werden.*	Kenntnisnahme.
Ich rege an, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob die Art der baulichen Nutzung im GEe erweitert werden kann, so dass eine solche Schank- und Speisewirtschaft zur Versorgung des Gebietes zulässig wäre.	Es ist davon auszugehen, dass die in der Stellungnahme beschriebene Nutzung eine Art „Annex“ zur Hauptnutzung auf dem Grundstück darstellt bzw. es sich gemäß dem übergeordneten Nutzungszweck des „Tagescafés“ um eine Art „Imbissstube“ insbesondere für die Gewerbetreibenden im Gebiet („Mittagstisch“) und für Kunden der Firma Kleinhans-Großküchen handelt. Mit der Möglichkeit des Verzehrs der Speisen Vorort kann diese als Schank- und Speisewirtschaft eingeordnet werden. In einem Gewerbegebiet sind gemäß Baunutzungsverordnung Schank- und Speisewirtschaften dem Oberbegriff Gewerbebetriebe aller Art zuzuordnen. Gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind diese allgemein zulässig. Insofern ist die Nutzung eines „Tagescafés“ als Schank- und Speisewirtschaft gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Einzelhandel ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen und nur ausnahmsweise als Direktverkaufsstelle im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt. Ein reiner „Bäckereishop“ wäre somit nicht zulässig. Dem Bauantrag ist eine konkrete Betriebsbeschreibung beizufügen.
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die beschriebene Nutzung ist als „Tagescafé“ nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Es erfolgt keine Änderung der Planung.	

2. Funda Altay, Rafael Grzyb	**Stellungnahme vom 25.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Unter Vorlage der beglaubigten Abschrift einer auf uns lautenden Vollmacht dürfen wir anzeigen, dass wir Frau Funda Altay und Herrn Rafael Grzyb, Großer Stellweg 22 in 68519 Viernheim anwaltlich vertreten. Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks FlSt. 173/12. Großer Stellweg 22 in Viernheim.	Kenntnisnahme.
Das Grundstück unserer Mandanten ist mit einem Gebäude bebaut und wird genutzt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großer Stellweg, Nord“, der derzeit überarbeitet und neu gefasst werden soll. Der Begründung (Stand 10.11.2015) des in der Offenlage befindlichen Bebauungsplans (Entwurf) ist zu entnehmen, dass Planungsanlass/Planungserfordernis u. a. die Fehlentwicklungen zu Wohnnutzungen in diesem Gewerbegebiet sind. Es wird in der Begründung festgestellt (u.a. Seite 8 von 94), dass im gesamten Plangebiet Wohnnutzungen und betriebsbezogenes Wohnen in unterschiedlichem Ausmaß anzutreffen ist. Der Befundbericht belegt, dass es sich nur zum Teil um betriebsbezogenes Wohnen handelt, das dem Gewerbebetrieb auch nicht immer untergeordnet ist. Weiter wird dort festgehalten, dass auch selbständige Wohnungen und Wohngebäude ohne Bezug zu einem Gewerbebetrieb anzutreffen sind.	Kenntnisnahme.
Unsere Mandanten haben im Jahr 2012 das Grundstück Großer Stellweg 22, Flst. 173/12, erworben. Zu diesem Zeitpunkt war das Grundstück auf Grund seiner baulichen Ausgestaltung und seiner tatsächlichen rechtlichen Verhältnisse zu einem großen Anteil wohngenutzt. Die Genehmigungssituation ist für unsere Mandanten zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vollständig aufklärbar. Es liegt eine Baugenehmigung vom 14. März 1977 vor, die zunächst eine nur eingeschränkte Wohnnutzung erlaubt. Diese erlaubte Nutzung, so die bislang vorliegenden Akten, wurde 1995 erweitert um einen Balkon im Dachgeschoss mit einer angeschlossenen Seitentreppe zum Dachgeschoss hin. Das Dachgeschoss wird in den genehmigten Plänen selbständig erschlossen durch eine Treppe über den Balkon. Eine eigene Hausnummer wurde seitens der Stadt Viernheim vergeben (Großer Stellweg 22 a). Im Jahr 1995 wird von den damaligen Eigentümern Sponagel des Weiteren eine Außentreppe baurechtlich zugelassen. Diese Verwaltungsvorgänge, die gesondert zu würdigen sein werden, lässt den Schluss zu, dass zumindest mit Billigung der Stadt Viernheim hier eine Nutzung entstanden und erlaubt	Die abschließende Prüfung, ob ein Vorhaben dem Bestandsschutz unterliegt ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens, sondern obliegt der Bauaufsicht. Eine Baugenehmigung der bestehenden Nutzung setzt einen Antrag voraus. Eine allgemeine Wohnnutzung ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ und nach der 7. Änderung mit dem Bebauungsplan Nr. 233-7 nicht zulässig. Selbstständige/allgemeine Wohnnutzungen im Bestand sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ auf den Bestandsschutz beschränkt. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ sind diese weiterhin auf den Bestandsschutz beschränkt. D.h. eine Wohnnutzung ohne Bezug zum Gewerbe auf dem Grundstück ist nicht zulässig. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine betriebsbezogene Wohnnutzung dem Gewerbe zugeordnet sein muss. Sofern die Nutzung nicht dem Bestandsschutz unterliegt, ist eine Sicherung vorhandener baulicher Anlagen mit allgemeinen

worden ist, die mit den künftigen Zielen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ nur bedingt vereinbar ist. Die zur Wohnnutzung genutzten Flächen sind einer gewerblichen Nutzung nicht nur untergeordnet. Vor diesem Hintergrund ist es angeraten, dass der derzeitige bauliche Zustand, wenn er nicht ohnehin bereits öffentlich-rechtlichen Bestandsschutz genießt, baurechtlich in einem gesonderten Verwaltungsverfahren festgestellt und sodann (erneut) genehmigt wird. Dabei soll kein neues Wohnen geschaffen werden, sondern nur der derzeitige, seit Jahrzehnten mit Billigung und Unterstützung der Stadt Viernheim entstandene Zustand festgeschrieben werden. *Die im neuen Bebauungsplan beabsichtigte Festschreibung GE würde diese baurechtliche „Befriedigung“ möglicherweise ausschließen. In der Begründung ist ausschließlich darauf abgestellt, dass lediglich die bislang genehmigten baurechtlichen Nutzungen Bestandsschutz genießen sollen. Es könnte im vorliegenden Fall gerade streitig sein, ob die in der Vergangenheit durch die Stadt Viernheim genehmigten Baumaßnahmen auf dem Grundstück unserer Mandanten einen Bestandsschutz im Rahmen der seit Jahrzehnten ausgeübten Nutzung abdecken.*	Wohnnutzungen aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit und Stabilisierung der Strukturen des Gewerbegebietes bauplanungsrechtlich nicht angestrebt. Dies insbesondere um die bestehende Situation im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als vordergründiges Ziel des Bebauungsplans weiter zu verfolgen. Bestandsorientierte Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO würden, insbesondere im Norden des Plangebietes, diese Entwicklungsfähigkeit in Frage stellen. Weiterhin soll die Situation auch in Bezug auf die zulässigen Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet nicht dahingehend verfestigt werden, dass diese bei Nutzungsintensivierungen der allgemeinen Wohnnutzungen weitergehende Einschränkungen aufgrund der erforderlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gebiete, die dem Wohnen dienen, erhalten.
*Wir **regen daher an**, dass die derzeitige auf dem Grundstück Großer Stellweg 22 (FlSt. 173/12) vorhandene bauliche Nutzung in ihrem tatsächlichen Bestand als bestandsgeschützt festgeschrieben wird.*	Der Anregung wird aus vorgenannten Gründen nicht gefolgt.
Unsere Mandanten sind selbstverständlich damit einverstanden, dass eine Entwicklungsmöglichkeit dieses Bestandes (wie bei den übrigen Festsetzungen auch) ausgeschlossen wird. Das Ziel des Bebauungsplans, eine Ausbreitung der Wohnnutzung zu Lasten der zu schützenden Gewerbebetriebe zu verhindern, wird damit erreicht. Es wird keinerlei weiterer Wohnraum geschaffen, es wird lediglich der Bestand geschützt. Eine Befriedung der Konfliktlage zwischen Gewerbe und vorhandener Wohnbebauung wäre möglich.	Kenntnisnahme. Ergänzend wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Schutz der Entwicklungsfähigkeit des Gewerbegebietes mit dem Bebauungsplan sowie die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung nicht nur den Umfang der Wohnnutzung, sondern auch die Art der Wohnnutzung betrifft.
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Den Anregungen wird nicht gefolgt. An der Planung wird unverändert festgehalten, um die Ziele des Bebauungsplans zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbegebietes umzusetzen.	

3. Karl-Martin Pfenning	**Stellungnahme vom**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**

Wie Sie wissen vertreten wir Herrn Karl-Martin Pfenning, Benzstraße 1, 68542 Heddesheim in dem o.g. Verfahren. Eine auf uns lautende Vollmacht kann auf Wunsch jederzeit nachgereicht werden. *Gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ erheben wir* ***Einwendungen.***	Kenntnisnahme.
Begründung *I.* *Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücken Flst. Nrn. 12/120, 12/121 und 12/194. Diese Grundstücke befinden sich in engem räumlichen-funktionalem Zusammenhang und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Grundstück Flst. Nr. 12/120 (Stadionstraße 15) ist schon seit mehreren Jahrzehnten mit einem Wohnhaus bebaut. Das daneben liegende Grundstück Flst. Nr. 12/194 an der Stadionstraße und das südlich an das Grundstück Flst. Nr. 12/120 angrenzende Grundstück Flst. Nr. 12/121, das durch die Straße Am Vogelpark erschlossen wird, sind derzeit noch unbebaut.*	Kenntnisnahme. Zu dem Wohngebäude der Antragstellerin ist folgendes festzustellen. Gegenstand der Baugenehmigung auf Flurstück Nr. 12/120 ist nicht nur Wohnen, sondern die Verbindung von gewerblicher Nutzung und Wohnen auf dem Grundstück. Mit der Baugenehmigung wurde eine Befreiung für den Anteil der Wohnnutzung am Grundstück erteilt. Der Anteil der Wohnnutzung genießt Bestandsschutz auf Grundlage der Baugenehmigung.
Die vorgenannten Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 233 „Gewerbegebiet Nord“, und zwar im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-1. Im bestehenden GE-1 wird der Anteil für betriebsbezogenes Wohnen auf eine GFZ von 0,2 (höchstens 300 qm) beschränkt und ist so anzuordnen, dass mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche weiterhin zusammenhängend und uneingeschränkt einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht.	Kenntnisnahme. Die rechtskräftige Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 233 wird durch den Einwender nicht vollständig wiedergegeben. Der rechtkräftige Bebauungsplan Nr. 233 setzt im Gewerbegebiet GE 1 betriebsbezogenes Wohnen <u>als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO</u> fest. Neben den genannten Geschossflächenbegrenzungen und der für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden zusammenhängenden Restgrundstücksfläche wird zur Abgrenzung der Flächenanteile für die betriebsbezogene Wohnnutzung und Ermittlung der zusammenhängenden verbleibenden Restfläche für die gewerbliche Nutzung definiert, dass <u>die Grundfläche der Bebauung, Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Hausgärten usw. auf den Flächenanteil der betriebsbezogenen Wohnnutzung angerechnet</u> werden müssen.
Die o.g. Grundstücke unseres Mandanten befinden sich ferner im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 233-7 „Großer Stellweg, Nord“. die Grundstücke Flst. Nrn. 12/120 und 12/121 befinden sich im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE. Das sich an der Stadionstraße anschließende Grundstück Flst. Nr. 12/194 befindet sich im Gewerbegebiet GE-1.	Kenntnisnahme.
Für die im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE gelegenen Grundstücke Flst. Nrn. 12/120 und 12/121 wird jetzt festgesetzt, dass ausnahmsweise „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für	Kenntnisnahme.

Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden können. Gleiches gilt für das Grundstück Flst. Nr. 12/194 im Gewerbegebiet GE-1.	
Bislang war in dem Vorentwurf des Bebauungsplans vorgesehen für die im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE gelegenen Grundstücke Flst. Nrn. 12/120 und 12/121 gemäß Ziffer 1.1.5 der textlichen Festsetzungen (Zulässigkeit vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO): *„Im weiteren Verfahren ergänzt werden Regelungen zur Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Änderungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Wohnnutzungen.* *Die Bereiche mit bestehenden Wohnnutzungen, die Gegenstand dieser Regelungen sind, werden im Folgenden aufgelistet: …. Im weiteren Verfahren zu ergänzen – Genehmigungslage wird geprüft.“* *Eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ist nunmehr entfallen.*	Kenntnisnahme. Die textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs unter Ziffer 1.1.5 benennen noch keine Flurstücke. Diese wären im weiteren Verfahren zu ergänzen. Bei dem Flurstück Nr. 12/121 handelt es sich um ein bislang unbebautes Grundstück, für das gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO keine Festsetzungen für vorhandene bauliche Anlagen aufgenommen werden können. Aufgrund der Rücknahme des Ausschlusses von Betriebswohnungen gegenüber dem Vorentwurf zum Entwurf werden Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauGB nicht mehr für erforderlich gehalten, insbesondere um die bestehende Situation im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als vordergründiges Ziel des Bebauungsplans weiter zu verfolgen. Weiterhin soll die Situation auch in Bezug auf die zulässigen Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet nicht dahingehend verfestigt werden, dass diese bei Nutzungsintensivierungen der legal genehmigten Wohnnutzungen weitergehende Einschränkungen aufgrund der erforderlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gebiete, die dem Wohnen dienen, erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen genehmigten allgemeinen Wohnnutzungen werden damit auf den Bestandschutz beschränkt. Selbstständige/allgemeine Wohnnutzungen im Bestand wurden bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ auf den Bestandsschutz beschränkt. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ sind diese weiterhin auf den Bestandsschutz beschränkt. Die mit Erweiterungen verbundenen Auswirkungen oder Nutzungsänderungen, z.B. die zu einer Intensivierung der Nutzung führen würden, sowie die Wiedererrichtung sollen aus den vorgenannten Gründen nicht zulässig sein. Allgemeine Wohnnutzungen, die nicht mehr zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechen und daher zur Aufrechterhaltung der bestandsgeschützten Nutzung dringender Änderung oder Erweiterung bedürfen, konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Maßnahmen, die zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestands beitragen, sind

	dahingegen durch den Bestandsschutz gedeckt und werden, unter vorrangiger Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans, zur Aufrechterhaltung der ausgeübten Eigentumsposition als ausreichend angesehen.
1. Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flst. Nr. 12/120 *Der Einwender fordert, dass das für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flst. Nr. 12/120 eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen wird, mit der jedenfalls sein jetziger Bestand gesichert wird. Dies kann durch eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO in der Weise erfolgen, das eine Erneuerung der genehmigten Wohnnutzung des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 12/120 im Umfang der bisher genehmigten Wohnnutzung allgemein zulässig ist.*	s.o. Eine Erneuerung nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen wird, zur Verfolgung der Ziele des Bebauungsplans explizit nicht vorgesehen, um die Entwicklungsfähigkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes zukünftig weiter zu stützen. Hierin ergibt sich auch keine rechtliche Änderung in Bezug zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“.
Durch die Festsetzung, dass ausnahmsweise „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden können, wird der Bestandsschutz des Einwenders hier nur unzureichend berücksichtigt. In dem Abwägungsvorschlag der Stadt Stand 10.11.2015, wird die angeblich fehlende Erforderlichkeit einer Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wie folgt begründet: *„Aufgrund der Rücknahme des Ausschlusses von Betriebswohnungen gegenüber dem Vorentwurf werden Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauGB nicht mehr für erforderlich gehalten, insbesondere um die bestehende Situation im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als vordergründiges Ziel des Bebauungsplans weiter zu verfolgen. Weiterhin soll die Situation auch in Bezug auf die zulässigen Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet nicht dahingehend verfestigt werden, dass diese bei Nutzungsintensivierungen der legal genehmigten Wohnnutzungen weitergehende Einschränkungen aufgrund der erforderlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gebiete, die dem Wohnen dienen, erhalten.* *Die im Plangebiet vorhandenen genehmigten allgemeinen Wohnnutzungen werden damit auf den Bestandschutz beschränkt. Die mit Erweiterungen verbundenen Auswirkungen oder Nutzungsänderungen, z.B. die zu einer Intensivierung der Nutzung führen würden, sowie die Wiedererrichtung sollen aus den vorgenannten Gründen nicht zulässig sein. Allgemeine Wohnnutzungen, die nicht mehr zeitgemäßen*	Kenntnisnahme.

*Wohnbedürfnissen entsprechen und daher zur Aufrechterhaltung der bestandsgeschützten Nutzung dringender Änderung oder Erweiterung bedürfen, konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Maßnahmen, die **zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestands** beitragen, sind dahingegen durch den Bestandsschutz gedeckt und werden, unter vorrangiger Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans, zur Aufrechterhaltung der ausgeübten Eigentumsposition als ausreichend angesehen.*	
Das trifft nicht zu. Selbst wenn man unterstellt, dass Allgemeine Wohnnutzungen, die nicht mehr zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechen und daher zur Aufrechterhaltung der bestandsgeschützten Nutzung dringender Änderung oder Erweiterung bedürfen, im Plangebiet nicht gegeben sind, wird der vorhandene Bestand des Gebäudes auf dem Flst. Nr. 12/120 nicht so geschützt, dass das Eigentum im Rahmen des vorhandenen Bestands hinreichend gesichert und erhalten wird. *Im Falle einer Zerstörung des Gebäudes, z.B. durch Brand, wird dem Bestandsschutz nicht hinreichend Rechnung getragen. Der Einwender hat die Genehmigung für sein jetziges Gebäude unter Erteilung einer Befreiung erhalten, mit der ein höherer Wohnungsanteil genehmigt wurde, als nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehen ist. Sollte das Gebäude abbrennen, dürfte es der Einwender nicht in gleicher Weise aufbauen und nutzen, da bei einem erneuten Bauantrag nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO **nur ein deutlich geringerer Wohnungsanteil genehmigt werden könnte**. Der Einwender fordert, dass seine Wohnnutzung auch bei einer Zerstörung des Gebäudes in vollem Umfang dem Bestandsschutz unterliegt. Dies gebietet der Schutz seines Eigentums nach Art. 14 GG. Es ist auch nicht ersichtlich, dass eine solche Regelung die Ziele der Planung in mehr als unerheblicher Weise beeinträchtigt. die Rechtsposition des Einwenders wäre dagegen bei einer Zerstörung des Gebäudes gravierend betroffen, da der zulässige Anteil der Wohnfläche nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO deutlich geringer ist als der durch Befreiung genehmigte Anteil.*	Die bestehende Nutzung genießt Bestandsschutz auf Grundlage der Baugenehmigung. Nach Überprüfung der Zielsetzung des Bebauungsplans betreffend der Wohnnutzungen sollen mit dem Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauGB für vorhandene und genehmigte Wohnnutzungen aufgenommen werden, um die bestehende Situation im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als vordergründiges Ziel des Bebauungsplans weiter zu verfolgen. Die mit Erweiterungen verbundenen Auswirkungen oder Nutzungsänderungen, z.B. die zu einer Intensivierung der Nutzung führen würden, sowie die Wiedererrichtung sollen aus den vorgenannten Gründen zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des Gewerbegebietes nicht zulässig sein. Die völlige Zerstörung eines Gebäudes ist zudem als unwahrscheinlich zu erachten. Bei Eintritt soll eine Nutzung entsprechend der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten erfolgen. Hierin ergibt sich auch keine Änderung in Bezug zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“.
2. Einstufung der Grundstücke Flst. Nr. 12/121 und 12/194 als Wald i.S.d. HWaldG *a) Ausweislich UU Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass sich im Norden des Plangebiets auf Flur 17 Flst. Nr. 12/194 und 12/121 ein großer baumgeprägter Holzbestand befindet, der laut Stellungnahme des Hessen Forst, Forstamt Lampertheim vom 25.06.2015 mit Ergänzung vom 10.09.2015 als Waldfläche gemäß § 2 HWaldG einzustufen sei. Bei einer Bebauung der „Waldflächen“ sein eine*	Kenntnisnahme.

Waldumwandlungsgenehmigung nach § 12 Abs. 2 S. 1 HWaldG sowie eine Walderhaltungsabgabe gemäß § 12 Abs. 5 HWaldG erforderlich.	
Der Einwender befürchtet durch die Einstufung der Grundstücke Flst. Nrn. 12/194 und 12/121 als Wald eine massive Einschränkung seiner Nutzungsmöglichkeiten. Er fordert, dass die Eigenschaft seiner im Plangebiet gelegenen Grundstücke als voll nutzbare Baugrundstücke uneingeschränkt erhalten bleibt. Nach § 12 Abs. 2 S. 1 HWaldG bedarf die Rodung vom Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung als Maßnahme der Waldumwandlung einer Waldumwandlungsgenehmigung. Derzeit ist rechtlich nicht hinreichend gesichert, dass diese Waldumwandlungsgenehmigung auch tatsächlich erteilt wird. Eine bloße Absichtserklärung des Forsts ist zur Sicherung der Rechtsposition des Einwenders nicht ausreichend.	Die Feststellung, dass es sich hier um Wald handelt, beruht auf anderen Fachgesetzen. In einer ergänzenden E-Mail vom 10.09.2015 wurde auch das Flurstück Nr. 12/121 vom Forstamt Lampertheim als Wald i.S.d. Waldgesetzes definiert. Diese Anregung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die beiden benannten Flst. 12/121 und 12/194 waren bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der Nutzungsart. Weiterhin ergibt sich auch keine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich. Insofern wird die Bebaubarkeit der Baugrundstücke durch die Änderung des Bebauungsplans nicht weitergehend eingeschränkt. Gemäß E-Mail vom 10.09.2015 des Hessischen Forsts, Forstamt Lampertheim ist die Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung aus dem vorhandenen Baurecht heraus gegeben und eine Waldumwandlungsgenehmigung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Aussicht gestellt. Die Klärung mit Hessen Forst, Forstamt Lampertheim, ob es sich um Wald i.S.d. Waldgesetze handelt sowie der Waldumwandlungsantrag sind durch den Eigentümer selbst herbeizuführen.
b) Ferner ist jedenfalls das Grundstück Flst. Nr. 12/121 nicht als Wald anzusehen. Der Einwender fordert die Stadt auf, dies mit dem Forst-Hessenrechtsverbindlich abzuklären. Zwar ist der Begriff „Wald“ in § 2 BWaldG und § 2 HWaldG weit auszulegen und knüpft allein an die tatsächlichen Verhältnisse an. Wald ist danach jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Hierzu zählen in Hessen auch zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen. *Jedoch ist auch bei der weiten Auslegung des Begriffs „Wald“ jedenfalls das Grundstück Flst. 12/121 nicht als Wald anzusehen. Dies ergibt sich bereits daraus, dass das Flst. Nr. 12/121 südlich des bebauten Grundstücks Flst. Nr. 12/120 liegt und schon damit zwischen dem Wald nördlich der Stadionstraße und dem Flst. Nr. 12/121 eine eindeutige natürliche Zäsur gegeben ist. Aufgrund dieser rückwärtigen Lage handelt es sich bei dem Grundstück Flst. 12/121 um ein Grundstück, das eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist. Ferner ist das Flst. Nr. 12/121 auch*	s.o. Die Stadt hat im Rahmen der Behandlung der Anregungen mit Hessenforst Kontakt aufgenommen und nochmals um rechtliche Prüfung u.a. unter Berücksichtigung der Aspekte Baurecht durch den Bebauungsplan, Rechtssicherheit gegenüber dem Eigentümer usw. gebeten. In der E-Mail vom 10.09.2015 wurde die Einschätzung durch die Behörde bekräftigt: "wir haben aufgrund Ihrer email vom 3.9.2015 eine erneute Ortsbesichtigung durchgeführt und halten folgendes weiteres Vorgehen in Kommentierung ihrer email für erforderlich aus Sicht der unteren Forstbehörde: - 1. Flurstück 12/194 ist weiterhin als Wald im Sinne von § 2 BWaldG einzustufen, dies gilt auch für die benachbarte Parzelle 12/121. Begründung: Es ist eine mit Waldbäumen bestockte Fläche (Kiefer, Pappel, Eiche, Feldahorn u.a.). Die in der Kommentierung enthaltene Flächendefinition von ca. 2000 qm (Ewald Endres, Kommentar zum Bundeswaldgesetz, S. 123 ff.) wird hier überschritten. Auch eine

deutlich abgesetzt von dem Flst. Nr. 12/194. In seinem Schreiben vom 20.01.2016 nimmt der Hessen-Forst, Forstamt Lampertheim auch nur auf das Flst. Nr. 12/194 Bezug und nicht auf das Flst. 12/121. Da die Qualifizierung einer Fläche als Wald i.S.v. § 2 HWaldG mit erheblichen Nutzungseinschränkungen, zusätzlichen Genehmigungserfordernissen und der Pflicht zu einer Walderhaltungsabgabe gemäß § 12 Abs. 5 HWaldG belegt ist, fordert der Einwender, beim Forst-Hessen zu erwirken, dass jedenfalls das Flst. Nr. 12/121 nicht als Wald i.S.v. § 2 HWaldG anzusehen ist.	funktionsbezogene Lösung, die eine besondere Lebensgemeinschaft mit spezifischen waldtypischen und ökologischen Bedingungen (z.B. Waldinnenklima) unterstellt, kann für diese beiden Flächen zutreffend herangezogenen werden. Eine Baumgruppe im bebauten Bereich liegt hier angesichts der Flächenausdehnung und -gestaltung nicht vor. - 2. Da sich keine Änderung der Nutzungsart/Ausnutzung durch die von Ihnen vorgesehene Bauleitplanung ergibt (Baufenster bleibt gegenüber dem alten BPlan gleich) ergibt sich hier für die Bauleitplanung auch kein Handlungsbedarf, es kann die Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden. Die Inaussichtstellung einer Waldumwandlungsgenehmigung von hier aus liegt ja schon vor, der Kreis müsste dies zuständigerweise ebenfalls tun. Der Handlungsbedarf entsteht erst dann, wenn eine Baugenehmigung beantragt wird, dann ist zuvor bzw. gleichzeitig damit eine Waldumwandlungsgenehmigung zu erteilen. Eine anderslautende Rechtslage ist mir für Hessen nicht bekannt. - 3. Die Genehmigungsfähigkeit aus dem vorhandenen Baurecht heraus ist gegeben, hier bleibt dann, wie bereits Ihnen mitgeteilt, die Erhebung einer Walderhaltungsabgabe. - 4. Die Frage der Eingriffregelung ist für die forstliche Beurteilung insb. der Waldeigentschaft und Genehmigungsfähigkeit nicht relevant, hier handelt es sich um naturschutzrechtliche Spezialregelungen. - Herr Amos von der oberen Forstbehörde und Herr Schmidt vomn Kreis Bergstraße erhalten eine Durchschrift dieses Schreibens zur Kenntnis.“
3. Bodenfunktionszahl (BFZ) *Ferner fordert der Einwender, dass die in Ziffer 5.3.2 festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,3 entweder vollständig gestrichen wird oder zumindest auf 0,2 reduziert wird. Für die Festsetzung einer Bodenfunktionszahl fehlt es bereits an einer hinreichenden Rechtsgrundlage. eine BFZ ist in dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht enthalten. die in § 9 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten sehen eine entsprechende Ermächtigung nicht vor. § 9 BauGB, der durch die BauNVO ergänzt wird, regelt die planerischen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan abschließend. Ein Festsetzungserfindungsrecht steht dem Plangeber nicht zu.* *Vgl. Bayerischer VGH, Urt. v. 04.08.2015 – 15 N 12.124 – Rn. 17, juris.*	Die Festsetzung der Bodenfunktionszahl erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Bei dem Begriff „Bodenfunktionszahl“ handelt es sich um eine Bezeichnung, die im Bebauungsplan für die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewählt wurde. Mit dem Bebauungsplan werden unter der Bezeichnung Bodenfunktionszahl verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. Dabei dient die Festsetzung der Bodenfunktionszahl der Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherrn, indem dieser zwischen verschiedenen Maßnahmen wählen kann, mit denen das beabsichtigte Planungsziel erreicht wird. Ein Entfall der Bodenfunktionszahl oder eine geringere Bodenfunktionszahl unter Berücksichtigung des Bestandes wird nicht

Anders als für die Festsetzung einer Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO fehlt es bei einer BFZ an einer hinreichenden gesetzlichen Ermächtigung. Eine BFZ ist weder in § 9 BauGB noch in der BauNVO vorgesehen.	gefolgt, da mit ihr die Ziele der Landschaftsplanung zur besseren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur grünordnerischen Aufwertung gemäß Entwicklungskonzept ansonsten nicht umgesetzt werden könnten und aufgrund der mit ihr verfolgten Ziele zum Schutz und Entwicklung insb. der Bodens und des natürlichen Wasserhaushaltes. Weiterhin wird auf ein Herabsetzen der Bodenfunktionszahl verzichtet, da für das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Flächen im Wasserschutzgebiet Zone III B eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Dass bei einer neuen Bebauung des Grundstücks mit einer GRZ von 0,8 der entsprechende Anteil über größer ausfallende Begrünungsflächen auf Dächern erfolgen muss, ist zur Umsetzung der o.g. Zielsetzung bewusst gewählt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich die Bodenfunktionszahl nicht auf den genehmigten Bestand bezieht. Sie wird erst bei Änderungen, Erweiterung und Erneuerung umzusetzen sein.
Unabhängig von der bereits grundsätzlichen Unzulässigkeit der Festsetzung einer BFZ fordert der Einwender, dass die BFZ mindestens auf 0,2 reduziert wird. Nur so ist eine hinreichende Kongruenz mit der festgesetzten GRZ von 0,8 gewährleistet. Bei einer Pflanzfläche von 30 % kann eine GRZ von 0,8 nicht erreicht werden. Eine GRZ von 0,8 ist nach Ziffer 5.3.2 der textlichen Festsetzungen nur bei einer massiven Dachbegrünung möglich oder bei großen teilversiegelten wasserdurchlässigen Flächen. Dies gilt umso mehr, als es sich hier um ein Bestandsgewerbegebiet handelt, ein dem nicht die gleichen ökologischen Anforderungen gestellt werden können wie bei einem neu anzulegenden Gewerbepark.	s.o. Die Kongruenz zwischen Bodenfunktionszahl und der GRZ von 0,8 ist gegeben, da die Bodenfunktionszahl auch durch Maßnahmen auf Flächen, die auf die GRZ anzurechnen sind, erreicht werden kann.
Speziell bei dem Einwender ist zu berücksichtigen, dass bereits ein 10 m breiter Streifen freizuhalten ist, der im Bebauungsplan als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen freizuhalten ist. Eine darüber hinausgehende Einschränkung der Nutzung der Grundstücke unseres Mandanten ist deshalb mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht vereinbar und würde im Übrigen gegen das Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 Abs. 1 GG verstoßen. Eine solche Freihaltefläche findet sich sonst an keiner anderen Stelle des Bebauungsplans.	Der 10 m breite Streifen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beschränkt sich nicht nur auf die Grundstücke des Einwenders. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit und insbesondere seiner Bedeutung für die Tierwelt wurde dieser im Bebauungsplan gesichert. Eine übermäßige Einschränkung des Einwenders erfolgt durch die gleichzeitige Festsetzung des Streifens zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Bodenfunktionszahl nicht, da die Flächen des Streifens durch die Bepflanzung vollständig auf die Bodenfunktionszahl angerechnet werden können. Zudem war der Streifen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ festgesetzt.

4. Erhalt von Gehölzen mit einem bestimmten Stammumfang *Nach Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen sind vitale Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu erhalten, wenn dadurch die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht wesentlich eingeschränkt wird.* *Der Einwender fordert, dass diese Regelung ersatzlos gestrichen wird. Diese Regelung ist bereits zu unbestimmt. Ob durch einen Baum die bauliche Ausnutzung des Grundstücks wesentlich eingeschränkt wird oder nicht, lässt sich in vielen Fällen nicht eindeutig beurteilen, sondern hängt von der jeweiligen Perspektive ab. Der Einwender befürchtet hierdurch eine massive Einschränkung seiner Nutzungsmöglichkeiten. Er fordert, dass die Eigenschaft seiner im Plangebiet gelegenen Grundstücke als voll nutzbare Baugrundstücke uneingeschränkt erhalten bleiben. Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 12/194 und 12/121 befinden sich zahlreiche Bäume, die einen Stammumfang von 60 cm überschreiten. Nach Auffassung des Hessen Forst, Forstamt Lampertheim vom 25.06.2015 mit Ergänzung vom 10.09.2015 handelt es sich bei diesen Grundstücken sogar um eine Waldfläche gemäß § 2 BWaldG und § 2 HWaldG (vgl. Ziffer 2). Unabhängig davon, ob diese Einstufung des Forsts zutrifft oder nicht, befinden sich jedenfalls zahlreiche Bäume auf diesen Grundstücken, die unter den Tatbestand von Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen fallen.*	Die Festsetzung im Bebauungsplan zum Erhalt von Gehölzen mit einem bestimmten Stammumfang wird wie folgt klargestellt (siehe Textfestsetzung Nr. 6.2 Erhalt von Gehölzen mit einem bestimmten Stammumfang, S. 8). Eine wesentliche Einschränkung besteht insbesondere, wenn weniger als 70 % der Grundstücksfläche zusammenhängend durch bauliche Anlagen genutzt werden können oder die Erschließung des Grundstücks durch Zufahrten wesentlich erschwert wird. Eine Berücksichtigung der Ausnutzungsmöglichkeiten auch für die Ersatzpflanzungen erfolgt dadurch, dass weiterhin eine Regelung besteht, wonach von Ersatzpflanzungen abgesehen werden kann, wenn die Mindestbegrünungsvoraussetzungen gemäß dem Bebauungsplan weiterhin erfüllt sind. Da diese eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zulassen, ist somit keine massive Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gegeben.
Angesichts der Vielzahl der bestehenden Bäume können abgängige oder gerodete Gehölze nicht durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden. Sonst ist eine Nutzung dieser Grundstücke als uneingeschränkt nutzbare Baugrundstücke nicht möglich. Der Einwender bittet um schriftliche Bestätigung, dass bei seinen Grundstücken Flst. Nrn. 12/194 und 12/121 keinerlei Ersatzpflanzungen erforderlich sind, wenn auf den im Plan festgesetzten 10 m breiten Flächen die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen erhalten werden. Die bislang vorgesehene Formulierung, wonach von „einer Ersatzpflanzung abgesehen werden“ kann, ist zur Wahrung der Rechtsposition des Einwenders nicht ausreichend, da hier ausdrücklich eine Ermessensentscheidung vorgesehen ist und keine gebundene Entscheidung. Eine solche ist aber jedenfalls in dem speziellen Falls des Einwenders erforderlich.	Eine gebundene Entscheidung oder schriftliche Bestätigung ist für den Fall des Einwenders nicht erforderlich. Aufgrund der zuvor erläuterten Sachverhalte ist eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auch weiterhin möglich und unterscheidet sich nicht im Vergleich zu anderen, auch mit erhaltenswerten Bäumen bestandenen Grundstücken. Zudem ist eine Einzelfallentscheidung vorgesehen, da es auf das konkrete bauliche Vorhaben, die geplante Ausnutzung sowie die Optimierungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Baumbestandes ankommt und somit einer Einzelfallprüfung bedarf. Weiterhin erfolgt keine weitergehende Einschränkung, als bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Großer Stellweg, Nord“ in Bezug auf den Baumbestand ab einem Stammumgang mit 60 cm bestand. Die Vorgaben nach anderem Recht, wie dem hessischen Waldgesetz sind hiervon nicht betroffen. Es obliegt dem Eigentümer sich mit der zuständigen Behörde ins Benehmen zu setzen.
5. Mindestgröße der Baugrundstücke. *Nach Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen darf die Größe der Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m² nicht unterschreiten. Wir*	Gemäß der textlichen Festsetzung 3 Mindestgröße der Baugrundstücke wurden in der Tabelle die im Bestand vorhandenen Baugrundstücke aufgezählt, die von dieser Festsetzung ausgenommen sind. Flst. 12/121

gehen davon aus, dass das Bestandsgrundstück Flst. Nr. 12/121 von der Festsetzung einer Mindestgröße des Baugrundstücks von 1.000 m² nicht erfasst wird. Wir bitten Sie deshalb um Bestätigung, dass die in Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen geforderte Mindestgröße für Baugrundstücke für das Flst. Nr. 12/121 nicht gilt.	wurde in der Tabelle auch aufgelistet.
Gerne stehen wir auch zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.	Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung

An der Planung wird in Bezug auf nachfolgende Einwendungen unverändert festgehalten und diesen nicht gefolgt:

- Die Entwicklungsfähigkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes als gewerbliche Nutzung wird weiterhin gesehen und würde durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO in Frage gestellt.
- Die Feststellung, dass es sich bei den Grundstücken um Wald handelt beruht auf anderen Fachgesetzen. Sie wurde lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Da eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt wird, stehen diese Belange der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.
- An der Bodenfunktionszahl wird unverändert festgehalten. Sie schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks nicht wesentlich ein und steht in Kongruenz mit der Festsetzung zur GRZ von 0,8.
- Der Streifen zum Erhalt von Gehölzen wird unverändert beibehalten, da dieser für die Umsetzung von Maßnahmen im Zusammenhang der Bodenfunktionszahl genutzt werden kann und den Einwender somit nicht wesentlich einschränkt.

Es erfolgt eine redaktionelle Klarstellung der Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen mit einem Stammumfang > 60 cm (siehe Textfestsetzung Nr. 6.2, S. 8). Eine wesentliche Einschränkung besteht insbesondere, wenn weniger als 70 % der Grundstücksfläche zusammenhängend durch bauliche Anlagen genutzt werden können oder die Erschließung des Grundstücks durch Zufahrten wesentlich erschwert wird.

4. Karl-Martin Pfenning – Ergänzung	**Stellungnahme vom 29.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Wie Sie wissen vertreten wir Herrn Karl-Martin Pfenning, Benzstraße 1, 68542 Heddesheim in dem o.g. Verfahren. Eine auf uns lautende Vollmacht kann auf Wunsch jederzeit nachgereicht werden. *Ergänzend zu unserem Einwendungsschriftsatz vom 26.02.2016 tragen wir vor:*	Kenntnisnahme
Was passiert wenn ein solches Grundstück bei einer Finanzierung als Sicherheit dient? Die Bank wird es als wertlos erachten u. neue Sicherheiten verlangen.	Es erfolgen keine weitergehenden Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung, als diese bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 in Bezug auf die Unzulässigkeit einer allgemeinen Wohnnutzung oder die ausnahmsweise Zulässigkeit einer betriebsbezogenen Wohnnutzung bereits bestanden.

Für die Forderung des Einwenders, dass das für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flst. Nr. 12/120 eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen wird, mit der jedenfalls sein jetziger Bestand gesichert wird, spricht auch, dass nur so dieses Grundstück bei einer Finanzierung als Sicherheit dienen kann. Anderenfalls wird es die Bank als wertlos erachten und neue Sicherheiten verlangen.	Kenntnisnahme. s.o.
Dies wird deutlich im Falle einer Zerstörung des Gebäudes, z.B. durch Brand. Sollte das Gebäude abbrennen, dürfte es der Einwender nicht in gleicher Weise aufbauen und nutzen, da bei einem erneuten Bauantrag nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ein deutlich geringerer Wohnungsanteil genehmigt werden könnte. Der Einwender fordert, dass seine Wohnnutzung auch bei einer Zerstörung des Gebäudes in vollem Umfang dem Bestandsschutz unterliegt. Diese gebietet der Schutz seines Eigentums nach Art. 14 GG. Nur dann ist das Grundstück geeignet, als ausreichende Sicherheit für eine Bankfinanzierung zu dienen.	Kenntnisnahme. s.o. Weiterhin wären genehmigte selbstständige Wohnnutzungen im Bestand bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ auf den Bestandsschutz durch Überplanung beschränkt.
Gerne stehen wir auch zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Keine Änderung der Festsetzungen, siehe oben unter 3.	

5. Karl-Martin Pfenning – Ergänzung	**Stellungnahme vom 29.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Wie Sie wissen vertreten wir Herrn Karl-Martin Pfenning, Benzstraße 1, 68542 Heddesheim in dem o.g. Verfahren. Eine auf uns lautende Vollmacht kann auf Wunsch jederzeit nachgereicht werden. Im Nachgang zu unserem Einwendungsschriftsatz vom 26.02.2016 und zu dem Schreiben vom 29.02.2016 übersenden wir zu dem mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flst.Nr. 12/120 noch ergänzende Unterlagen mit der Bitte um Berücksichtigung.	Kenntnisnahme
2 Anlagen: *Anlage Finanzamt Bensheim, AZ. 38 III 3315 V/4* *Betreff: Einheitsbewertung* zur Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhaus Neubaus in Viernheim Stadionstraße 15 *Anlage Finanzamt Bensheim*	Gegen die Einschätzungen und Bewertungen des Finanzamtes betreffend eines selbstständigen Wohnhauses bzw. der Anwendung eines Sachwertverfahrens für ein Zweifamilienhaus hätte damals Einspruch in Bezug auf die Einstufung der Nutzung anhand der Baugenehmigung eingelegt werden können. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens sind die beiden eingereichten Anlagen unerheblich. Die Bewertung des Finanzamtes berührt nicht die bauplanungsrechtliche

Betreff: Einheitsbewertung für das Grundstück in Viernheim, Stadionstraße 15, Eigentümer Martin und Jutta Pfenning, Bezug: Ihr Einspruchschreiben vom 08. Nov. 1988 *(die Anlagen enthalten die steuerliche Bewertung und Einstufung des Gebäudes auf dem Grundstück als Wohnhaus und werden aus Datenschutzgründen nicht wortwörtlich)*	Beurteilung und Einstufung der Nutzung. Hier ist einzig der Genehmigungsumfang der Baugenehmigung von Belang.
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Siehe unter 3.	

6. Gutperle, Pfenning, Noor GmbH	**Stellungnahme vom 25.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Wie Sie wissen, vertreten wir die Gutperle, Pfenning, Noor GmbH, Industriestraße 25, 68519 Viernheim in dem o.g. Verfahren. Eine auf uns lautende Vollmacht kann auf Wunsch jederzeit nachgereicht werden. *Gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ erheben wir* ***Einwendungen.***	Kenntnisnahme.
Begründung *I.* *Die Einwenderin ist im Grundbauch von Viernheim Blatt 19305, Amtsgericht Lampertheim, als Eigentümerin der Grundstücken Flst. Nrn. 12/226, 12/227, 12/228, 12/229, 12/230, 12/231, 12/232, 12/233, 12/234, 12/235, 12/236, 12/237, 12/238, 12/239, 12/240, 12/241 eingetragen. Diese Grundstücke bilden zusammen den Grundbesitz Viernheim, Großer Stellweg 27. Früher befand sich dort ein Sparlager mit einem großen zusammenhängenden Baukörper, der inzwischen abgerissen worden ist. Die gesamte Fläche ist freigelegt worden. Derzeit ist sie unbebaut. Inzwischen ist die Gesamtfläche in die o.g., jeweils ca. 1.000 qm großen Flurstücke neu parzelliert worden.* *Auf dem Grundstück Flst. Nr. 12/238 ist zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke unserer Mandantin im GE-1 eine Privatstraße mit Wendehammer vorgesehen. Zur Herstellung der Privatstraße auf diesem Grundstück hat der Kreis Bergstraße mit Schreiben vom 17.02.2015 eine Ausnahme von der Veränderungssperre gewährt.*	Kenntnisnahme.
Sie liegen im räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 233 „Gewerbegebiet Nord“ und zwar im GE-2. Im bestehenden GE-2 wird der Anteil betriebsbezogenes Wohnen auf eine	Kenntnisnahme. Die rechtskräftige Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 233 wird durch den Einwender nicht vollständig wiedergegeben.

GFZ von 0,1 (höchstens 300 qm) beschränkt und ist so anzuordnen, dass mehr als 2/3 der Grundstücksfläche weiterhin zusammenhängend und uneingeschränkt einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht.	Der rechtkräftige Bebauungsplan Nr. 233 setzt im Gewerbegebiet GE 2 betriebsbezogenes Wohnen als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO fest. Neben den genannten Geschossflächenbegrenzungen und der für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden zusammenhängenden Restgrundstücksfläche wird zur Abgrenzung der Flächenanteile für die betriebsbezogene Wohnnutzung und Ermittlung der zusammenhängenden verbleibenden Restfläche für die gewerbliche Nutzung definiert, dass die Grundfläche der Bebauung, Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Hausgärten usw. auf den Flächenanteil der betriebsbezogenen Wohnnutzung angerechnet werden müssen.
Die o.g. Grundstücke der Einwenderin befinden sich ferner im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 233-7 „Großer Stellweg, Nord“. Die nördlichen Grundstücke befinden sich im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE. Der überwiegende Teil der Grundstücke liegt im Gewerbegebiet GE-1. In Ziffer 1.2.3 sowie in Ziffer 1.1.3 der textlichen Festsetzungen heißt es, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können.	Kenntnisnahme.
II. ***1. Privatstraße auf Flst. Nr. 12/238*** *Die Einwenderin fordert, dass in den Bebauungsplan die Breite der Privatstraße 12/238 mit 7 m angegeben wird. Zur inneren Erschließung der Grundstücke der Einwenderin Flst. Nrn. 12/226, 12/227, 12/228, 12/229, 12/230, 12/231, 12/232, 12/233, 12/234, 12/235, 12/236, 12/237, 12/239, 12/240, 12/241 ist im Bebauungsplanentwurf die Privatstraße auf dem Grundstück Flst. Nr. 12/238 vorgesehen. Für die Breite dieser Privatstraße ist im Bebauungsplan keine Maßangabe enthalten. Das Grundstück Flst. Nr. 12/238 ist 7 m breit.* *Ferner fordert die Einwenderin die Bestätigung, dass diese Straßenbreite zur Erschließung der Grundstücke Flst. Nrn. 12/226, 12/227, 12/228, 12/229, 12/230, 12/231, 12/232, 12/233, 12/234, 12/235, 12/236, 12/237, 12/239, 12/240, 12/241 ausreichend ist. Dies ist deshalb wichtig, da eine Verbreiterung der Straße kaum noch möglich ist, da einzelne Baugrundstücke bereits verkauft worden sind. Ferner befürchtet die Einwenderin, eine Verbreiterung der Privatstraße könnte dazu führen, dass einzelne angrenzende Baugrundstücke die in Ziffer 3 der textlichen*	Der Einwender hat eine Teilung der in diesem Bereich ehemaligen Flurstücke vorgenommen, um eine kleinteilige Vermarktung vorzunehmen. Hierzu ist anzumerken, dass mit der Novellierung der Hessischen Bauordnung die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen entfallen ist. Die rechtmäßige und im Sinne möglicher Nutzungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmende Teilung durch den Eigentümer wird vorausgesetzt. Für die innere Erschließung der Grundstücke hat der Einwender die Parzelle 12/238 als private Wegeparzelle vermessen. Sie liegt innerhalb des Baufensters. Aufgrund der rechtskräftigen Veränderungssperre bedurften auch nicht genehmigungspflichtige Veränderungen auf den Grundstücken einer Ausnahme von der Veränderungssperre. Die private Erschließungsstraße wurde daher zur Genehmigung vorgelegt. Seitens der Stadt Viernheim wurden unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans und der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Vorgaben zur Erschließungsbreite und Wendemöglichkeit für den gewerblichen Verkehr gemacht. Im Bebauungsplanentwurf werden private Erschließungen nicht

Festsetzungen geforderte Mindestgröße unterschreiten. Sie fordert, dass die Eigenschaft ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke als voll nutzbare Baugrundstücke uneingeschränkt erhalten bleibt.	festgesetzt. Sie sind zulässig, sofern sie den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen oder über die Genehmigung einer Ausnahme zugelassen werden. Eine entsprechende Genehmigung wurde im Rahmen der Veränderungssperre erteilt. Die private Erschließung ist durch die Teilung als Flurstück im amtlichen Liegenschaftskataster, das als Plangrundlage des Bebauungsplans dient, dargestellt. Die Fläche ist mit keiner ergänzenden planungsrechtlichen Vorgabe versehen, die einer Vermaßung in der Plankarte bedurfte.
2. Bodenfunktionszahl (BFZ) *Ferner fordert die Einwenderin, dass die in Ziffer 5.3.2 festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,3 entweder vollständig gestrichen wird oder zumindest auf 0,2 reduziert wird. Für die Festsetzung einer Bodenfunktionszahl fehlt es bereits an einer hinreichenden Rechtsgrundlage. eine BFZ ist in dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht enthalten. die in § 9 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten sehen eine entsprechende Ermächtigung nicht vor. § 9 BauGB, der durch die BauNVO ergänzt wird, regelt die planerischen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan abschließend. Ein Festsetzungserfindungsrecht steht dem Plangeber nicht zu.* *Vgl. Bayerischer VGH, Urt. v. 04.08.2015 – 15 N 12.2124 – Rn. 17, juris.* *Anders als für die Festsetzung einer Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO fehlt es bei einer BFZ an einer hinreichenden gesetzlichen Ermächtigung. Eine BFZ ist weder in § 9 BauGB noch in der BauNVO vorgesehen.* *Unabhängig von der bereits grundsätzlichen Unzulässigkeit der Festsetzung einer BFZ fordert der Einwender, dass die BFZ mindestens auf 0,2 reduziert wird. Nur so ist eine hinreichende Kongruenz mit der festgesetzten GRZ von 0,8 gewährleistet. Bei einer Pflanzfläche von 30 % kann eine GFZ von 0,8 nicht erreicht werden. Eine GRZ von 0,8 ist nach Ziffer 5.3.2 der textlichen Festsetzungen nur bei einer massiven Dachbegrünung möglich oder bei großen teilversiegelten wasserdurchlässigen Flächen. Dies gilt umso mehr, als es sich hier um ein Bestandsgewerbegebiet handelt, ein dem nicht die gleichen ökologischen Anforderungen gestellt werden können wie bei einem neu anzulegenden Gewerbepark.*	Die Festsetzung der Bodenfunktionszahl erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Bei dem Begriff „Bodenfunktionszahl“ handelt es sich um eine Bezeichnung, die im Bebauungsplan für die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewählt wurde. Mit dem Bebauungsplan werden unter der Bezeichnung Bodenfunktionszahl verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. Dabei dient die Festsetzung der Bodenfunktionszahl der Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherrn, indem dieser zwischen verschiedenen Maßnahmen wählen kann, mit denen das beabsichtigte Planungsziel erreicht wird. Ein Entfall der Bodenfunktionszahl oder eine geringere Bodenfunktionszahl unter Berücksichtigung des Bestandes wird nicht gefolgt, da mit ihr die Ziele der Landschaftsplanung zur besseren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur grünordnerischen Aufwertung gemäß Entwicklungskonzept ansonsten nicht umgesetzt werden könnten und aufgrund der mit ihr verfolgten Ziele zum Schutz und Entwicklung insb. der Bodens und des natürlichen Wasserhaushaltes. Weiterhin wird auf ein Herabsetzen der Bodenfunktionszahl verzichtet, da für das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Flächen im Wasserschutzgebiet Zone III B eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Dass bei einer neuen Bebauung des Grundstücks mit einer GRZ von 0,8 der entsprechende Anteil über größer ausfallende Begrünungsflächen auf Dächern erfolgen muss, ist zur Umsetzung der o.g. Zielsetzung bewusst gewählt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich die Bodenfunktionszahl nicht auf den genehmigten Bestand bezieht. Sie wird erst bei Änderungen, Erweiterung und Erneuerung umzusetzen sein. Weiterhin ist die Kongruenz zwischen Bodenfunktionszahl und der GRZ von 0,8 gegeben, da die Bodenfunktionszahl auch durch Maßnahmen auf Flächen, die auf die GRZ anzurechnen sind, erreicht werden kann.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke. *Nach Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen darf die Größe der Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m² nicht unterschreiten. Wir gehen davon aus, dass das Bestandsgrundstück Flst.Nr. 12/239 von der Festsetzung einer Mindestgröße des Baugrundstücks von 1.000 m nicht erfasst wird. Wir bitten Sie deshalb um Bestätigung, dass die in Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen geforderte Mindestgröße für Baugrundstücke für das Flst. Nr. 12/239 nicht gilt.*	Gemäß der textlichen Festsetzung 3 Mindestgröße der Baugrundstücke wurden in der Tabelle die im Bestand vorhandenen Baugrundstücke aufgezählt, die von dieser Festsetzung ausgenommen sind. Flst. 12/239 wurde in der Tabelle auch aufgelistet.
Gerne stehen wir auch zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.	Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung

Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Die Festsetzung einer privaten Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. An der Bodenfunktionszahl wird unverändert festgehalten. Sie schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks nicht wesentlich ein und steht in Kongruenz mit der Festsetzung zur GRZ von 0,8.

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

1. Stadtbrandinspektor	**Stellungnahme vom 27.01.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
bezüglich des Bebauungsplanes 233-7 "Großer Stellweg, Nord" nehme ich wie folgt Stellung: *1) In der beigefügten Datei PKO_14-017_Viernheim_BP_233-7_ETF_2015-11-10_Hoe findet sich unter Punkt 9 "Löschwasserversorgung" die Feststellung mit dem Verweis auf eine E-Mail der Stadtwerke vom 01.10.2015, dass die Löschwasserversorgung von 192m³/h nicht flächendeckend sichergestellt werden könne. Vielmehr wird auf einzelne Baugenehmigungsverfahren verwiesen, im Rahmen derer eine geeignete Lösung individuell herbeigeführt werden müsste. Konkret bedeutet dies, dass Bauherren ggf. Löschwasserbrunnen, Zisternen, oder vergleichbare Einrichtungen auf eigene Kosten errichten müssten. Außerdem benachteiligt die nicht flächendeckende Löschwasserversorgung die Eingreifzeit und die Personalbindung der Feuerwehr (z.B. Verlegung von Saugleitungen, Überbrückung langer Wege, usw.).* *Ich halte es für dringend erforderlich, die flächendeckende Löschwasserversorgung für das betreffende Gebiet im Interesse des abwehrenden Brandschutzes herbeizuführen.*	Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Bestandsüberplanung eines Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233, die zu keiner wesentlichen Änderung der Art der baulichen Nutzung oder wesentlichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung führt. Bezüglich der verfügbaren Löschwassermengen wurde nochmals Rücksprache mit dem Versorger, den Stadtwerken, gehalten. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach W 405 sehen für ein Gewerbegebiet bei einer GFZ ≤ 1 bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung einen Bedarf von 96 m³/h, ebenso bei einer GFZ zwischen 1 und 2,4 bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung vor. Bei einer GFZ zwischen 1 und 2,4 bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung liegt ein Bedarf von 192 m³/h vor. Die Gefahr der Brandausbreitung richtet sich nach der vorhandenen Bebauung, den verwandten Materialien und der Zugänglichkeit. Die Gefahr der Brandausbreitung wurde hier durch die zuständige Behörde des Landkreises mit einem Bedarf von 192 m³/h eingestuft. Im Plangebiet kann der Bedarf von 96 m³/h flächendeckend sichergestellt werden. Auch der Bedarf von 192 m³/h kann überwiegend bereitgestellt werden. In einigen Bereichen sind ggf. im Genehmigungsverfahren ergänzende Maßnahmen zu prüfen.
2) Was die vorgesehenen Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum anbelangt, so ist dringend darauf zu achten, dass die im BP geforderten Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß DIN nicht beeinträchtigt werden.	Im Rahmen der Ausführungsplanung kann die Anregung berücksichtigt werden.
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Da sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 ergeben, wird der Anregung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt.	

2. Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst	**Stellungnahme vom 29.01.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Nach telefonischer Rücksprache vom heutigen Tage teile ich Ihnen in o. a. Bauleitplanung mit, dass die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes mit dem Aktenzeichen I 18 KMRD – 6b 06/05 – V 248-2015 gleichbleibend gültig bleibt.	Kenntnisnahme.
Stellungnahme (Aktenzeichen I 18 KMRD – 6b 06/05 – V 248-2015) vom 18.02.2015: *Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.* *Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.*	Kenntnisnahme.
In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. *Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.* *Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.* *Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern.* *Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die*	In den Bebauungsplan wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahme auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln sowie den Umgang damit aufgenommen (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise, Nr. 3, S. 9). Ebenso wird die Begründung in diesem Aspekt redaktionell überarbeitet (siehe Begründung Kap. 3.8 Kampfmittel, S. 20 sowie Umweltbericht Kap. 1.2.3 Schutzgut Boden, S. 56).

Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. *Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.* *Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.* *Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.* ***Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.*** *Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:* *http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)* *Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.* *Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.* *Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser*	

Stellungnahme beizufügen. *Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.* *Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.* *Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.* *Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.*	
Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.	Kenntnisnahme.
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Es wird ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln aufgenommen (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise, Nr. 3, S. 9) und die Begründung redaktionell ergänzt (siehe Begründung Kap. 3.8 Kampfmittel, S. 20 sowie Umweltbericht Kap. 1.2.3 Schutzgut Boden, S. 56).	

3. Bundesnetzagentur	**Stellungnahme vom 26.01.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine vorsorgliche Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt, da die Festsetzungen eine Überschreitung der maximalen Höhe von 15 m zulassen. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.	Die Überschreitungsmöglichkeiten der max. Höhe baulicher Anlagen beziehen sich lediglich auf Dachaufbauten und technische Einrichtungen mit einer Überschreitungsmöglichkeit durch die Höhe dieser Anlagen von bis zu 3 m. Ein Einbeziehen der Richtfunkbetreiber wird aufgrund der gegenüber der Bestandsfestsetzungen teilweise getroffenen Erhöhung um 1 m von 12 m auf 13 m sowie den u.g. Aspekten nicht für erforderlich angesehen.

Ich empfehle Ihnen, die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Gemäß Informationen auf der Internetseite ist bei neuen Bauwerken unter 20 m Höhe eine Beeinflussung der Richtfunkstrecken i.d.R. nicht sehr wahrscheinlich (Ausnahme Photovoltaikanlagen). In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Erfordernisse von Richtfunkstrecken aufgenommen (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise, Nr. 10, S. 12), dass in nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine Einzelfallprüfung ggf. erforderlich wird.
Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.	Kenntnisnahme.
Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
Eingangsnummer: 12913 *Für Baubereich: Viernheim, Landkreis Bergstraße* *Planrechteck im ermittelten* *Koordinaten-Bereich (WGS 84):* *NW: 8E3431 49N3302* *SO: 8E3504 49N3248* *Betreiber:* *E-Plus Mobilfunk GmbH, Präsidium Technik Logistik Service der Polizei, Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Vodafone GmbH.*	Kenntnisnahme.
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise, Nr. 10, S. 12) auf den Umgang mit Richtfunkstrecken aufgenommen und die Begründung redaktionell ergänzt (siehe Begründung Kap. 3.9 Richtfunkstrecken, S. 21).	

4. Hessen Archäologie	**Stellungnahme vom 05.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. *Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 9 Punkt II 2 der Textlichen Festsetzung).*	Kenntnisnahme.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.	

5. Stadtwerke Viernheim	**Stellungnahme vom 19.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Von der Gas/Wasser- und Stromabteilung sind die Stellungnahmen über die TÖB erfasst worden und hierzu gibt es keine weiteren Ergänzungen.	Kenntnisnahme. Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurden die Stellungnahmen berücksichtigt.
Hier die Stellungnahme der Stadtentwässerung: ***B-Plan Nr. 233-7, „Großer Stellweg, Nord“ Textliche Festsetzungen*** *Seite 10 von 17: 6 Entwässerung/Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen* *Gemäß Generalentwässerungsplan (Stand 2010) der Stadt Viernheim und nicht der Stadtwerke Viernheim GmbH…* *Die Stadtentwässerung weist darauf hin anstatt die Stadtwerke weisen darauf hin…*	Kenntnisnahme. Der Hinweis wird entsprechend redaktionell angepasst (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise, Nr. 7, S. 11).
B-Plan Nr. 233-7, „Großer Stellweg, Nord“ Begründung mit Umweltbericht *Seite 38 von 94: 6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung* *Gemäß Generalentwässerungsplan (Stand 2010) der Stadt Viernheim und nicht der Stadtwerke Viernheim GmbH…* *Sanierungsmaßnahmen für die westliche Werkstraße wurden bereits durchgeführt, insofern wird die Situation von der Stadtentwässerung anstatt von den Stadtwerken …* *Sanierungsmaßnahmen für den Großen Stellweg sind in näherer Zukunft von der Stadt Viernheim nicht von den Stadtwerken ….* *Die Stadtentwässerung weist drauf hin anstatt die Stadtwerke Viernheim weisen darauf hin.*	Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst (siehe Begründung Kap. 6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung, S. 39).
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Die Begründung (siehe Begründung Kap. 6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung, S. 39) sowie der Hinweis (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise, Nr. 7, S. 11) zum Bebauungsplan werden entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke redaktionell überarbeitet.	

6. Hessen Mobil	**Stellungnahme vom 17.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme.
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.	

7. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	**Stellungnahme vom 17.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) haben Sie mich über das von Ihnen eingeleitete Verfahren unterrichtet. *Durch die dort vorgesehenen Festlegungen werden keine Belange des Landes erkennbar berührt, soweit diese durch den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) Niederlassung Süd zu vertreten sind.* *Es werden daher gemäß § 4 (2) BauGB keine Einwände gegen die Planinhalte erhoben und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.*	Kenntnisnahme.
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.	

8. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	**Stellungnahme vom 26.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.	Kenntnisnahme.
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.	

9. HessenForst, Forstamt Lampertheim	**Stellungnahme vom 29.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**

Aus Sicht der unteren Forstbehörde bestätigen wir hiermit unsere Stellungnahme vom 13.5.2015 und unsere Ergänzungen vom 1.9.15 und vom 10.9.15. Diese sind inhaltlich über die Ergänzung der textlichen Festsetzungen abgedeckt.	Kenntnisnahme.
Lediglich in der „Öffentlichen Auslegung der umweltbezogenen Stellungnahmen“ fehlen unsere Ergänzungen vom 1.9.15 und vom 10.9.15. Wir bitten, diese noch dort einzufügen.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung stand die Stellungnahme des HessenForst, Forstamt Lampertheim vom 13.05.2015 ergänzend im Internet als umweltbezogene Information zur Verfügung. Die Ergänzungen der Stellungnahme vom 1.9.2015 und vom 10.9.2015 waren bereits Teil der Behandlung der ursprünglichen Stellungnahme vom 26.06.2015 und sind inhaltlich in die Begründung eingeflossen und standen somit darüber zur Verfügung (siehe Begründung, Kap. 3.6, S. 19).
Zudem sind die beiden von uns als Wald festgestellten Flurstücke 12/194 und 12/121 im Bestandsplan „Biotoptypen“ nicht als Wald sondern als Feldgehölz dargestellt. Zur Vermeidung von Irritationen bitten wir hier die Einstufung als Waldfläche zumindest mit einer überlagerten Signatur darzustellen.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Kartierung dieser Flächen nach Hessischer Kompensationsverordnung. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der festgesetzten Nutzungsart. Da diese Flächen somit als Siedlungsflächen eingestuft werden können und gemäß Anlage 3 der hessischen Kompensationsverordnung der Typ-Nr. 04 für Einzelbäume oder Baumgruppen, Feldgehölze (Bäume außerhalb von Nutzungstypen, die ohnehin durch Bäume charakterisiert sind, wie Wald) gilt, wurden die beiden benannten Flächen im Plangebiet diesem Biotoptyp als großflächige Feldgehölze zugeordnet. Weiterhin sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan sowie in der Begründung Erläuterungen zu diesen Waldflächen enthalten. Eine Überarbeitung des Bestandsplans Biotoptypen wird nicht als erforderlich angesehen.
Bei den Maßnahmen sind die beiden Flurstücke als Fledermaushabitate eingeordnet. Hierzu haben wir keine Bedenken. Sofern daraus und aus Gründen des Vogelschutzes künstliche Nisthilfen oder sonstige Maßnahmen im Kommunalwald (Erholungswald) der Stadt Viernheim entstehen, bitten wir hierzu als betreuendes Forstamt und als untere Forstbehörde um Beteiligung vor Durchführung der Maßnahmen.	Sollten entsprechende Maßnahmen erforderlich werden, werden diese mit dem Forstamt Lampertheim abgestimmt.
Abschließend bitten wir um eine Benachrichtigung vor der Waldumwandlung der Flächen, damit ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt werden kann.	Gemäß Hinweis im Bebauungsplan wird auf das Verfahren zur Waldumwandlung und den -ausgleich verwiesen. Der Antrag zur Waldumwandlung ist durch die Eigentümer zu stellen.

Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Diesen wird insofern nicht gefolgt, da die umweltbezogenen Informationen in der Begründung zur Verfügung standen, der Biotoptyp entsprechend der festgesetzten Nutzungsart gemäß Hessischer Kompensationsverordnung dargestellt wurde und ein Hinweis bzgl. der Waldumwandlung bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten ist.

10. Industrie- und Handelskammer Darmstadt	**Stellungnahme vom 23.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Vielen Dank, dass wir erneut zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen.	Kenntnisnahme.
Wir begrüßen die Absicht der Stadt Viernheim das Gewerbe und Industriegebiet „Großer Stellweg“ durch die Überplanung in seinem Bestand zu sichern, umso ein schleichendes Umkippen in ein Mischgebiet zu verhindern. Zur Verdeutlichung der Einschränkung von Betriebswohnen empfehlen wir die Obergrenzen mit den Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.	Die Zulässigkeitskriterien der BauNVO für Betriebswohnen werden für die Steuerung von Betriebswohnungen als ausreichend erachtet. Regelungen zur Flächenbegrenzung von Betriebswohnen bestanden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Obergrenze von maximal 300 m², die jedoch häufig falsch interpretiert wurde und in der Genehmigungspraxis eher zu einer Ausweitung der Wohnnutzung geführt hat. Daher wurden die Textfestsetzungen geändert. Eine Flächenbegrenzung ist nicht nötig, da das Kriterium des „Unterordnens“ sowie der funktionale Zusammenhang mit dem Betrieb im Regelfall nicht zu einer entsprechenden Flächenbedeutung des Betriebswohnens führen. Die Zulässigkeitskriterien der BauNVO, insbesondere auch des Unterordnens, sind im Rahmen der Genehmigungspraxis konsequent zu beachten. Entsprechende Erläuterungen wurden der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt (siehe Begründung Kap. 7 „Prüfschema im Rahmen der gängigen Rechtsprechung für betriebsbezogenes Wohnen“, S. 41).
Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.	Kenntnisnahme.
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Der Anregung zur Aufnahme einer Obergrenze für Betriebswohnen wird nicht gefolgt. Die im Entwurf des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen reichen zur Beurteilung des Anteils an betriebsbezogenen Wohnen aus.	

11. Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Bauen und Umwelt – Abt. Bauleitplanung	**Stellungnahme vom 29.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen zu dem überarbeiteten Planentwurf und für die Ergebnisse der Abwägung zu den einzelnen Fachbeiträgen der beteiligten Abteilungen unseres Hauses. *Die Anregungen der Fachstellen unseres Hauses haben teilweise zur inhaltlichen Änderung des Entwurfes geführt.*	Kenntnisnahme.

Zum nun vorliegenden Entwurf nehmen wir wie folgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellung:	
Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht *1. In der textlichen Festsetzung I 1 wird für alle Teilgebiete festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dazu ausgeführt, dass „für Handwerksbetriebe bzw. inhabergeführte Betriebe oft der Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück bzw. im räumlichen Zusammenhang wichtig“ sei (Kap. I 4.2, S. 22). Wir möchten daher darauf hinweisen, dass Wohnungen im Gewerbe- oder Industriegebiet nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die Wohnnutzung für die Ausübung des gewerblichen Betriebs a) erforderlich, b) in ihrer Fläche untergeordnet und c) dem Betrieb zugeordnet ist. Der oftmals geäußerte Wunsch von Gewerbetreibenden, „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ zu verwirklichen, wird diesen rechtlichen Voraussetzungen regelmäßig nicht entsprechen.*	Kenntnisnahme. Die aufgeführten Sachverhalte zur Zulässigkeit betriebsbezogenen Wohnens wurden im Rahmen des Entwurfs bereits berücksichtigt. Diese sind insbesondere in Kap. 7 „Prüfschema im Rahmen der gängigen Rechtsprechung für betriebsbezogenes Wohnen“, S. 41 der Begründung ausführlich dargestellt. Durch die Ausweisung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im GEe, GE oder GI ist der Rahmen durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist durchaus möglich, wenn der gewerbliche Anteil den Schwerpunkt der Nutzung bildet und die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für betriebsbezogenes Wohnen erfüllt sind.
2. In die textlichen Festsetzungen wird nunmehr unter I 2.1.2 der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen aufgenommen. Hier ist ergänzend für Eckgrundstücke zu präzisieren, welche öffentliche Verkehrsfläche als Bezugspunkt maßgeblich ist (siehe OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 28.08.2014 - 7 D 8/13.NE). Eine solche Klarstellung kann nur dann entfallen, wenn alle in Betracht kommenden Verkehrsflächen höhengleich sind. Da das Plangebiet nach unseren Informationen jedoch Höhen von 97 bis 100 m üNHN aufweist, erscheint eine entsprechende Ergänzung der Festsetzung erforderlich.	Die textlichen Festsetzungen zum unteren Bezugspunkt werden für die Grundstücke mit mehreren erschließenden Verkehrsstraßen klargestellt und redaktionell ergänzt (siehe Textfestsetzung Nr. 2.1.2, S. 4).
3. In Kap. I 3.7 der Begründung wird in Bezug auf die vorhandenen Altlasten ausgeführt, dass „auf eine Einzelfallrecherche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet“ werde. Diese werde „jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erforderlich und ist mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (…) abzustimmen.“ Auch wenn bei der Überplanung des Gebiets kein anderes Baugebiet festgesetzt werden soll, so ist dennoch eine Auseinandersetzung mit Altstandorten und der von diesen möglicherweise ausgehenden Gefährdung im Bebauungsplanverfahren erforderlich. Hierauf hat das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme vom 12.05.2015	Da es sich um ein fast vollständig genutztes Bestandsgebiet handelt sowie durch die Planänderung keine wesentliche Änderung der Nutzungsart erfolgt, wird auf eine Einzelfallrecherche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Oberflächengewässer IV / DA 41.2 vom 17.02.2016 wurde begründet auf die Durchführung von Einzelfallrecherchen verzichtet und es bestehen keine Bedenken gegen den geänderten Bebauungsplan in diesem Aspekt.

ausdrücklich hingewiesen. Wir bitten um entsprechende Beachtung.	
4. <u>Redaktionelle Hinweise:</u> *a) Abs. 2 auf Seite 13 und Abs. 1 auf S. 61 der Begründung sollten in ihrer Formulierung an die geänderte Festsetzung I 1.4.1 angepasst werden.* *b) Die Bauleitplanverfahren zum "Vogelpark" sind zwischenzeitlich abgeschlossen, die entsprechenden Bauleitpläne in Kraft getreten (S. 14, 3. Absatz der Begründung).*	Bei Abs. 2 auf Seite 13 sowie auf Seite 61 der Begründung handelt es sich um die Beschreibung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“. In diesen Absätzen ist keine Anpassung der Begründung erforderlich. Der Hinweis zu den abgeschlossenen Bauleitplanverfahren wird in der Begründung redaktionell aufgenommen (siehe Begründung Kap. 3.3 Bestehendes Baurecht, S. 12).
Untere Naturschutzbehörde *<u>Artenschutz</u>* *Im Rahmen der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans ist zu ermitteln, ob es infolge der Umsetzung des Bebauungsplans zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommen kann. Diesem Erfordernis ist durch Erstellen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und der Darlegung von Maßnahmen, mit denen ein solcher Verstoß vermieden werden kann, Rechnung getragen worden.* *Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass der Vollzug des Bebauungsplans nicht an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitert. Gleichwohl wird aus den Unterlagen aber auch deutlich, dass zumindest Teile des Geltungsbereichs eine Bedeutung als Lebensstätte für geschützte Arten aufweisen.*	Kenntnisnahme.
2. Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um einen artenschutzrechtlichen Verstoß zu vermeiden (z. B. Aufhängen von Ersatzquartieren), sind in den Unterlagen zwar benannt. Es fehlt aber an einer verbindlichen Festlegung der Maßnahmen im Bebauungsplan. *Hieraus ergibt sich das Erfordernis, dass innerhalb der artenschutzrechtlich „kritischen Bereiche“ (gemäß Karte „Maßnahmenplan“) spätestens im bauaufsichtlichen Verfahren (bzw. im Vorfeld der Baufeldräumung/Rodung) nachzuweisen ist, dass das Vorhaben sowie die vorbereitenden Maßnahmen (Baufeldräumung) nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorhaben führen.* *Notwendige Grundlage hierfür ist die Vorlage einer aktuellen Bestandsaufnahme (v.a. im Hinblick auf den Baumbestand sowie mögliches Vorkommen der Zauneidechse). Auf dieser Grundlage sind die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen darzulegen.*	Kenntnisnahme. In den Hinweisen zum Artenschutz wurde der Sachverhalt ergänzt, dass die Bauherrschaft verpflichtet ist, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt und dass entsprechende Nachweise zu führen sind (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff). Eine verbindliche Festsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Verbote unabhängig vom Bebauungsplan gelten und die Maßnahmen erst bei Eingriffen erforderlich werden. Mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie den Hinweisen im Bebauungsplan wird aufgezeigt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung entgegenstehen und welche Maßnahmen grundsätzlich zur Bewältigung erforderlich werden. Die verbindliche Festlegung der Art und des Umfangs

Für CEF-Maßnahmen ist der Nachweis über die Sicherung der Maßnahmen ebenso zu führen wie der Nachweis über die erfolgte Durchführung (Fotodokumentation, GPS-Daten) bevor mit dem eigentlichen Eingriff begonnen werden darf. *Wir regen an, auf vorgenannte Erfordernisse im Bebauungsplan hinzuweisen.*	der erforderlichen Maßnahmen wird bei den konkreten Eingriffen erforderlich. Für die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen bietet der Wald nördlich des Plangebietes ausreichend Potential. Durch das Eigentum der Stadt Viernheim am nördlich angrenzenden Wald kann auf gemeindeeigenen Flächen die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen sichergestellt werden.
Zu den artenschutzrechtlichen Hinweisen *3. In den Unterlagen wird unterschieden zwischen den konkreten Maßnahmen (lt. Umweltbericht: F1, F2, F3, V1, V2, R1), die sich auf der Grundlage der erfolgten Erhebungen ergeben haben, sowie einem allgemeinen Hinweis („H 2“ lt. Umweltbericht, S. 79). Diese Unterscheidung wird von unserer Seite begrüßt. Wir regen an, die Unterscheidung in einen allgemeinen und einen speziellen Teil sollte im Festsetzungsteil (Hinweis Nr. II.12 (Artenschutz)) besser kenntlich zu machen, z. B. durch ergänzende Überschriften.*	Kenntnisnahme. Der Hinweis zum Artenschutz in den textlichen Festsetzungen wird durch ergänzende Überschriften gegliedert (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff).
4. Die o. g. konkreten artenschutzrechtlichen Hinweise beziehen sich ausschließlich auf einen begrenzten Teil des Geltungsbereichs. Wir regen an, diesen „kritischen Bereich“ im zeichnerischen Planteil zu kennzeichnen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Problematik des Artenschutzes erkannt und frühzeitig in die zeitlichen Abläufe bei der Planung und Genehmigung der Vorhaben eingebunden wird, um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden.	Kenntnisnahme. In die Begründung zum Bebauungsplan wird eine Abbildung der Maßnahmenkarte des landespflegerischen Planungsbeitrags mit Abgrenzung der Gebiete mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgenommen (siehe Begründung – Umweltbericht, Kap. 2.4.2, S. 84). Eine Abgrenzung in der Plankarte wird nicht vorgenommen, da dies suggerieren könnte, dass in den anderen Bereichen der Plangebietes Artenschutz nicht relevant ist.
5. Der <u>allgemeine</u> artenschutzrechtliche Hinweis („H2“) stimmt weitgehend mit der Formulierung überein, die wir der Stadt am 16.09.2015 zur Verfügung gestellt haben. Wir bitten Sie, den vorgenannten Text durch die nachfolgende, leicht modifizierte Formulierung zu ersetzen: *Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.* *Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen*	Der Hinweis zum Artenschutz wird redaktionell überarbeitet (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff).

Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. *Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).* *Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt.* *Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person hinsichtlich des Vorkommens relevanter geschützter Arten untersucht werden. Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. konfliktfreie Ausführungszeiten, sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden.* *Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).* *Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen (z. B. Ausführung in konfliktfreien Zeiten) nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Dies gilt auch im Falle notwendiger Umsiedlungen.*	
6. Abweichend von unserem o.g. Textvorschlag vom 16.09.2015, der gleichlautend in den Umweltbericht (S. 79) übernommen worden ist, wurde im Festsetzungsteil (Hinweis Nr. II.12) der vierte Absatz („Bei allen Veränderungen auf den Flurstücken im Plangebiet …“) hinzugefügt. Demnach wird der Bauherrschaft empfohlen, „bei allen Veränderungen (…) im Plangebiet“ die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. *Die Empfehlung, „alle Veränderungen“ bei der UNB anzuzeigen, erscheint weder erforderlich noch führt sie dazu, die Bauherrschaft für die artenschutzrechtliche Problematik zu sensibilisieren. Wir regen daher an, diesen Absatz entweder zu streichen oder hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Veränderungen zu konkretisieren.*	Der Absatz wird dahingehend redaktionell angepasst, dass auf alle artenschutzrechtlich relevanten Veränderungen auf den Flurstücken im Plangebiet hingewiesen wird (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff).
Baumhöhlen (Fledermäuse/Vögel) *7. Da die Untersuchung der Bäume im September/Oktober zu erfolgen hat und im Bedarfsfall das Aufhängen der Ersatzquartiere vor der Rodung erfolgen muss, verbleibt bis zum Ende der möglichen Rodungszeit (28.02.) nur ein geringer zeitlicher Spielraum. Dies sollte bei der Darstellung der*	In dem Hinweis ist genau dargelegt, wann die Untersuchungen erfolgen müssen und wann das Aufhängen von Ersatzquartieren zu erfolgen hat. Dies unabhängig von den gesetzlichen Regelungen der Rodungszeiten, jedoch abhängig, vom konkreten Rodungszeitpunkt. Eine weitere Ergänzung des spezifischen Hinweises wird nicht gesehen,

Maßnahmen durch Ergänzung des spätesten Rodungstermins deutlich gemacht werden.	da bereits unter den allgemeinen Hinweisen zum Artenschutz auf die gesetzlichen Regelungen hingewiesen wird.
8. Als Örtlichkeiten für das Anbringen von Ersatzquartieren kommen laut Unterlagen die jeweiligen Grundstücke (deren Geeignetheit im Einzelfall zu prüfen ist) sowie geeignete Flächen im Bereich des nördlich angrenzenden Stadtwaldes in Frage. *Aufgrund des o. g. eng begrenzten Zeitraums regen wir an, geeignete und von der Stadt Viernheim zur Verfügung gestellte Bereiche für das Aufhängen von künstlichen Quartieren bereits im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans konkret zu benennen. Spätere zeitliche Verzögerungen im bauaufsichtlichen Verfahren, die im Zusammenhang mit der Festlegung geeigneter Flächen/Standorte entstehen können, können hierdurch vermieden werden.*	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Konkretisierung der Bereiche im nördlich angrenzenden Stadtwald wird erst auf Ebene der Genehmigungsverfahren erfolgen.
9. Bei den Maßnahmen zum Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögeln, die im Zusammenhang mit der Fällung von Höhlenbäumen erforderlich werden, handelt es sich um sogenannte CEF-Maßnahmen - also Maßnahmen, die durchgeführt und funktionsfähig sein müssen, bevor die Rodung der Höhlenbäume erfolgen darf. Dieses ist in den Unterlagen (Umweltbericht, Artenschutzprüfung) deutlich herauszustellen und wo nötig (siehe Maßnahme F2 (Umweltbericht, S. 77) zu korrigieren.	Bei den Fledermäusen werden Maßnahmen für den Verlust von Winterquartieren (CEF-Maßnahme) und Maßnahmen für den Verlust von Wochenstuben (keine CEF-Maßnahme) unterschieden. Bei der Maßnahme F 3 „Sofern durch Rodungen für <u>Winterquartiere</u> von Fledermäuse geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, ist bis Oktober vor der Rodung im Gebiet oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald ein Winterkasten pro zwei entfallenen Baumhöhlen oder Baumspalten anzubringen.“ handelt es sich um eine CEF-Maßnahme. Diese bezieht sich auf die Winterquartiere. In den Hinweisen wird die Kennzeichnung als CEF-Maßnahme aufgenommen. Bei den beiden anderen Maßnahmen zur Anbringung von Ersatzquartieren (Vögel und Fledermäuse) handelt es sich nicht um CEF-Maßnahmen. Diese stellen Ausgleichsmaßnahmen dar, die das Angebot von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Lebensraum der Populationen erhalten. Sie stellen die ökologische Funktion im Zusammenhang des Lebensraums sicher und müssen zur Sicherung des Angebotes nicht vor Rodung der Bäume durchgeführt werden.
10. Die Feststellung, ob Bäume Höhlen und Spalten aufweisen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen, setzt Fach- und Sachkunde voraus. Es sollte daher entsprechend der Vorgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags auch in dem Hinweis (II.12) aufgenommen werden, dass die Kontrolle von einer fachlich qualifizierten Person vorzunehmen ist.	In den Hinweisen wird ergänzend aufgenommen, dass Untersuchungen und Kontrollen von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen sind (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff).

11. Wir weisen darauf hin, dass nur potentiell als Quartier geeignete Baumhöhlen nicht unter den Lebensraumschutz des § 44 BNatSchG fallen. Für lediglich „geeignete“ Baumhöhlen (Maßnahmen F 2 und F 3) bedarf es daher keiner Maßnahme. Wir bitten daher, in den Maßnahmen F 2 und F 3 deutlich zu machen, dass nur für Baumhöhlen und -spalten mit tatsächlicher Quartierfunktion CEF-Maßnahmen erforderlich werden.	Kenntnisnahme. Bei Maßnahme F 2 handelt es sich nicht um eine CEF-Maßnahme (s.o.). Die nähere Festlegung der Maßnahme hinsichtlich der Erforderlichkeit der Maßnahme kann auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.
Zauneidechse *12. Im Rahmen der Erfassungen wurden Einzelindividuen der Zauneidechse nachgewiesen. Von einer Reproduktion im Geltungsbereich ist laut Unterlagen gegenwärtig nicht auszugehen. Das notwendige Abfangen einzelner Zauneidechsen sollte auf den Mai (bisher vorgesehen Mai bis September) beschränkt werden. Ein späteres Absammeln erhöht die Gefahr, dass es u.U. doch zu einer Eiablage kommt, was ein Absammeln bis in den September hinein erforderlich machen würde. Wir bitten um entsprechende Ergänzung.*	Der Hinweis wird unverändert beibehalten, um ein sicheres Absammeln in dem angegebenen Zeitraum zwischen Mai bis September zu ermöglichen. Damit kann ein flexibleres Zeitfenster für die Verwirklichung von Bauvorhaben im Zusammenhang mit der Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ermöglicht werden.
13. Das Aufstellen eines speziellen Zaunes (kein „Kleintierzaun“), mit dem die erneute Zuwanderung der Fläche vermieden wird, sollte unmittelbar mit der Umsiedlung, besser sogar vor der Umsiedlung erfolgen.	Das Aufstellen eines Kleintierzauns kann im Rahmen der Ausführung der Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und geregelt werden.
14. Für das erforderliche Umsetzen von Zauneidechsen bedarf es der vorherigen Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist. Hierauf ist entsprechend hinzuweisen. Die Aussage in der artenschutzrechtlichen Prüfung (S. 26), dass es keiner Ausnahmegenehmigung bedarf, ist zu korrigieren.	Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten werden die Verbotstatbestände gerade durch die Durchführung der speziellen Maßnahme zur Umsiedlung nicht erfüllt und somit kein Ausnahmetatbestand eintreten. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich, wenn fachlich bewährte und anerkannte Maßnahmen durchgeführt werden, die die unvermeidbare Beeinträchtigung von dem signifikant erhöhten Tötungsrisiko auf ein allgemeines Lebensrisiko senken (vgl. European Commission (18.11.2013): Request from German authorities for a legal interpretation of the concept of the measures that ensure continues ecological funktionality (CEF measures).) Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL ist somit nicht erforderlich.
15. Es ist möglich, dass sich bis zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans die strukturellen Gegebenheiten der Flächen so geändert haben, dass die Fläche eine Reproduktion der Zauneidechsen ermöglicht oder sich aus anderen Gründen die Anzahl der Tiere deutlich erhöht hat. Sollte dies der Fall sein, ist das bloße Abfangen der Tiere keine geeignete Maßnahme zur Konfliktbewältigung dar. Stattdessen bedarf es einer vorherigen Optimierung/Schaffung von geeigneten Lebensräumen als Voraussetzung für die Umsiedlung. Auf diesen Sachverhalt ist in den Unterlagen hinzuweisen. Dementsprechend bitten wir auch, den Hinweis im Festsetzungsteil zu ergänzen, dass im Rahmen des Antrages zur	Ein entsprechender Hinweis wird ergänzend aufgenommen (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff).

Umsiedlung darzulegen ist, ob auf den betreffenden Flächen noch immer von Einzelindividuen auszugehen ist oder sich die Situation derart geändert hat, dass von einer größeren Anzahl von Individuen oder gar einer Reproduktion auf der Fläche auszugehen ist.	
<u>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</u> *16. Die Bestandskarte und Entwicklungskarte, die uns auf Anfrage nachträglich zur Verfügung gestellt worden sind, sollten dem Umweltbericht als Anlage beigefügt werden. Diese Karten sind für die Nachvollziehbarkeit der Planung wesentlich.*	Die Inhalte des landespflegerischen Planungsbeitrags wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und im Umweltbericht dargestellt. Eine Aufnahme der Karten als Anlage ist nicht erforderlich.
17. Ein Ausgleich ist - wie in den Unterlagen zutreffend dargestellt - nicht erforderlich, da die mit der Änderung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe bereits vor Änderung des B-Plans möglich waren.	Kenntnisnahme.
18. Wir empfehlen nochmals die Aufnahme eines Hinweises, wonach im bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) übernommen und konkretisiert werden. *Es sollte darauf hingewiesen werden, dass dieser innerhalb der artenschutzrechtlich „kritischen Bereiche“ um o. g. Bestandsaufnahme und die ggf. abzuleitenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ergänzt werden muss (s.o., Nr. 2).*	Die Aufnahme eines Hinweises ist nicht erforderlich, da dies Prüfungsinhalt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist.
Untere Wasserbehörde *Die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt.*	Kenntnisnahme.
Wir bitten unter Punkt II 7 der textlichen Festsetzungen um folgende Ergänzung: *„Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.“*	Die textliche Festsetzung wird redaktionell um den Hinweis auf die Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung bei der unteren Wasserschutzbehörde ergänzt (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 8, S. 11).
Zu Punkt 5.9.1 der Begründung (versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen): *Nach § 6 Nr. 10 der Schutzgebietsverordnung ist das schadlose Versickern von auf Verkehrsflächen anfallendem Niederschlagswasser über belebte Bodenschichten von den Verboten der Schutzgebietsverordnung ausgenommen. Möglichkeiten zur Versickerung auf Stellplätzen über die belebte Bodenzone von min. 30 cm bieten beispielsweise Rasengittersteine, Pflaster mit Versickerungsfugen oder Schotterrasen.* *Auch eine Kombination mit einer an die Stellplätze angrenzenden*	Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 lässt das Versickern von Niederschlagswasser von Stellplätzen insofern zu, soweit technische oder rechtliche Anforderungen, z.B. die Schutzgebietsverordnung, nicht entgegenstehen. Die Begründung wird redaktionell angepasst (siehe Begründung Kap. 3.5, S. 17, Kap. 5.9.1, S. 34 und Umweltbericht Kap. 1.2.4, S. 56, Kap. 2.1.3, S. 65, Kap. 2.3.3, S. 76).

Muldenversickerung (=breitflächige Versickerung) wäre von den Verboten der Schutzgebietsverordnung ausgenommen. *Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.*	
*Seitens der ebenfalls beteiligten Fachbereiche **Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz und Abwehrender Brandschutz** werden keine Belange oder Anregungen zum überarbeiteten Entwurf vorgebracht.*	Kenntnisnahme.
Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung

Folgenden Anregungen wird gefolgt:
- redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzung zum unteren Bezugspunkt bei Eckgrundstücken (siehe Textfestsetzung Nr. 2.1.2, S. 4).
- redaktionelle Überarbeitung der Hinweise zum Artenschutz (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff).
- Ergänzung einer Abbildung zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen in der Begründung (siehe Begründung – Umweltbericht, Kap. 2.4.2, S. 84).
- redaktionelle Überarbeitung der textlichen Festsetzungen (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 8, S. 11) und der Begründung (siehe Begründung Kap. 3.5, S. 17, Kap. 5.9.1, S. 34 und Umweltbericht Kap. 1.2.4, S. 56, Kap. 2.1.3, S. 65, Kap. 2.3.3, S. 76) zu den wasserrechtlichen Belangen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung.
- redaktionelle Überarbeitung der Begründung zum bestehenden Baurecht (siehe Begründung Kap. 3.3 Bestehendes Baurecht, S. 12).

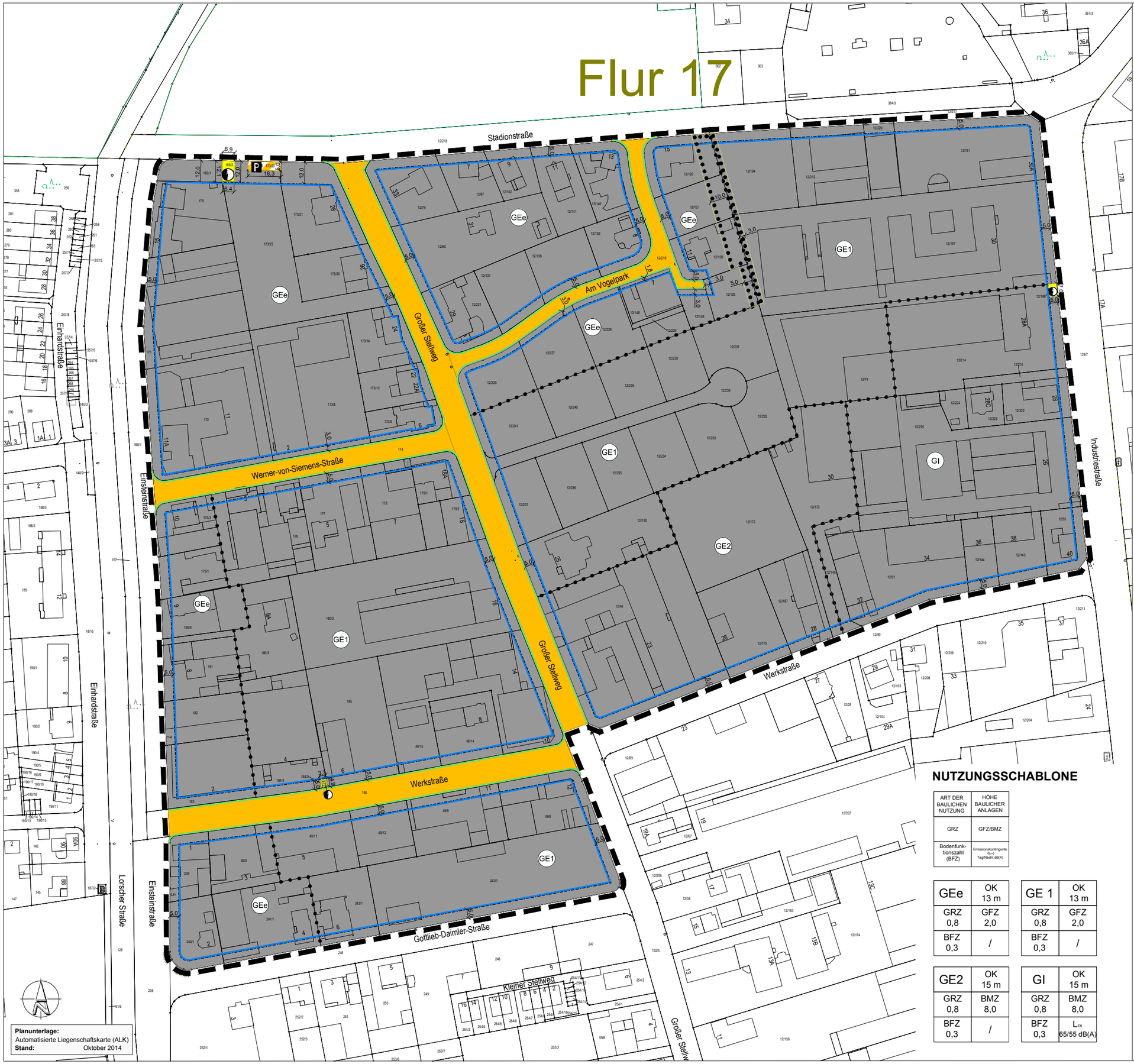
Folgenden Anregungen wird nicht gefolgt:
- Hinweise auf „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“.
- Einzelfallrecherche zu Altlasten.
- Abgrenzung der Flächen mit artenschutzrechtlichen Maßnahmenvorschlägen in der Plankarte.

12. Regierungspräsidium Darmstadt – Oberflächengewässer IV / DA 41.2	**Stellungnahme vom 17.02.2016**
Verfahrensäußerung	**Stellungnahme der Verwaltung**
Anbei sende ich Ihnen vorab die Stellungnahme zu o. g. BBP der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt. *Seitens der Regionalplanung und des Naturschutzes bestehen keine Bedenken. Durch den Einzelhandelsausschluss im GI/GE wird den regionalplanerischen Zielsetzungen entsprochen.*	Kenntnisnahme.
Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich zu dem o.a. Bebauungsplan wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme.

<u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u> *Nach Prüfung der o.g. Unterlagen hinsichtlich der Belange der Wasserversorgung, des Grundwasserschutzes und der Vernässungsproblematik und unter Bezug auf den Fachbeitrag vom 26.05.2015, nehme ich wie folgt Stellung:*	Kenntnisnahme.
Die Stadt Viernheim beabsichtigt die Überplanung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 "Großer Stellweg, Nord" (Rechtskraft 01.09.1989). *Die Überplanung sei notwendig, zur Anpassung an die aktuelle BauNVO. In diesem Fall solle der Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Baunutzungsansprüchen (insbesondere Einzelhandel und Wohnbebauung) eingeräumt werden, wie dies mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 233 auch beabsichtigt war.*	Kenntnisnahme.
Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal (Verordnung vom 25.05.2009, StAnz.: 28/2009 S. 1537). *Die Ver- und Gebote der Verordnung müssen beachtet werden.* *Dies gilt insbesondere im Hinblick auf* • *die Zulässigkeit von Anlagen, Gewerbe- bzw. Industriebetrieben,* • *die bauliche Nutzung,* • *den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Abwasser und Abfall,* • *das Versickern und Versenken von Abwasser* *<u>Die Aussage im o.g. Entwurf zum Bebauungsplan, dass das schadlose Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen über belebte Bodenschichten vom Verordnungsverbot des Versenkens und Versickerns von Abwasser ausgeschlossen sei, ist falsch.</u> Laut § 6 Nr. 10 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung ist das Versickern und Versenken von Abwasser auch in der Zone III B "verboten, ausgenommen sind das schadlose Versickern von <u>Niederschlagswasser von Dachflächen, von befestigten Grundstücken in **Wohngebieten**</u> …"* *Es gilt also, dass auch für das Versickern und Versenken von Niederschlagswasser von Dachflächen eine Ausnahmegenehmigung von der Schutzgebietsverordnung notwendig ist, da es sich hier nicht um Wohnbebauung, sondern um Gewerbe- und Industriebebauung handelt.* *Ich bitte dies zu Korrigieren.* *Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, muss im Einzelfall vorab durch ein Bodengutachten geklärt werden. Grundsätzlich darf nur unbelastetes (unverschmutztes) Niederschlagswasser versickert*	Der Hinweis im Bebauungsplan zu den Ge- und Verboten im Trinkwasserschutzgebiet wird entsprechend korrigiert (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 8, S. 11).

werden. Das Niederschlagswasser von Metlalldächern kann nicht als unbelastet eingestuft werden. Hier sollte eine Brauchwassernutzung bevorzugt werden.	
Soweit ersichtlich ergeben sich in Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Beseitigung von Abwasser und die Flächenversiegelung, keine wesentlichen Änderungen zum momentan rechtskräftigen Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.
Im Plangebiet muss mit schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Die Grundwasserstände liegen derzeit im Bereich von 4 m – bis 7,5 m unter Flur. *Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des “Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich.* *Diese Gegebenheiten sind bei der Planung und bei den endgültigen Bauausführungen zu berücksichtigen.* *Im Einzelnen sind die Vorgaben des “Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, festgestellt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen “21 / 1999 S.1659“, zu beachten.*	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis auf den Grundwasserbewirtschaftungsplan.
Bei Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen meinerseits keine Bedenken gegen die Planung.	Kenntnisnahme.
<u>Bodenschutz</u> *Zu dem vorangegangenen Entwurf der Bauleitplanung für das o. g. Vorhaben habe ich bereits am 16. Juni 2015 Stellung genommen. Zu dem nunmehr überarbeiteten und ergänzten Entwurf vom 10.11.2015 nehme ich aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung:*	Kenntnisnahme.
1. Nachsorgender Bodenschutz *Meine Ausführungen der ersten Stellungnahme sind berücksichtigt und teilweise umgesetzt. Die Altstandorte sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und benannt. Es sind nicht alle Altstandorte, wie zur übernommenen Tabelle einführend erläutert, mit einem hohen bis sehr hohen Gefährdungspotential bewertet. Drei Altstandorte haben entsprechend der früheren Nutzung nur ein geringes bis mäßiges Gefährdungspotential.* *431.020.000-001.443 Großer Stellweg 12* *431.020.000-001.480 Einsteinstraße 5* *431.020.000-001.234 Werkstraße 6*	Der Hinweis und die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 4, S. 9, siehe Begründung Kap. 3.7 Altlasten/Altstandorte, S. 19 und Umweltbericht Kap. 2.1.2, S. 64).

Auf die Durchführung von Einzelfallrecherchen wurde für die Bebauungsplanung in der Abwägung begründet verzichtet. *Aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geänderte Bebauungsplanung.*	Kenntnisnahme.
2. Vorsorgender Bodenschutz *Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes sind in dem Umweltbericht ausreichend berücksichtigt und bearbeitet.* *Durch die festgelegten Maßnahmen zum Bodenschutz (insbesondere Begrünungsvorgaben, Festlegung einer BFZ von 0,3) ergibt das Fazit eine Verbesserung zum Prognose-Nullfall.* *Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Einwände.*	Kenntnisnahme.
Aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer, Abwasser und Immissionsschutz bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken	Kenntnisnahme.
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Der Bebauungsplan wird in den Hinweisen und der Begründung zum Trinkwasserschutzgebiet (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 8, S. 11, siehe Begründung Kap. 3.5, S. 17, Kap. 5.9.1, S. 34 und Umweltbericht Kap. 1.2.4, S. 56, Kap. 2.1.3, S. 65, Kap. 2.3.3, S. 76) und den Altstandorten (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 4, S. 9, siehe Begründung Kap. 3.7 Altlasten/Altstandorte, S. 19 und Umweltbericht Kap. 2.1.2, S. 64) redaktionell angepasst.	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- L_{EK} z.B. 55/55 dB(A) — Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) nach DIN 45691 (Tag/Nacht)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- BMZ — Baumasssenzahl, als Höchstmaß
- z.B. OK = 12 m — Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- BFZ z.B. 0,3 — Bodenfunktionszahl: Von Bebauung und Versiegelung freizuhaltender Flächenanteil je m² Fläche des Baugrundstücks
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 15,0 — Vermaßung, z.B. 15,0 Meter

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GRZ	GFZ/BMZ
Bodenfunktionszahl (BFZ)	Emissionskontingente (L_{EK}) Tag/Nacht dB(A)

GEe	OK 13 m
GRZ 0,8	GFZ 2,0
BFZ 0,3	/

GE 1	OK 13 m
GRZ 0,8	GFZ 2,0
BFZ 0,3	/

GE2	OK 15 m
GRZ 0,8	BMZ 8,0
BFZ 0,3	/

GI	OK 15 m
GRZ 0,8	BMZ 8,0
BFZ 0,3	L_{EK} 65/55 dB(A)

Projekt: **Stadt Viernheim**
Bebauungsplan Nr. 233-7 **"Großer Stellweg, Nord"**

Plan: Satzung

			Name	Datum		
Maßstab	o.M.					
Blattgröße	DIN A3	**Bearbeitet**	Kn/Hö	10.11.2015	**Plan-Nr.:**	S
Projekt.-Nr.	PKO 14-017	**Gezeichnet**	Hö	18.05.2016	**Rev.:**	A

FIRU
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Schloßstraße 25
56068 Koblenz
Tel: +49 261 914788-0
Fax: +49 261 914788-19
firu-ko@firu-mbh.de
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-kl1@firu-mbh.de
Chausseestraße 29
10115 Berlin
Tel: +49 30 288775-0
Fax: +49 30 288775-29
firu-berlin@firu-mbh.de
Am Staden 27
66121 Saarbrücken
Tel: +49 681 4038421
firu-sb@firu-mbh.de
www.firu-mbh.de

Stadt Viernheim

Bebauungsplan Nr. 233-7
„Großer Stellweg, Nord“

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzung

Datum: 18.05.2016

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

1.1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Zulässig sind:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, nicht selbständige Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Tankstellen.
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Einzelhandel als Direktverkaufsstelle im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Geschossfläche zur Ausstellung und zum Vertrieb dieser Waren einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.4 Unzulässig im eingeschränkten Gewerbegebiet sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, sofern diese nicht gem. Nr. 1.1.3 – Nr. 1 ausnahmsweise zulässig sind.
2. Selbständige Lagerplätze (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
3. Vergnügungsstätten.

1.2 Gewerbegebiete

1.2.1 Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2.2 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Tankstellen.
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandel als Direktverkaufsstelle im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Geschossfläche zur Ausstellung und zum Vertrieb dieser Waren einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.4 Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, sofern diese nicht gem. Nr. 1.2.3 – Nr. 1 ausnahmsweise zulässig sind.
2. Vergnügungsstätten.

1.3 Industriegebiet

1.3.1 Das Industriegebiet (GI) dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

1.3.2 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Tankstellen.

1.3.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandel als Direktverkaufsstelle im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Geschossfläche zur Ausstellung und zum Vertrieb dieser Waren einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3.4 Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, sofern diese nicht gem. Nr. 1.3.3 – Nr. 1 ausnahmsweise zulässig sind.

1.4 Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.4.1 Im Industriegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)

Gebiet	$L_{EK,Tag}$ in dB	$L_{EK,Nacht}$ in dB
GI	65	55

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 DIN 45691.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Anforderungen, die sich durch die Geräuschkontingentierung ergeben, gelten nicht für Immissionsorte innerhalb des festgesetzten Industriegebietes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt. Festgesetzt wird die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen.

2.1.2 Maßgebender unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenoberkante der nächstgelegenen erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der Fahrbahnachse nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt. Bei Gebäuden mit mehreren straßenseitigen Gebäudefassaden (Eckgrundstücken) ist unter den möglichen Bezugspunkten höhenmäßig der Mittelwert zu bilden.

2.1.3 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen können auf 20 % der Gebäudegrundfläche zugelassen werden. Die Flächenbegrenzung gilt nicht für Photovoltaik / Solaranlagen. Die

Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 3,0 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

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

Im Plangebiet darf nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Größe der Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m² nicht unterschreiten. Hiervon ausgenommen sind die im Bestand vorhandenen, nachfolgend aufgelisteten Baugrundstücke:

Gemarkung Viernheim, Flur 17, Flurstücks - Nr.:			
12/55	12/87	12/121	12/125
12/139	12/143	12/144	12/148
12/149	12/158	12/162	12/222
12/223	12/224	12/239	173/9
173/12	175/1	175/3	179/1
179/2	239		

Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

4 Flächen für Zufahrten und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB)

4.1 Zufahrten zu Grundstücken

Im Plangebiet ist eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Grundstück zulässig. Die Breite der Zufahrt darf maximal 7 m betragen. Ausnahmsweise können aufgrund betrieblicher Erfordernisse weitere Zufahrten und größere Zufahrtsbreiten zugelassen werden.

4.2 Erschließung von Stellplätzen

Im Plangebiet ist die direkte Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zu PKW-Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück nicht zulässig.

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

5.1 Befestigung von Stellplätzen

Gemäß § 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim sind zur Befestigung von Stellplätzen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu angelegt werden oder deren Befestigung erneuert wird - soweit technische oder rechtliche (insbesondere wasser- oder bodenschutzrechtliche) Belange nicht entgegen stehen - nur luft- und wasserdurchlässige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zu verwenden. Auch der Unterbau ist entsprechend luft- und wasserdurchlässig und der Verkehrsbelastung entsprechend herzustellen.

5.2 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen

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 und neu anzulegende Vegetation gemäß den Festsetzungen Nr. 5.3 und Nr. 6 kann auf diese Mindestbegrünung angerechnet werden.

5.3 Mindestgrünflächen

5.3.1 Mindestvegetationsfläche

Auf Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau müssen mindestens 15% der Grundstücksfläche entfallen.

5.3.2 Bodenfunktionszahl

Zur Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden-, Wasserhaushalt und Klima wird der Anteil der von Bebauung und vollständiger Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksflächen durch die Bodenfunktionszahl (BFZ) geregelt. Sie wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Eine BFZ von 0,3 bedeutet, dass 30 % der gesamten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten bzw. als Grünfläche zu erhalten sind oder eine als äquivalent definierte Wertigkeit entsteht.

Auf die BFZ werden die Versickerungs- und Abflussintensitäten von verschiedenen Bodenbelagsarten, sowie die klimatischen Wirkungen der Dachbegrünung folgendermaßen angerechnet:

Bodenbelagsart	**Wichtungsfaktor (WF)**
Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau	1,0
Teilversiegelte, wasserdurchlässige begrünte Flächen (z.B. Rasenwabenplatten, Rasenfugenbelag, Schotterrasen)	0,6
Teilversiegelte, wasserdurchlässige unbegrünte Flächen (z.B. wasserdurchl. Betonpflaster, offenfugiges Pflaster)	0,4
Überbaute Fläche, Dach begrünt	0,6

Überbaute und versiegelte Fläche (Gebäudefläche)	0,0

Wird das abgeführte Niederschlagswasser von Dachflächen über eine Versickerungsanlage dem Untergrund zugeführt kann der Wichtungsfaktor für die Dachfläche um 0,15 erhöht werden. Überdachungen und Dachüberstände ab 0,5 m sind wie überbaute Flächen zu bewerten.

Der Gesamtwert der BFZ für ein Grundstück errechnet sich wie folgt:

$$\text{BFZ} = \frac{\text{Summe der gewichteten Teilflächen}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

5.3.3 Randeingrünung

Zum öffentlichen Verkehrsraum ist eine Vorgartenzone entsprechend der in der Plankarte festgesetzten Tiefe zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zu schaffen. Diese ist zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen.

6 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

6.1 Begrünung von ebenerdigen privaten Stellplätzen

Für jeweils 5 Senkrechtstellplätze ist mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe) 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Alternativ ist für jeweils 3 Senkrechtstellplätze 1 Kleinbaum (Stammumfang mindestens 14/16, gemessen in 1,0 m Höhe) 3. Ordnung mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m² gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen.

Für jeweils 3 Längsstellplätze ist mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe) 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Alternativ ist für jeweils 2 Längsstellplätze 1 Kleinbaum (Stammumfang mindestens 14/16, gemessen in 1,0 m Höhe) 3. Ordnung mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m² gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen.

Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Der Erhalt von Bäumen kann angerechnet werden.

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.

6.2 Erhalt von Gehölzen mit einem bestimmten Stammumfang

Vitale Bäume mit einem Stammumfang vom mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, sind zu erhalten, wenn dadurch die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht wesentlich eingeschränkt wird. Eine wesentliche Einschränkung besteht insbesondere, wenn weniger als 70 % der Grundstücksfläche zusammenhängend durch bauliche Anlagen genutzt werden können oder die Erschließung des Grundstücks durch Zufahrten wesentlich erschwert wird.

Abgängige Gehölze sind in folgender Qualität: Stammumfang mindestens 18/20, gemessen in 1 m Höhe, Bäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. gemäß den Pflanzlisten A und B zu ersetzen. Von einer Ersatzpflanzung kann abgesehen werden, wenn auf dem Grundstück die Mindestbegrünung der privaten Freiflächen gemäß Nr. 5.2 weiterhin erfüllt ist.

6.3 Gehölzstreifen

In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.

6.4 Baumanpflanzung im öffentlicher Straßenraum

Entlang der Straße Großer Stellweg ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Mittel je 15 m Straßenlänge mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung, z. B. gem. Pflanzliste B, und entlang der Werkstraße und Werner-Siemens-Straße je 15 m Straßenlänge mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung, z. B. gem. Pflanzliste B, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume können in Reihen, wechselseitig oder in Gruppen angeordnet werden, wobei ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten ist. Für jeden Baum ist eine offene, begrünte Baumscheibe von mindestens 5 m² vorzusehen.

II HINWEISE

1 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Viernheim eingesehen werden.

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Viernheim bereitgehalten.

2 Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3 Kampfmittel

Die Auswertung vorliegender Kriegsluftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass sich das Plangebiet im Bereich eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Aus diesem Grund muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung des Landes Hessen sind zu beachten.

4 Altlasten/Altstandorte

Im Plangebiet können aufgrund der bestehenden Vornutzungen schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Auskünfte sind über die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einzuholen. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wird auf die allgemeinen Untersuchungs- und Handlungspflichten bei konkreten Eingriffen in den Untergrund hingewiesen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und

Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Gegebenenfalls können sich Erfordernisse für die Durchführung einer orientierenden Untersuchung ergeben.

Im Altflächeninformationssystem (ALTIS) sind nachfolgende Standorte als Altstandorte bewertet. Für die mit einem * gekennzeichneten Altstandorte ist aufgrund der Art der Betriebe von einem hohen bis sehr hohem Gefährdungspotential für die Umwelt auszugehen:

ALTIS-Nummer	Adresse
431.020.000-001.234	Werkstraße 6
431.020.000-001.270 *	Industriestraße 30
431.020.000-001.316 *	Werkstraße 26
431.020.000-001.443	Großer Stellweg 12
431.020.000-001.480	Einsteinstraße 5
431.020.000-001.496 *	Werkstraße 23
431.020.000-001.556 *	Gottlieb-Daimler-Straße 4
431.020.000-001.590 *	Einsteinstraße 9
431.020.000-001.693 *	Großer Stellweg 27
431.020.000-001.758 *	Werkstraße 5
431.020.000-001.764 *	Industriestraße 28
431.020.000-001.776 *	Werkstraße 2
431.020.000-001.817 *	Werner-von-Siemens-Straße 2
431.020.000-001.851 *	Einsteinstraße 11A
431.020.000-001.890 *	Werksstraße 37
431.020.000-001.905 *	Einsteinstraße 11
431.020.000-001.922 *	Werkstraße 30
431.020.000-001.974 *	Werkstraße 28

5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“, Zone IIIB (Nr. 431-148), dass gem. Rechtsverordnung vom 25.05.2009 festgelegt ist. Die Nutzung der Grundstücke darf der Verordnung nicht widersprechen. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf

- die Zulässigkeit von Anlagen, Gewerbe- bzw. Industriebetrieben,
- die bauliche Nutzung,
- den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Abwasser und Abfall,
- das Versickern und Versenken von Abwasser.

Beispielsweise ist das Versickern von Niederschlagswasser gem. § 6 Nr. 10 verboten. Ausgenommen ist das schadlose Versickern des auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht.

Das Versickern und Versenken von Niederschlagswasser von Dachflächen oder von befestigten Grundstücksflächen in Gewerbe- und Industriegebieten ist verboten. Hierfür wird eine Ausnahmegenehmigung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Weiterhin ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

6 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/ 1999 S. 1659“, zu beachten.

7 Entwässerung/Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen

Gemäß Generalentwässerungsplan (Stand 2010) der Stadt Viernheim sind für den Bemessungsregen im Bestand die Kanalschächte im Großen Stellweg rechnerisch überstaut. Es wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen somit bauliche, betriebliche und/oder organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des Überflutungsrisikos vorzusehen sind.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass tiefere Geländelagen (Muldenlagen) bei seltenen, stärkeren Niederschlagsereignissen überflutet werden können bzw. sich dort Wasser ansammeln kann. Vorbeugende Maßnahmen werden in diesen Bereichen zum Schutz vor Schäden bei der Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Gebäude empfohlen. Auf die Broschüre „Schutz vor Kellerüberflutungen“ wird hingewiesen. Ergänzend wird auf die Karten zu Muldenlagen im Stadtgebiet Viernheim hingewiesen, die eine Ersteinschätzung zu den Höhen geben. Die fachliche Beurteilung der jeweiligen örtlichen Situation wird empfohlen.

Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen.

8 Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt verwertet werden.

Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung des Niederschlagswassers ist auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. In diesem Zusammenhang wird auf das Wasserschutzgebiet „Mannheim-Käfertal“, Zone IIIB (Nr. 431-148) hingewiesen.

Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen. Erdarbeiten, Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger im Voraus abzustimmen und die entsprechenden Auskünfte und

Leitungspläne sind bei dem jeweiligen Versorgungsträger einzuholen. Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen DIN-Normen, Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter verwiesen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur in einem lichten Abstand von mindestens 2,5 m rechts und links neben der jeweiligen Versorgungsanlage angepflanzt werden.

10 Richtfunkanlagen

Die Bundesnetzagentur weist darauf hin, dass ggf. Richtfunkbetreiber und -strecken durch die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen von 15 m oder durch Photovoltaikanlagen betroffen sein können. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen.

11 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung von 192 m³/h über eine Löschzeit von 2 Stunden mit einer max. Löschwasserentnahme von 1,5 bar kann über das örtliche Trinkwassernetz gemäß den Stadtwerken Viernheim (E-Mail vom 01.10.2015) nicht flächendeckend sichergestellt werden. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen.

12 Satzungen, Verordnungen

Es wird auf die Satzungen der Stadt Viernheim, insbesondere die Stellplatzsatzung, sowie die Sperrbezirksverordnung, hingewiesen.

13 Teilung von Grundstücken

Auf die Bestimmungen des § 19 BauGB wird hingewiesen. Durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

14 Artenschutz

<u>Allgemeine Hinweise zum Artenschutz:</u>

Es wird allgemein auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG hingewiesen.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und baulichen Eingriffen (Neubau, Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten usw.) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt.

Bei allen artenschutzrechtlich relevanten Veränderungen auf den Flurstücken im Plangebiet, die i.d.R. durch Beseitigung, Änderung oder Neuerrichtung von baulichen Anlagen, Beseitigung von Gehölzen, veränderte Nutzung oder Pflege entstehen können, wird empfohlen, die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße rechtzeitig vor der Umsetzung zu informieren und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen abzustimmen.

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Eingriffe und Veränderungen (spätestens im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren) der Bestand auf das Vorkommen relevanter geschützter Arten durch eine fachlich qualifizierte Person untersucht werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung. Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ausführung in konfliktfreien Zeiten) nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Dies gilt auch im Falle notwendiger Umsiedlungen von Tieren.

<u>Bebauungsplan – spezifische Hinweise zum Artenschutz:</u>

Die für den Artenschutz wertvollsten Bereiche befinden sich im Norden im Bereich des Waldrandes (insb. Flur 17, Flst. 12/60, 12/79, 12,87, 12/129,12/121,12/125, 12/137 bis 12/141, 12/149, 12/158, 12/162, 12/194, 12/221, sowie 173/22, 173/23) und der angrenzenden Brachflächen (insb. Flur 17, Flst. 12/226 bis 12/241). Hier kann es insbesondere zu Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Lebensräumen von Reptilien und Beeinträchtigungen von Fledermausarten kommen. Daher sind Artenschutzmaßnahmen zu ergreifen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen kommen im Fall von Eingriffen in Betracht:

- <u>Fledermausquartiere und Baumhöhlen für Vögel</u>

  Vor Fällung von Gehölzen sind diese (im September oder Oktober vor der Rodung) auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren (Höhlen, Spalten) sowie für Vögel geeignete Baumhöhlen durch eine fachlich qualifizierte Person zu untersuchen. Sofern Höhlen oder Spalten gefunden werden, ist die Nutzung als Ruhestätte von Fledermäusen oder als Ruhestätte von Vögeln sicher auszuschließen und sind die unbelegten Höhen

und Spalten bis zur Rodung zu verschließen. Ein entsprechender Nachweis ist vorzuhalten.

Sofern durch Rodungen für Wochenstuben von Fledermäuse geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, sind innerhalb von 4 Wochen nach Rodung im Gebiet oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald je entfallenem Fledermausquartier fünf künstliche, selbstreinigende Fledermaus-Universalhöhlen anzubringen.

Sofern durch Rodungen für Winterquartiere von Fledermäusen geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, ist im Gebiet oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald bis Oktober vor der Rodung ein Winterkasten je zwei entfallenen Baumhöhlen oder Baumspalten anzubringen (CEF-Maßnahme).

Sofern durch Rodungen für Vögel geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, sind innerhalb von 4 Wochen nach Rodung auf dem entsprechenden Flurstück oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald durch den Vorhabenträger drei künstliche Nisthöhlen je entfallener Baumhöhle oder –spalte entsprechend der Größe des Einfluglochs und der Art der Höhle anzubringen.

- Reptilien

  In der sicheren Aktivitätsphase der Zauneidechsen (Mai – Mitte September) unmittelbar vor einer geplanten Baufeldfreimachung für eine Bebauung auf den Flurstücken 173/22 und 173/23 sowie 12/226 bis 12/241 sind potenziell vorhandene Zauneidechsen durch Fachkundige in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße abzufangen und in die benachbarten lichten Waldflächen zu verbringen. Im sofortigen Anschluss an das Abfangen von Individuen ist bis zur Baufeldfreimachung die Fläche vor erneuter Zuwanderung zu sichern (z.B. durch einen Kleintierzaun). Ein entsprechender Nachweis ist vorzuhalten.

  Die zuvor beschriebene Maßnahme gilt nur für die Umsiedlung von Einzelindividuen. Sollten sich zwischen dem Zeitraum der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung von Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplans die strukturellen Gegebenheiten der Flächen so geändert haben, dass die Fläche eine Reproduktion der Zauneidechsen ermöglicht oder sich aus anderen Gründen die Anzahl der Tiere deutlich erhöht hat, stellt das bloße Abfangen der Tiere keine geeignete Maßnahme zur Konfliktbewältigung dar. Stattdessen bedarf es einer vorherigen Optimierung/Schaffung von geeigneten Lebensräumen als Voraussetzung für die Umsiedlung. In den erforderlichen Unterlagen zum artenschutzrechtlichen Nachweis (siehe unter „Allgemeine Hinweise zum Artenschutz“) ist darzulegen, ob auf den betreffenden Flächen noch immer von Einzelindividuen auszugehen ist oder sich die Situation derart geändert hat, dass von einer größeren Anzahl von Individuen oder gar einer Reproduktion auf der Fläche auszugehen ist.

- Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen und Bäumen außerhalb von Brut- und Ruhezeiten

  Bei der Baufeldfreimachung sind die Schutzvorschriften des § 39 Abs. 5 BNatSchG zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen zu beachten.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung von Tieren durch die Behandlung der Bodendecke zu vermeiden, sollte die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden oder von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden.

Die Fällung und Rodung von Gehölzen und Bäumen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt. Daraus ergibt sich das Erfordernis nachzuweisen, dass durch das geplante Vorhaben sowie die vorbereitenden Maßnahmen (z.B. Baufeldräumung) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Notwendige Grundlage hierfür ist die Vorlage einer aktuellen Bestandsaufnahme (v.a. im Hinblick auf den Baumbestand sowie ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse). Auf dieser Grundlage sind die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen darzulegen. Für CEF-Maßnahmen ist der Nachweis über die Sicherung der Maßnahmen ebenso zu führen wie der Nachweis über die erfolgte Durchführung (Fotodokumentation, GPS-Daten) bevor mit dem eigentlichen Eingriff begonnen werden darf.

15 Waldfläche

Im Norden des Plangebietes befindet sich auf den Flurstücken Flur 17, Flst. 12/194 und Flst. 12/121 ein großer baumgeprägter Gehölzbestand, der laut Stellungnahme des Hessen-Forst, Forstamt Lampertheim, vom 25.06.2015 und Ergänzung vom 10.09.2015 als Waldfläche gem. § 2 BWaldG und § 2 HWaldG einzustufen ist.

Sollten die Waldflächen auf nachgelagerter Ebene, zur Umsetzung des Baurechts in Anspruch genommen werden, sind die entsprechenden Vorgaben und Regelungen des Landeswaldgesetzes Hessen in Bezug auf die Waldumwandlung und den -ausgleich zu beachten (Beantragung einer Umwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 HWaldG, Walderhaltungsabgabe gemäß §12 Abs. 5 HWaldG).

III PFLANZENLISTEN

1 Pflanzliste A

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

R ar	Rosa arvensis	Acker – Rose	K S
R ac	Rosa canina	Hunds – Rose	N S
R co	Rosa corifolia	Leder – Rose	K S
R ga	Rosa gallica	Essig – Rose	K S
R gl	Rosa glauca	Hecht – Rose	N S
R ma	Rosa majalis	Zimt – Rose	N S
R pi	Rosa pimpinellifolia	Bibernell – Rose	K S
R ru	Rosa rubiginosa	Wein – Rose	N S
R ca	Rubus caesius	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 Pflanzliste B

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Aca	Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn	B 2
Apl	Acer platanoides ‘Columnare Ley II und III’	Spitzahorn	B 2
Aca	Aesculus carnea “Briotii”	Scharlach – Kastanie	B 2
Cco	Corylus colurna	Baumhasel	B 2
Cla	Crataegus laevigata ‘Pauls Scarlett’	Rotdorn	B 3
Pca	Pyrus calleryanan	Chin. Wildbirne	B 2

Pco	Pyrus communis ‘Beech Hill’	Wildbirne	B 2
Rps	Robinia pseudoacacia ‘Bessoniana’	Scheinakazie	B 2
Rps	Robinia pseudoacacia ‘Monophylla’	Scheinakazie	B 2
Sar	Sorbus aria ‘Magnifica’	Mehlbeere	B 3
Sar	Sorbus aria ‘Majestica’	Mehlbeere	B 3
Sin	Sorbus intermedia ‘Brouwers’	Elsbeere	B 3
Tco	Tilia cordata ‘Erecta’, “Greenspire”	Winterlinde	B 2
Tin	Tilia intermedia	Holländische Linde	B 1
Tpa	Tilia ‘Pallida’	Kaiserlinde	B 1

(1) 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

Stadt Viernheim

Bebauungsplan Nr. 233-7
„Großer Stellweg, Nord“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Verfahrensstand: Satzung

Datum: 18.05.2016

INHALTSVERZEICHNIS

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....4

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren 4
- **1.1 Planungsanlass/Planungserfordernis 4**
- **1.2 Ziele und Zwecke der Planung 5**
- **1.3 Verfahren 5**

2 Plangebiet 6
- **2.1 Lage und Größe des Plangebietes 6**
- **2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet 7**
- **2.3 Umgebung des Plangebietes 8**

3 Planungsvorgaben 9
- **3.1 Raumordnung und Landesplanung 9**
- **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11**
- **3.3 Bestehendes Baurecht 12**
- **3.4 Informelle Planungen 14**
- **3.5 Fachplanungen und Fachbelange 17**
- **3.6 Vorhandene Waldflächen 19**
- **3.7 Altlasten/Altstandorte 19**
- **3.8 Kampfmittel 20**
- **3.9 Richtfunkstrecken 21**

4 Städtebauliches Konzept 21
- **4.1 Städtebauliches Konzept 21**
- **4.2 Planungs- und Standortalternativen 22**

5 Planinhalte 25
- **5.1 Art der baulichen Nutzung 25**
- **5.2 Maß der baulichen Nutzung 30**
- **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen 32**
- **5.4 Mindestmaße für Grundstücksgrößen 32**
- **5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen 33**
- **5.6 Verkehrsflächen 33**
- **5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 33**
- **5.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen 33**
- **5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 33**
- **5.10 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 35**

6 Auswirkungen der Planung 37
- **6.1 Städtebauliche Auswirkungen 37**
- **6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche 37**

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr 37
6.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung 38
6.5 Soziale Infrastruktur 40
6.6 Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung 40
6.7 Flächenbilanz 40
6.8 Kosten der Planung 41
7 Prüfschema im Rahmen der gängigen Rechtsprechung für betriebsbezogenes Wohnen 41
II UMWELTBERICHT 48
1 Einleitung 48
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 48
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung 50
2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 59
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand) 59
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) 68
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall) 73
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 81
2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 88
3 Zusätzliche Angaben 89
3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 89
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 91
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 92
III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 94
1 Ziele der Planung 94
2 Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 95
3 Berücksichtigung der Umweltbelange 100
4 Planungs- und Standortalternativen 101
IV VERWENDETE UNTERLAGEN 103
V VERZEICHNISSE 104

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass/Planungserfordernis

Das Gewerbegebiet Nord ist durch eine heterogene Struktur geprägt, in der gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen und in Teilbereichen Fehlentwicklungen zu Wohnnutzungen in enger räumlicher Nähe vorzufinden sind. Nachdem einige Teile des Gebietes wegen negativer wirtschaftlicher Entwicklung untergenutzt waren und an einigen Stellen dauerhafte Brachen entstanden sind, die oft nur sehr schwierig einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten, wurde 2007 die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes beauftragt. Im Ergebnis wurde die Sicherung und Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung im Gebiet als wesentliches Ziel des Konzeptes festgelegt. Mitte 2009 wurde dieses Entwicklungskonzept als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung sowie für die verbindliche Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Parallel sollte das Bebauungsplanverfahren für den gesamten Bereich eingeleitet werden, um die Umsetzung des Konzeptes zu unterstützen. Nach dem Aufstellungsbeschluss (bekannt gemacht am 27.05.2008) wurde das Verfahren für die Gesamtänderung nicht weiterverfolgt, sondern Teilbereiche oder angrenzende Bereiche aus dringlichen Gründen vorgezogen und überplant (Bebauungsplan Nr. 233-4 „Baustoffgroßhandel“, Bebauungsplan Nr. 270 „Kleines Bruchfeld/Wiesenwegsiedlung“).

Der Bebauungsplan Nr. 233 aus dem Jahr 1989 hatte für das Gewerbegebiet Nord zum Ziel, einerseits die gewerbliche Nutzung, für die das Gebiet vorgesehen war, zuzulassen, andererseits aber auch die Nachbarschaft – also Wohn- und Mischgebiete – vor dem Lärm und sonstigen Belastungen durch das Gewerbegebiet Nord zu schützen. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, kurz bevor die Novellierung der Baunutzungsverordnung in Kraft getreten ist, d. h. bevor sog. Fremdkörperfestsetzungen nach der Baunutzungsverordnung möglich waren. Daher wurden u. a. Gebietskategorien mit hohem Störgrad wie Industriegebiete ausgewiesen. Des Weiteren wurde über die flächenbezogenen Schallleistungspegel sowie sehr weit gefassten Ausnahmen für das Wohnen versucht, eigentlich unzulässige Nutzungen als zulässig einzustufen. Hierdurch konnte die vorhandene Konfliktsituation zwischen Gewerbe und Wohnen jedoch nicht wirksam verbessert werden. Des Weiteren traten Vollzugsprobleme in den anschließenden Baugenehmigungsverfahren auf.

Im Ergebnis hat sich u. a. in Teilen des Plangebietes die Wohnnutzung zu Lasten der angrenzenden Gewerbebetriebe ausgebreitet. Darüber hinaus sind aufgrund der anzuwendenden Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten im Plangebiet allgemein zulässig. Insbesondere für den hochwertigen Bereich entlang der Einsteinstraße und Stadionstraße, der laut Entwicklungskonzept als Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln ist, besteht die Gefahr einer qualitativen Abwertung, da hier Grundstücke brach liegen und die Stadteingangsbereiche für solche Nutzungen stark nachgefragt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass den Zielen des Entwicklungskonzeptes – insbesondere dem Vorrang der gewerblichen Entwicklung – mit dem gültigen Bebauungsplan und seinen Festsetzungen – nicht ausreichend nachgekommen werden kann. Zudem mehren sich in jüngster Zeit im Plangebiet Flächenentwicklungen, die eine nachteilige Gebietsentwicklung und eine weitere Fehlentwicklung und Verfestigung des Wohnens befürchten lassen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Stärkung des Gewerbestandortes Viernheim.
- Sicherung der Flächen im Plangebiet vorrangig für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe.
- Stabilisierung der Struktur des Gewerbegebietes, Steuerung von Umstrukturierungsprozessen.
- Vermeidung einer schleichenden Veränderung des Gebietscharakters in Teilbereichen.
- Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen und Ausschluss städtebaulich nicht verträglicher Nutzungen.
- Planungs- und Rechtssicherheit für ansässige Gewerbebetriebe und für Neuansiedlungen.
- Stärkung des Gebietscharakters am Stadteingang/Vermeidung eines „Trading-Down-Effekts“.
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Sicherung und Entwicklung einer Mindesteingrünung.

Weiterhin sollen durch Umstellung auf die aktuell anwendbare BauNVO eindeutige planungsrechtliche Voraussetzungen definiert werden und eine klare Zielrichtung aufgezeigt werden, dass an der mit dem städtebaulichen Konzept geplanten Entwicklungsvorstellungen als Gewerbegebiet weiterhin festgehalten wird.

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Die Stadt Viernheim hat am 14.06.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ beschlossen.

Zur Sicherung der mit der Planung verbundenen Ziele des Bebauungsplanes und der Handlungsfähigkeit der Stadt Viernheim hat die Stadtverordneten-Versammlung am 14.06.2013 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Diese trat mit ihrer Bekanntmachung am 22.06.2013 in Kraft und wurde zum 21.06.2015 um ein weiteres Jahr verlängert.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den nordwestlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Nord und befindet sich am nördlichen Stadteingang von Viernheim.

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Stadionstraße,
- im Osten durch die Industriestraße,
- im Süden durch Gottlieb-Daimler-Straße und Werkstraße,
- im Westen durch die Einsteinstraße.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 17,7 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Viernheim:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

Gemarkung Viernheim, Flur 17, Flurstücks - Nr.:			
12/21	12/44	12/55	12/60
12/74	12/79	12/87	12/120
12/121	12/125	12/137	12/138
12/139	12/140	12/141	12/143

Gemarkung Viernheim, Flur 17, Flurstücks - Nr.:			
12/144	12/145	12/148	12/149
12/158	12/162	12/172	12/173
12/175	12/187	12/188	12/190
12/191	12/194	12/197	12/213
12/214	12/215	12/219	12/220
12/221	12/222	12/223	12/224
12/225	12/226	12/227	12/228
12/229	12/230	12/231	12/232
12/233	12/234	12/235	12/236
12/237	12/238	12/239	12/240
12/241	48/14	48/15	49/3
49/8	49/9	49/11	49/12
132/5*	169/1	169/2	170
171	172	173/8	173/9
173/12	173/14	173/20	173/21
173/22	173/23	174	175/1
175/3	176	177	178
179/1	179/2	180/2	180/3
180/4	181	182	183
184/3	184/4	185	186*
239	240/1	241/1	242/1
243/1			

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Die im Gebiet vorhandene Nutzungsstruktur ist sehr heterogen, insgesamt ist das Gebiet aber noch stark durch produzierendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe geprägt. Vor allem im zentralen und im östlichen Teil des Plangebiets zwischen dem Großen Stellweg und der Industriestraße befinden sich noch größere Gewerbegrundstücke mit größeren Hallen und Produktionsgebäuden. Teilweise werden diese auch noch durch einen größeren produzierenden Betreiber genutzt (z.B. Herstellung von Großverpackungen, Blechverarbeitung). In anderen Fällen ist durch Teilung von Grundstücken oder Untervermietung eine kleinteilige Nachnutzung größerer Betriebsgrundstücke erfolgt.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet gewerbemäßig betriebene Sportanlagen sowie ein Hotel.

Östlich des Großen Stellwegs ist durch Abriss des großen Baukörpers des ehemaligen Sparlagers eine große zusammenhängende Brachfläche entstanden.

Zwischen dem Großen Stellweg und der Einsteinstraße hat sich von vornherein eine kleinteiligere Betriebs- und Nutzungsstruktur entwickelt.

Im gesamten Plangebiet sind Wohnnutzungen und betriebsbezogenes Wohnen in unterschiedlichem Ausmaß anzutreffen. Nur zum Teil handelt es sich um betriebsbezogenes Wohnen, dass dem Gewerbebetrieb auch nicht immer untergeordnet ist. Es sind aber auch selbständige Wohnungen und Wohngebäude ohne Bezug zu einem Gewerbebetrieb anzutreffen.

Diese wurden teilweise als selbständige Wohnungen genehmigt oder sind durch Umnutzung von betrieblichen Wohnungen (nur teilweise durch die Genehmigungslage nachvollziehbar) entstanden, z.B. durch Teilung von Grundstücken, durch Veräußerung oder durch die Aufgabe der betrieblichen Tätigkeit der Bewohner. Die Genehmigungen der selbstständigen Wohnnutzungen im Plangebiet erfolgten vor Rechtskraft des Bebauungsplans für das „Gewerbegebiet zwischen Lorscher Straße, Stadionstraße, Max-Planck-Straße, Stahlstraße, Wiesenstraße und Bundesbahnlinie“ (22.02.1969). Die nach diesem Zeitpunkt beantragten Genehmigungen standen gemäß Angaben in den Bauantragsunterlagen sowie durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Festsetzungen zum Gewerbe- bzw. Industriegebiet im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen. Dies gilt auch für Genehmigungen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 von 1989.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind diese Nutzungsstrukturen nicht prägend. Lediglich im Norden ist in einem Teilbereich an der Stadionstraße/Am Vogelpark eine Häufung von Wohnnutzungen festzustellen. Bei fünf von diesen Gebäuden handelt es sich um vor 1969 genehmigte selbständige Wohnnutzungen, in den andern Fällen um genehmigte Betriebswohnungen in Gebäuden, bei denen die gewerbliche Nutzung nach außen nicht merklich in Erscheinung tritt. Der Teilbereich ist aber nach wie vor als Teil des Gewerbegebiets wahrnehmbar und hat nicht das Gewicht eines eigenen Baugebietes.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Östlich angrenzend schließen sich gewerbliche/industriell geprägte Nutzungen an, die schwerpunktmäßig dem produzierenden Gewerbe sowie Logistik zuzuordnen sind und sich in ihrem städtebaulichen Charakter insbesondere auch aufgrund der Grundstücksgröße und Ausgestaltung der baulichen Anlagen von der gewerblichen Nutzung im Plangebiet unterscheiden.

Westlich des Plangebietes verläuft die Lorscher Straße als nördliche Einfallstraße nach Viernheim. Daran schließen sich Geschosswohnungsbauten sowie Zeilenbebauungen entlang der Einhardstraße und dahinter liegende durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägte Bereiche und südwestlich ein Sportplatz an.

Der Bereich südlich der Gottlieb-Daimler-Straße ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung geprägt. Weiter schließt sich der Alte Friedhof an.

Im Südosten des Plangebietes befinden sich südlich der Werkstraße produzierendes Gewerbe, Logistik sowie die Station der Johanniter Unfallhilfe und das Deutsche Rote Kreuz.

Nördlich des Plangebietes grenzen Wald sowie Freizeitanlagen mit dem Vogelpark und Sportanlagen (Stadion und Waldschwimmbad) an. Um diese zu erreichen ist eine Durchquerung

des Plangebietes erforderlich. Das Plangebiet stellt somit eine Verbindung zwischen Innenstadt und nördlich angrenzenden Freizeit- und Sportnutzungen dar.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bestehen in Form

- des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000)[1],
- des Regionalplans Südhessen 2010 (Regionalplan)[2].

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden auf Ebene des Regionalplans Südhessen konkretisiert. Eine Bewertung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgt daher anhand der Aussagen des Regionalplans.

---

1 Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2000): Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (GVBl. 2001 I S. 2), in der Fassung der Veröffentlichung vom 12. Januar 2003 (GVBL. I S. 62) teilweise geändert durch die “Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000″ vom 22. Juni 2007, GVBl. I S. 406 in der Fassung der Berichtigung vom 20. September 2007, GVBl. I S. 578 sowie die “Zweite Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000″ vom 27. Juni 2013 (GVBl. Nr. 17, S. 479), Wiesbaden.

2 Regionalversammlung Südhessen, Regierungspräsidium Darmstadt (2010): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Frankfurt am Main, Darmstadt.

Regionalplan Südhessen 2010

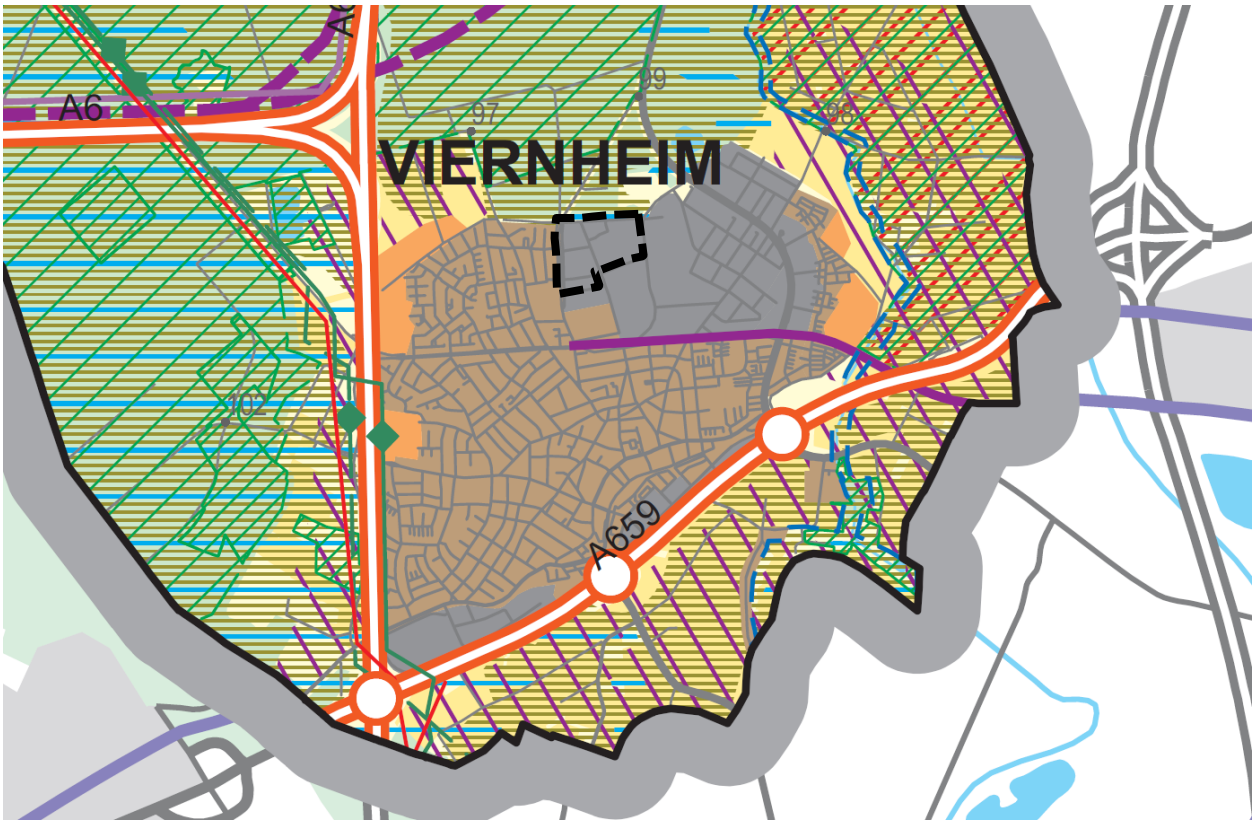


Abbildung 2: ***Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)***

Im Regionalplan Südhessen wird Viernheim als Verdichtungsraum und Mittelzentrum eingestuft und das Plangebiet ist als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe im Bestand ausgewiesen. Westlich des Plangebietes werden Vorranggebiete Siedlung und nördlich ein Vorranggebiet regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesen.

Als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe werden im Regionalplan Südhessen Gebiete ausgewiesen in denen gemäß Ziel Z.3.4.2-5 die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen besitzt.

Gemäß Grundsatz G 3.4.2-1 sind innerhalb der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe *„die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten.“*[3]

In Vorranggebieten Industrie und Gewerbe widerspricht die Ansiedlung, auch von nicht-großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben gemäß Ziel Z 3.4.3-3 den Zielen der Raumordnung und die Einrichtung von Verkaufsflächen *„ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die*

[3] Ebenda, S. 38.

Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.“[4] Damit sollen geeignete Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben gesichert werden.

Gemäß Grundsatz G 3.4.3-9 sollen zur besseren Steuerung der großflächigen Einzelhandelsansiedlungen Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete auf Grundlage einer alten BauNVO an die aktuelle BauNVO angepasst werden und Einzelhandel in diesen Gebieten ausgeschlossen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen überein und sichert die Flächen im Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung. Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbe- und Industriegebiet aufgenommen, die den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen entsprechen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abbildung 3: ***Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim mit Überlagerung des Geltungsbereiches (rote Abgrenzung) (links) und 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (rote Abgrenzung) (rechts)***

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1976 ist das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen im Bestand und in Planung dargestellt. Östlich und südöstlich angrenzend sind ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nördlich angrenzende Flächen sind als Erholungswald sowie Sportflächen und westlich sind Wohnbauflächen

4 Ebenda, S. 46.

dargestellt. Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzen südwestlich gemischte Bauflächen an.

Entsprechend der geplanten Festsetzungen wird der Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehendes Baurecht

Der Bebauungsplan Nr. 233-7 überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ mit Rechtskraft vom 01.09.1989. Dieser änderte umfassend den ursprünglich aus 1969 stammenden Bebauungsplan, mit dem Ziel die zwischenzeitlich entstandenen Fehlentwicklungen durch Wohnnutzungen neu zu ordnen und die gewerbliche Nutzung, für die das Gebiet vorgesehen war, zu sichern, aber auch die Nachbarschaft - also Wohn- und Mischgebiete - vor den Lärm- und sonstigen Belastungen durch das Gewerbegebiet Nord zu schützen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1989 setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233-7 im Norden und Westen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1), im Südwesten ein „eingeschränktes“ Industriegebiet (GI 5) und in der restlichen Fläche ein Gewerbegebiet (GE 2 und GE 4a) fest. Des Weiteren werden eine GRZ von 0,8, Geschossflächenzahlen mit 1,6 und 2,0 sowie im Industriegebiet eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Industriegebiet und im Gewerbegebiet GE 4a mit 15 m und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 mit 12 m festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sowie im Industriegebiet wird Einzelhandel ausgeschlossen und lediglich der Verkauf von Produkten durch Handwerksbetriebe an Endverbraucher auf einer maximalen Geschossfläche von 30 % des Betriebes ausnahmsweise zugelassen.

Des Weiteren wird in den Gewerbegebieten sowie im Industriegebiet das gem. BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebswohnen an weitergehende Voraussetzungen durch Geschossflächenbegrenzungen und für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehende zusammenhängende Restgrundstücksflächen begrenzt. Im GE 1 wird das Betriebswohnen auf eine GFZ von 0,2 und weitergehend jedoch auf eine maximale Geschossfläche von 300 m² je Grundstück beschränkt und ist so anzuordnen, dass mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche weiterhin zusammenhängend und uneingeschränkt einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht. Im GE 2 wird der Anteil für betriebsbezogenes Wohnen auf eine GFZ von 0,1 und weitergehend jedoch auf eine maximale Geschossfläche von 300 m² je Grundstück beschränkt und ist so anzuordnen, dass mehr als zwei Drittel der Grundstücksfläche weiterhin zusammenhängend und uneingeschränkt einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht. Im Gewerbegebiet GE 4a erfolgt keine weitergehende über die BauNVO hinausgehende Festsetzung zum Betriebswohnen. Im Industriegebiet GI 5 wird der Anteil für betriebsbezogenes Wohnen auf eine GFZ von 0,1 und weitergehend jedoch auf eine maximale Geschossfläche von 300 m² je Grundstück beschränkt und ist so anzuordnen, dass mehr als zwei Drittel der Grundstücksfläche weiterhin zusammenhängend und uneingeschränkt einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht.

Zur Abgrenzung der Flächenanteile für die betriebsbezogene Wohnnutzung und Ermittlung des Bereichs, der zur Hälfte/Zweidrittel zusammenhängend für die gewerbliche Nutzung verbleiben muss, definiert die Festsetzung, dass die Grundfläche der Wohnbebauung, Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Hausgärten usw. auf den Flächenanteil der betriebsbezogenen Wohnnutzung angerechnet werden müssen.

Für die Gebiete GE 4a und GI 5 werden flächenbezogene Schallleistungspegel mit tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend im Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche zur Ausbildung einer Grünfläche zur Straße festgesetzt. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Erhaltungsfestsetzungen für Bäume sowie Begrünungsfestsetzungen auf Grundstücken. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anpflanzung von Bäumen zur Ausbildung von Baumreihen festgesetzt.

Abbildung 4: ***Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (rote Abgrenzung)***

Für das Umfeld bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne bzw. befinden sich in Aufstellung:

Abbildung 5: ***Übersicht der Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren der Stadt Viernheim, Stand November 2014 mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)***

Westlich der Einsteinstraße/Lorscher Straße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 210 „Die Striet“, mit Rechtskraft seit 16.08.1978. Dieser setzt für die westlich an die Lorscher Straße angrenzenden Flächen ein Mischgebiet fest.

Südlich der Gottlieb-Daimler-Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 233 durch die Bebauungspläne Nr. 233-2 und Nr. 233-6 geändert. Südlich der Gottliebe-Daimler-Straße ist ein Mischgebiet und angrenzend an den Friedhof ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 289 „Vogelpark“. Mit ihm erfolgt die planungsrechtliche Sicherung des Vogelparks Viernheim als Sondergebiet. Im Parallelverfahren hierzu wurde die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3.4 Informelle Planungen

Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Nord Viernheim

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.07.2009 wurde das Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet Nord als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist bei der weiteren Planung als abwägungserheblicher Belang zu berücksichtigen. Das Entwicklungskonzept umfasst das gesamte Gewerbegebiet Großer Stellweg, Nord, wohingegen das Plangebiet nur einen Teilbereich umfasst.

Ziel des Entwicklungskonzeptes war darzulegen, in welcher Art und Weise sich das Gebiet zukünftig, auch vor dem Hintergrund begrenzter gewerblicher Flächenreserven der Stadt Viernheim, entwickeln soll und ob sich das Gewerbegebiet Nord grundsätzlich als zeitgemäßer Standort für Gewerbebetriebe eignet. In drei Szenarien wurden die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet:

- Szenario Gewerbe: Entwicklung zu einem „reinen“ Gewerbegebiet.
- Szenario Wohnen: Umwidmung zu einem Wohn- und Mischgebiet durch weitestgehende Aufgabe der gewerblichen Nutzungen.
- Szenario Status Quo: weitere Entwicklung orientiert an den bestehenden Strukturen und Nutzungsansprüchen, mit Sicherung und Stabilisierung der gewerblichen Teilbereiche und Lenkung der „Eigendynamik“ des Gebietes in städtebaulich gewünschte Entwicklungsrichtungen. Insbesondere soll eine stabile Kernzone des Gewerbegebietes zwischen Großem Stellweg und Industriestraße, für Gewerbe gesichert werden. Unter Beibehaltung der relativ kleinteiligen Strukturen soll es interessant für ortsansässige kleine bis mittlere Betriebe mit kleinräumiger Verflechtung zwischen Wohnen und Arbeiten bleiben.

Szenario 3 wurde politisch bevorzugt und nach Diskussionsprozessen und Eigentümerbefragungen weiterentwickelt und als städtebauliches Konzept beschlossen.

Ziel des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist die Sicherung und Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung zur erhöhten Planungssicherheit für Eigentümer und Investoren sowie die langfristige Stabilisierung des Gebietes.

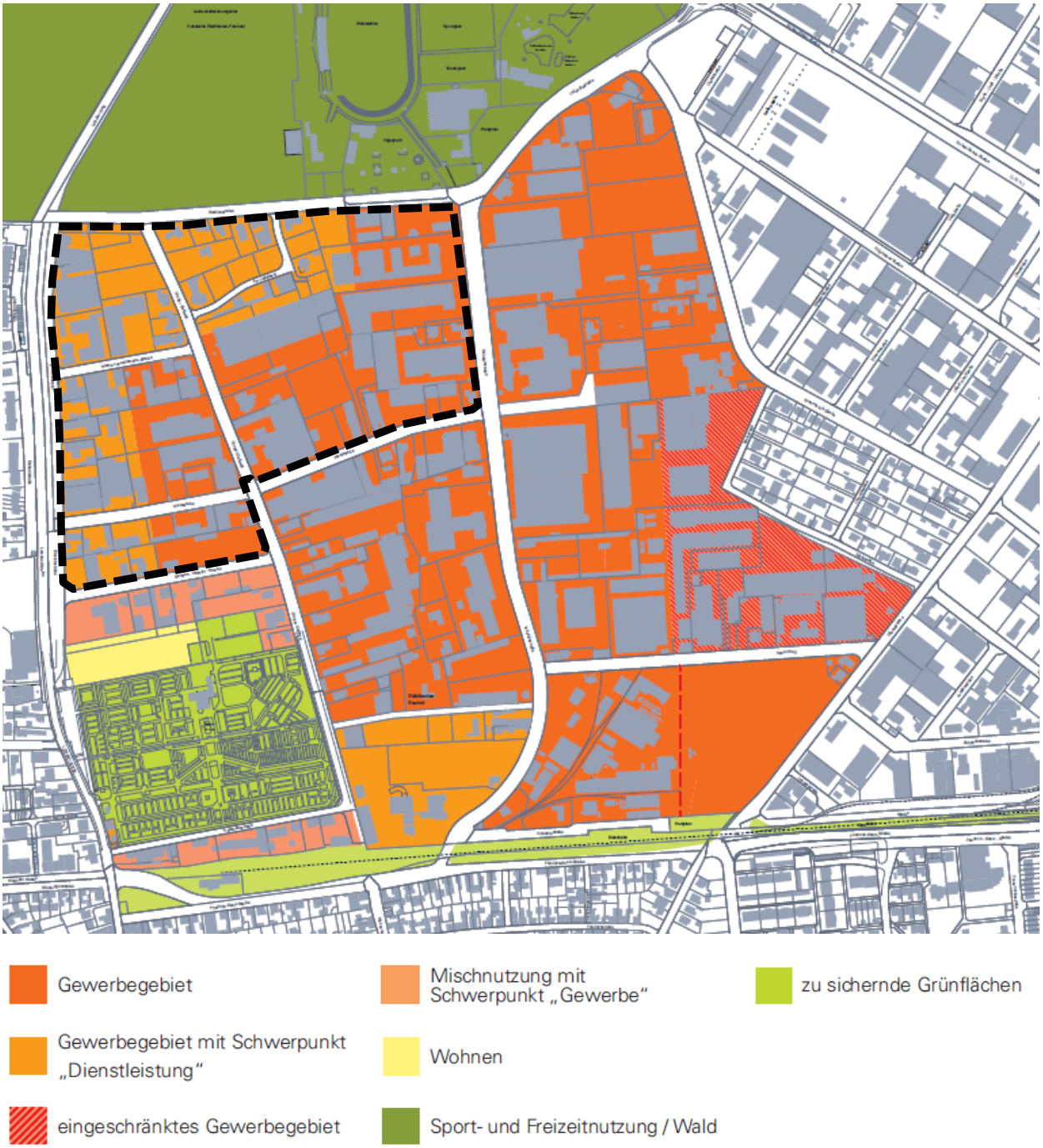


Abbildung 6: ***Nutzungszonierung des städtebaulichen Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Nord Viernheim mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)***

Wesentlicher Baustein des Konzeptes ist die Nutzungszonierung als Grundlage für die Bauleitplanung mit Vorrang des Erhalts möglichst großer Gebietsteile als Gewerbeflächen. Mit der Nutzungszonierung soll insbesondere dem Nutzungsdruck aus unterschiedlichen Richtungen, z.B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Wohnnutzungen, begegnet werden. Im Bereich des Plangebietes sollen die östlichen und nördlichen Teilbereiche aufgrund ihrer besonderen Lagegunst insbesondere Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung stehen.

Gemäß dem Maßnahmenkonzept werden im Plangebiet als Einzelmaßnahmen insbesondere

- eine interne Grünverbindung zur Verbesserung der Verflechtungen mit dem Umfeld, und Aufwertung des Siedlungsraumes,
- die Begrünung der Straßenräume als „Raumkante“ im öffentlichen Raum,
- Mindestbegrünung der gewerblichen Flächen (Verbesserung des Stadtklimas) und die gestalterische Aufwertung der Grundstücksvorzonen (insbesondere der Industriestraße),
- die Umgestaltung verkehrlicher Knotenpunkte,
- sowie attraktive und sichere Fuß- und Radwegeverbindungen

benannt, um das Gewerbegebiet durch städtebauliche Gestaltqualitäten attraktiver für Ansiedlungen zu machen.

Einzelhandelskonzept

Derzeit befindet sich ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim in Aufstellung. Wesentliches Ziel des Konzeptes ist es die Viernheimer Innenstadt zu stärken und als zentralen Versorgungsbereich zu sichern sowie die Einzelhandelsnutzungen und -entwicklungen räumlich, qualitativ und quantitativ im Stadtgebiet zu steuern. Die Änderung des Bebauungsplans stimmt mit der wesentlichen Zielsetzung durch Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbe- und Industriegebiet Großer Stellweg, Nord überein.

3.5 Fachplanungen und Fachbelange

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“ (Nr. 431-148) in der weiteren Schutzzone Zone IIIb, dass gemäß Rechtsverordnung vom 25.05.2009 festgelegt ist. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Die Ge- und Verbote der Verordnung stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen ist zulässig, sofern Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu erwarten sind. Gemäß der Verordnung ist beispielsweise das schadlose Versickern von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen über belebte Bodenschichten vom Verbot des Versickerns und Versenkens von Abwasser ausgenommen. Das Versickern oder Versenken von Niederschlagswasser von Dachflächen oder von befestigten Grundstücksflächen in Gewerbe- und Industriegebieten ist verboten. Hierfür wird eine Ausnahmegenehmigung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemäß Wasserschutzgebietsverordnung ist die Umwandlung von Wald verboten. Da sich innerhalb des Plangebietes auf zwei gewerblich nutzbaren Grundstücken Wald entwickelt hat (vgl. Kap. 3.6), ist bei Umwandlung / Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 10 der Schutzgebietsverordnung das Einvernehmen der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen des

forstrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich. Da es sich hier um eine Waldentwicklung auf Grundstücken handelt („Siedlungswald“), für die bereits Baurecht als Gewerbegebiet besteht, wird davon ausgegangen, dass das Einvernehmen erteilt werden kann.

Schutzgebiete

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Circa 350 m nordwestlich des Plangebietes beginnt das Vogelschutzgebiet Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung 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, sind zu beachten.

Landschaftsplanung

Der durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.03.2012 am Landschaftsplan 2010 stellt im Plangebiet im Leitbild Siedlung: „Leben und Arbeiten in einer grünen Stadt“ dar. Dementsprechend wird es in der Maßnahmenkarte dem Maßnahmenschwerpunkt Schutzgut Klima zugeordnet mit Maßnahmen zur Dachbegrünung, Versickerung und Sammlung von Regenwasser und im Bericht zum Landschaftsplan auch zur Aufnahme von Festsetzungen in Bebauungsplänen gekennzeichnet. Des Weiteren wird die gestalterische Aufwertung von Hauptwegen (Verbindung zur freien Landschaft) dargestellt.

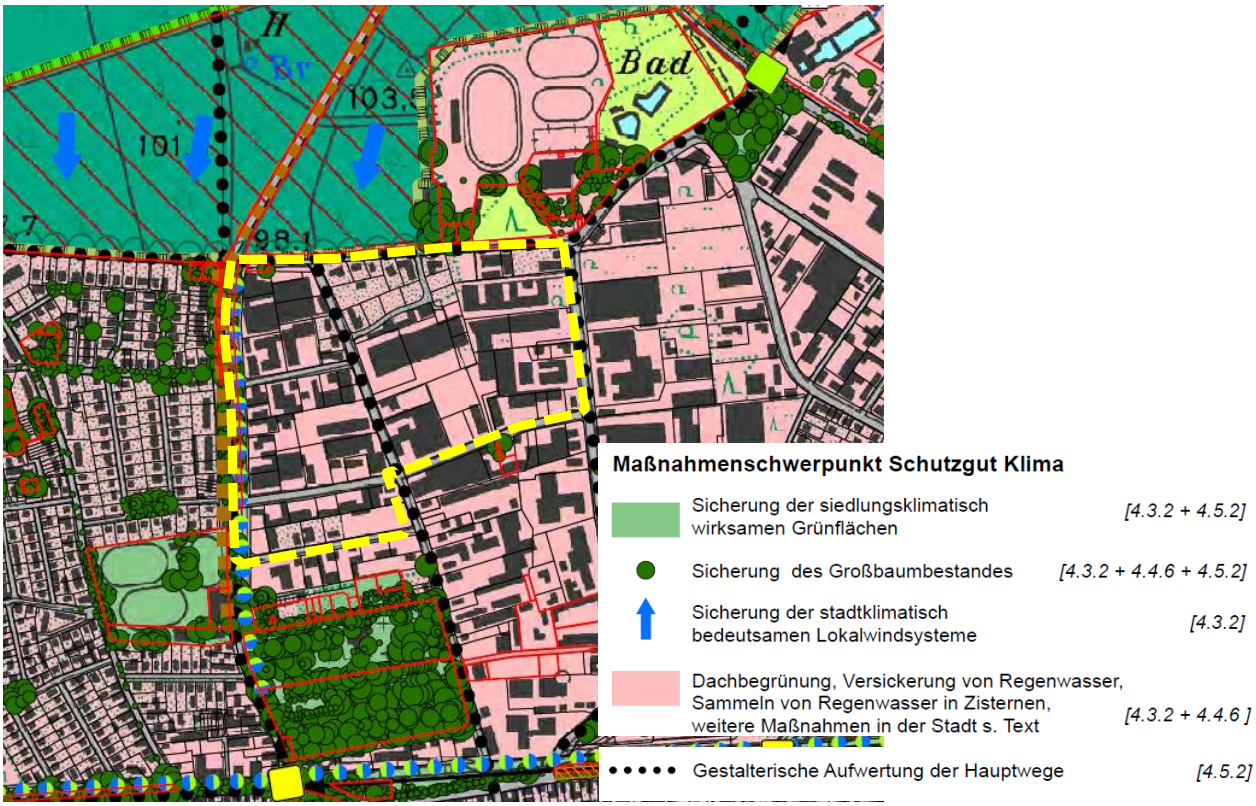


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan des Landschaftsplans mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (gelbe Abgrenzung)

Die Belange der Landschaftsplanung werden im Umweltbericht berücksichtigt.

3.6 Vorhandene Waldflächen

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein ca. 0,2 ha großer baumgeprägter Gehölzbestand, der laut Stellungnahme des Hessen-Forst, Forstamt Lampertheim, vom 26.06.2015 als Waldfläche gem. § 2 BWaldG und § 2 HWaldG einzustufen ist. Ebenso wird das Flurstück Nr. 12/121 von Hessen-Forst, Forstamt Lampertheim, gemäß E-Mail vom 10.09.2015 als Waldfläche gem. § 2 BWaldG und § 2 HWaldG eingestuft.

Dieser Bereich war bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der Nutzungsart. Weiterhin ergibt sich auch keine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich. Insofern entsteht gemäß E-Mail des Forstamtes vom 10.09.2015 kein Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans. Weiterhin ist gemäß E-Mail vom 10.09.2015 die Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung aus dem vorhandenen Baurecht heraus gegeben.

Sollten die Waldflächen auf nachgelagerter Ebene, zur Umsetzung des Baurechts in Anspruch genommen werden, sind die entsprechenden Vorgaben und Regelungen des Landeswaldgesetzes Hessen in Bezug auf die Waldumwandlung und den -ausgleich zu beachten (Beantragung einer Umwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 HWaldG, Walderhaltungsabgabe gemäß § 12 Abs. 5 HWaldG).

Nach Abstimmung mit dem Forstamt Lampertheim kann eine Umwandlungsgenehmigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Aussicht gestellt werden und wurde mit Schreiben vom 10.09.2015 für die beiden Flurstücke bestätigt.[5]

3.7 Altlasten/Altstandorte

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Plangebiet können aufgrund der bestehenden Vornutzungen schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen. Auskünfte sind über die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einzuholen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat

5 E-Mail des Forstamt Lampertheims vom 10.09.2015.

IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 19.06.2015 sind im Altflächeninformationssystem (Altis) nachfolgende Standorte als Altstandorte bewertet. Für die mit einem * gekennzeichneten Altstandorte ist aufgrund der Art der Betriebe von einem hohen bis sehr hohem Gefährdungspotential für die Umwelt auszugehen:

Tabelle 2: Auszug aus dem Altis

ALTIS-Nummer	Adresse
431.020.000-001.234	Werkstraße 6
431.020.000-001.270 *	Industriestraße 30
431.020.000-001.316 *	Werkstraße 26
431.020.000-001.443	Großer Stellweg 12
431.020.000-001.480	Einsteinstraße 5
431.020.000-001.496 *	Werkstraße 23
431.020.000-001.556 *	Gottlieb-Daimler-Straße 4
431.020.000-001.590 *	Einsteinstraße 9
431.020.000-001.693 *	Großer Stellweg 27
431.020.000-001.758 *	Werkstraße 5
431.020.000-001.764 *	Industriestraße 28
431.020.000-001.776 *	Werkstraße 2
431.020.000-001.817 *	Werner-von-Siemens-Straße 2
431.020.000-001.851 *	Einsteinstraße 11A
431.020.000-001.890 *	Werksstraße 37
431.020.000-001.905 *	Einsteinstraße 11
431.020.000-001.922 *	Werkstraße 30
431.020.000-001.974 *	Werkstraße 28

Da es sich um ein fast vollständig genutztes Bestandsgebiet handelt, sowie durch die Planänderung keine wesentliche Änderung der Nutzungsart erfolgt, wird auf eine Einzelfallrecherche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Diese wird jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erforderlich und ist mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz abzustimmen. Gegebenenfalls können sich Erfordernisse für die Durchführung einer orientierenden Untersuchung ergeben.

3.8 Kampfmittel

Eine Auswertung von Kriegsluftbildern durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Daher muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereichs gerechnet werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung des Landes Hessen sind zu beachten.

3.9 Richtfunkstrecken

Gemäß Hinweis der Bundesnetzagentur können durch die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen von 15 m oder durch Photovoltaikanlagen im Plangebiet Richtfunkstrecken gestört oder beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen, mit den Netzbetreibern abzustimmen und ggf. die erforderlichen Anforderungen festzulegen.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Planerische Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes „Großer Stellweg, Nord“ ist i. W. das städtebauliche Entwicklungskonzept (vgl. Kap. 4.1).

Nutzungs-/Bebauungsstruktur

Das städtebauliche Konzept sieht eine Nutzungszonierung des Plangebietes vor. Diese trägt dem Schutz angrenzender störempfindlicher Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Rechnung und gliedert die Nutzungen entsprechend ihrer Störintensität.

Entlang der Einsteinstraße sowie der Stadionstraße und der Straße Am Vogelpark soll ein gestufter Übergang zu angrenzenden störempfindlichen Nutzungen durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet weiterhin gesichert werden, mit Beschränkung auf Betriebe und Anlagen, die die Wohnnutzungen im Westen sowie die Naherholungsgebiete im Norden nicht wesentlich stören. Des Weiteren sollen für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und weiteren höherwertigen Betrieben sowie zur qualitativen Aufwertung des Stadteingangs Viernheims diese Flächen langfristig funktional und gestalterisch aufgewertet werden.

Angrenzend an das eingeschränkte Gewerbegebiet werden weiterhin gewerbliche Flächen, insbesondere für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe, vorgesehen, um Flächen für die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken für kleinere bis mittlere Unternehmen, die auf günstige Bodenpreise angewiesen sind, vorhalten zu können.

Insbesondere für Handwerksbetriebe sowie kleinere und mittlere Unternehmen ist oft der Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück bzw. im räumlichen Zusammenhang wichtig. Daher wird für das Plangebiet die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnen beibehalten.

Im Bereich Großer Stellweg/Werkstraße soll die Nutzungszonierung durch Arrondierung des Gewerbegebietes fortgesetzt werden. Die Grenze zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet wird begradigt. Sie entspricht damit auch der südlich des Plangebietes verlaufenden Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Industriegebiet und trägt dem Schutz störempfindlicher Nutzungen Rechnung. Die Änderung betrifft im Bestand Betriebe, die auch im Gewerbegebiet zulässig sind.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sollen weiterhin Flächen für Industriegebiete als Bestandteil der östlich und südlich angrenzenden industriellen Kernzone des Gebietes Großer Stellweg, Nord, vorgehalten werden. Die Flächen werden in ihrem Bestand gesichert, da sie,

aufgrund der örtlichen Situation und begrenzten Flächenreserven in Viernheim, zusammen mit den östlich und südlich angrenzenden Flächen die einzigen verbleibenden zusammenhängenden Flächen für industrielle Nutzungen darstellen.

Äußere Anbindung/innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden Verkehrsflächen geplant. Eine Änderung der Erschließung wird nicht angestrebt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt insbesondere über die westlich des Plangebietes verlaufende Lorscher Straße/Einsteinstraße, die Straße Großer Stellweg und die Industriestraße. Die Erschließung des Gebietes Am Vogelpark soll weiterhin über den Endausbau dieser Straße erfolgen.

Die Verbindungen zwischen der südlich gelegenen Innenstadt zu Freizeit- und Sporteinrichtungen im Norden sollen durch Aufwertung der Raumstrukturen im Plangebiet, insbesondere straßenbegleitende Baumreihen, attraktiver gestaltet werden. Gegebenenfalls sind im Rahmen weiterer städtischer Gestaltungsmaßnahmen neue Einteilungen der Verkehrsflächen möglich. Ein Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Umgestaltung der Erschließungsstraßen ist mit dem städtebaulichen Konzept jedoch nicht vorgesehen.

Grün-/Freiraumstruktur

Weiteres Ziel ist eine städtebauliche Attraktivierung des Erscheinungsbildes des vorhandenen Gewerbegebietes. Dies soll im Wesentlichen durch eine Reduzierung der Versiegelung im Zuge von Neubauvorhaben sowie grünordnerische Maßnahmen zur Erhöhung der Durchgrünung umgesetzt werden.

4.2 Planungs- und Standortalternativen

Standortalternativen

Da es sich bei der Planung um eine Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, ist das Gebiet lagemäßig festgelegt.

Die Flächenreserven der Stadt Viernheim im gewerblichen und industriellen Sektor sind begrenzt und nur noch wenige Gewerbestandorte mit Flächenreserven, insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe, vorhanden. Diese unterliegen einem stetigen Umnutzungsdruck, insbesondere durch die anhaltende Nachfrage nach Wohnen sowie durch den Einzelhandel.

Bei dem Standort Gewerbegebiet Großer Stellweg Nord handelt es sich um eine der wenigen im Stadtgebiet verbliebenen größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen mit Flächenreserven für das klassische produzierende Gewerbe und für Handwerksbetriebe kleinerer und mittlerer Unternehmen. Der Standort ist insbesondere aufgrund seiner Lage und der baulich-räumlichen Nutzungsstrukturen attraktiv für diese Betriebe. Zudem handelt es sich um die einzige verbliebene größere zusammenhängende Fläche mit einem Industriegebiet in Viernheim. Daher ist unter gesamtstädtischer Perspektive eine qualitätvolle Weiterentwicklung und Sicherung der bestehenden Flächenreserven im gewerblichen Bereich mit Vorrang dieser Nutzungen vor anderen Nutzungen, erforderlich.

Planungsalternativen

Die Belange angrenzender und bestehender Nutzungen und Bebauungen sowie der Entwicklungsziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Ziele des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen durch das städtebauliche Konzept mitberücksichtigt.

So wurde die Gliederung der Baugebiete im nördlichen Bereich um die Straße Am Vogelpark und der Einsteinstraße auch dahingehend vorgenommen und sich für ein eingeschränktes Gewerbegebiet entschieden, um dem Schutzbedarf der bestehenden Wohnnutzungen, auch im Umfeld des Plangebietes, Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wäre die vollständige Umwandlung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet zu überlegen, da die derzeit ansässigen Betriebe wohl auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären. Davon wurde abgesehen, insbesondere um den Kern des Industriegebietes an der Industriestraße zu erhalten und um die Betriebe im Industriegebiet westlich des Großen Stellwegs nicht durch eine höhere Schutzwürdigkeit der Nutzungen westlich der Industriestraße weiter einzuschränken.

Es wurde in Erwägung gezogen, Betriebswohnen in Teilen des Plangebietes auszuschließen, insbesondere auch, da der Vollzug die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ zu Problemen in der Genehmigungspraxis führten. Dies wurde jedoch nicht weiter verfolgt, da für Handwerksbetriebe bzw. inhabergeführte Betriebe oft der Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück bzw. im räumlichen Zusammenhang wichtig ist.

Um in der Genehmigungspraxis die Ziele des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Zulässigkeitsentscheidung betriebsbezogenen Wohnens umzusetzen, wurde ein Prüfschema erstellt (vgl. Kap. 7), das die Ausnahmekriterien des § 8 Abs. 3 BauGB anhand der gängigen Rechtsauffassung nach BauNVO erläutert.

Weiterhin wurde geprüft, ob ein Ausschluss von Betriebswohnungen im Nahbereich des festgesetzten Industriegebiets erforderlich ist, um etwaige Einschränkungen der Betriebe im Industriegebiet zu vermeiden. Dies wurde ebenfalls nicht weiter verfolgt, da insbesondere aufgrund der im Industriegebiet festgesetzten Lärmkontingentierung eine verträgliche Anordnung von Betriebswohnungen (ggf. mit Eigenschutzmaßnahmen, z.B. Anordnung der Betriebswohnung auf dem Grundstück, Grundrissorganisation) auch auf angrenzenden Grundstücken möglich ist und die Vermeidung von Konflikten im Zuge der Ausnahmegenehmigung im Einzelfall sichergestellt werden kann.

Im Bereich Stadionstraße/Am Vogelpark ist eine Häufung von Wohnnutzungen festzustellen. Dabei handelt es sich zum Teil um genehmigte selbständige Wohnnutzungen oder um Grundstücke bei denen die vorhandene bzw. genehmigte gewerbliche Nutzung nach außen nicht merklich in Erscheinung tritt und optisch die Wohnnutzung überwiegt (vgl. Kap. 2.2).

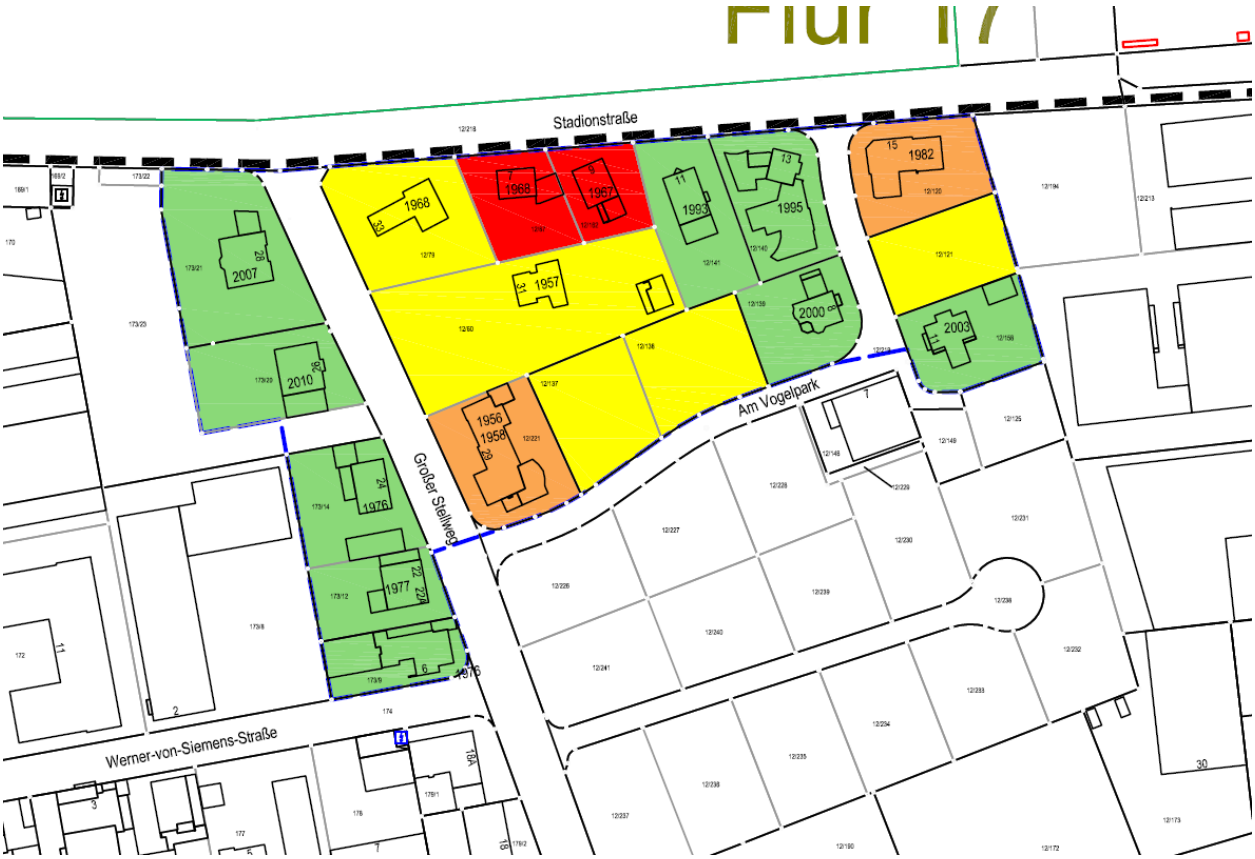
Für diesen Bereich käme für sich genommen auch die Entwicklung zu einem Mischgebiet in Betracht. Davon wird abgesehen, um die umliegenden gewerblichen Nutzungen nicht weiter einzuschränken. Die Beibehaltung des eingeschränkten Gewerbegebietes trägt der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bestandsnutzungen in ausreichendem Maß Rechnung, ohne die ansässigen Gewerbebetriebe weitergehend einzuschränken. Zudem sollen die gewerblichen Flächenreserven mit Vorrang der gewerblichen Nutzung vor anderen

Nutzungen gesichert und die gewerblichen Strukturen stabilisiert werden. Eine Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebietes zum Mischgebiet würde diesem städtebaulichen Entwicklungsziel entgegenstehen und zu einer Verfestigung vorhandener wohnbaulicher Strukturen führen sowie der gewerblichen Entwicklungsfähigkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes entgegenstehen. Außerdem ist der Teilbereich weiterhin im Gesamtzusammenhang des Plangebietes zu sehen und besitzt nicht das Gewicht eines eigenständigen Baugebietes. Die Entwicklungsfähigkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet wird auch im Bereich Stadionstraße/Am Vogelpark nach wie vor gesehen (vgl. Abbildung 8).

Denn auch hier verfügen die meisten Grundstücke über eine ausreichende Größe um z.B. Dienstleistungsbetriebe oder Handwerksbetriebe, die im GEe bevorzugt untergebracht werden sollen, aufzunehmen. Dass die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen und zugehörigen Betriebswohnungen auf den Grundstücken möglich ist, zeigen auch einige der vorliegenden Baugenehmigungen in diesem Bereich.

Grundstücke, die bereits aufgrund ihrer geringen Größe und einer vorhandenen genehmigten allgemeinen Wohnnutzung nicht oder nur sehr eingeschränkt gewerblich nutzbar sind, kommen lediglich vereinzelt vor und prägen weder das gesamte Bebauungsplangebiet noch den Teilbereich Am Vogelpark/Stadionstraße.

Darüber hinaus befinden sich in dem Bereich Stadionstraße/Am Vogelpark auch noch mehrere unbebaute Grundstücke, so dass z.B. durch den Erwerb von Nachbargrundstücken noch größere Gewerbegrundstücke entstehen können. Zum Teil befinden sich benachbarte Parzellen auch bereits im Eigentum desselben Eigentümers.



1. Gemäß den Darstellungen der Bauantragsunterlagen ist eine nennenswerte (d. h. mehr als deutlich untergeordnete) gewerbliche Nutzung erkennbar.
2. Aufgrund der Grundstückssituation (Grundstücksgröße, Lage / Anordnung / Größe der Gebäude) besteht auf dem Grundstück ein Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen.
3. Aufgrund der Lage des Grundstücks angrenzend an unbebaute Grundstücke besteht ein Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang.
4. Kein Entwicklungspotenzial außer reine Umnutzung

Abbildung 8: Entwicklungsfähigkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet – nähere Betrachtung des Teilbereichs Stadionstraße/Am Vogelpark

Aufgrund der Rücknahme des Ausschlusses von Betriebswohnen gegenüber dem Vorentwurf sind Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO nicht mehr erforderlich.

Auch Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für genehmigte selbständige Wohnnutzungen werden nicht weiter verfolgt. Die wenigen im Plangebiet vorhandenen genehmigten selbständigen Wohnnutzungen werden damit auf den Bestandschutz beschränkt (vgl. Kap. 5.1.4). Wesentliche bauliche Änderungen oder Erweiterungen sind nicht gewünscht, um die Wohnnutzung im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen. Die vorhandenen allgemeinen Wohnnutzungen erfüllen auch zeitgemäße Wohnbedürfnisse und können auch ohne wesentliche Änderungen oder Erweiterungen aufrechterhalten werden. Modernisierungen und Reparaturen, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung als notwendige Maßnahmen erforderlich sind, sind vom Bestandsschutz gedeckt.

Eine Regelung zu Bordellen und sonstigen Betrieben, in denen sexuelle Handlungen vorgenommen werden, ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da es sich im Sperrbezirk Viernheims befindet.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Standortqualität des bestehenden Gewerbegebietes langfristig zu sichern sowie sie bestimmten Betrieben vorzubehalten, werden orientiert an den bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 233 sowie dem städtebaulichen Entwicklungskonzept folgende Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nutzungen in den Baugebieten getroffen.

5.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GEe entspricht inhaltlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 von 1989. Die Festsetzung wird jedoch textlich neu gefasst, um die Zweckbestimmung des GEe klarzustellen. Die Abgrenzung des eingeschränkten Gewerbegebietes dient der Nutzungszonierung im Plangebiet und erfolgt weitestgehend entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan und wird südlich der Straße Am Vogelpark um Flächen des ehemaligen Sparlagers arrondiert. Die Abgrenzung entspricht in diesem Bereich den Entwicklungszielen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (vgl. Abbildung 6).

Die Beschränkung auf Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entspricht der von der Rechtsprechung bestätigten Reduzierung des Störgrads auf den eines Mischgebietes. Dadurch erfolgt ein gestufter Übergang von der gewerblichen Nutzung im Plangebiet zu der Wohnbebauung im Westen und den Naherholungsgebieten und Freizeiteinrichtungen im Norden.

Durch die Festsetzung werden darüber hinaus Störungen der in dem nördlichen Teilgebiet an der Stadionstraße vermehrt vorhandenen Wohnnutzung minimiert ohne damit die Schutzbedürftigkeit gegenüber Immissionen formal anzuheben und damit die angrenzenden uneingeschränkten Gewerbegebiete und Industriegebiete weitergehend einzuschränken.

Der Ausschluss von selbständigen Lagerflächen dient neben der Vermeidung von Emissionen auch der gestalterischen und funktionalen Aufwertung. Dadurch soll die Attraktivität dieses Gebietes für Dienstleistungsbetriebe und andere höherwertige Betriebe erhöht und der Stadteingang über die Einsteinstraße aufgewertet werden.

Der Ausschluss von Einzelhandel erfolgt, um den Teil des Plangebiets vorrangig für Dienstleistungen, Gewerbe und Handwerksbetriebe vorzuhalten und einem Umnutzungsdruck durch Handelsnutzungen entgegenzuwirken. Kfz- und Motorradhandel, die im Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb stehen, sind dabei nicht im klassischen Sinne als Einzelhandel zu verstehen. Darüber hinaus sind unselbständige Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, solange die Geschossfläche für den Direktverkauf einen untergeordneten Flächenanteil einnimmt und im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer inhaltlichen Zielsetzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 von 1989 mit Ausschluss der Ansiedlung von Endverbrauchermärkten oder ähnlichen Einzelhandelsbetrieben und der Zulässigkeit von Annexhandel im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Ebenso entsprechen sie dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes mit räumlicher Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet und Erhaltung der Gewerbegebiete ohne bisherige deutliche Einzelhandelsvorprägung mit Vorrang der gewerblichen Nutzungen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt ebenfalls, um das Plangebiet vorrangig für Dienstleistungen, Gewerbe und Handwerksbetriebe vorzuhalten und einem Umnutzungsdruck entgegenzuwirken. Die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig einhergehenden negativen städtebaulichen Wirkungen, wie Verzerrung des Mietpreisgefüges, Imageverlust des Gebietes mit Trading-Down-Effekt, die zu einer qualitativen Abwertung des Gebietes führen können und sich auf die Umsetzung dieses Zieles negativ auswirken können, sollen vermieden werden. Zudem sollen wesentliche Störungen auf in der Umgebung angrenzende Wohnnutzungen vermieden werden.

5.1.2 Gewerbegebiet

Die Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht i. W. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 von 1989 und der bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Nördlich der Werkstraße wird ein Teil des bisherigen Industriegebiets in Gewerbegebiet geändert. Die Änderung betrifft im Bestand im Wesentlichen einen produzierenden Betrieb (Herstellung von Verpackungen), der auch im Gewerbegebiet zulässig ist, weitere Kleinbetriebe und Nutzungen mit geringem Störgrad sowie einen Leerstand. Durch die Änderung der Art der Nutzung in diesem

Bereich wird die Trennlinie zwischen GE und GI begradigt und der höheren Störempfindlichkeit von Nutzungen im Gewerbegebiet einschließlich der dort zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen Rechnung getragen.

Der Ausschluss von Einzelhandel erfolgt, um den Teil des Plangebiets vorrangig für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe vorzuhalten und einem Umnutzungsdruck durch Handelsnutzungen entgegenzuwirken. Kfz- und Motorradhandel, die im Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb stehen, sind dabei nicht im klassischen Sinne als Einzelhandel zu verstehen. Darüber hinaus sind unselbständige Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, solange die Geschossfläche für den Direktverkauf einen untergeordneten Flächenanteil einnimmt und im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer inhaltlichen Zielsetzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 von 1989 mit Ausschluss der Ansiedlung von Endverbrauchermärkten oder ähnlichen Einzelhandelsbetrieben und der Zulässigkeit von Annexhandel im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Ebenso entsprechen sie dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes mit räumlicher Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet und Erhaltung der Gewerbegebiete ohne bisherige deutliche Einzelhandelsvorprägung mit Vorrang der gewerblichen Nutzungen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt ebenfalls, um das Plangebiet vorrangig für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe vorzuhalten und einem Umnutzungsdruck entgegenzuwirken. Die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig einhergehenden negativen städtebaulichen Wirkungen, wie Verzerrung des Mietpreisgefüges, Imageverlust des Gebietes mit Trading-Down-Effekt, die zu einer qualitativen Abwertung des Gebietes führen können und sich auf die Umsetzung dieses Zieles negativ auswirken können, sollen vermieden werden.

5.1.3 Industriegebiet

Die Festsetzung als Industriegebiet entspricht i. W. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 von 1989. Mit der Festsetzung wird eine industrielle Kernzone im Gewerbegebiet Nord um die Industriestraße in ihrem Bestand gesichert und fortgeschrieben. Die Festsetzung trägt auch dem Bestand an produzierenden Betrieben und Logistiknutzungen Rechnung und soll einen Betrieb ohne tageszeitliche Beschränkungen gewährleisten.

Der Ausschluss von Einzelhandel erfolgt mit der gleichen Zielsetzung wie im Gewerbegebiet.

5.1.4 Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Plangebiet

Im gesamten Plangebiet befinden sich einzelne genehmigte allgemeine Wohnnutzungen, die in den festgesetzten Baugebieten nach wie vor unzulässig sind. Die Zulässigkeit ergibt sich mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 233-7 wie folgt:

Diese Nutzungen genießen ausschließlich Bestandsschutz. Zulässig sind der Substanzerhalt/Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen und in diesem Zusammenhang Änderungen, sofern keine Erweiterung erfolgt oder Änderung der Nutzungsintensität (lediglich Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ausgeübten Nutzung und Funktion).

Unzulässig sind bauliche Erweiterungen, z.B. Errichtung neuer Gebäudeteile.

Weiterhin ist die Wiedererrichtung nach Abriss oder Zerstörung unzulässig.

Die mit Erweiterungen verbundenen Auswirkungen oder Nutzungsänderungen, z.B. die zu einer Intensivierung der Nutzung führen würden, sowie die Wiedererrichtung sollen aus den vorgenannten Gründen (siehe Kap. 4.2) nicht zulässig sein. Allgemeine Wohnnutzungen, die nicht mehr zeitgemäßen Flächenansprüchen entsprechen und daher zur Aufrechterhaltung der bestandsgeschützten Nutzung dringender Änderung oder Erweiterung bedürfen, konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Maßnahmen, die zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestands beitragen, sind dahingegen durch den Bestandsschutz gedeckt. Weiterhin waren die bestehenden selbständigen Wohnnutzungen im Bestand bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ auf den Bestandsschutz durch Überplanung beschränkt.

Nicht unter den Bestandsschutz fallen unzulässig errichtete allgemeine Wohnnutzungen, d. h. Wohnnutzungen, die die Zulassungskriterien für Betriebswohnungen nicht (mehr) erfüllen. Dazu gehören auch selbständige Wohnnutzungen, die sich infolge von Nutzungsänderungen (z.B. Veräußerung / Vermietung an betriebsfremde Personen) oder von Grundstücksteilungen mit Aufgabe des funktionalen Zusammenhanges zur gewerblichen Nutzung oder durch Aufgabe der betrieblichen Funktion der Bewohner ergeben haben.

5.1.5 Lärmemissionskontingent

Der Bebauungsplan Nr. 233 von 1989 setzt im Industriegebiet und in Teilen des Gewerbegebiets flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht fest.

Im Gewerbegebiet wird die Festsetzung nicht beibehalten, da sie gegenüber dem im GE regelmäßig zulässigen Störgrad keine weitergehende Einschränkung darstellt und da Emissionsbeschränkungen zum Schutz von Gebieten gleichen Störgrads untereinander nicht als städtebaulich erforderlich erachtet werden.

Die Festsetzung wird nur im Industriegebiet beibehalten, da sie gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen den Wohn- und Mischgebieten in der Umgebung sowie im benachbarten Gewerbegebiet, insbesondere Betriebsleiterwohnungen, im Nachtzeitraum zu einer Minderung der Lärmimmissionen führt. Durch die Festsetzung wird das Gebiet nach den Eigenschaften der Betriebe im Verhältnis zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 festgesetzten Baugebieten GI 5 und GI 5a gegliedert.

Da für die Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen der Betriebe bzw. der zulässigen Geräuscheinwirkung in der Umgebung kein eindeutiges Verfahren festgelegt ist, werden die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel durch Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 ersetzt. Somit ist für die Anwendung im Genehmigungsverfahren ein eindeutiges Berechnungsverfahren geregelt. Die Werte der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unverändert übernommen, so dass sich für die Betriebe keine wesentlich veränderten Anforderungen ergeben.

5.1.6 Entfall alter Festsetzungen

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 werden für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter keine beschränkenden Regelungen der Flächengrößen und -anteile am Baugrundstück im Bebauungsplan Nr. 233-7 übernommen. Regelungen zur Flächenbegrenzung von Betriebswohnen bestanden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233. Diese wurden jedoch häufig falsch interpretiert und haben eher zu einer Ausweitung der Wohnnutzung geführt. Die Zulässigkeitskriterien der BauNVO für Betriebswohnen werden für die Steuerung von Betriebswohnungen als ausreichend erachtet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass mit Aufgabe des Betriebs, dem die Wohnnutzung zugeordnet ist, die Genehmigung einer Betriebswohnung gegenstandslos wird.

Die beschränkende Regelung der Flächengröße der Geschossfläche für betriebsbezogenen Verkauf von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben (Annexhandel) wird im Bebauungsplan Nr. 233-7 nicht übernommen. Die Zulässigkeitskriterien der räumlichen und funktionalen Zu- und Unterordnung zum Betrieb werden für ausreichend erachtet, da i.d.R. nicht zu erwarten ist, dass der Annexhandel mit eigenen Produkten eine erhebliche Bedeutung erlangen kann und durch die Ausnahmeregelung eine Einzelfallprüfung erfolgt, in der mögliche negative Entwicklung erfasst werden.

Die Festsetzung als „eingeschränktes“ Industriegebiet wird in der vorliegenden Form als unwirksam erachtet, da sie der Zweckbestimmung des § 9 BauNVO widerspricht. Die Festsetzung im Industriegebiet, dass Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke nur zulässig sind, wenn sie dem Betriebssport dienen oder wenn die Aktivitäten in Hallen oder ähnlichen geschlossenen Räumen stattfinden, wird nicht übernommen, da durch die ausnahmsweise Zulässigkeit im Industriegebiet eine Einzelfallprüfung zur Verträglichkeit mit dem Gebietscharakter erfolgt.

5.1.7 Änderungen aufgrund der Anwendung der BauNVO

Gemäß BauNVO von 1977 waren in Gewerbegebieten „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“ nur zulässig, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile und Belästigungen zur Folge haben können. Dieser Zusatz ist lediglich aus redaktionellen Gründen mit Umstellung auf die neue BauNVO entfallen und weiterhin in der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes enthalten.

Mit Anwendung der aktuellen BauNVO 1990 sind in Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese waren auf Grundlage der BauNVO von 1977 lediglich ausnahmsweise zulässig. Da sich durch diese Änderung keine Auswirkungen für die mit der Planung verfolgten Ziele ergeben, wird diesbezüglich kein zusätzlicher Regelungsbedarf gesehen.

Der für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit der BauNVO 1990 aufgenommene Zusatz, dass diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, führt zu keiner materiellen Änderung. Dieser Zusatz wurde lediglich zur Klarstellung in die BauNVO aufgenommen.

Die Änderung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die gemäß BauNVO 1977 allgemein als Gewerbebetriebe aller Art zulässig waren und mit Anwendung der BauNVO 1990 lediglich ausnahmsweise zulassungsfähig sind, ist aufgrund des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan Nr. 233-7 nicht relevant für die Planung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke werden über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl bzw. die Baumassenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird weitestgehend entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ im überwiegenden Teil des Plangebietes übernommen.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte GRZ von 0,8 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 übernommen. Die Bestandssituation zeigt, dass die festgesetzte GRZ durch die bestehenden hochbaulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 233-7, bis auf die Überschreitung auf einem Grundstück eingehalten werden. Die Grundstücke weisen jedoch in Teilbereichen aufgrund der versiegelten Flächen (z.B. Stellplatzflächen, Hofflächen) Gesamtversiegelungsgrade bis zu 100 % der Grundstücksflächen auf.

Mit Anwendung der BauNVO von 1977 waren Nebenanlagen, Terrassen usw. auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Dies konnte eine 100%-ige Versiegelung der Baugrundstücke zur Folge haben. Mit Anwendung der BauNVO 1990 wird die Gesamtversiegelung auf 80 % des Baugrundstücks beschränkt. Im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 wurde die Versiegelung durch Begrünungsfestsetzungen bereits insoweit eingeschränkt, dass eine 100%-ige Versiegelung nicht zulässig war. Mit dem Bebauungsplan Nr. 233-7 wird weiterhin das Ziel zur Mindesteingrünung der Gewerbegrundstücke verfolgt. Vormals zulässige, vorhandene Versiegelungen genießen Bestandsschutz.

5.2.2 Geschossflächenzahl/Baumassenzahl

Die Geschossflächenzahl sowie die Baumassenzahl werden entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die GFZ von 2,0 festgesetzt. Mit dieser soll entsprechend dem angrenzenden Gewerbegebiet eine dichtere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden und diese damit für Büro- und Dienstleistungsnutzungen attraktiver werden.

Im Gewerbegebiet GE 1 wird die GFZ von 2,0 entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 übernommen. Für das Gewerbegebiet GE 2, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan Bestandteil der Festsetzungen des Industriegebietes GI 5 war, wird trotz Änderung der Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 festgesetzte Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Ebenso wird die für das Industriegebiet zulässige Baumassenzahl von 8,0

entsprechend der zulässigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 übernommen.

Gemäß BauNVO von 1977 waren bei der Ermittlung der Geschossfläche Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise miteinzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen. Mit Änderung der BauNVO 1990 ist diese generelle Anrechnungspflicht in Nicht-Vollgeschossen entfallen und wurde nur noch als mögliche Festsetzungsregelung im Bebauungsplan aufgenommen. Von dieser Regelung wird aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung mit dem Bebauungsplan Nr. 233-7 abgesehen.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Der festgesetzte untere Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist aus der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ abgeleitet.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im Gewerbegebiet GE 2 und im Industriegebiet mit 15 m entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe und im Gewerbegebiet GE 1 wird die Höhe baulicher Anlagen mit 13 m festgesetzt. Sie orientiert sich an den ursprünglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“, der 12 m festsetzt, und berücksichtigt die veränderten Anforderungen in Bezug auf die Entwicklung der Geschosshöhen.

Im Bereich des im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 als GE 4a festgesetzten Gewerbegebietes wird die zulässige Höhe von 15 m auf 13 m reduziert und orientiert sich dabei an der umgebenden Festsetzung. Die bestehenden hochbaulichen Anlagen in diesem Bereich halten die neu festgesetzte Höhe ein, so dass es hier zu keinen Nutzungseinschränkungen kommt.

In den Baugebieten können Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen zugelassen werden. Der Errichtung von Lüftungsanlagen, sonstigen haustechnischen Anlagen sowie einer potenziellen Ausstattung mit Photovoltaik oder Solarthermie wird durch diese Festsetzung Rechnung getragen. Somit können positive Entwicklungen in Bezug zu alternativen/regenerativen Energien begünstigt werden.

Entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet keine Traufhöhe festgesetzt. Die Festsetzung wird als nicht erforderlich angesehen, da sie nicht modernen Bedürfnissen, insbesondere für den Neubau von Büro- und Dienstleistungsgebäuden, entspricht und aufgrund der Entfernung zur westlich gelegenen Bebauung keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen in der Ansicht einer Giebel- oder Außenwand erzielt werden.

Die in Ausnahmefällen festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 25 m für die im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 festgesetzten Baugebiete GE 2, GE 4a und GI 5 werden nicht übernommen, da für diese

Fälle eine gemäß Gesetz vorgesehene Befreiung durch § 31 Abs. 2 BauGB vorgesehen ist und als ausreichend erachtet wird.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und im Bestand weitestgehend entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ festgesetzt. Sie werden überwiegend in einem Abstand von 5,0 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt, so dass ein ausreichender Gestaltungsspielraum auf dem verbleibenden Grundstück auch für Neuansiedlungen von Gewerbe und die Ausgestaltung und Nutzung der Grundstücke verbleibt.

Im Übergang zur Straße Großer Stellweg werden die Baugrenzen für die Grundstücke Werner-von-Siemens-Straße Nr. 6, Großer Stellweg Nr. 22/22a sowie Nr. 24 entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 unter Berücksichtigung des Bestands übernommen.

Am Vogelpark 7 wird die Baugrenze unter Berücksichtigung des Bestandes aufgrund der ansonsten verbleibenden geringen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks festgesetzt. Nördlich der Werner-von-Siemens-Straße wird die Baugrenze orientiert an der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ und am Bestand im Abstand von 3 m zur Straße festgesetzt. Südlich der Straße Am Vogelpark wird die Baugrenze aufgrund der Neuordnung in diesem Teilbereich in einem Abstand von 3 m zu Straße festgesetzt.

Der verbleibende Abstand zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen soll zudem zur gärtnerischen Gestaltung und randlichen Eingrünung des Grundstücks genutzt werden, wie es bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 vorgesehen war und durch die im Bebauungsplan Nr. 233-7 festgesetzte Mindesteingrünung vorgegeben wird. Damit soll die mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept verfolgte städtebauliche Qualität zur Aufwertung des öffentlichen Raumes durch eine randliche Eingrünung unterstützt werden und auch die fußläufigen Verbindungen zum angrenzenden Erholungswald im Norden langfristig aufgewertet werden. Vormals zulässige, bauliche Anlagen, die über diese Baugrenzen hinausragen, genießen Bestandsschutz.

Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen sind und nur in Ausnahmefällen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Ersatz einer entsprechend großen Grünfläche und Erhalt gesunder Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang angeordnet werden können, wird nicht übernommen. Die Zielsetzung zur Eingrünung des Gewerbegebietes bleibt durch Festsetzungen zur Mindesteingrünung weiterhin gewahrt.

5.4 Mindestmaße für Grundstücksgrößen

Zur Sicherung und Erhaltung ausreichender Grundstücksgrößen für gewerbliche Nutzungen wird mit dem Bebauungsplan eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 1.000 m² festgesetzt. Damit soll zudem der häufigen Praxis der Abtrennung eines zulässigerweise errichteten betriebsbezogenen Wohngebäudes und anschließender gesonderter Vermarktung entgegengewirkt werden.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhandene kleinere Baugrundstücke (< 1.000 m²) genießen Bestandsschutz und werden von dieser Regelung ausgenommen. Nicht aufgenommen wurden öffentliche Grundstücke, die der Erschließung dienen sowie private Grundstücke, die keine Baugrundstücke i.e.S. darstellen.

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim werden mit dem Bebauungsplan breitere Grundstückszu- und -abfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass in Gewerbe- und Industriegebieten breitere Zu- und Abfahrten, als in der Stellplatzsatzung vorgesehen, erforderlich sind, jedoch auch die städtebaulich unerwünschte Aufweitung des Straßenraumes weiterhin begrenzt wird und eine Begrünung der Vorgartenzone sichergestellt werden kann. Bei nachgewiesenem Bedarf, z.B. zur Sicherung der betrieblichen Abläufe, können im Einzelfall weitere Zufahrten oder breitere Zufahrtsbreiten ausnahmsweise zugelassen werden.

Um im öffentlichen Straßenraum weiterhin ausreichende Flächen für Parkplätze vorhalten zu können, wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze und Garagen auf privaten Grundstücken nicht direkt vom öffentlichen Straßenraum aus angefahren werden können.

5.6 Verkehrsflächen

Das Erschließungskonzept des Plangebietes mit Erschließung im Bestand über die Werkstraße, Einsteinstraße, Werner-von-Siemens-Straße, die Straße Großer Stellweg, die Industriestraße sowie die bisher noch nicht vollständig ausgebaute Straße Am Vogelpark wird weiterhin beibehalten und entsprechend dem Bestand festgesetzt. Zur Erhaltung der Flexibilität und Gestaltungsspielräume wird auf eine differenzierte Festsetzung von Gehwegen, Fahrbahn, usw. verzichtet.

5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ wird festgesetzt, um die mit einer vertraglichen Vereinbarung vorgesehene Errichtung öffentlicher Stellplätze planungsrechtlich zu sichern.

5.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen bestehender Versorgungsanlagen im Plangebiet werden Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

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

Mit dem Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die eine Mindestein- und Begrünung des Plangebietes sicherstellen und eine angemessene städtebauliche Gestaltqualität umsetzen sollen.

5.9.1 Versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen

Die Festsetzung zur versickerungsfähigen Befestigung bei der Neuanlage bzw. der Erneuerung von Stellplätzen trägt zur Minimierung der Neuversiegelung bei und berücksichtigt die Stellplatzanlagen im Bestand. Des Weiteren werden mit dieser Festsetzung die Abflussmengen des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswasser reduziert. Die Festsetzung wird vor dem Vorbehalt der technischen und rechtlichen Möglichkeiten gefasst. Die Ge- und Verbote der Trinkwasserschutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“ (Nr. 431-148) in der weiteren Schutzzone Zone IIIb, dass gem. Rechtsverordnung vom 25.05.2009 festgelegt ist, sind zu beachten. So ist die Versickerung von Niederschlagswasser von Stellplätzen unter bestimmten Umständen zulässig und es sind Ausnahmen von den Verboten möglich. Daher wird auf die Festsetzung zur Minimierung der Neuversiegelung nicht verzichtet.

5.9.2 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen

Um eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, ist eine Mindestbegrünung der Freiflächen der Baugrundstücke (inkl. entsprechender Gehölz- und Baumanpflanzungen) vorgesehen. Hierdurch wird ein Mindestmaß an gärtnerisch gestalteten Flächen und damit ein möglichst hohes Grünvolumen sichergestellt.

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Grünflächen zwischen der Straßengrenze und der überbaubaren Fläche mehr festgesetzt werden, soll mit der Festsetzung der Wegfall der Festsetzung zur Anpflanzung eines Laubbaumes je 150 m² Grünfläche anteilig ersetzt werden, jedoch auch der Gestaltungsspielraum zur Nutzung der gewerblichen Grundstücke erhalten werden.

5.9.3 Mindestvegetationsfläche/Bodenfunktionszahl

Um eine Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes auf den privaten Grundstücken zu erhalten und zu erzielen, wird eine Bodenfunktionszahl festgesetzt. Sie dient der Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden-, Wasserhaushalt und Klima und regelt welcher Flächenanteil je m² des Baugrundstückes von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist.

Für neu zu bebauende Grundstücke und Grundstücke mit überwiegenden Änderungen des bebauten Bestandes wird eine Bodenfunktionszahl als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Berechnung dieser Festsetzung erfolgt in Analogie zur Grundflächenzahl in Bezug auf das Baugrundstück. Mit Festsetzung einer Bodenfunktionszahl von 0,3 müssen 30 % der Grundstücksfläche eine uneingeschränkte Bodenfunktion aufweisen (Freihaltung von jeglicher Bebauung und Versiegelung) oder es können durch mit der Festsetzung beschriebene Maßnahmen Verhältnisse hergestellt werden, die einer uneingeschränkten Bodenfunktion von 30 % entsprechen. Allerdings ist die Herstellung und Anlage einer Mindesteingrünung von 15 % des Baugrundstückes (BFZ = 0,15) als Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche erforderlich, womit ein Mindestmaß an begrünten und ggf. gärtnerisch gestalteten Flächen auf den Baugrundstücken sichergestellt wird. Weiterhin werden mit der Anlage von Vegetationsflächen ökologische Funktionen auf den Grundstücken gewährleistet.

Berechnungsbeispiel:

Gesamtgrundstück 2000 m²

Bei einem fiktiven Beispiel entstehen auf einem Grundstück folgende Nutzungen:

Fläche	Oberflächenqualität	Wichtungsfaktor	gewichtete Fläche
1000 m²	Gebäudefläche, Dachflächen unbegrünt, an Versickerung angeschlossen	WF 0,15	150 m²
50 m²	Gebäudefläche, Dachfläche begrünt	WF 0,60	30 m²
200 m²	Rasenfugenpflaster	WF 0,60	120 m²
600 m²	Wasserdurchlässiges Pflaster,	WF 0,40	240 m²
150 m²	Pflanzflächen	WF 1,00	150 m²
2000 m²	Gesamtfläche	WF 0,35	690 m²

BFZ = 690/2.000 = 0,35 - Die Zielvorgabe 0,3 wurde erreicht.

Abbildung 9: Berechnungsbeispiel Bodenfunktionszahl

5.9.4 Mindestgrünflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 zur Anlage privater Grünflächen und deren Begrünung werden mit der Änderung nicht übernommen. Dahingegen werden die Baugrenzen im Abstand von zumeist 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche beibehalten und zur Begrünung der Baugrundstücke allgemeine grünordnerische Festsetzungen und die Herstellung und Anlage einer Mindesteingrünung von 15 % des Baugrundstückes als Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen aufgenommen, die eine Mindesteingrünung des Plangebietes sowie insbesondere der Vorgartenzone gewährleisten.

5.9.5 Randeingrünung der Baugrundstücke

Zur randlichen Eingrünung der Baugrundstücke und Reduzierung der Versiegelung und damit Sicherung einer Mindesteingrünung und Aufwertung der städtebaulichen Qualitäten des Plangebietes wird entlang eines Streifens zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche eine Vorgartenzone mit einer anteiligen Begrünung festgesetzt.

5.10 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.10.1 Erhalt von Bäumen

Zur Sicherung erhaltenswerten und das Gebiet prägenden Baumbestandes wird der Erhalt gesunder Bäume mit einem Stammumfang größer 60 cm festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass bei wesentlicher Einschränkung der baulichen Nutzung des Grundstücks vom Erhalt dieser Bäume abgesehen werden kann. Dies trifft insbesondere auf die im Plangebiet noch unbebauten Grundstücke mit Baumbestand zu, deren bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans durch den Erhalt der Bäume nicht bzw. sehr eingeschränkt

möglich wäre. Eine wesentliche Einschränkung wäre dabei, dass 70 % der Grundstücksfläche nicht zusammenhängend für eine bauliche Entwicklung genutzt werden könnten. Weiterhin fallen unter diese wesentlichen Einschränkungen beispielsweise die Nutzung von Büro-, Arbeits- und Aufenthaltsräumen, die durch Einwirkung dieser Bäumen nur mit künstlichem Licht genutzt werden können, ohne die Einwirkungen der betroffenen Bäume jedoch auch ohne künstliches Licht nutzbar wären.

Abgängige Bäume aufgrund von Krankheit, Entfernung einzelner Bäume aus einem größeren Baumbestand sowie bei Gefahren für die Allgemeinheit sollen auch weiterhin ersetzt werden. Eine Berücksichtigung der Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke auch für die Ersatzpflanzungen erfolgt dadurch, dass weiterhin eine Regelung aufgenommen besteht, wonach von Ersatzpflanzungen nach Einzelfallprüfung abgesehen werden kann, wenn die Mindestbegrünungsvoraussetzungen gemäß dem Bebauungsplan weiterhin erfüllt sind.

Die Festsetzung entspricht dabei inhaltlich weitestgehend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“.

5.10.2 Begrünung von Stellplätzen

Die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen dient der Eingrünung der Grundstücke und kleinklimatisch wirksamen Beschattung der Stellplätze sowie zur Gliederung dieser. Vorgaben zu Pflanzqualitäten und Baumscheiben sichern dauerhafte Standortvoraussetzungen.

Mit dieser Festsetzung erfolgt eine Aktualisierung der Begrünungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 (für je 6 Bäume wurde die Anpflanzung eines Baumes erforderlich) entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung.

5.10.3 Gehölzstreifen

Entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 wird die Fläche zum Erhalt des Gehölzstreifens zwischen GEe und GE1 im Norden des Plangebietes weiterhin festgesetzt. Dies dient zum einen der Gliederung der gewerblichen Flächen untereinander und zum anderen dem Erhalt des Gehölzbestandes als Lebensraum für Tiere.

5.10.4 Straßenbegrünung

Zur Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Durchgrünung des Plangebietes werden die straßenbegleitenden Baumanpflanzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weitestgehend übernommen und entsprechen zudem der Durchgrünung der Straßenräume gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept. Zur Aufwertung des Straßenraumes und Ausbildung von Raumkanten und Leitstrukturen werden dabei für die Straße Großer Stellweg als Verbindungsachse zu den nördlich gelegenen Naherholungsangeboten, Bäume 1. Ordnung festgesetzt. Für die Nebenstraßen sind Bäume 2. Ordnung festgesetzt.

Mit der Festsetzung erfolgen jedoch keine festen Standortzuweisungen, sondern eine Bepflanzung mit einer bestimmten Anzahl an Bäumen in Baumreihen entlang der Straßen, um im Bestand auf Grundstückszu- und -abfahrten, Leitungen usw. Rücksicht nehmen zu können. Es

wird eine dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 entsprechende Anzahl an Bäumen im Plangebiet insgesamt erforderlich.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Viernheim die Flächen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten. Um weiterhin Flächen für die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken für kleinere bis mittlere Unternehmen vorhalten zu können, die auf günstige Bodenpreise angewiesen sind und um den Umnutzungsdruck entgegen zu wirken werden Nutzungsausschlüsse getroffen. Durch Nutzungsausschlüsse entlang des Stadteingangs Viernheims werden für diese Flächen Voraussetzungen zu einer städtebaulich qualitätvollen Entwicklung und Aufwertung dieser Flächen, geschaffen.

Mit dem abgestuften Nutzungskonzept im Plangebiet sowie die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ist eine Beeinträchtigung schutzbedürftiger (Wohn-) Nutzungen im Umfeld nicht zu erwarten. Mit Arrondierung eines Teilbereiches von Industriegebiet in Gewerbegebiet wird der Nutzungszonierung zum Schutz störempfindlicher Nutzungen Rechnung getragen.

6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Der Ausschluss von Einzelhandel und die Zulässigkeit von Annexhandel durch den Bebauungsplan Nr. 233-7 trägt mit zum Schutz der Viernheimer Innenstadt und der Versorgung der Bevölkerung bei und entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Viernheim ist über die Bundesautobahnen A 659, A 5 und A 6/67 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung des Plangebietes an dieses Netz erfolgt im Wesentlichen über die Landesstraße L 3111.

Im Stadtgebiet ist das Plangebiet über die von Norden ins Stadtgebiet führende Lorscher Straße sowie die Industriestraße und die Straße Großer Stellweg in das innerörtliche Verkehrsnetz in Richtung Innenstadt angebunden und über die Friedrich-Ebert-Straße zudem an die L 3111.

Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt über die Einsteinstraße, Werner-von-Siemens-Straße, Werkstraße, Gottlieb-Daimler-Straße, Stadionstraße, Großer Stellweg sowie Industriestraße im Bestand. Die Straße Am Vogelpark ist nur teilweise ausgebaut und erschließt die angrenzenden bereits im Bestand bebauten Grundstücke. Mit endgültigem Ausbau werden die noch unbebauten daran anschließenden Grundstücke auch an das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden.

Verkehrserzeugung

Durch die Planung sind keine weitergehenden Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Erschließung des Plangebietes wird im Bestand gesichert. Es werden keine Zulässigkeiten von Betrieben begründet, die über die bisherige Zulässigkeit der gewerblichen oder industriellen Nutzungen hinausgehen und erhebliche Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen besitzen könnten.

Das Parken im öffentlichen Straßenraum erfolgt aufgrund fehlender Markierungen oft ungeordnet entlang der Straßen und teilweise den Bürgersteigen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz durch die in der Lorscher Straße/Einsteinstraße verkehrende Buslinie 612, mit Haltestelle an der Ecke Werkstraße/Einsteinstraße sowie die durch das Plangebiet verlaufenden Buslinien 611 und 644 (überörtliche Verbindung nach Worms), mit Haltestelle in der Industriestraße Nr. 26/28, angebunden. Diese Linien fahren auch den im Süden Viernheims gelegenen Bahnhof an, von dem das Stadtgebiet in den regionalen Verkehr über die S-Bahn-Linie 5 nach Mannheim und Heidelberg angebunden ist.

Fußgänger/Radverkehr

Das Plangebiet stellt eine Verbindung zwischen Innenstadt und nördlich angrenzenden Naherholungsgebieten sowie Freizeit- und Sportnutzungen dar. Aufgrund dieser Funktion fehlt es bislang im Plangebiet an einer attraktiven Gestaltung des Straßenraumes. Die Straßen besitzen zumeist beidseitig Bürgersteige, die jedoch nicht sehr breit ausgebaut sind und oft durch parkende Fahrzeuge zugestellt werden. Ebenso sind separate Radwege im Plangebiet nicht ausgebaut, so dass Radfahrer die Verkehrsflächen benutzen müssen und es zu konkurrierenden Nutzungen (LKW, PKW, Radfahrer, PKW) kommt. Die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist innerhalb des Plangebietes nur eingeschränkt gewährleistet.

Da die Straßen im Plangebiet ausreichend breit sind, könnten ggf. Umgestaltungen in Bezug auf Abstellmöglichkeiten für LKW/PKW – ruhenden Verkehr – und Gestaltungen des Straßenraumes für sichere und attraktive Wegeverbindungen im und durch das Plangebiet gem. Entwicklungskonzept erfolgen. Mit einer Straßenbegrünung könnte der Straßenraum gestalterisch aufgewertet und grüne „Raumkanten“ im öffentlichen Raum als Leitstrukturen geschaffen werden. Die Festsetzungen ermöglichen diesen Gestaltungsspielraum.

6.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits weitestgehend erschlossen und bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass an die vorhandenen Versorgungsleitungen Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation angeschlossen werden kann und eine Versorgung des Gebietes weiterhin durch das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Lediglich die Erschließung im Norden des Plangebietes ist an der Straße Am Vogelpark noch nicht vollständig erfolgt. Mit Erschließung der bislang unbebauten Grundstücke wird somit der Ausbau der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen in diesem Bereich erforderlich.

Die ***Strom***versorgung kann über den bestehenden Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt werden. Da durch die Bebauung bislang unbebauter Grundstücke ein zusätzlicher Leistungsbedarf entstehen kann, insbesondere durch Gewerbebetriebe mit hohem Leistungsbedarf, ist ggf. ein entsprechender Ausbau und zusätzliche Flächen für Versorgungsanlangen Elektrizität erforderlich. Die Zulässigkeit dieser Anlagen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet.

Die Versorgung mit ***Gas*** und ***Wasser*** ist im Bestand sichergestellt. Die Erschließung der Straße Am Vogelpark kann durch Ausbau ermöglicht werden.

Die ***Abwasser***beseitigung erfolgt im Bestand über die Mischwasserkanalisation in den Straßen Großer Stellweg, Werkstraße und Werner-von-Siemens-Straße. Die Straße Am Vogelpark ist nur teilweise kanalisiert und muss für die Erschließung der bislang unbebauten Grundstücke weiter ausgebaut werden.

Gemäß Generalentwässerungsplan (Stand 2010) der Stadt Viernheim sind für den Bemessungsregen im Bestand die Kanalschächte im Großen Stellweg, in der Werkstraße zwischen Einsteinstraße und Großer Stellweg und zwei Kanalschächte in der Werkstraße zwischen Großer Stellweg und Industriestraße rechnerisch überstaut. Sanierungsmaßnahmen für die westliche Werkstraße wurden bereits durchgeführt, insofern wird die Situation von der Stadtentwässerung für die westliche Werkstraße unkritisch gesehen. Sanierungsmaßnahmen für den Großen Stellweg sind in näherer Zukunft von der Stadtentwässerung nicht geplant. Die Stadtentwässerung weist darauf hin, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen somit bauliche, betriebliche und/oder organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des Überflutungsrisikos vorzusehen sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Entlastung des Kanals durch Maßnahmen zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser auf den Straßen (Rückhaltung, Versickerung) bei zukünftigen Maßnahmen zur Sanierung und Erneuerung der Straße erfolgen wird. Zudem sind mit dem Landschaftsplan Maßnahmen zur Entsiegelung auch bei Straßenerneuerungen vorgesehen. Auch wird sich durch die Beibehaltung der bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 mit der Änderung keine Verschlechterung der Situation ergeben und durch die festgesetzte Bodenfunktionszahl kann von einer Verbesserung ausgegangen werden. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen. In diesem Zusammenhang ist auch die örtliche Situation, in welchen Bereichen aufgrund der Muldenlage mit Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen zu rechnen ist, zu berücksichtigen und diese bereits bei der Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Gebäude miteinzubeziehen.

Gemäß § 37 Hessisches Wassergesetz soll ***Niederschlagswasser*** von der Person, bei der es anfällt verwertet werden. Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und dadurch, dass es durch die Planung zu keiner Änderung der Nutzungsart kommt sowie den Ge- und Verboten des Trinkwasserschutzgebietes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf eine Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten verzichtet.

Für die ***Telekommunikation*** wird davon ausgegangen, dass die Versorgung durch bestehende Leitungen im Bestand sichergestellt werden kann. Ggf. werden am Vogelpark Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die gemäß Stellungnahme des Kreisausschuss Bergstraße vom 23.06.2015 erforderliche ***Löschwasserversorgung*** von 192 m³/h über eine Löschzeit von 2 Stunden mit einer max. Löschwasserentnahme von 1,5 bar kann über das örtliche Trinkwassernetz gemäß den Stadtwerken Viernheim (E-Mail vom 01.10.2015) nicht flächendeckend sichergestellt werden. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, die zu keiner wesentlichen Änderung der Art der baulichen Nutzung oder wesentlichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung führt. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen.

6.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich im Norden an der Stadionstraße das katholische Sozialzentrum mit Viernheimer Tafel, Kleiderladen sowie Internetcafé.

6.6 Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. In städtischem Eigentum befinden sich lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Flurstück 169/1.

Bodenordnende Maßnahmen i.S.d. BauGB sind nicht erforderlich, da die Festsetzungen bestandsorientiert erfolgen.

6.7 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Gebiet	Fläche [m²]	GRZ	Zulässige GR [m²]	GFZ	Zulässige GF [m²]	BMZ	Zulässige BM [m²]
GEe	54.360	0,8	43.488	2,0	108.720	/	/
GE 1	73.670	0,8	58.936	2,0	147.340	/	/
GE 2	16.480	0,8	13.184	/	/	8,0	131.840
GI	19.940	0,8	15.952	/	/	8,0	159.520
Straßenverkehrs-fläche	12.340						
Öffentliche Parkfläche	90						
Flächen für Versorgungsanlagen	130						
Geltungsbereich	**177.010**						

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

6.8 Kosten der Planung

Mit der Änderung werden keine weitergehenden Kosten für den Ausbau oder die Anpassung von Erschließungsanlagen oder technischer Infrastruktur begründet, die über den mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 festgesetzten Bestand hinausgehen. Die Erschließung und Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden. Durch einen Endausbau der Straße Am Vogelpark werden Kosten für die Erschließung und Versorgung entstehen.

7 Prüfschema im Rahmen der gängigen Rechtsprechung für betriebsbezogenes Wohnen

§ 8 Abs. 3 BauNVO:

„Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für *Aufsichts- und Bereitschaftspersonen* sowie für *Betriebsinhaber* und *Betriebsleiter*, die dem Gewerbebetrieb *zugeordnet* und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse *untergeordnet* sind,“

Begünstigter Personenkreis

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

a) **Aufsichts- und Bereitschaftspersonal** (z.B. Hauswärter, Pförtner, Nachtwächter, Wachpersonal, Wartungspersonal für technische Einrichtungen, Personen, die aus Sicherheitsgründen der Anlage ständig anwesend sein müssen)

- Müssen wegen Art des Betriebs ständig erreichbar sein, oder
- Bindung an Betriebsstelle aufgrund Sicherheit des Betriebes besitzen, oder
- Bindung an Betriebsstelle, um aufgrund Wartung oder Reparatur der Anlagen jederzeit kurzfristig zur Verfügung zu stehen.
    - Beispiel: Gem. VGH Kassel 01.09.1994 – 5 S 891/84 reicht es nicht aus, wenn der Inhaber der betriebsbezogenen Wohnung lediglich „grundstücksbezogene“ Arbeiten (Hilfstätigkeiten) wie Kehren, Schneeräumen, Mithilfe im Betrieb, Hilfe bei Be- und Entladevorgängen, Entgegennahme von Sendungen bei Abwesenheit des Betriebsinhabers durchführt.

b) Betriebsinhaber und Betriebsleiter

- Zulässigkeit aufgrund Betriebsverantwortung,
- Ständige (Einsatz-)Bereitschaft ist nicht zwingend erforderlich, jedoch muss das Wohnen objektiv sinnvoll sein und die Errichtung nicht aus betriebsfremden Gründen erfolgen.

- Beispiel: Betriebsleiterwohnung für Installationsbetrieb mit 1.000 m² Lagerhalle zulässig, wg. Wert der einzulagernden Gegenstände und typischerweise vorkommenden Notfalleinsätzen abends, nachts und an Wochenenden (OVG NW, 28.5.2009, Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14).
- Beispiel: Kostengründe oder allgemeine Praktikabilitätsgründe für eine betriebsbezogene Wohnung sind nicht ausreichend (OVG Lüneburg, 14.07.1993 – 1 L 6230/92, Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 8 Rn 39).

Kriterium „zugeordnet“ (funktionaler Zusammenhang)

Art und Umfang der Betriebswohnung bestimmen sich nach den konkreten betrieblichen Bedürfnissen, so dass ein Wohnen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück erforderlich wird.

➔ Vorlage eines schlüssigen Betriebskonzeptes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, in dem diese Gründe dargelegt werden.

- Die Wohnung auf dem Betriebsgrundstück muss nicht aus betrieblichen Gründen „unabdingbar“ sein, sie muss nur aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein. (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14)
- Angemessenheit nach Art und Größe des Betriebs: nicht angemessen bei mehreren bereits vorhandenen Wohnungen, die bereits durch Betriebsinhaber oder -leiter genutzt werden können (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BauGB Kommentar, § 7 Rn37).
- Die Betriebswohnung kann auf oder nahe dem Betriebsgrundstück liegen (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14).
- Maßgeblich ist der räumlich-funktionale Zusammenhang im Einzelfall. Bei einer Entfernung von 100 m vom Betriebsgrundstück als zweifelhaft angesehen (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14.13).

Kriterium „in Grundfläche und Baumasse“ untergeordnet

- Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: Grundfläche des Wohnanteils im Verhältnis zur Grundfläche des Gewerbeanteils
- Baumasse i. S. d. § 21 Abs. 2 BauNVO; d. h. inkl. Aufenthaltsräumen und zugehörigen Treppenräumen in Keller- und Dachgeschossen (keine Vollgeschosse)
- Der Wohnbereich der Betriebswohnung muss den gewerblichen Räumen und sonstigen Räumen *deutlich* untergeordnet sein. Dies ist nicht der Fall, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche der gewerblichen Nutzung jene des Wohnhauses knapp überschreiten.
- Es kann auch ein eigenständiges Wohnhaus zugelassen werden. (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14.1)
  - Das Kriterium des „Unterordnens“ sowie der funktionale Zusammenhang mit dem Betrieb im Regelfall nicht zu einer entsprechenden Flächenbedeutung des Betriebswohnens führen. Dabei ist nicht nur ein quantitatives Verhältnis zu prüfen,

sondern auch eine bewertende Betrachtung zur Angemessenheit der Wohnung hinsichtlich der Art und der Größe des Betriebes sowie den Wohnbedürfnissen. Somit kann nicht entgegen denn allgemeinen Wohnbedürfnissen eine „kleine“ Wohnung verlangt werden. Dahingegen sind aber darunter auch keine „großen“ Wohnungen zu verstehen, die in Bezug auf das Betriebsgebäude sowie den allgemeinen Wohnbedürfnissen unangemessen sind.

- Beispiel: Unzulässig ist ein Wohnhaus mit zwei kleineren Büroräumen im Obergeschoss von 600 m² umbautem Raum gegenüber 330 m² des gewerblichen Flachdachanbaus (OVG NW, 26.9.2002 - – 7 B 1716/02, Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14)
- Beispiel: Unzulässig sind vier für eine wohnartige freiberufliche Nutzung in einem ehemaligen Fabrikgebäude bestimmte „Lofts“ in einem nicht eingeschränkten Gewerbegebiet (VGH München, 02.01.2008 – 1 BV 04.2737, Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 8 Rn 39).

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

- Die im GE ausgehenden Störungen sind hinzunehmen.
- Die Nutzer der betriebsbezogenen Wohnung sind zu Maßnahmen verpflichtet, die das Wohnen zumutbar erscheinen lassen, nicht die bestehenden Betriebe, die sich innerhalb des Störgrades bewegen (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 8 Rn 40).
  - Beispiel: Wohnraum für Aufsichtspersonal und sonstige Betriebsangehörige unzulässig, wenn nicht auszuschließen ist, dass die Wohnnutzung künftig eine den Planausweisungen entsprechende Nutzung benachbarter Grundstücke erschweren würde (OVG Münster, 11.08.1972 – XI A 945.71, Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 8 Rn 41).
- Verhinderung der Gefährdung von Sicherheit und Gesundheit.

➔ Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse betriebsbezogenen Wohnens sind im Nahumfeld des Gewerbegebietes zum Industriegebiet ggf. Schutzmaßnahmen des hinzukommenden betriebsbezogenen Wohnens erforderlich. Die Abgrenzung des Bereichs ist den Karten zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen überschlägig ermittelt und kann als erste Orientierungshilfe herangezogen werden.

Umwandlung

- Bei der Umwandlung einer Betriebswohnung in eine allgemeine Wohnnutzung handelt es sich um eine (im Gewerbegebiet unzulässige) Nutzungsänderung. (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14.12)
- Dies gilt auch im Fall der Betriebsaufgabe des Betriebs, dem die Wohnung zugeordnet ist. (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14.12)

Erforderliche Inhalte des Bauantrags

Es sollte zum Bauantrag eine Darlegung der Ausnahmegründe verlangt werden, d. h. insb.

1. Betriebsbeschreibung mit schlüssigem Betriebskonzept.
2. Benennung der Funktion des Nutzers der Betriebswohnung.
3. Begründung der objektiven Erforderlichkeit der Betriebswohnung.
4. Nachweis des gewerblichen Anteils nach Grundfläche und Baumasse.
5. Nachweis der Verträglichkeit mit benachbarten Gewerbenutzungen, insb. hinsichtlich Lärmweinwirkungen, hierzu Anforderung von Gutachten, wenn
   - auf dem Nachbargrundstück Nachtbetrieb stattfindet bzw. nach Art der genehmigten Nutzung zu erwarten ist oder
   - das Vorhaben im Einwirkungsbereich des festgesetzten Industriegebiets liegt.

Prüffragen für die Beurteilung:

1. Handelt es sich bei dem Antragsteller der Betriebswohnung um eine Aufsichts- oder Bereitschaftsperson, einen Betriebsinhaber oder einen Betriebsleiter?
2. Liegen objektive betriebliche Gründe für das Wohnen am Ort des Betriebes vor?
3. Besteht ein räumlicher und auch funktionaler Zusammenhang zwischen Betriebswohnung und Betrieb, insb. bei unterschiedlichen Grundstücken?
4. Ist die Betriebswohnung angemessen unter Berücksichtigung der Art und Größe des Betriebs und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse?
5. Ist die Betriebswohnung nach der <u>Grundfläche</u> deutlich untergeordnet?
6. Ist die Betriebswohnung nach der <u>Baumasse</u> deutlich untergeordnet?
7. Steht die gewerbliche Nutzung des Grundstücks / Gebäudes erkennbar im Vordergrund?
8. Kann eine Erschwerung der Nutzung benachbarter Grundstücke gemäß Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden?
9. Sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt?
10. Ergänzende Prüfung nach § 15 BauNVO.

Indizien dafür, dass die gewerbliche Nutzung nicht im Vordergrund stehen soll:

- Gebäude hat Charakter / Erscheinungsbild eines Wohngebäudes.
- Der Grundriss ist typisch für ein Wohngebäude und ohne weiteres für Wohnzwecke nutzbar.
- Gegenstand des Betriebes ist eine wohnartige freiberufliche Berufsausübung.
- Die Gewerbenutzung findet vorwiegend im Kellergeschoss statt.

- Keine getrennten Zugänge für Wohnung und Betrieb.
- Keine getrennten Flure / Treppen.
- Räume, betriebliche Nutzung mit mehreren Beschäftigten im unmittelbaren Zusammenhang mit Wohn- und Schlafräumen.

Abbildung 10: Abschätzung Industrielärm – tags

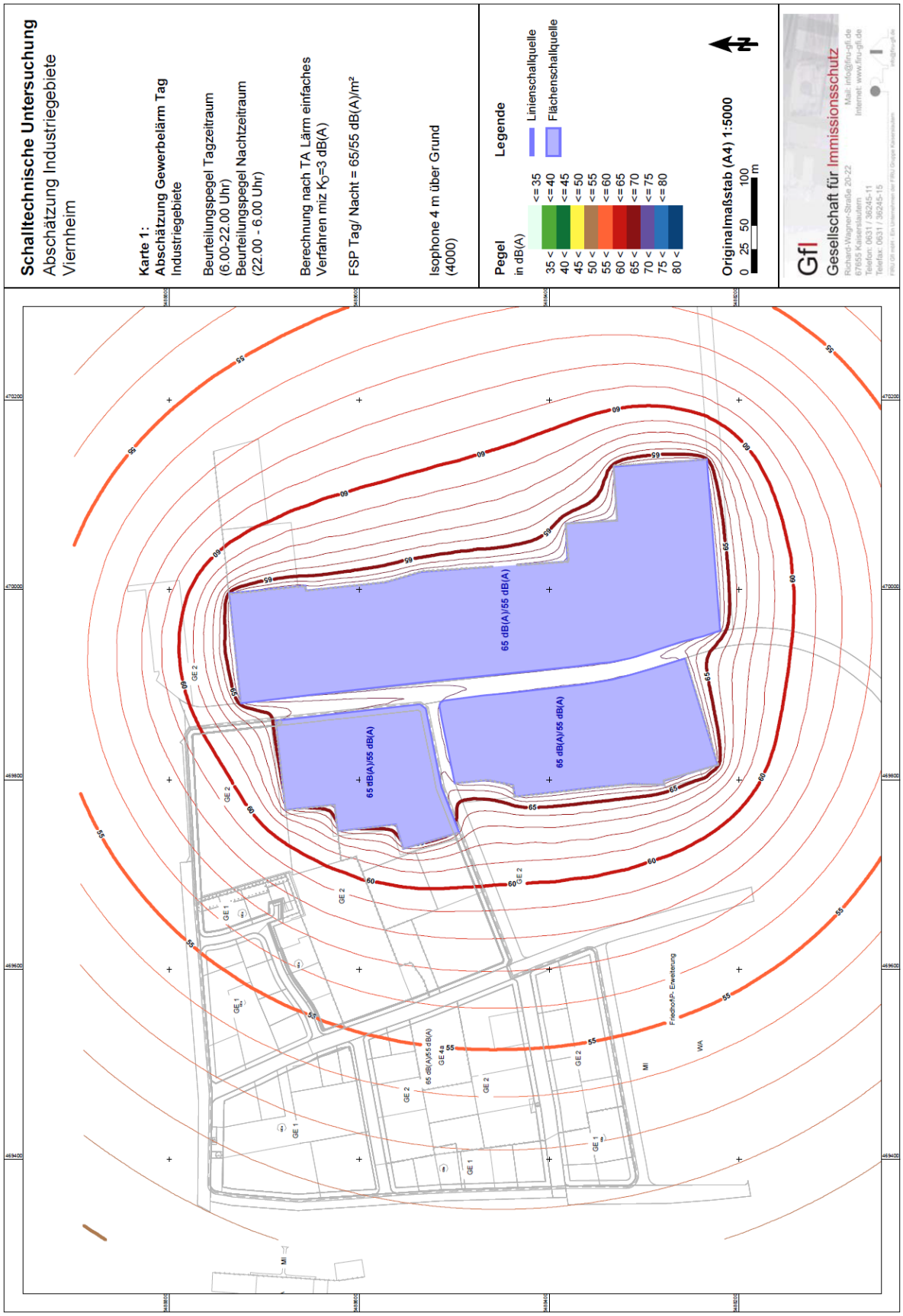
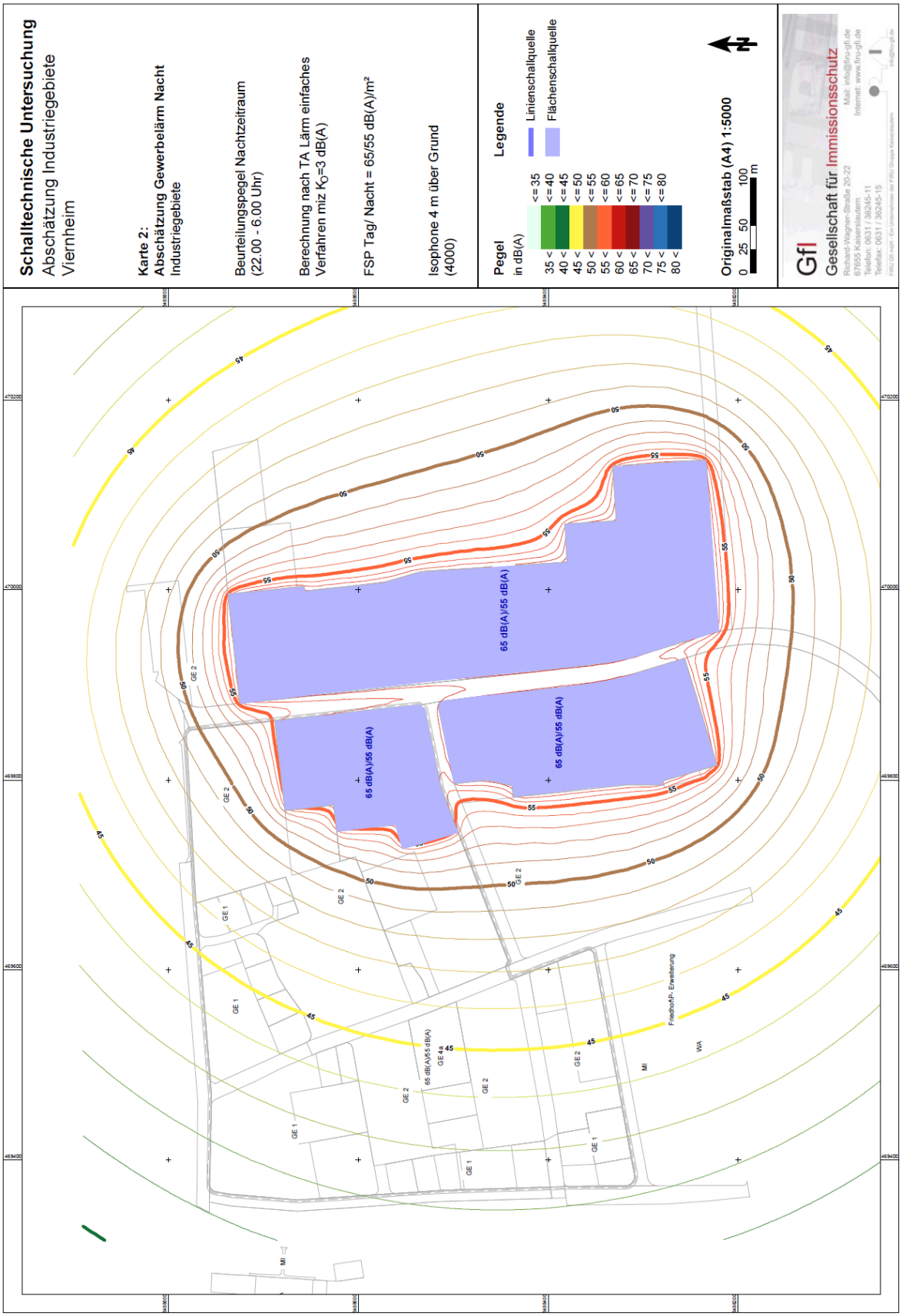


Abbildung 11: Abschätzung Industrielärm - nachts


Schalltechnische Untersuchung
Abschätzung Industriegebiete
Viernheim
Karte 2:
Abschätzung Gewerbelärm Nacht
Industriegebiete
Beurteilungspegel Nachtzeitraum
(22.00 - 6.00 Uhr)
Berechnung nach TA Lärm einfaches
Verfahren miz K$_O$=3 dB(A)
FSP Tag/ Nacht = 65/55 dB(A)/m²
Isophone 4 m über Grund
(4000)
Pegel
in dB(A)
Legende
Linienschallquelle
Flächenschallquelle
<= 35
35 < <= 40
40 < <= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 < <= 80
80 <
Originalmaßstab (A4) 1:5000
0 25 50 100 m
Gfl
Gesellschaft für Immissionsschutz
65 dB(A)/55 dB(A)
GE 1
GE 2
GE 4a
MI
WA

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet Nord ist durch eine heterogene Struktur geprägt, in der gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen und in Teilbereichen Fehlentwicklungen zu Wohnnutzungen in enger räumlicher Nähe vorzufinden sind. Insgesamt ist festzuhalten, dass den Zielen des Entwicklungskonzeptes – insbesondere dem Vorrang der gewerblichen Entwicklung – mit dem gültigen Bebauungsplan und seinen Festsetzungen – nicht ausreichend nachgekommen werden kann. Zudem mehren sich in jüngster Zeit im Plangebiet Flächenentwicklungen und es besteht ein Umnutzungsdruck, der eine langfristige Sicherung und qualitätvolle Entwicklung des Standortes als Gewerbestandort beeinträchtigen kann. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ erforderlich.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Stärkung des Gewerbestandortes Viernheim.
- Sicherung der Flächen im Plangebiet vorrangig für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe.
- Stabilisierung der Struktur des Gewerbegebietes, Steuerung von Umstrukturierungsprozessen.
- Vermeidung einer schleichenden Veränderung des Gebietscharakters in Teilbereichen.
- Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen und Ausschluss städtebaulich nicht verträglicher Nutzungen.
- Planungs- und Rechtssicherheit für ansässige Gewerbebetriebe und für Neuansiedlungen.
- Stärkung des Gebietscharakters am Stadteingang/Vermeidung eines „Trading-Down-Effekts“.
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Sicherung und Entwicklung einer Mindesteingrünung.

Beschreibung der Festsetzungen

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden:

- Festsetzung und Klarstellung zur Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet mit Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Gewerbegebiet und Industriegebiet gem. §§ 8 und

9 BauNVO) zur Gebietsprofilierung und Konfliktminderung hinsichtlich Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten.

- Bestandsorientierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzungen zu Verkehrsflächen im Bestand.
- Festsetzungen zur Lärmemissionskontingentierung für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.
- Festsetzung zur Begrünung und Mindesteingrünung des Plangebietes zur stadtgestalterischen Aufwertung: Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Tabelle 4: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschossflächen-zahl (GFZ)	Baumassen-zahl (BMZ)	Höhe baulicher Anlagen
GEe	0,8	2,0		max. OK baulicher Anlagen = 13 m
GE 1	0,8	2,0		max. OK baulicher Anlagen = 13 m
GE 2	0,8		8,0	max. OK baulicher Anlagen = 15 m
GI	0,8		8,0	max. OK baulicher Anlagen = 15 m

Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,7 ha und liegt im Nordosten des Stadtgebiets von Viernheim. Es handelt sich um einen Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes Großer Stellweg, Nord, der überplant wird.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden

Durch die bestehenden Nutzungen und Erschließungsanlagen ist das Plangebiet im Bestand bereits gewerblich genutzt. Mit Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, da die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ zulässig sind oder auf Grundlage des vorangegangen Bebauungsplanes oder nach § 34 BauGB (jeweils mit einer zulässigen Grundflächenzahl von bis zu 0,8) genehmigt wurden.

Mit Realisierung der Planung erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme an Grund und Boden.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits baulich genutzten Bereich handelt, ist zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu prüfen, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Darstellung von Landschaftsplänen.
§ 13 ff. BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.
§ 20 ff. BNatSchG	Schutzgebiete und -objekte.

Vorbelastungen für die Schutzgüter bestehen bereits in Form von umfangreichen Bodenveränderungen, Befestigungen und Versiegelungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag[6] erarbeitet und in den Umweltbericht integriert. Im Umweltbericht werden die Schutzziele wie folgt berücksichtigt:

[6] Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (10/2015): Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“, Landespflegerische Planungsbeiträge zum Umweltbericht, Darmstadt.

- Überprüfung und Fortschreibung der zum Entwicklungskonzept erstellten Biotoptypenkartierung.
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt, natürliche Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
- Vorschlag von Maßnahmen und landespflegerischen Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden wurde bereits bei Prüfung der Planungs- und Standortalternativen berücksichtigt (vgl. Kap. I 4.2 und Kap. II 1.1). Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233-7 wird ein Bestandsgebiet planungsrechtlich überplant, womit sich kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden ergibt. Da bereits vor der planerischen Entscheidung Eingriffe auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ zulässig waren, wird dieser als maßgeblicher planungsrechtlicher Voreingriffszustand bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugrunde gelegt. Diese wird auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung durchgeführt.

Durch eine Bebauung entsteht ein Verlust von Waldflächen gem. Landeswaldgesetz (vgl. Kap. 3.6). Dieser Bereich war bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der Nutzungsart oder der Baugrenzen in dem betroffenen Bereich. In diesem Zusammenhang hat das Forstamt Lampertheim in Ergänzung der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung die grundsätzliche Umwandlung der Bodennutzungsart für die entstandene Waldfläche auf der Gewerbefläche im Plangebiet in Aussicht gestellt.

Für die Inanspruchnahme der Waldfläche wird ein Ausgleich erforderlich. Dieser soll gemäß Forstamt Lampertheim, da es sich um eine „Siedlungswaldfäche“ handelt, als Ersatzabgabe entrichtet werden.

Im Rahmen von „Natura 2000“ benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

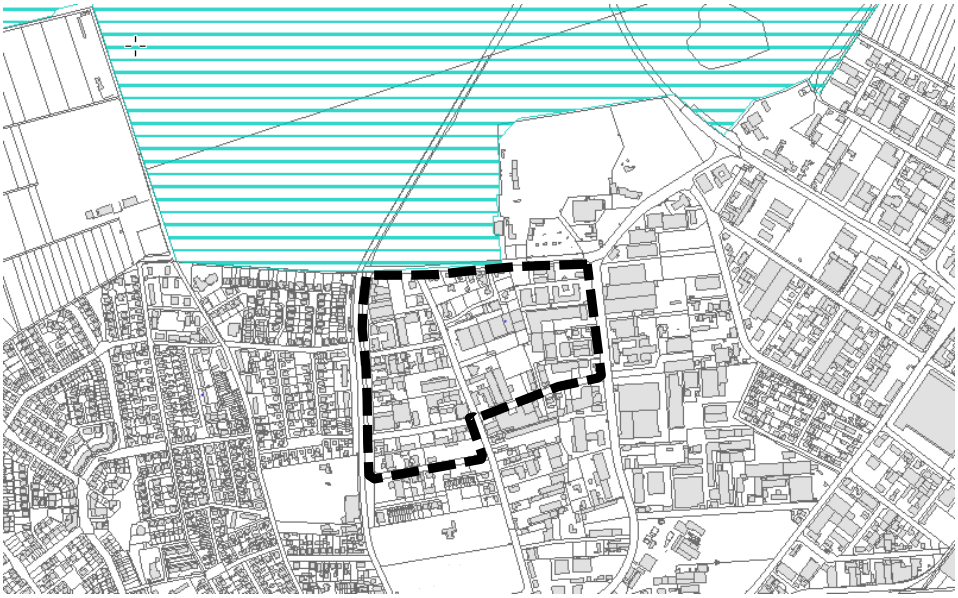


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Hessischen Naturschutzinformationssystem[7] mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)

Nördlich angrenzend an das Plangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung 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, sind zu beachten.

Aufgrund des Schutzziels des Landschaftsschutzgebietes (Vermeidung von Veränderungen des naturnahen Zustandes und der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gebietes) und eines Übergangsbereich durch Verkehrsflächen kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgebiet entstehen.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 13 HAGNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Die im Landschaftsplan 2010 für das Plangebiet wesentlichen Inhalte der Bestandsdarstellung werden in der Bestandsaufnahme der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt.

Das Plangebiet wird in der Entwicklungskarte im Leitbild Siedlung: „Leben und Arbeiten in einer grünen Stadt“ dargestellt. Dementsprechend wird es in der Maßnahmenkarte dem Maßnahmenschwerpunkt Schutzgut Klima zugeordnet mit Maßnahmen zur Dachbegrünung, Versickerung und Sammlung von Regenwasser und im Bericht zum Landschaftsplan auch zur Aufnahme von Festsetzungen in Bebauungsplänen gekennzeichnet. Des Weiteren wird die gestalterische Aufwertung von Hauptwegen (Verbindung zur freien Landschaft) dargestellt.

Mit Festsetzungen zu Mindesteingrünung der privaten Grundstücke werden die Ziele im Landschaftsplan abwägend berücksichtigt und ein Mindestmaß an ökologischen Funktionen im Plangebiet umgesetzt. Aufgrund des Bestandes und Gestaltungsmöglichkeiten für die zukünftige

---

7 Homepage des Hessischen Naturschutzinformationssystems (Natureg), aufgerufen unter: http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default, Stand: 19.03.2015.

Nutzung im Plangebiet sind weitergehende Festsetzungen, wie Dachbegrünung, offene Einfriedungen im Gewerbegebiet nicht vorgesehen.

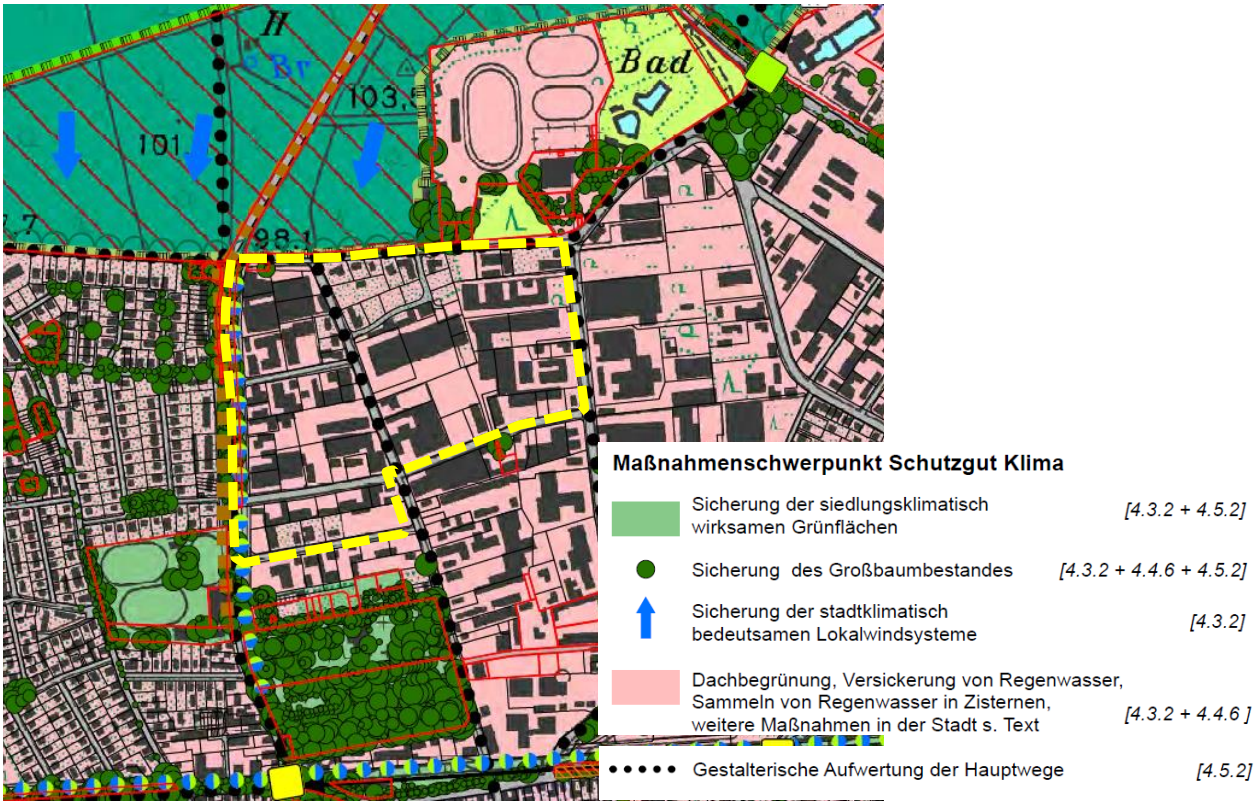


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan des Landschaftsplans mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (gelbe Abgrenzung)

Sonstige umweltrelevante Darstellungen, bspw. des Regionalplans Südhessen, werden im Rahmen der städtebaulichen Begründung bzw. schutzgutbezogenen Bewertung berücksichtigt.

1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.
§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG	Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.
§ 30 BNatSchG	Geschützte Biotope.

Im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag werden die Schutzziele berücksichtigt. Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung floristischer und faunistischer Artenbestände auf Grundlage vorhandener Daten sowie zusätzlicher Erhebungen vor Ort.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden folgende Erhebungen durchgeführt:

- Überprüfung und Fortschreibung der zum Entwicklungskonzept erstellten Biotoptypenkartierung.
- Relevanzprüfung und Potenzialanalyse auf Grundlage einer Ortsbegehung am 03.03.2015 bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG. Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch Gewerbebauten und hohe Versiegelungsgrade gekennzeichnet. In diesen Bereichen werden durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderungen der Lebensbedingungen für Tiere ausgelöst. Eine genauere Betrachtung erfolgt deshalb nur für die Bereiche, die große Gärten aufweisen sowie für unbebaute Flächen.
- Vertiefende Untersuchungen zur Betroffenheit geschützter Arten aufgrund von zulässigen Eingriffen im Plangebiet, soweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dem Vollzug des Bebauungsplanes in Teilbereichen entgegenstehen können:
  - Bestandserfassung von gebäudebewohnenden und baumbewohnenden Fledermäusen durch Kartierung von Höhlenbäumen und 1 Begehung mit Ultraschall-Detektoren sowie Erfassung von Rufaufzeichnungen über stationäre Geräte (Juni 2015), um Aussagen zu den vorkommenden Arten und der Funktion der baumbestandenen Flächen (Ruhe- und Fortpflanzungshabitat oder Nahrungshabitat) ableiten zu können.
  - Avifaunistische Bestandsaufnahme durch Kartierung der Höhlenbäume und zweimaliges Verhören im Plangebiet (Erfassung im April und Mai 2015).
  - Bestandserfassung von Kriechtieren auf den Flurstücken 173/22 und 173/23 mit 2 Begehungen im Mai/Juni 2015 zur Erfassung einer ggf. vorkommenden Zauneidechsenpopulation und deren Größe. Ergänzende Begehung zum Ausschluss einer Zauneidechsenpopulation im September 2015.
  - Keine weiteren Bestandserfassungen zu Amphibien, Fischen und Insekten.
- Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen.

Die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde nach Vorliegen der Kartierergebnisse in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt[8]. Diese beinhaltet zunächst eine Abschichtung mit anschließender Art-für-Art-Betrachtung der betroffenen Arten.

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 13 HAGNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen.

---

8 Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011, 2. Fassung): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden.

Circa 350 m nordwestlich des Plangebietes beginnt das Vogelschutzgebiet Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“. Dabei handelt es sich um ein ca. 5.540 ha großes zusammenhängendes Waldgebiet mit Binnendünen, mit Eichen-Kiefernwäldern, Sandkiefernwäldern und eingestreuten Heideflächen mit seltenen Sandtrockenrasen sowie Hainsimsen-Buchenwäldern, in dem Arten wie Wendehals, Ziegenmelker, Heidelerche sowie Grauspecht, Schwarzspecht und Mittelspecht geschützt werden.

Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Kartenservice zu Natura2000 Verordnung in Hessen[9] mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie keinen wesentlichen Nutzungs- und Strukturänderungen der Zulässigkeit durch die Planung wird nicht davon ausgegangen, dass die Schutzziele des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Weitergehende Untersuchungen sind somit nicht erforderlich.

1.2.3 Schutzgut Boden

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

9 Homepage des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aufgerufen unter: http://natura2000-verordnung.hessen.de/viewer.htm?TYP=VSG&ID=6417-450, Stand: 20.03.2015.

§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen. Die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung werden verbal beschrieben und bewertet. Hierbei wird die hessische „Arbeitshilfe zum Bodenschutz in der Bauleitplanung“[10] soweit es aufgrund der Bestandsüberplanung erforderlich ist, in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Eine Auswertung von Kriegsluftbildern durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Daher muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereichs gerechnet werden. Zum Umgang mit Kampfmitteln wird auf die Hinweise zum Bebauungsplan verwiesen.

Hinweise auf Altstandorte liegen aufgrund der Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet vor und werden im Umweltbericht dargestellt.

Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Abfallwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung des sachgerechter Umgangs mit Abwässern.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer.
§ 54 ff. WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.
§ 51 WHG	Wasserschutzgebiete.
§ 53 WHG	Heilquellenschutzgebiete.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser ergeben sich hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser. Auswirkungen auf das Grundwasser werden im Umweltbericht verbal-argumentativ berücksichtigt. Grundwasserschäden oder -verunreinigungen sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung der vorhandenen Wasserhaushaltsfunktionen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“ (Nr. 431-148) in der weiteren Schutzzone Zone

[10] Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden.

IIIb, dass gem. Rechtsverordnung vom 25.05.2009 festgelegt ist. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Verbote der Verordnung stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen ist zulässig, sofern Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu besorgen sind. Gemäß der Verordnung ist das schadlose Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen über belebte Bodenschichten verboten. Es kann jedoch eine Ausnahmegenehmigung von der unteren Wasserbehörde erteilt werden.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“[11].

Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe/allgemeiner Klimaschutz).
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Lokalklima erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage vorhandener Daten.

Die Belange der Luftreinhaltung und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planänderung nicht in besonderer Weise berührt. Die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind durch die Planänderung nicht in besonderer Weise berührt. Daher wird eine weitergehende Betrachtung in der Umweltprüfung nicht erforderlich.

1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Auswirkungen auf die das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung des Gebietes werden im Umweltbericht verbal-argumentativ bewertet.

1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

[11] „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/ 1999 S. 1659“.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen durch Lärm werden im Umweltbericht verbal-argumentativ beschrieben und bewertet, soweit keine wesentlichen Änderungen der zulässigen Nutzungsart mit der Planung erfolgen.

Weitergehende Untersuchungen sind vorerst nicht erforderlich.

Die möglichen Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet. Die Belange der Luftreinhaltung sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen/Grabungsschutz-/Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen nicht vor.

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter zu verzeichnen. Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und Anlagen zu nennen. Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
§ 1 Abs. 5 BauGB	Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.
§ 1 EEG[12]/§ 1 EEWärmeG[13]	Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Im Bestand ist das Plangebiet bereits weitestgehend versorgungstechnisch erschlossen.

Die Belange der Energienutzung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht in besonderer Weise berührt. Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Daher wird eine weitergehende Betrachtung in der Umweltprüfung nicht erforderlich.

1.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB	Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

[12] Erneuerbare-Energien-Gesetz
[13] Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Biotop- und Nutzungstypen

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen erfolgte am 03.03.2015 durch eine Ortsbegehung sowie mittels Auswertung des Orthofotos. Weiterhin wurde ein Abgleich mit der Bestandsaufnahme des Entwicklungskonzepts für das Gewerbegebiet Nord aus dem Jahr 2008 durchgeführt. Die Zuordnung des vorgefundenen Bestandes entspricht weitestgehend den Standard-Nutzungstypen aus Anlage 3 zur Hessischen Kompensationsverordnung. Zwei große Flächen konnten den Standard-Nutzungstypen nicht zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um „durch Nutzung vegetationsarme Flächen“, die entweder durch ständiges Befahren und Lagern oder durch Materialeintrag von feingekörntem Abbruchmaterial und Bodenverdichtung geprägt sind. Diesen wurde die Typ-Nr. 10.6xx zugewiesen.

Tabelle 5 Biotop- und Nutzungstypen

Typ-Nr.	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche [m²]
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	keine Angabe
04.600 B	Feldgehölz	4.825
09.220 B	Wärmeliebende, ausdauernde Ruderalflur meist trockener Standorte	3.440
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	32.305
10.520	Nahezu versiegelte Flächen	21.501
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6.959
10.6xx	Durch Nutzung vegetationsarme Flächen	20.218
10.710	Dachflächen, nicht begrünt	56.871
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich; Arten- und strukturarme Hausgärten	21.344
11.231 B	Siedlung mit Großbaumbestand	9.541
	Gesamtfläche	**177.010**

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch Gebäude und Flächenbefestigungen nahezu versiegelt oder aufgrund von Abbrüchen von Gebäuden und Flächenbefestigungen vegetationsarm. Im Norden finden sich dagegen Bereiche, die geeignete Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen bieten. Dies sind vor allem das Feldgehölz auf den bisher noch unbebauten Grundstücken, die ausdauernde Ruderalflur und die Gärten mit Großbaumbestand. Der Geltungsbereich grenzt zudem hier an den Viernheimer Erholungswald, der als wärmeliebender, trockener Kiefern-Eichenmischwald, z.T. mit Buche, ausgebildet ist.

Tiere

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs erfolgten zusätzlich zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Jahr 2015 eine faunistische Erfassungen[14] der potenziell dort vorkommenden Artgruppen (Fledermäuse, Vögel, Reptilien). Weiterhin wurden hier die Höhlenbäume auf den mit Bäumen bestandenen Flächen zur Ermittlung von Quartieren für Fledermäuse und Vögel aufgenommen. Der Erfassungsumfang wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und die Ergebnisse in einem Bericht vorgelegt. Nachfolgend werden die Ergebnisse für die untersuchten Artengruppen zusammengefasst wiedergegeben. Darstellungen der räumlichen Lage der Habitate können dem Bestandsplan des Landespflegerischen Planungsbeitrags bzw. der Faunistischen Bestandserfassung entnommen werden.

Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte durch Ruf-Aufzeichnungen und anschließender Auswertung der Rufe. Danach kommen mit hinreichender Sicherheit folgende Fledermausarten im Norden des Geltungsbereichs vor:

- Zwerg-Fledermaus (Pipistrellus pipistrellus)
- Großer Abendsegler (Nytalus noctula)
- Breitflügel-Fledermaus (Eptesicus serotinus)
- Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri)
- Rauhaut-Fledermaus (Pipistrellus nathusii)
- Zweifarb-Fledermaus (Vespertilio murinus)
- Mücken-Fledermaus (Pipistrellus pygmaeus)
- Fransen-Fledermaus (Myotis nattereri)
- Mausohr (Myotis myotis)
- Großes/Braunes Langohr (Plecotus-Gruppe)

Alle genannten Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtline 92/43/EWG aufgeführt und damit nach BNatSchG streng geschützt.

Quartiere der genannten Fledermausarten wurden nicht nachgewiesen. Mögliche Quartiere sind im Plangebiet oder doch in nächster Nachbarschaft nur für die Zwerg-Fledermaus (Pipistrellus

[14] Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (10/2015): Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“, Faunistische Bestandserfassung von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien sowie Erfassung von Baumhöhlen, Darmstadt.

pipistrellus) und den Großen Abendsegler (Nyctalus noctula) potentiell vorhanden. Im Rahmen der Baumhöhlenkartierung wurden auf den mit Gehölzen bestandenen Grundstücken 46 Höhlen und Spalten erfasst, die zumindest als Sommer- und Fortpflanzungsquartier für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten wie den Großen Abendsegler möglich sind. Die Mehrzahl der Abendsegler überwintert in dickwandigen Baumhöhlen. Das Vorhandensein von Wochenstuben der gebäudebewohnenden Arten (Zwergfledermaus) ist aufgrund der Bausubstanz eher unwahrscheinlich. Enge Spalten und Ritzen, die als Sommerruhestätten für Einzeltiere dienen, sind allerdings vermutlich an den Außenwänden einiger Gebäude zu finden. Winterquartiere für Zwergfledermäuse sind nicht betroffen.

Die anderen nachgewiesenen Fledermausarten kommen im Gebiet nur als Nahrungsgäste vor.

Fazit: Das nördliche Plangebiet ist für viele Fledermausarten hochwertiger Bestandteil des Nahrungshabitats. Es ist sehr wahrscheinlich, dass Ruhe- und Fortpflanzungsquartiere vorkommen, die dem Schutz nach § 44 BNatSchG unterliegen.

Vögel

Die Erfassung der Avifauna erfolgte durch zweimalige gezielte Beobachtung des Verhaltens sowie Verhörung der Rufe in den frühen Morgenstunden. Es wurden 22 Vogelarten nachgewiesen. Die nachgewiesenen Arten sind in Hessen häufig vorkommende Vogelarten der Wälder und der Siedlungen. Einzige Ausnahme ist der Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus). Dessen Ruf wurde in den nördlichen gelegenen Gärten gehört, Sichtbeobachtungen erfolgte auf Flurstück 12/158. Der Gartenrotschwanz wird in der Roten Liste Hessen als „gefährdet“ geführt. Für den Gartenrotschwanz besteht eine sehr hohe Verantwortung für Hessen bzw. Deutschland. Der Erhaltungszustand in Hessen ist schlecht.

Der Grünspecht (Picus viridis) ist die einzige nachgewiesene streng geschützte Vogelart, für die Hessen zudem eine sehr hohe Verantwortung und Deutschland eine hohe Verantwortung hat. Der Erhaltungszustand in Hessen ist gut. Der Grünspecht wurde mehrfach in den Großbäumen der Gärten und der Gehölzflächen im Norden des Plangebiets beobachtet. Weiterhin wurde er nahrungssuchend auf der Ruderalflur gesichtet.

Grünspecht und Gartenrotschwanz leben in halboffenen Landschaften mit Altholzbestand, wie sie am Waldrand und in den Gärten im Norden des Plangebiets zu finden sind.

Fazit: Das nördliche Plangebiet ist Lebensraum für in Hessen häufig vorkommende Vogelarten der Wälder und der Siedlungen. Mit dem Vorkommen des Gartenrotschwanzes besitzt das Gebiet eine sehr hohe Bedeutung für den Vogelschutz.

Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte durch 3-malige Begehung mittels Sichtbeobachtung. Auf der mit Ruderalflur bestandenen Fläche wurde eine adulte Zauneidechse (Lacerta agilis) gesichtet. Auf der zusammenhängenden Brachfläche des ehemaligen Sparlagers (vegetationsarme Fläche) wurden eine adulte Blindschleiche (Anguis fragilis) und eine Eidechse (Art unbestimmt) als Zufallsfund gesichtet.

Zauneidechsen sind nach BNatSchG streng geschützt, während Blindschleichen unter besonderem Schutz stehen.

Beide Arten sind in Südhessen häufig. Während die Blindschleiche ohne besondere Spezialisierung viele unterschiedliche Biotope bewohnt, benötigt die Zauneidechse ein Mosaik aus vegetationsfreien und bewachsenen Flächen mit grabfähigen Lockerböden und Verstecken (Steinschüttungen, Kleinsäugerbauten). Bei der dritten Begehung, in der eine erneute Nachsuche stattfand, wurden keine Eidechsen gesichtet. Derzeit ist im Untersuchungsgebiet keine Zauneidechsen-Population vorhanden.

Fazit: Das nördliche Plangebiet ist Lebensraum für in Südhessen häufig vorkommende Reptilien. Es konnten nur Einzeltiere nachgewiesen werden, eine Population von Reptilien ist derzeit im Gebiet nicht vorhanden.

Pflanzen

In den Privatgärten befinden sich neben den typischen Gartenbepflanzungen auch standortheimische Großbäume. Es handelt sich vorwiegend um Stiel-Eichen (Quercus robur), Wald-Kiefern (Pinus sylvestris), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) und Hänge-Birken (Betula pendula) von denen einige Baumindividuen ein hohes Alter und einen großen Stammumfang besitzen.

Die vollständig von Gehölzen bestandenen Flächen weisen verschiedene Ausprägungen auf. So sind die Flurstücke 12/121 und 12/194 vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Baumarten bestanden, während die Flurstücke 12/137 und 12/138 einen überwiegenden Anteil von Neophyten (Robinien (Robinia pseudoacacia)) zeigen. Alle Flächen sind dicht mit jungen bis mittelalten Bäumen bestanden.

Die brachliegenden offenen Flächen sind unterschiedlich ausgeprägt. Die zusammenhängende Fläche im Nordwesten des Gebiets ist dicht mit Gräsern und Hochstauden z.T. auch Pioniergehölzen bestanden und bildet eine ausdauernde Ruderalflur. Dagegen ist die zentral im Geltungsbereich liegende Brachfläche aufgrund der Untergrundverdichtung und der erst kurzen Entwicklungszeit nur spärlich mit Spontanvegetation aus niederwüchsigen Pionierarten bestanden. Dichtere Bestände befinden sich hier nur in Randbereichen, die sich über Wurzelausläufer aus benachbarten Flächen gebildet haben.

Fazit: Das nördliche Plangebiet ist auf Teilflächen Standort für hochwertige, standortheimische Gehölze. Auf anderen Flächen stocken geringwertigere Neophytenbestände. Der größte Teil des Plangebiets ist aufgrund der Bebauung und Flächenversiegelung oder Untergrundverdichtungen von geringer Bedeutung für heimische Pflanzen.

Biologische Vielfalt

Im nördlichen, mit Gärten und Gehölzen geprägten Bereich ist aufgrund der Lage am Waldrand und aufgrund der halboffenen Biotope mit Altholzbestand eine relativ hohe Vielfalt an Arten zu erwarten. Dies wird für Fledermäuse und Vögel in den vorliegenden Untersuchungen bestätigt. Im dicht bebauten südlichen Plangebiet sowie an der Einsteinstraße und der Industriestraße können aufgrund der Lebensraumausstattung nur noch wenige Arten, die an Stadtlebensräume angepasst sind, vorkommen. Aufgrund der hier sehr hohen Verdichtung mit dem damit verbundenen spärlichen Bewuchs, der zu Futtermangel führt, wird erwartet, dass selbst typische Stadtbewohner selten sind.

Untersuchungen zur genetischen Vielfalt liegen nicht vor. Insgesamt wird die genetische Vielfalt als mittel eingeschätzt, da das Plangebiet zwar im Norden an den Wald angrenzt, Austauschbeziehungen nach Westen, Süden und Osten aber aufgrund der Bebauung gering ausfallen.

Die vorhandenen Lebensräume sind sehr stark vom Menschen geprägt und weisen folglich im Geltungsbereich verhältnismäßig wenige Lebensgemeinschaften auf. In den Garten- und Gehölzgrundstücken sind neben Ubiqisten auch Lebensgemeinschaften für halboffene, mit Altbäumen bestandene Lebensräume zu finden. Im Bereich der Ruderalflur und der vegetationsarmen Fläche kommen vereinzelt wärmeliebende Arten vor.

Fazit: Die biologische Vielfalt des Plangebiets ist trotz der Lage am Waldrand gering bis mittel zu bewerten, da Leitstrukturen im Plangebiet fehlen und, zumindest im dicht bebauten Teil, geeignete Lebensräume kaum vorhanden sind.

2.1.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der naturräumlichen Lage in der Oberrheinebene ist das Stadtgebiet geomorphologisch nur gering bewegt. Das Gebiet des Bebauungsplans zeigt sich in einer Höhenlage von etwa 98 m ü. NN als eben. Der Geltungsbereich liegt naturräumlich im „Viernheim-Käfertaler-Sand“ der „Hessischen Rheinebene“. Als natürliche Böden wären Gley-Parabraunerden und Parabraunerden auf Flugsand zu erwarten. Mit Ausnahme der Flurstücke 12/121, 12/137, 12/138 und 12/194 sind die natürlichen Böden durch die intensive Nutzung des Gebietes nicht mehr vorhanden (versiegelte Flächen, Abbruchflächen) oder stark überformt (Aufschüttungen, Gartengestaltungen). Das bedeutet, dass nur der gemäß Hessischer Arbeitshilfe zum Bodenschutz in der Bauleitplanung zu prüfende Mindestumfang der Bodenfunktionsbewertung erforderlich ist.

Boden als Lebensraum für Pflanzen

Auf den intensiv bebauten Flächen finden sich Böden und Substrate nur noch in kleinflächigen Pflanzflächen. Die Standorteigenschaften (Nährstoffhaushalt, Wasserhaushalt, Lufthaushalt, Schadstoffe) sind nicht bekannt. Aufgrund der geringen Ausdehnung und intensiven Nutzung der Flächen kann von hohen Nährstoff- und Salzgehalten bei geringem Wasser- und Luftgehalt ausgegangen werden. Dementsprechend sind diese Böden bzw. Substrate in ihrer Lebensraumfunktion als geringwertig einzustufen.

Inwieweit sich auf den derzeit unbebauten Flurstücken und auf den Grundstücken im Norden, die sehr große Gärten aufweisen, natürliche Böden befinden ist nicht bekannt. Aufgrund von Geländebewegungen im ansonsten ebenen Gebiet sind hier Aufschüttungen möglich. Die Standorteigenschaften der nördlichen Gartenflächen und der mit Feldgehölzen bestandenen Flächen sind für standortheimische Vegetation gut geeignet. Im Bereich der Brachflächen finden sich mineralische Aufschüttungen und Auffüllungen, die als Lebensraum für die potenziell natürliche Vegetation nicht geeignet sind.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

Aufgrund der starken, für jedes Grundstück individuellen Überformungen der vorhandenen Böden bzw. Substrate sind Aussagen zu deren Wasserleit- bzw. -speicherfähigkeit, zu abflussverzögernden oder verschlämmenden Wirkungen nicht möglich. Die unter den Böden / Substraten liegenden Sedimente aus Flugsand besitzen eine hohe Wasserleitfähigkeit bei geringer Speicherfähigkeit.

Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Geotope, Archivböden, kulturgeschichtliche Landschaftselemente und Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Altlasten/Altstandorte

Im Plangebiet können aufgrund der bestehenden Vornutzungen schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen. Im Altflächeninformationssystem (Altis) sind nachfolgende Standorte als Altstandorte bewertet, für die aufgrund der Art der Betriebe von einem hohen bis sehr hohem Gefährdungspotential für die Umwelt auszugehen ist:

ALTIS-Nummer	Adresse
431.020.000-001.234	Werkstraße 6
431.020.000-001.270	Industriestraße 30
431.020.000-001.316	Werkstraße 26
431.020.000-001.443	Großer Stellweg 12
431.020.000-001.480	Einsteinstraße 5
431.020.000-001.496	Werkstraße 23
431.020.000-001.556	Gottlieb-Daimler-Straße 4
431.020.000-001.590	Einsteinstraße 9
431.020.000-001.693	Großer Stellweg 27
431.020.000-001.758	Werkstraße 5
431.020.000-001.764	Industriestraße 28
431.020.000-001.776	Werkstraße 2
431.020.000-001.817	Werner-von-Siemens-Straße 2
431.020.000-001.851	Einsteinstraße 11A
431.020.000-001.890	Werksstraße 37
431.020.000-001.905	Einsteinstraße 11
431.020.000-001.922	Werkstraße 30
431.020.000-001.974	Werkstraße 28

Da es sich um ein fast vollständig genutztes Bestandsgebiet handelt sowie durch die Planänderung keine wesentliche Änderung der Nutzungsart erfolgt, wird auf eine Einzelfallrecherche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Es werden Hinweise

auf die in der Altflächendatei ALTIS aufgelisteten Altstandorte sowie der Hinweis, dass im gesamten Gewerbegebiet aufgrund der Vornutzung schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen können, aufgenommen.

Unbeschadet dessen, bestehen die allgemeinen Untersuchungs- und Handlungspflichten bei konkreten Eingriffen in den Untergrund.

Fazit: Die natürlichen Bodenfunktionen der bebauten Flurstücke sind degeneriert oder zumindest erheblich beeinträchtigt.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Das Gebiet liegt im südlichen Teil des Oberrheingrabens, der durch mächtige quartiäre Grundwasserleiter aus Kiesen und Sanden geprägt ist. Die Grundwasserstände im Oberrheingraben sind vor allem von der Grundwasserneubildung durch Niederschläge und von Grundwasserentnahmen beeinflusst und schwanken stark. Der Grundwasserflurabstand betrug während des extremen Grundwasserhochstands im April 2001 immer noch 4-5 m und lag damit etwa 1,0-1,5 m unter dem historischen Hochwasser von 1957. Eine Vernässung der Fläche erfolgte nicht. In Trockenzeiten steht das Grundwasser 5-7,5 m unter Gelände.

Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Infiltrationsanlagen für die Aufspiegelung des Grundwassers befinden sich im weiteren Umfeld nicht.

Der Bebauungsplan liegt in der Zone IIIb des Wasserschutzgebiets „Mannheim-Käfertal“.

Die Grundwasserneubildung ist im Gewerbe- und Industriegebiet sehr stark eingeschränkt, in den Gebieten mit großen Gärten aber noch möglich.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist das Versickern und Versenken von Abwasser gemäß der Verordnung, Ziffer 10 verboten. Ausgenommen sind das schadlose Versickern des auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über belebte Bodenschichten sowie das breitflächige Versickern des auf land- und forstwirtschaftlichen Wegen. Ob unterirdische Versickerungsanlagen zur schadlosen Versickerung des Dachflächenwassers im Gebiet vorhanden sind, ist nicht bekannt. Anlagen zur flächenhaften Versickerung über den belebten Oberboden wurden nicht gesichtet.

Fazit: Die natürliche Grundwasserneubildung ist derzeit innerhalb des überwiegenden Plangebiets stark eingeschränkt. Im nördlichen Teilbereich ist die natürliche Grundwasserneubildung nur mäßig gestört.

Wasserhaushalt

Da Versickerungen des auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wegen der Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet aufwendig und aufgrund der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ nicht erforderlich sind, wird das Niederschlagswasser im Bestand über die Kanalisation abgeleitet. Es steht dem Wasserhaushalt innerhalb der stark bebauten Flächen weder für nennenswerte Verdunstungsraten noch für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Im Norden des Geltungsbereichs, im Bereich der vorhandenen Gehölzbestände, der Ruderalfluren und der Gärten, aber auch im Bereich der großen, gewerblich derzeit unbebauten Brachfläche ist der natürliche Wasserhaushalt nur gering beeinträchtigt. Hier sind sowohl die durch Niederschläge bewirkten Verdunstungsraten als auch die Grundwasserneubildung als wesentliche Faktoren des Wasserhaushalts vorhanden.

Fazit: Der natürliche Wasserhaushalt ist derzeit innerhalb des überwiegenden Plangebiets stark eingeschränkt. Im nördlichen Teilbereich ist der natürliche Wasserhaushalt nur mäßig gestört.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Viernheim liegt in einem „der wärmsten und niederschlagärmsten Gebiete Deutschlands. Es zeigt einen gemäßigt kontinentalen Charakter mit warmen Sommern und milden Wintern“. Innerhalb des stark bebauten Gewerbe- und Industriegebiets wird das Lokalklima durch folgende Elemente negativ beeinträchtigt:

- Erhöhung der Temperatur durch Wärmeemission und Aufheizung der Gebäudemassen, sowie dunkle Dachoberflächen,
- Verringerung der Verdunstungsrate durch Ableitung der Niederschläge,
- Behinderung der Luftströme durch die Bebauung,
- Lufthygienische Belastungen durch Hausbrand, Verkehr, Verunreinigungen aus gewerblicher oder industrieller Tätigkeit und
- weitgehendes Fehlen von Pflanzen als Sauerstoffproduzenten.

Im nördlichen, durch große Gärten bzw. Feldgehölze auf unbebauten Flurstücken geprägten Teil des Geltungsbereichs sind diese starken Klimabeeinträchtigungen erheblich abgemildert. Dieser Bereich, der zudem an den für die Frischluft von Viernheim bedeutenden Wald angrenzt, bewirkt nur geringe Beeinträchtigungen der Temperatur, der Luftfeuchte, der Windverhältnisse, der Lufthygiene und der Sauerstoffneubildung.

Das Plangebiet liegt zwischen den nördlich gelegenen, laut Landschaftsplan bedeutendsten Frischluftentstehungsgebieten der Stadt Viernheim und der belasteten Innenstadt. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, breite Straße Großer Stellweg ist somit, ebenso wie die außerhalb des Geltungsbereichs unmittelbar angrenzenden Straßen (Industriestraße, Einsteinstraße, Lorscher Straße, Einhardstraße), wichtige Luftleitbahn zur Belüftung der Innenstadt mit kühler, sauberer und sauerstoffangereicherter Frischluft. Gemäß Landschaftsplan besteht für Viernheim eine thermische Grundbelastung und die bestehenden klimatischen und lufthygienischen Belastungen stehen dabei überwiegend in einem regionalen bzw. überregionalen

Zusammenhang und können mit örtlichen Maßnahmen nur bedingt vermieden oder verringert werden.

Fazit: Die Regulationsfunktionen des Schutzgutes Klima / Luft sind derzeit innerhalb des dicht bebauten Plangebiets stark eingeschränkt. Im nördlichen Teilbereich ist die natürliche Luftzirkulation und auch Sauerstoffproduktion nur mäßig gestört.

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der bebauten Ortslage von Viernheim.

Im überwiegenden Teil des Gewerbe- und Industriegebiets wirkt das Ortsbild aufgrund unterschiedlich großer Gebäude uneinheitlich. Leitende linienhafte Strukturen der Bebauung, wie z.B. Ausrichtung und Abstand zur Straße, fehlen meistens. Attraktive Einzelformen, Sicht- oder Wegebeziehungen sowie Aufenthaltsplätze sind nicht vorhanden. Das Gebiet ist durch Verkehrsgeräusche belastet. Insgesamt zeigt sich das Ortsbild hier erheblich beeinträchtigt.

Lediglich die im Norden des Plangebietes liegende Bebauung, deren Gärten durch Großbäume geprägt sind, wirkt mit den dazwischen liegenden derzeit unbebauten Grundstücken aufgelockert. Durch die Bäume in den Gärten und den unbebauten Grundstücken ist der Übergang zum unmittelbar angrenzenden Wald fließend. Einige gut sichtbare Großbäume bilden attraktive Einzelformen. Das Gebiet ist von vielen Singvögeln bewohnt, Belastungen durch Verkehrsgeräusche sind gering. Insgesamt zeigt sich das Ortsbild hier attraktiv.

Fazit: Das Ortsbild ist im überwiegenden Teil des Gebiets erheblich beeinträchtigt. Nur im äußersten Norden, im Übergang zum Waldrand, wirkt es attraktiv.

Erholung

Das Plangebiet selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung nicht geeignet. Die direkt an den Geltungsbereich anschließende Stadionstraße, dient als Zufahrt zum Vogelpark. Das Erleben des Wald- und Stadtrandes wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Fazit: Das Gewerbe- und Industriegebiet besitzt keinen Erholungswert.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Im Plangebiet selbst liegen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen Geräuscheinwirkungen vor. Im Ist-Zustand ist davon auszugehen, dass von den vorhandenen Betrieben entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ Geräuscheinwirkungen ausgehen. Dieser setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet sowie ein Industriegebiet fest. Für einen Bereich des Gewerbegebietes sowie für das Industriegebiet ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt, der die Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen mindert. Das Emissionsniveau wird durch die Anforderungen der TA Lärm zudem beschränkt, wodurch für

schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung (z.B. Wohnnutzung westlich der Lorscher Straße / Einsteinstraße) die jeweiligen Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

Aufgrund der nach ihrem Störgrad abgestuften Nutzungen im Plangebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet sowie Industriegebiet) und der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 werden Immissionskonflikte mit den angrenzenden Misch- und Wohngebieten vermieden. Erhebliche Immissionskonflikte zwischen den benachbarten Nutzungen sind bisher nicht bekannt.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Betriebe mit erheblichen Luftschadstoffemissionen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Für erhebliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet und der näheren Umgebung liegen keine Anhaltspunkte vor. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für kfz-bezogene Luftschadstoffe ergeben sich in Siedlungsgebieten regelmäßig nur an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen mit geschlossener Randbebauung. Eine vergleichbare Situation liegt hier nicht vor und wurde auch in Karte 2.3 Schutzgut Klima/Luft des Landschaftsplanes nicht als lufthygienisch belasteter Bereich an Hauptverkehrsstraßen aufgenommen.

2.1.7 Wechselwirkungen

Eine schutzgutübergreifende Beschreibung der Wechselwirkungen ist nicht erforderlich. Relevante Abläufe zwischen den einzelnen Faktoren, die über die in den einzelnen Kapiteln beschriebenen Wirkungsketten hinausgehen, sind nicht zu erkennen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Der tatsächlich vorhandene Bestand weicht vor allem im Nordteil des Geltungsbereichs von den mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 ermöglichten intensiven Flächennutzungen ab. Der Prognose-Nullfall beschreibt folglich die Entwicklung des Umweltzustandes unter der Annahme, dass die im Bebauungsplan Nr. 233 möglichen Bebauungen und Flächenversiegelungen umgesetzt werden.

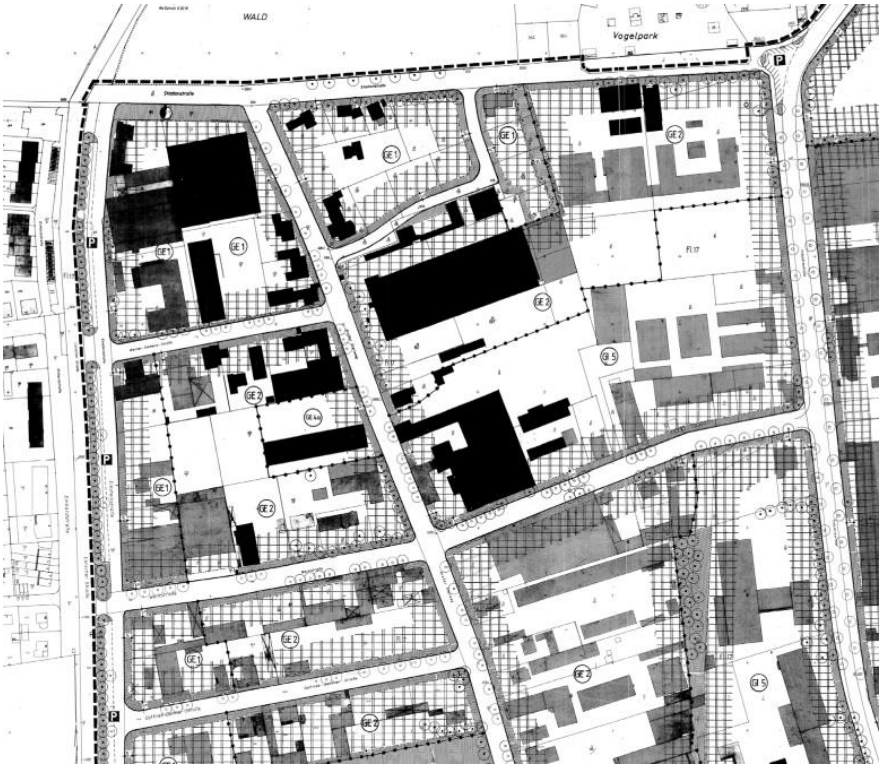


Abbildung 15: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 233

In der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 233 sind die Flächen vollständig als Gewerbe- bzw. Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE 1 ist eine 1.175 m² große Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines großflächigen Gehölzbestands eingezeichnet. Weiterhin ist der Erhalt von Bestandsbäumen auf privaten Grundstücken und die Pflanzung von Straßenbäumen im öffentlichen Raum zeichnerisch festgesetzt.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen wurden für die Prognose auch die textlichen Festsetzungen ausgewertet. Besondere Beachtung fanden folgende Festsetzungen:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Textliche Festsetzungen (D): landschaftsplanerische, grünordnerische Festsetzungen:
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen,
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern und Bäumen,
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern und Bäumen, hier: großflächiger Gehölzbestand,
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Biotoptypen

Die maximal nach dem Bebauungsplan Nr. 233 mögliche Bebauung würde zum Verlust der Ruderalflur, der großen vegetationsarmen Brachfläche und weiten Teilen der zusammenhängenden Gehölzflächen führen. Einzelbäume mit einem Stammumfang > 60 cm sind im Bebauungsplan Nr. 233 zwar geschützt, Ausnahmen zur Realisierung der Bebauung werden aber zugelassen. Der Charakter des dichten Feldgehölzes würde bei Herausnahme der Strauchschicht sowie des Jungaufwuchses und der Bäume mit geringerem Stammumfangs völlig verändert. Als dichtes Gehölz erhalten bliebe lediglich der bis zu 13 m breite, festgesetzte Gehölzstreifen im Norden des Plangebiets.

Fazit: Im Prognose-Nullfall ist das Plangebiet durch Gebäude und Flächenbefestigungen zu etwa 80% versiegelt und insgesamt vegetationsarm. Weitergehende Versiegelungen wären durch Nebenanlagen, Zufahrten usw. möglich.

Tiere

Die vollständige Umsetzung der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans bedeutet für die Tierwelt vor allem in Norden des Geltungsbereichs erhebliche Beeinträchtigungen.

Bei den Fledermäusen würden Waldarten zurückgedrängt. Das Vorhandensein von Spaltenquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse würde dagegen möglicherweise zunehmen, wobei aufgrund der Ausstattung moderner Gewerbe- und Industriebauten nicht mit der Entstehung von großen Wochenstubenquartieren zu rechnen ist. Bei Umsetzung der vorgesehenen Bepflanzung in der Straße Großer Stellweg ist die Ausdehnung des Jagdhabitats entlang der Straße in Richtung Friedhof zu erwarten.

Vogelarten des Waldes und des Halboffenlands würden im Prognose-Nullfall keine geeigneten Lebensräume vorfinden. Die Artenzusammensetzung würde aufgrund der intensiven Versiegelung und der damit verbundenen Futterknappheit stark verarmen.

Bei Bebauung der Ruderalfläche und der vegetationsarmen Brachfläche gehen diese als potentielle Lebensräume für Reptilien verloren. Selbst das Vorkommen der anpassungsfähigen Blindschleiche ist bei dem hohen möglichen Versiegelungsgrad von 80% der Grundstücksflächen unwahrscheinlich.

Fazit: Im Prognose-Nullfall ist das Plangebiet wegen des sehr hohen Versiegelungsgrades auch für Ubiquisten und stadtbewohnende Tiere geringwertig.

Pflanzen

Bei Umsetzung der im Prognose-Nullfall möglichen Bebauungen und Flächenversiegelungen sind der Verlust von Pflanzenstandorten und die Beeinträchtigung der verbleibenden Pflanzflächen durch z.B. Verdichtung oder Befahren zu erwarten. Zur Erhaltung festgesetzt sind lediglich der bis zu 13 m breite Gehölzstreifen im Norden des Gebiets sowie Bäume mit einem Stammumfang > 60 cm.

Positiv hervorzuheben ist die im Bebauungsplan Nr. 233 vorgesehene Bepflanzung der Straßen Großer Stellweg, Werkstraße und Werner von Siemens-Straße mit Straßenbäumen. Diese Bepflanzung wurde bisher allerdings nicht umgesetzt.

Fazit: Das Plangebiet bietet im Prognose-Nullfall nur sehr wenige Lebensräume für heimische Pflanzen.

Biologische Vielfalt

Im Prognose-Nullfall wird aufgrund der sehr hohen Verdichtung und dem damit verbundenen Futtermangel erwartet, dass selbst typische Stadtbewohner vergleichsweise selten vorkommen.

Die genetische Vielfalt wird als gering eingeschätzt, da das Plangebiet zwar im Norden an den Wald angrenzt, Austauschbeziehungen aber aufgrund der durch die intensiven Bebauung verursachten geringen Attraktivität des Gewerbe- und Industriegebiets gering ausfallen.

Bei Umsetzung der derzeit maximal möglichen Bebauung sind die Lebensräume vollständig vom Menschen geprägt. Durch die geringe Flächenbegrünung entsteht ein Lebensraum für nur sehr wenige Lebensgemeinschaften.

Fazit: Die biologische Vielfalt des Prognose-Nullfalls ist gering.

2.2.2 Schutzgut Boden

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 233 möglichen Bebauungen und Flächenversiegelungen ist die Degenerierung oder zumindest die erhebliche Beeinträchtigung der vermutlich noch ungestörten Böden der Flurstücke 12/121, 12/137, 12/138 und 12/194 zu erwarten. Natürliche Böden und deren Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen, Wasserhaushalt) wären innerhalb des Geltungsbereichs nur noch kleinflächig im Bereich von zu erhaltenden Baumbeständen vorhanden.

Fazit: Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Prognose-Nullfall für das gesamte Gebiet stark beeinträchtigt.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung wäre im Prognose-Nullfall für das gesamte Gebiet sehr stark eingeschränkt, da sich der Anteil an Dachflächen und versiegelten Flächen erhöhen und somit das darauf anfallende Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung kommen würde.

Fazit: Die natürliche Grundwasserneubildung ist innerhalb des kompletten Plangebiets stark eingeschränkt.

Wasserhaushalt

Da Versickerungen des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wegen der Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet nicht möglich ist und die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Wassers nur unter bestimmten Bedingungen möglich ist, wird dieses Niederschlagswasser zum größten Teil über die Kanalisation abgeleitet. Es steht dem Wasserhaushalt weder für nennenswerte Verdunstungsraten noch für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Fazit: Der natürliche Wasserhaushalt ist innerhalb des kompletten Plangebiets stark eingeschränkt.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Da bei vollständiger Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 233 ermöglichten Bebauung die großen Gärten und Feldgehölze auf unbebauten Flurstücken im Norden des Geltungsbereichs entfallen würden, würde das Lokalklima auch hier durch

- Erhöhung der Temperatur durch Wärmeemission und Aufheizung der Gebäudemassen, sowie dunkle Dachoberflächen,
- Verringerung der Verdunstungsrate durch Ableitung der Niederschläge,
- Behinderung der Luftströme durch die Bebauung,
- Lufthygienische Belastungen durch Hausbrand, Verkehr, Verunreinigungen aus gewerblicher oder industrieller Tätigkeit und
- weitgehendes Fehlen von Pflanzen als Sauerstoffproduzenten

negativ beeinträchtigt werden.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, breite Straße Großer Stellweg als wichtige Luftleitbahn zur Belüftung der Innenstadt bleibt erhalten.

Fazit: Die Regulationsfunktionen des Schutzgutes Klima / Luft sind innerhalb des dicht bebauten Plangebiets stark eingeschränkt.

2.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund fehlender gestalterischer Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 233 könnte sich das Ortsbild auch im Norden des Geltungsbereichs aufgrund unterschiedlich großflächiger Gebäude verschiedenster Gestalt optisch unstrukturiert entwickeln. Der Stadtrand zum Wald könnte sich als abrupt und unharmonisch ausbilden. Das Gebiet wäre hier stärker als bisher durch Verkehrsgeräusche belastet.

Fazit: Das Ortsbild ist bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete erheblich beeinträchtigt.

Erholung

Innerhalb des Plangebiets besteht bereits jetzt keine Eignung für die landschaftsgebundene Erholung. Die direkt an den Geltungsbereich anschließende Stadionstraße, die als Zufahrt zum Vogelpark dient, würde erhalten bleiben. Das Erleben des Stadt- und Waldrandes würde beeinträchtigt.

Fazit: Das Gewerbe- und Industriegebiet besitzt keinen Erholungswert.

2.2.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Durch eine vollständige Bebauung des Plangebietes mit gewerblichen Nutzungen werden sich die Belastungen durch die Nutzungen und den erzeugten Verkehr etwas erhöhen. Die Belastungen im Plangebiet würden sich in dem durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 zulässigen Maß bewegen und gegenüber dem Ist-Zustand nur in diesem Rahmen zu einer Veränderung führen.

Aufgrund der nach ihrem Störgrad abgestuften Nutzungen im Plangebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet sowie Industriegebiet) und der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel werden Immissionskonflikte mit den angrenzenden Misch- und Wohngebieten auch zukünftig vermieden. Zusätzlich gelten für alle neuen gewerblichen Anlagen im Plangebiet die Anforderungen der TA Lärm. Erhebliche Immissionskonflikte zwischen den benachbarten Nutzungen sind daher auch zukünftig nicht zu erwarten.

Fazit: Es kann von einer gegenüber dem Ist-Zustand weitestgehend unveränderten Belastung im Plangebiet ausgegangen werden, die sich im Rahmen der Gebietsart bewegt.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Betriebe mit erheblichen Luftschadstoffemissionen im Plangebiet sind nicht bekannt. Aufgrund der weitgehend kleinteiligen Nutzungs- und Grundstücksstruktur ist die Ansiedelung von erheblich Schadstoffe emittierenden Betrieben selbst im festgesetzten Industriegebiet nicht zu erwarten.

Für erhebliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet und der näheren Umgebung durch den Kfz-Verkehr liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte vor. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für kfz-bezogene Luftschadstoffe ergeben sich in Siedlungsgebieten regelmäßig nur an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen mit geschlossener Randbebauung. Eine vergleichbare Situation liegt hier nicht vor.

Fazit: Es kann von einer gegenüber dem Ist-Zustand weitestgehend unveränderten Belastung im Plangebiet ausgegangen werden, die sich im Rahmen der Gebietsart bewegt.

2.2.7 Wechselwirkungen

Eine schutzgutübergreifende Beschreibung der Wechselwirkungen ist nicht erforderlich. Relevante Abläufe zwischen den einzelnen Faktoren, die über die in den einzelnen Kapiteln beschriebenen Wirkungsketten hinausgehen, sind nicht zu erkennen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233-7 ermöglichten Flächennutzungen bilden die Grundlage für den Prognose-Planfall. Für die Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes wird davon ausgegangen, dass alle durch die Festsetzungen ermöglichten Eingriffe auch umgesetzt werden. Für die Prognose werden die unter Kap. II 2.4 beschriebenen Maßnahmen berücksichtigt.

Die für die Prognose des Umweltzustands wesentliche Änderung besteht in der neu im Bebauungsplan Nr. 233-7 aufgenommene Bodenfunktionszahl (BFZ) von 0,3. Mit der BFZ

beabsichtigt die Stadt Viernheim die Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima. Sie kann für den Bebauungsplan, unter Beachtung der Lage im Wasserschutzgebiet, durch folgende alternative Nutzungsarten umgesetzt werden:

1. Umsetzung über Pflanzflächen in Größe von 30% der Grundstücksfläche. Hierbei kann folglich die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nicht vollständig umgesetzt werden.
2. Bebauung des Grundstücks gemäß der Grundflächenzahl zu 80%. Umsetzung der fehlenden Bodenfunktion auf dem Grundstück über Dachbegrünung. Da die Dachbegrünung nur mit 0,6 gewichtet wird, müssen die begrünten Dachflächen entsprechend größer ausfallen.

Welche Alternative der Bauherr zukünftig umsetzt, ist ihm überlassen. Im Folgenden wird deshalb davon ausgegangen, dass beide Möglichkeiten gleich häufig Anwendung finden. Da die bereits bebauten Flächen mit einem höheren Versiegelungsgrad dem Bestandsschutz unterliegen, wird die BFZ hier nur im Fall von Änderungen der Bebauung bzw. Versiegelung umgesetzt.

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Biotoptypen

Die maximal nach dem Bebauungsplan Nr. 233-7 mögliche Bebauung würde, wie auch der Prognose-Nullfall, zum Verlust der Ruderalflur, der großen vegetationsarmen Brachfläche und weiten Teilen der zusammenhängenden Gehölzflächen führen. Einzelbäume mit einem Stammumfang > 60 cm sind, wie auch der bis zu 13 m breite, festgesetzte Gehölzstreifen im Norden, weiterhin entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen geschützt. Ausnahmen vom Erhalt der Einzelbäume zur Realisierung der Bebauung aber zugelassen.

Fazit: Es entsteht eine deutliche Verbesserung gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 (Prognose-Nullfall). Selbst wenn die Umsetzung der Bodenfunktionszahl nicht durch größere Pflanzflächen auf dem Boden, sondern durch extensive Gründächer realisiert wird, entstehen neue Biotope mit Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Tiere

Die Auswirkungen einer Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233-7 auf die Tierwelt sind mit denen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 vergleichbar (Prognose-Nullfall). Durch die mit der Planänderung neu festgesetzte Bodenfunktionszahl entstehen allerdings neue Biotope, die Lebensräume für Tiere bilden können. Ausgehend von der ungünstigsten Annahme, dass die größtmögliche Bebauung und Bodenversiegelung durchgeführt wird, müsste die Bodenfunktionszahl bei Neubauten durch extensive Gründächer umgesetzt werden. Extensive Dachbegrünungen bieten sehr gute Lebensbedingungen für Trockenheit liebende Insekten. Es entstehen Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel.

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse, der Vögel und Reptilien erforderlich (s. Kap. II 2.4.2), die in der artenschutzrechtlichen Prüfung entwickelt, mit ihren Zielen beschrieben sind und in den Bebauungsplan übernommen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen der Umsetzung der Planung somit nicht entgegen.

Fazit: Die Artenzusammensetzung im Plangebiet verbessert sich zum Prognose-Nullfall aufgrund der BFZ. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden vermieden.

Pflanzen

Die Auswirkungen einer Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233-7 auf die Pflanzen sind, wie auch bei den Tieren, mit denen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans vergleichbar (Prognose-Nullfall). Durch die neu festgesetzte Bodenfunktionszahl entstehen neue Biotope, die Lebensräume für Pflanzen bilden. Ausgehend von der Annahme, dass die größtmögliche Bebauung und Bodenversiegelung durchgeführt wird, müsste die Bodenfunktionszahl bei Neubauten durch extensive Gründächer umgesetzt werden. Extensive Dachbegrünungen bieten Lebensbedingungen für Pflanzen trockener, magerer Standorte.

Fazit: Im Plangebiet wird durch Umsetzung der BFZ das Angebot von Lebensräumen für heimische Pflanzen im Vergleich zum Prognose-Nullfall verbessert.

Biologische Vielfalt

Bei Umsetzung der Planung wird sich die Artenvielfalt zu Ubiqisten und typischen Stadtbewohnern hin verschieben. Im Gegensatz zum Prognose-Nullfall wird aufgrund der Umsetzung der Bodenfunktionszahl erwartet, dass der für den Prognose-Nullfall erwartete Futtermangel nicht eintritt.

Die genetische Vielfalt wird als mittel eingeschätzt, da das Plangebiet nun, im Gegensatz zum Prognose-Nullfall, durch die Umsetzung der Bodenfunktionszahl perspektivisch vor allem für Überfliegungen attraktiver wird. So sind Austauschbeziehungen vom Wald im Norden bis zum Friedhof im Süden auch für Arten mit geringen Flugdistanzen leichter zu bewältigen.

Bei Umsetzung der derzeit maximal möglichen Bebauung sind die Lebensräume vollständig vom Menschen geprägt. Durch die insgesamt immer noch geringe Flächenbegrünung entsteht ein Lebensraum für nur sehr wenige Lebensgemeinschaften aus trockenheitstoleranten, thermophilen Arten.

Fazit: Das Plangebiet bietet durch Umsetzung der BFZ bessere Bedingungen als der Prognose-Nullfall.

2.3.2 Schutzgut Boden

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 233-7 möglichen Bebauungen und Flächenversiegelungen ist die Degenerierung oder zumindest die erhebliche Beeinträchtigung der noch ungestörten Böden der Flurstücke 12/121, 12/137, 12/138 und 12/194 zu erwarten. Natürliche Böden wären innerhalb des Geltungsbereichs nur noch kleinflächig vorhanden. Die Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen, Wasserhaushalt) werden durch die Umsetzung der BFZ allerdings im Bereich der unbebauten Grundstücke und im Fall von größeren Veränderungen der Bestandsbebauung deutlich verbessert.

Fazit: Es besteht eine Verbesserung zum Prognose-Nullfall.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung wäre bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 233-7 für das gesamte Gebiet sehr stark eingeschränkt, da sich der Anteil an Dachflächen und versiegelten Flächen erhöhen und somit das darauf anfallende Niederschlagswasser, unter Beachtung der Lage im Wasserschutzgebiet, nicht mehr vollständig zur Versickerung kommen würde.

Gemäß § 37 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und dadurch, dass es durch die Planung zu keiner Änderung der Nutzungsart kommt sowie den Ge- und Verboten des Trinkwasserschutzgebietes *(*Versickerung von Dachflächenwasser im Gewerbegebiet verboten*)* wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf eine Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten verzichtet. Die Grundsätze der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind unabhängig des Bebauungsplanverfahrens zu beachten und zu berücksichtigen.

Fazit: Die natürliche Grundwasserneubildung ist innerhalb des kompletten Plangebiets stark eingeschränkt. Es bestehen keine wesentlichen Veränderungen zum Prognose-Nullfall.

Wasserhaushalt

Die Festsetzung zur Bodenfunktionszahl (BFZ) hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Aufgrund der festgesetzten BFZ von 0,3 müssen zusätzlich zu den aus der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 abgeleiteten 20% verbleibenden unbebauten Freiflächen weitere Maßnahmen ergriffen werden. Selbst wenn die BFZ durch Gründächer statt durch einen erhöhten Anteil an Pflanzflächen realisiert wird, hat dies positive Auswirkungen auf die Verdunstungsrate und die Luftfeuchtigkeit.

Fazit: Für den Wasserhaushalt ist der Bebauungsplan Nr. 233-7 günstiger zu bewerten als der Bebauungsplan Nr. 233.

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Da bei vollständiger Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 233-7 ermöglichten Bebauung die großen Gärten und Feldgehölzen auf derzeit noch unbebauten Flurstücken im Norden des Geltungsbereichs entfallen würden, würde das Lokalklima auch hier durch die bereits genannten Faktoren negativ beeinträchtigt werden.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, breite Straße „Großer Stellweg“ als wichtige Luftleitbahn zur Belüftung der Innenstadt bleibt erhalten.

Die Verringerung des Eingriffs in das Lokalklima wird mit der Festsetzung zur Bodenfunktionszahl (BFZ) erreicht. Für die Prognose wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung teilweise durch die Anlage von Gründachflächen erfüllt wird. Extensiv begrünte Gründächer dämpfen die Schwankungen der Lufttemperatur und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Fazit: Der Prognose-Planfall ist für das Stadtklima günstiger zu bewerten als der Prognose-Nullfall.

2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Orts- und Landschaftsbild

Ebenso wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 wird auch im Bebauungsplan Nr. 233-7 auf gestalterische Vorgaben verzichtet. In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sind keine wesentlichen Unterschiede des Prognose-Planfalls zum Prognose-Nullfall zu nennen.

Fazit: Das Ortsbild ist bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 233-7 innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete erheblich beeinträchtigt. Es bestehen keine wesentlichen Veränderungen zum Prognose-Nullfall.

Erholung

Wesentliche Unterschiede zum Bebauungsplan Nr. 233 mit Bezug auf die menschliche Erholung ergeben sich nicht.

Fazit: Das Gewerbe- und Industriegebiet besitzt keinen Erholungswert. Es bestehen keine wesentlichen Veränderungen zum Prognose-Nullfall.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Aufgrund der nach ihrem Störgrad abgestuften Nutzungen im Plangebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet sowie Industriegebiet) und der festgesetzten Emissionskontingente werden Immissionskonflikte mit den angrenzenden Misch- und Wohngebieten auch zukünftig vermieden. Zusätzlich gelten für alle neuen gewerblichen Anlagen im Plangebiet die Anforderungen der TA Lärm. Erhebliche Immissionskonflikte zwischen den benachbarten Nutzungen sind daher auch zukünftig nicht zu erwarten.

Insbesondere im Grenzbereich von Gewerbe- und Industriegebiet ist im Zuge der Ausnahmegenehmigungen für Betriebswohnungen darauf zu achten, dass diese keinen erheblichen Lärmeinwirkungen von benachbarten Gewerbetrieben ausgesetzt werden.

Fazit: Es kann von einer gegenüber dem Ist-Zustand weitestgehend unveränderten Belastung im Plangebiet und in der Umgebung ausgegangen werden, die sich im Rahmen der für die jeweilige Gebietsart zulässigen Lärmeinwirkungen bewegt.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Betriebe mit erheblichen Luftschadstoffemissionen im Plangebiet sind nicht bekannt. Aufgrund der weitgehend kleinteiligen Nutzungs- und Grundstücksstruktur ist die Ansiedlung von erheblich Schadstoffe emittierenden Betrieben selbst im festgesetzten Industriegebiet nicht zu erwarten.

Für erhebliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet und der näheren Umgebung durch den Kfz-Verkehr liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte vor (vgl. Kap. II 2.1.4 und 2.1.6). Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für kfz-bezogene Luftschadstoffe ergeben sich in Siedlungsgebieten regelmäßig nur an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen mit geschlossener

Randbebauung. Eine vergleichbare Situation liegt hier nicht vor. Auch wenn sich der im Plangebiet verursachte Verkehr bei Bebauung aller Grundstücke erhöht, sind keine erheblichen Luftschadstoffbelastungen zu erwarten.

In Gewerbegebieten kann durch zusätzliche Grünflächen sowie Straßenbäume eine Minderung der starken Überhitzung dieser Flächen aufgrund von Versieglungen erreicht werden. Diesem Ziel tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans durch Anpflanzungsfestsetzungen im Straßenraum sowie den gewerblichen Flächen, insbesondere auch durch die festgesetzte Bodenfunktionszahl Rechnung.

Fazit: Der Prognose-Planfall ist durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen günstiger zu werten als der Prognose-Nullfall.

2.3.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Eine schutzgutübergreifende Beschreibung der Wechselwirkungen ist nicht erforderlich. Relevante Abläufe zwischen den einzelnen Faktoren, die über die in den einzelnen Kapiteln beschriebenen Wirkungsketten hinausgehen, sind nicht zu erkennen.

2.3.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand

Gemäß § 1a Abs, 3 BauGB ist „ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans Nr. 233-7 sind folglich die durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 zulässigen Eingriffe als maßgeblicher Voreingriffszustand anzusehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

- nach der hessischen Kompensationsverordnung,
- der Verordnung zur Änderung der Kompensationsverordnung und
- nach dem vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Verfügung gestellten Formblatt

vorgenommen.

Auf die im Bereich ihrer Kronentraufe liegende Fläche gemäß Hessischer KompensationsVO mögliche Aufwertung durch Einzelbäume, wird verzichtet, da

- der Erhalt der Bestandsbäume ab Stammumfang 60 cm im in beiden Bebauungsplänen mit Ausnahmen (Nr. 233 und Nr. 233-7) festgesetzt bleibt,
- die Pflanzvorgaben für den öffentlichen Straßenraum gleich bleiben,
- die Festsetzung zu Pflanzungen von einem Großbaum je 6 Stellplätze aufrecht erhalten bleibt und

folglich hier keine relevanten Änderungen im Vergleich von Bebauungsplan Nr. 233 durch die Änderung mit dem Bebauungsplan Nr. 233-7 eintreten.

Flächenermittlung Voreingriffszustand

Die Flächenermittlungen erfolgen aus der Abfrage der in der Planzeichnung dargestellten Flächen und im Falle der Gewerbe- und Industriegebiete aus der Berechnung mit dem festgesetzten Faktor der Grundflächenzahl (GRZ). Dabei wird für den Bebauungsplan Nr. 233 hilfsweise davon ausgegangen, dass 80% der Grundstücksfläche bebaut werden können und 20% als nicht überbaubare, begrünte Fläche angelegt werden, obwohl die zur Rechtskraft des Bebauungsplans gültige BauNVO sogar eine Versiegelung von 100% der Fläche durch Nebenanlagen usw. ermöglichen würde (dies jedoch wiederum teilweise durch die Begrünungsanforderungen des Bebauungsplans Nr. 233 zurückgenommen wird).

Flächenermittlung Bebauungsplan Nr. 233:	
Straßenverkehrsflächen	11.835 m²
Flächen für Versorgungsanlagen	80 m²
Gewerbe- und Industriegebiete (gesamt 165.095 m²)	
davon überbaubare Fläche (GRZ = 0,8)	
inkl. Dachfläche	132.076 m²
davon Grünflächen (0,2)	31.844 m²
davon Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	1.175 m²
Summe	**177.010 m²**

Flächenermittlung Planung

Die Flächenermittlungen erfolgen aus der Abfrage der in der Planzeichnung dargestellten Flächen und im Falle der Gewerbe- und Industriegebiete aus der Berechnung mit den festgesetzten Faktoren Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenfunktionszahl (BFZ).

Da die Realisierung der Bodenfunktionszahl entweder über eine reduzierte Bebauung der Grundstücksfläche (Bebauung 70%, Freifläche = 30%) oder über Gründächer (Bebauung 80%, Freifläche 20%, Gründächer wg. Wichtungsfaktor 16,65%) oder über eine Kombination aus beidem erfolgen kann, wird für die Berechnung davon ausgegangen, dass beide Möglichkeiten zu je 50% umgesetzt werden.

Da der größte Teil des Plangebietes bereits bebaut ist und derzeit nicht von unmittelbaren Veränderungen auf diesen Grundstücken auszugehen ist, wird die BFZ nur für die derzeitig unbebauten Bereiche rechnerisch angesetzt. Dies sind folgende Grundstücke:

Abbildung 16: aktuell unbebaute Grundstücke

Die Gesamtfläche der derzeit unbebauten Grundstücke beträgt 25.907 m². Im Fall von größeren Änderungen des Gebäudebestands, greift auch in den bereits bebauten Bereichen die BFZ. Gebäudesanierungen, -umbauten oder -abrisse mit Neubauten werden jedoch nicht durch die Änderung des Bebauungsplans ausgelöst und sind derzeit aufgrund der Gebäudesubstanz nicht zwingend absehbar. Folglich werden die Verbesserungen des Umweltzustands im Bereich des Gebäudebestands nicht mitbilanziert.

Flächenermittlung Bebauungsplan Nr. 233-7:

Straßenverkehrsflächen und öffentliche Parkfläche	12.430 m²
Flächen für Versorgungsanlagen	130 m²
Gewerbe- und Industriegebiete (gesamt 164.450 m²)	
davon Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	1.175 m²
davon im Bestand 138.543 m²	
davon überbaubare Fläche (GRZ = 0,8)	110.834 m²
davon Grünflächen (0,2)	27.709 m²
davon unbebaute Grundstücke (GRZ = 0,8; BFZ = 0,3)	
Umsetzung über 30% Freifläche 12.366 m² Gebiet	
davon Dachfläche nicht begrünt (0,7)	8.656 m²
davon Grünflächen (0,3)	3.710 m²
Umsetzung über Dachbegrünung 12.366 m² Gebiet	
davon Dachfläche nicht begrünt (0,6335)	7.833 m²
davon Dachfläche extensiv begrünt (0,1665)	2.059 m²
davon Grünflächen (0,2)	2.473 m²
Summe	**177.010 m²**

Tabelle 6: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert			Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung	/ m²	vorher	nachher	vorher	nachher		
1. Bestand vor Eingriff								
04.600 B	Feldgehölz	56	1.175	0	65.800	0		65.800
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	11.835	0	35.505	0		35.505
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	132.156	0	396.468	0		396.468
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	31.844	0	445.816	0		445.816
Zwischensumme Bestand			**177.010**	**0**	**943.589**	**0**		**943.589**
2. Planung								
04.600 B	Feldgehölz	56	0	1.175	0	65.800		-65.800
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	0	12.430	0	37.290		-37.290
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	0	127.454	0	382.362		-382.362
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19	0	2.059	0	39.127		-39.127
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	0	33.892	0	474.482		-474.482
Zwischensumme Planung			**0**	**177.010**	**0**	**999.062**		**-999.062**
SUMME BIOTOPWERTDIFFERENZ								**55.473**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233-7 im Vergleich zu denen des Bebauungsplans Nr. 233 eine Aufwertung von 55.473 BWP ergeben. Dies liegt vor allem in der Festsetzung der Bodenfunktionszahl begründet, die im Bebauungsplan Nr. 233 nicht ausgewiesen war und nun zur Erhöhung des Freiflächenanteils oder der Anlage von Gründächern führt. Verbesserungen des Umweltzustands durch die Bodenfunktionszahl wurden im Bereich des Gebäudebestands nicht mitbilanziert.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die folgenden Flächen und Maßnahmen vorgesehen.

2.4.1 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt:

Befestigung und Begrünung von Stellplätzen

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim vorgegebene Befestigung von Stellplätzen mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wird im Plangebiet aufgrund der Lage in Zone IIIb des Wasserschutzgebiets „Mannheim-Käfertal“ und den damit verbundenen Verboten zur Versickerung von Wasser keine Wirksamkeit entfalten.

Die Begrünung von ebenerdigen, privaten Stellplätzen mit Bäumen verbessert die Lebensraumfunktion des Gebiets für Bäume und viele Tiere, verbessert das Kleinklima und das Stadtbild:

- Je 5 Senkrechtstellplätze ist mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe) 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen. Alternativ ist für jeweils 3 Senkrechtstellplätze 1 Kleinbaum (Stammumfang mindestens 14/16, gemessen in 1,0 m Höhe) 3. Ordnung mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m² gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen.
- Für jeweils 3 Längsstellplätze ist mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe) 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Alternativ ist für jeweils 2 Längsstellplätze 1 Kleinbaum (Stammumfang mindestens 14/16, gemessen in 1,0 m Höhe) 3. Ordnung mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m² gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen.

Mindestbegrünung der privaten Freiflächen

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.

Hierdurch wird eine Mindestbegrünung des Plangebietes mit dem Bebauungsplan umgesetzt.

Bodenfunktionszahl/Mindestvegetationsfläche/Randeingrünung

In der städtebaulichen Planungspraxis der Stadt Viernheim wird zur Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima der Anteil der von Bebauung und vollständiger Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksfläche durch die Bodenfunktionszahl (BFZ) geregelt. Im Bebauungsplan Nr. 233-7 wird diese mit dem Wert BFZ = 0,3 festgesetzt. Das bedeutet, dass 30% der gesamten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten bzw. als Grünfläche zu erhalten sind oder eine als äquivalent definierte Wertigkeit entsteht.

Die Randeingrünung von 50 % der straßenzugewandten Grundstücksseiten trägt zur Aufwertung des Straßenbildes bei.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIb kann die Bodenfunktionszahl über eine Erhöhung der Freiflächen auf 30% der Grundstücksfläche oder über extensive Gründächer realisiert werden (vgl. Kap. II 2.3). Die Funktionen des Bodens als Lebensraum und für den Wasserhaushalt werden verbessert. (vgl. Kap. II 2.3.2 und 2.3.3). Weiterhin bewirkt die BFZ die Verbesserung des Stadtklimas.

Mit der Bodenfunktionszahl und der Mindestvegetationsfläche wird die Forderung des Landschaftsplans zur Sicherung eines Grünflächenanteils von mind. 20% in Gewerbegebieten sowie mit Dachbegrünung umgesetzt.

Erhalt von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm

Vitale Bäume mit einem Stammumfang vom mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden sind zu erhalten, wenn dadurch die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Größere Bäume bieten besonders vielen verschiedenen Tieren Ganz- oder Teilhabitate (Höhlen und Spalten; Totholz usw.). Mit dem Erhalt werden Eingriffe in den Lebensraum von heimischen Tieren vermieden.

Die Klimawirkung der Bäume verbessert den Sauerstoffgehalt, verringert Temperaturschwankungen und verbessert die Luftqualität.

Diese Maßnahme dient auch der Umsetzung der „dauerhaften Sicherung des charakteristischen Großbaumbestands (…) in der Stadt“ gemäß Landschaftsplan.

Erhaltung des großflächigen Gehölzbestands - Gehölzstreifen

Der Erhalt des bis zu 13 m breiten Gehölzbestands im Norden des Gebiets vermindert Eingriffe in den Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere. Daneben ist der Gehölzstreifen v.a. für Fledermäuse und Vögel als Trittstein und Leitstruktur zur Überfliegung der bebauten Bereiche bis zum Friedhof wichtig.

Der Gehölzbestand verbessert im Plangebiet das Klima durch Sauerstoffproduktion, Verringerung von Überwärmung (Verdunstung und Beschattung) und Filterung von Staubanteilen aus der Luft.

Diese Maßnahme dient auch der Umsetzung der „dauerhaften Sicherung des charakteristischen Gehölzbestands (…) in der Stadt“ gemäß Landschaftsplan.

Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Entlang der Straße Großer Stellweg ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Mittel je 15 m Straßenlänge mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung, z. B. gem. Pflanzliste B, und entlang der Werkstraße und Werner-Siemens-Straße je 15 m Straßenlänge mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung, z. B. gem. Pflanzliste B, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume können in Reihen, wechselseitig oder in Gruppen angeordnet werden, wobei ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten ist. Für jeden Baum ist eine offene, begrünte Baumscheibe von mindestens 5 m² vorzusehen.

Straßenbäume besitzen vielfältige umweltrelevante Funktionen. Neben dem Ermöglichen von Standorten für Baumindividuen bieten Bäume vielen Tieren Ganz- oder Teilhabitate.

Straßenbäume verbessern das Kleinklima wesentlich durch Sauerstoffproduktion, Verringerung von Überwärmung (Verdunstung und Beschattung) und Filterung von Staubanteilen aus der Luft.

Weiterhin verbessern Straßenbäume das Stadtbild durch das Erleben der Jahreszeiten und Strukturierung des Straßenraums. Für die Straße Großer Stellweg wird mit der Baumpflanzung die im Landschaftsplan dargestellte „Gestalterische Aufwertung der Hauptwege“ umgesetzt.

2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (vgl. Kap. II 1.2.2).

Dabei wurden im Rahmen der ausführlichen Art-für-Art-Prüfung artenschutzrechtlich bedeutsame Konflikte ermittelt, für die geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entwickelt wurden. Diese werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan übernommen. Es wird im Folgenden unterschieden in eigens für den Bebauungsplan entwickelte Maßnahmen und allgemein gültige Hinweise auf im BNatSchG geregelte Schutzmaßnahmen. Durch das Eigentum der Stadt Viernheim am nördlich angrenzenden Erholungswald kann auf gemeindeeigenen Flächen die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im nördlich angrenzenden Erholungswald sichergestellt werden.

In Abbildung 17 sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sich auf bestimmte Standorte beziehen, im Plangebiet verortet.

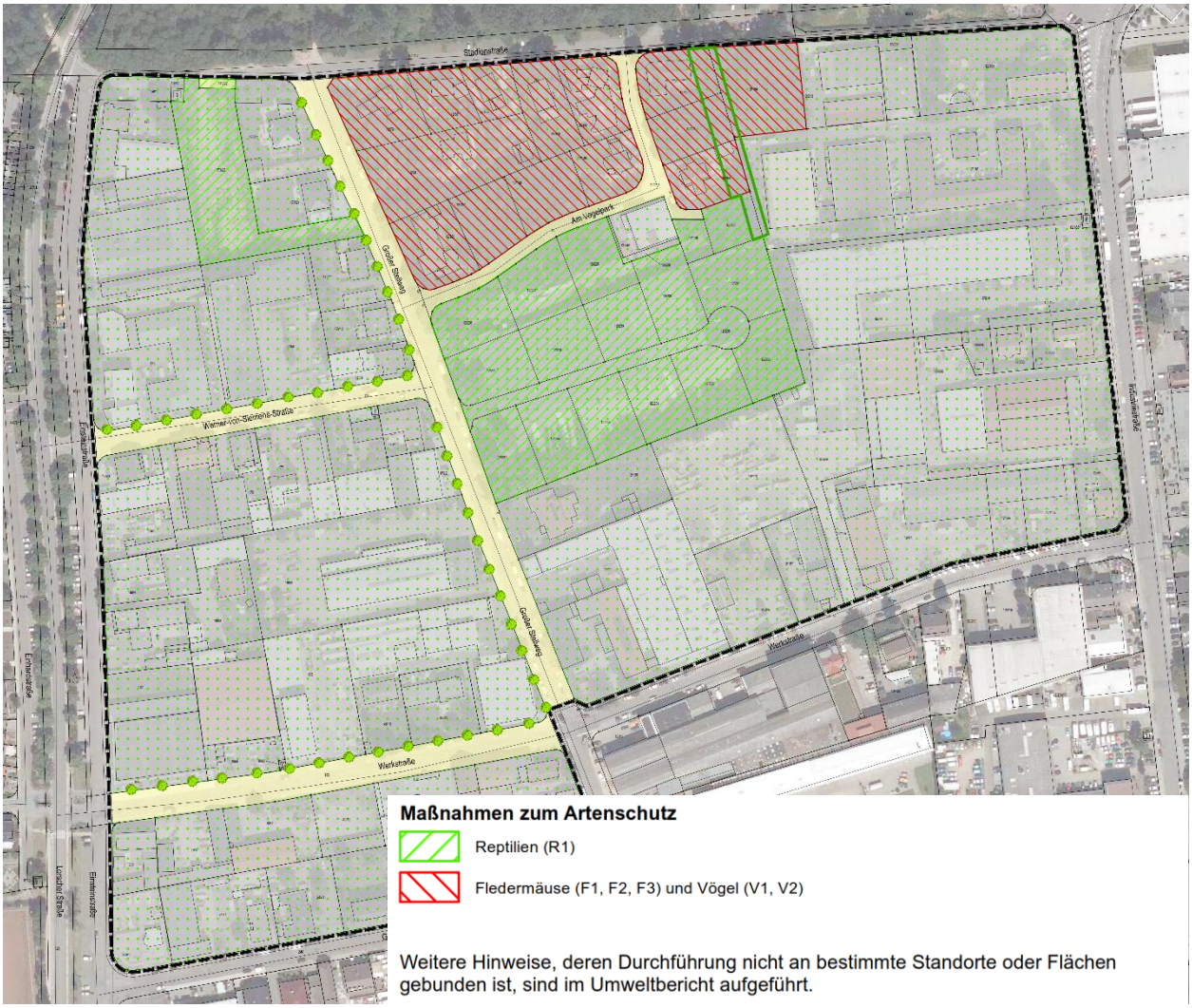


Abbildung 17: Maßnahmenkarte des landschaftspflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan

Maßnahme F1 Fledermäuse

Zum Schutz vor Verletzung und Tötung von Individuen werden im September oder Oktober vor der Rodung von Bäumen insbesondere Flur 17 auf den Flurstücken 12/60, 12/79, 12/87, 12/120, 12/121, 12/125, 12/137 bis 12/141, 12/158, 12/162, 12/194, 12/221 und 12/149 sind diese durch einen Experten (z.B. Biologe, Baumgutachter) auf Höhlen und Spalten zu untersuchen. Sofern Baumhöhlen oder -spalten gefunden werden, ist die Nutzung als Ruhestätte von Fledermäusen sicher auszuschließen. Dazu wird die unbelegte Höhle verschlossen. Diese Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen.

Maßnahme F2 Fledermäuse

Sofern durch Rodungen für Wochenstuben von Fledermäuse geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, sind innerhalb von 4 Wochen nach Rodung im Gebiet oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald pro entfallenem Fledermausquartier fünf künstliche, selbstreinigende Fledermaus-Universalhöhlen anzubringen. Mit dieser Maßnahme bleibt das Angebot von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Lebensraum der Populationen erhalten.

Maßnahme F3 Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Sofern durch Rodungen für Winterquartiere von Fledermäuse geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, ist bis Oktober vor der Rodung im Gebiet oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald ein Winterkasten pro zwei entfallenen Baumhöhlen oder Baumspalten anzubringen. Diese vorgezogene Schutzmaßnahme dient ebenfalls dem Erhalt des Angebots von Ruhestätten im Lebensraum der Populationen.

Maßnahme V1 Vögel

Im September oder Oktober vor der Rodung von Bäumen insbesondere Flur 17 auf den Flurstücken 12/60, 12/79, 12/87, 12/120, 12/121, 12/125, 12/137 bis 12/141, 12/158, 12/162, 12/194, 12/221 und 12/149 sind diese durch einen Experten (z.B. Biologe, Baumgutachter) auf Höhlen und Spalten zu untersuchen. Sofern Baumhöhlen oder –spalten gefunden werden, ist die Nutzung als Ruhestätte von Vögeln sicher auszuschließen. Dazu wird die unbelegte Höhle verschlossen. Diese Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln.

Maßnahme V2 Vögel

Sofern durch Rodungen für Vögel geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, sind innerhalb von 4 Wochen nach Rodung auf dem entsprechenden Flurstück oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald durch den Vorhabenträger drei künstliche Nisthöhlen je entfallener Baumhöhle oder –spalte der Größe des Einfluglochs und Art der Höhle entsprechend anzubringen. Mit dieser Maßnahme bleibt das Angebot von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Lebensraum der Populationen erhalten.

Maßnahme R1 Reptilien

In der sicheren Aktivitätsphase der Zauneidechsen (Mai – Mitte September) unmittelbar vor einer geplanten Baufeldfreimachung für eine Bebauung auf den Flurstücken 173/22 und 173/23 sowie 12/226 bis 12/241 sind potenziell vorhandene Zauneidechsen durch Fachkundige abzufangen und in die benachbarten lichten Waldflächen zu verbringen. Im sofortigen Anschluss ist bis zur Baufeldfreimachung die Fläche vor erneuter Zuwanderung zu sichern (z.B. durch einen Kleintierzaun). Diese Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln.

Die zuvor beschriebene Maßnahme gilt nur für die Umsiedlung von Einzelindividuen. Sollten sich zwischen dem Zeitraum der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung von Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplans die strukturellen Gegebenheiten der Flächen so geändert haben, dass die Fläche eine Reproduktion der Zauneidechsen ermöglicht oder sich aus anderen Gründen die Anzahl der Tiere deutlich erhöht hat, stellt das bloße Abfangen der Tiere keine geeignete Maßnahme zur Konfliktbewältigung dar. Stattdessen bedarf es einer vorherigen Optimierung/Schaffung von geeigneten Lebensräumen als Voraussetzung für die Umsiedlung. In den erforderlichen Unterlagen zum artenschutzrechtlichen Nachweis (siehe unter allgemeine Hinweise zum Artenschutz) ist darzulegen, ob auf den betreffenden Flächen noch immer von Einzelindividuen auszugehen ist oder sich die Situation derart geändert hat, dass von einer größeren Anzahl von Individuen oder gar einer Reproduktion auf der Fläche auszugehen ist.

Hinweis H1

Bei der Baufeldfreimachung sind die Schutzvorschriften des § 39 BNatSchG Abs. 5 zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen zu beachten.

Dies gilt nach Ziffer 1 für erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren durch Behandlung der Bodendecke. Um einen Verstoß zu vermeiden, sollte die Baufeldfreimachung entweder in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden oder von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden, die zur konfliktfreien Ausführung berät.

Weiterhin dürfen nach Ziffer 2 Gehölzrodungen nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Dieser Hinweis auf die nach BNatSchG geltenden Vorschriften dient dem Schutz der wildlebenden Tiere während der Fortpflanzungszeit.

Hinweis H2

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).

Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z.B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Dieser Hinweis dient dem Schutz der besonders geschützten Tierarten.

<u>Fazit:</u> Mit Durchführung dieser Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst.

2.4.3 Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch

Festsetzung einer Geräuschkontingentierung für das Industriegebiet

Durch Festsetzung einer Geräuschkontingentierung im Industriegebiet können Konflikte mit anderen Nutzungen vermieden werden. Im Grenzbereich von Gewerbe- und Industriegebiet ist im Zuge der Ausnahmegenehmigungen für Betriebswohnungen darauf zu achten, dass diese keinen erheblichen Lärmeinwirkungen von benachbarten Gewerbetrieben ausgesetzt werden.

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Als wesentliche Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans wurden eine verschiedene Nutzungszonierungen des Plangebietes geprüft. Von einer Ausweisung des Bereichs Am Vogelpark als Mischgebiet wurde abgesehen, da dies die Entwicklungsfähigkeit der gewerblichen Nutzungen entgegen der Zielsetzung des Bebauungsplanes einschränken würde und zu einer Ausweitung allgemeiner Wohnnutzung mit potentiell höherem Konfliktpotential zu angrenzenden gewerblichen Nutzungen führen würde.

Weiterhin wurde eine Umwandlung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet geprüft. Jedoch wurde von dieser Alternative Abstand genommen, um die östlich des Plangebietes bestehenden Industriegebiete nicht durch eine höhere Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzungen einzuschränken.

Es wurde der Ausschluss von Betriebswohnen im Nahbereich des Industriegebietes im angrenzenden Gewerbegebiet geprüft. Da jedoch nicht von Lärmeinwirkungen auszugehen ist, die durch Grundrissorganisation oder andere Schutzmaßnahmen eines potentiellen betrieblichen Wohnens bewältigt werden könnte, wurde diese Alternative nicht weiter verfolgt.

Ein Verzicht auf die bauliche Nutzung derzeit unbebauter Grundstücke aufgrund bestehender Gehölzbestände wurde aufgrund der bestehenden Eigentumsrechte Privater und Entwicklungsmöglichkeiten als Gewerbegebiet aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233 nicht weiter verfolgt.

Ein Verzicht auf die bzw. eine geringere Bodenfunktionszahl unter Berücksichtigung des Bestandes sind keine Planungsalternativen, da mit Ihnen die Ziele der Landschaftsplanung zur besseren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur grünordnerischen Aufwertung gemäß Entwicklungskonzept nicht umgesetzt werden könnten. Eine höhere Bodenfunktionszahl kommt aufgrund des Bestands sowie der sich im Gewerbegebiet damit ergebenden Einschränkungen und Aufwendungen für die Umsetzung weiterhin nicht als Alternative in Frage.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

3.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Zur Bewertung auf Flora und Fauna wurden folgende Untersuchungen und technische Verfahren durchgeführt:

- Biotoptypenkartierung durch einmalige Begehung sowie Auswertung eines Orthofotos. Zuordnung der Biotoptypen weitestgehend nach Standard-Nutzungstypen der Hessischen Kompensationsverordnung unter Zuweisung eines Biotoptyps unter eine Oberkategorie.
- Relevanzprüfung und Potenzialanalyse auf Grundlage einer Ortsbegehung am 03.03.2015 bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG. Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch Gewerbebauten und hohe Versiegelungsgrade gekennzeichnet. In diesen Bereichen werden durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderungen der Lebensbedingungen für Tiere ausgelöst. Eine genauere Betrachtung erfolgt deshalb nur für die Bereiche, die große Gärten aufweisen sowie für unbebaute Flächen.
- Vertiefende Untersuchungen:
  - Erfassungsbedingungen der Rufaufzeichnungen von Fledermäusen:

    Bestandserfassung von gebäudebewohnenden und baumbewohnenden Fledermäusen durch Vorerkundung am 23.06.2016 und Erfassung durch Kartierung von Höhlenbäumen, Begehung mit Ultraschall-Detektoren sowie Erfassung von Rufaufzeichnungen über zwei stationäre Geräte (26./27.06.2015 - Warmphase nach längerer Regenperiode in der Zeit von 20:30 bis 05:30).

    Die Bearbeitungstiefe hat sich auf eine einmalige Nachtbegehung mit Ruf-Registrierung und Auswertung beschränkt, um eine überschlägige Bestandserfassung durchzuführen. Dabei war es ausreichend, die Erfassung randlich zu den Grundstücken entlang der Straßen Großer Stellweg, Stadionstraße und Am Vogelpark sowie auf der südlich angrenzenden Brachfläche durchzuführen. Von einer Innenerfassung wurde aufgrund der dann erforderlichen Betretung der Privatgrundstücke und den Unannehmlichkeiten, die ein nächtlicher Aufenthalt des Erfassers dort mit sich bringen kann, abgesehen.

    Inwieweit die in den Ruferfassungen und Detektoraufzeichnungen erfassten Fledermäuse dem Planungsstandort unmittelbar zugeordnet werden können, ist mit einer einmaligen Erfassung ohne Position im Innenbereich nicht mit

hinreichender Sicherheit möglich, konnte jedoch aufgrund des Aktivitätsspektrums und der üblichen Verhaltensweise abgeschätzt werden.

„Die Bausubstanz am Standort spricht eher gegen die Präsenz von Wochenstuben der gebäudebewohnenden Arten, die geräumige Quartiere wie z.B. Dachstühle nutzen. Enge Spalten und Ritzen, die als Ruhestätten für Einzeltiere dienen, sind allerdings vermutlich an den Außenwänden einiger Gebäude zu finden.“[15]

- Avifaunistische Bestandsaufnahme

  durch Kartierung der Höhlenbäume sowie zweimalige gezielte Beobachtung des Verhaltens und Verhören der Rufe im Plangebiet (Erfassung in den frühen Morgenstunden des 22.04. und 22.05.2015). Zusätzlich am späten Vormittag und frühen Nachmittag des 10.06.2015 Aufnahme der zufälligen Sichtbeobachtungen und Vogelrufe während der Baumhöhlenkartierung.

  Aufgrund der überschlägigen Untersuchung durch nur drei Begehungen ist es möglich, dass weitere Vogelarten im Untersuchungsgebiet vorkommen können.

- Bestandserfassung von Kriechtieren mittels Sichtbeobachtung auf den Flurstücken 173/22 und 173/23 mit 2 Begehungen am Vormittag des 21.05.2015 und am Nachmittag des 10.06.2015 zur Erfassung einer ggf. vorkommenden Zauneidechsenpopulation und deren Größe. Ergänzende Erfassung zum Ausschluss einer Zauneidechsenpopulation und aufgrund zufälliger Reptilienfunde auf den Flurstücken 173/22 und 173/23 sowie 12/226 bis 12/241) am späten Vormittag des 28.09.2015 bei sonnigem Wetter durch erneute Nachsuche auf beiden Flächen.

- Erfassung von Höhlenbäumen: überschlägige, repräsentative Untersuchung der Bäume von allen Seiten, sofern möglich. Aufnahme von Spechtlöchern, Astabbrüchen, Spalten und sonstigen möglichen Höhlentypen. Ein Fernglas diente der Beobachtung in großen Höhen und, im Fall von verhindertem Zutritt, bei Aufnahme aus der Entfernung. „Die Höhlenbestimmung erfolgte nach dem Leitfaden der Stadt Frankfurt. (…) Aufgrund der Belaubung und des teilweise dichten Bewuchses waren die Baumstämme und -äste vom Boden aus nicht vollständig zu sehen.“[16]

– Artenschutzprüfung anhand des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 2. Fassung vom Mai 2011 mit stufenweiser Prüfung der Tötungs-, Schädigungs- und Störungstatbestände unter Ausschluss weiterer Betrachtungsarten und anschließender Art-für-Art-Prüfung anhand des Musterbogens für die artenschutzrechtliche Prüfung.

---

15 Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (10/2015): Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“, Faunistische Bestandserfassung von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien sowie Erfassung von Baumhöhlen, Darmstadt, S. 10.

16 Ebenda, S. 22.

Die Bestandserfassungen werden als geeignet betrachtet, um eine ausreichende Genauigkeit von Kenntnissen über den Planungsraum zu ermitteln, damit eine Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens möglich ist.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden folgende Erfassungen angewandt:

- Anwendung der hessischen Kompensationsverordnung,
- Verordnung zur Änderung der Kompensationsverordnung,
- Formblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz,
- Flächenermittlung des Voreingriffszustandes unter hilfsweiser Annahme der bebauten Grundstücksfläche von 80 % und 20 % unbebauter Freifläche (gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine höhere Bebauung möglich, jedoch aufgrund der Festsetzungen, z.B. mit Zufahrten im Bereich von Grünflächen nicht eindeutig ableitbar).
- Annahme der Durchführungswahrscheinlichkeit verschiedener Umsetzungsmöglichkeiten der Bodenfunktionszahl bei der Flächenermittlung Planung mit 50 % Umsetzung durch zusätzliche Dachbegrünung bei Ausnutzung der GRZ und 50 % Umsetzung durch Mindernutzung der GRZ und Umsetzung der BFZ auf 30 % Grundstücksfreifläche.

Die Bestandserfassungen werden als geeignet betrachtet, um eine ausreichende Genauigkeit von Kenntnissen über den Planungsraum zu ermitteln, damit eine Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens möglich ist.

3.1.2 Auswirkungen auf den Mensch durch Geräusche und Luftschadstoffe

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

3.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde. Insbesondere durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, hierbei insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zukünftig wertvollste und besonders sensible Biotopstrukturen im Plangebiet. Liegen Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen vor, als ermittelt, werden die zuständigen Behörden die Gemeinde unterrichten und ggf. erforderliche Maßnahmen und Prüfschritte einleiten.

3.2.2 Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, wenn nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen durch die Feuerwehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechts beabsichtigt.

Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der Behörde mit.

Die Einhaltung der Umsetzung der in der Untersuchung der Lärmimmissionen dargestellten Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 soll der Standort vorwiegend für die gewerbliche Entwicklung gesichert werden sowie durch Feinsteuerung der Nutzungen Planungssicherheit für die bestehenden Gewerbebetriebe, aber auch für die Ansiedlung neuer Betriebe, sowie zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan werden daher insbesondere Festsetzungen zur Nutzungszonierung getroffen. Die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke werden betreffend GRZ, GFZ, Baumassenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie Baugrenzen weitestgehend entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen. Weiterhin werden die grünordnerischen Festsetzungen in inhaltlich ähnlicher Weise übernommen. Eine wesentliche Änderung besteht durch die ergänzende Festsetzung einer Bodenfunktionszahl. Sie kann für den Bebauungsplan, unter Beachtung der Lage im Wasserschutzgebiet, durch folgende alternative Nutzungsarten umgesetzt werden:

1. Umsetzung über Pflanzflächen in Größe von 30% der Grundstücksfläche. Hierbei kann folglich die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nicht vollständig umgesetzt werden.
2. Bebauung des Grundstücks gemäß der Grundflächenzahl zu 80%. Umsetzung der fehlenden Bodenfunktion auf dem Grundstück über Dachbegrünung. Da die Dachbegrünung nur mit 0,6 gewichtet wird, müssen die begrünten Dachflächen entsprechend größer ausfallen.

Bei Nichtdurchführung der Planung und vollständiger Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 wird es im Wesentlichen zu einer Bebauung der noch unbebauten Grundstücke kommen. Mit diesen gehen der Verlust von Gehölzen, Beeinträchtigung des Lebensraums für Tiere, weitergehende Versiegelung und Verringerung der Grundwasserneubildung sowie kleinklimatische Auswirkungen und Umstrukturierung des Ortsbildes durch die Bebauung einher.

Mit Durchführung der Planung wird es bei einer möglichen Bebauung derzeit noch unbebauter Flächen zwar zu ähnlichen Auswirkungen kommen, jedoch fallen diese aufgrund der festgesetzten Bodenfunktionszahl geringer aus. Durch die Umsetzung der Bodenfunktionszahl

entstehen im Vergleich zur Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 neue Biotope mit Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, für die biologische Vielfalt entstehen bessere Bedingungen. Die Bodenfunktionen werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 durch eine geringere Versiegelung, eine bessere Verdunstungsrate und Luftfeuchtigkeit und damit auch das Kleinklima durch einen höheren Anteil an Pflanzflächen verbessert. Beim Ortsbild und der Erholung wird es keine größeren Unterschiede durch die Änderung im Vergleich geben. Durch Umsetzung der im Bebauungsplan benannten grünordnerischen Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden. Mit den im Umweltbericht aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote vermieden. Zum Schutz angrenzender Gebiete vor Lärmimmissionen wird eine Geräuschkontingentierung für das Industriegebiet aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die durch die Planung entstehen, werden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gegenübergestellt. Insbesondere durch die Festsetzung der Bodenfunktionszahl kommt es im Vergleich der Planung zum Voreingriffszustand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 zu einer Aufwertung im Plangebiet.

III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.06.2013 die 7. Änderung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

1 Ziele der Planung

Das Gewerbegebiet Nord ist durch eine heterogene Struktur geprägt, in der gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen und in Teilbereichen Fehlentwicklungen zu Wohnnutzungen in enger räumlicher Nähe vorzufinden sind. Zudem mehren sich in jüngster Zeit im Plangebiet Flächenentwicklungen und es besteht ein Umnutzungsdruck, der eine langfristige Sicherung und qualitätvolle Entwicklung des Standortes als Gewerbestandort beeinträchtigen kann. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ erforderlich.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Stärkung des Gewerbestandortes Viernheim.
- Sicherung der Flächen im Plangebiet vorrangig für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe.
- Stabilisierung der Struktur des Gewerbegebietes, Steuerung von Umstrukturierungsprozessen.
- Vermeidung einer schleichenden Veränderung des Gebietscharakters in Teilbereichen.
- Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen und Ausschluss städtebaulich nicht verträglicher Nutzungen.
- Planungs- und Rechtssicherheit für ansässige Gewerbebetriebe und für Neuansiedlungen.
- Stärkung des Gebietscharakters am Stadteingang/Vermeidung eines „Trading-Down-Effekts“.
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Sicherung und Entwicklung einer Mindesteingrünung.

Weiterhin sollen durch Umstellung auf die aktuell anwendbare BauNVO eindeutige planungsrechtliche Voraussetzungen definiert werden und eine klare Zielrichtung aufgezeigt werden, dass an der mit dem städtebaulichen Konzept geplanten Entwicklungsvorstellungen als Gewerbegebiet weiterhin festgehalten wird.

2 Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.05.2015 bis einschließlich 22.06.2015 im Rathaus der Stadt Viernheim die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Weiterhin wurden die Grundstückseigentümer im Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Großer Stellweg, Nord über die frühzeitige Beteiligung mit Schreiben vom 06.05.2015 informiert. Während der frühzeitigen Beteiligung wurden vier Äußerungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.05.2015 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis einschließlich 22.06.2015 aufgefordert. Während dieser Zeit gingen 19 Stellungnahmen ein.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 26.01.2016 bis einschließlich 29.02.2016 im Rathaus der Stadt Viernheim öffentlich ausgelegt. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 25.01.2016 von der Auslegung benachrichtigt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind vier Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.01.2016 unter Hinweis auf die Internetseite mit den Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht und Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.02.2016 aufgefordert. Während dieser Zeit wurden 12 Stellungnahmen zur Planung vorgebracht.

Wesentliche Inhalte der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen und ihre Berücksichtigung im Planverfahren sind:

- Von privaten Einwendern wurde gefordert, den Ausschluss betriebsbezogenen Wohnen nach dem Vorentwurf zu ändern.

  Die Zulässigkeit betriebsbezogenen Wohnens wurde im Entwurf dahingehend geändert, dass dieses entsprechend der Baugebietsausweisung (eingeschränktes Gewerbe- sowie Gewerbe- bzw. Industriegebiet) ausnahmsweise zulassungsfähig ist.

- Von privaten Einwendern wurde gefordert, Teile des festgesetzten einschränkten Gewerbegebietes als Mischgebiet festzusetzen. Weiterhin wurde die Entwicklungsfähigkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereiche Am Vogelpark bezweifelt.

  Der Anregung wurde im Bebauungsplan nicht gefolgt, um die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit und Stabilisierung der

Strukturen des Gewerbegebietes weiterhin umsetzen zu können. Eine Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebietes zum Mischgebiet würde diesem städtebaulichen Entwicklungsziel entgegenstehen und zu einer Verfestigung vorhandener wohnbaulicher Strukturen führen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet würde dies der gewerblichen Entwicklungsfähigkeit dieses Gebietes entgegenstehen.

Die Entwicklungsfähigkeit des Gewerbegebietes in dem angesprochenen Teilbereich wird weiterhin gesehen. Hierfür sprechen zum Teil gemäß Baugenehmigung bestehende gewerbliche Nutzungen auf den Baugrundstücken. Weiterhin zum Teil sehr große Grundstücke, auf denen weitere gewerbliche Nutzungen, die gebietsverträglich sind, entwickelt werden können. Weiterhin bestehen zum Teil benachbarte freie Baugrundstücke, auf denen gewerbliche Nutzungen erfolgen können. Für die Entwicklungsfähigkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet spricht auch, dass gerade Handwerksbetriebe und kleinere bis mittlere inhabergeführte Gewerbebetriebe, die auf einen Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten angewiesen sind, diesen im Rahmen der vorhandenen Grundstücksgrößen erfüllen können.

- Von privaten Einwendern wurde gefordert, vorhandene bauliche Anlagen mit Wohnnutzungen festzuschreiben und über einen erweiterten Bestandsschutz abzusichern.

  Diesen Anregungen wurde mit dem Bebauungsplan nicht gefolgt. Nach Änderungen zum Entwurf bedurften betriebsbezogene Wohnnutzungen keiner weitergehenden Regelung, da sie weiterhin auf Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässig sind. Eine Sicherung vorhandener baulicher Anlagen mit allgemeinen Wohnnutzungen wird aufgrund der angestrebten Zielsetzung des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich nicht verfolgt, insbesondere um die bestehende Situation im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als vordergründiges Ziel des Bebauungsplans weiter zu verfolgen. Weiterhin soll die Situation auch in Bezug auf die zulässigen Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet nicht dahingehend verfestigt werden, dass diese bei Nutzungsintensivierungen der allgemeinen Wohnnutzungen weitergehende Einschränkungen aufgrund der erforderlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gebiete, die dem Wohnen dienen, erhalten.

- Von einem privaten Einwender wurde die Änderung der Abgrenzungen des eingeschränkten Gewerbegebietes zum Gewerbegebiet vorgetragen.

  Es erfolgte keine Anpassung im Bebauungsplan. Die Abgrenzung des eingeschränkten Gewerbegebietes zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet ist aus der Örtlichkeit und den unterschiedlichen Grundstücksnutzungen erkennbar und schlüssig ableitbar.

- Von einem privaten Einwender wurde die Einstufung als Wald und die Möglichkeit der Waldumwandlung hinterfragt.

  Die Feststellung, ob es sich bei den Grundstücken um Wald handelt, ist nicht Grundlage des Bebauungsplanverfahrens, sondern beruht auf anderen Fachgesetzen. Gemäß Abstimmung mit dem Hessischen Forst, Forstamt Lampertheim ist die Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung aus dem vorhandenen Baurecht heraus

gegeben und eine Waldumwandlungsgenehmigung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Aussicht gestellt.

- Von privaten Einwendern wurde Festsetzung der Bodenfunktionszahl sowie eine Reduzierung dieser von 0,3 auf 0,2 hinterfragt.

  Mit dem Bebauungsplan werden unter der Bezeichnung Bodenfunktionszahl verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen. Dabei dient die Festsetzung der Bodenfunktionszahl der Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherrn, indem dieser zwischen verschiedenen Maßnahmen wählen kann, mit denen das beabsichtigte Planungsziel erreicht wird. Die Kongruenz zwischen Bodenfunktionszahl und der GRZ von 0,8 ist gegeben, da die Bodenfunktionszahl auch durch Maßnahmen auf Flächen, die auf die GRZ anzurechnen sind, erreicht werden kann. Dem Vorschlag einer Reduzierung wird nicht gefolgt, da mit ihr die Ziele der Landschaftsplanung zur besseren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur grünordnerischen Aufwertung gemäß Entwicklungskonzept ansonsten nicht umgesetzt werden könnten.

- Von einem privaten Einwender wurde der Erhalt des Grünstreifens sowie von Gehölzen mit bestimmtem Stammumfang hinsichtlich der Einschränkung der Grundstücksnutzung hinterfragt.

  Der Erhalt des Grünstreifens erfolgt aufgrund der ökologischen Wertigkeit und Bedeutung für die Tierwelt. Dieser war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 festgesetzt und schränkt den Einwender aufgrund der Lage entlang der Grundstücksgrenze nicht unverhältnismäßig ein. Es erfolgt eine redaktionelle Klarstellung der Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen mit einem Stammumfang > 60 cm. Eine wesentliche Einschränkung besteht insbesondere, wenn weniger als 70 % der Grundstücksfläche zusammenhängend durch bauliche Anlagen genutzt werden können oder die Erschließung des Grundstücks durch Zufahrten wesentlich erschwert wird.

- Der Stadtbrandinspektor weist darauf hin, dass eine flächendeckende Löschwasserversorgung herbeizuführen ist.

  Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Bestandsüberplanung eines Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233, die zu keiner wesentlichen Änderung der Art der baulichen Nutzung oder wesentlichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung führt. Es wird zu keiner Änderung in Bezug auf die derzeit auch erforderliche Vorgehensweise auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans kommen, so dass weiterhin im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen sind.

- Das Forstamt Lampertheim weist darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes Wald gemäß Waldgesetz befindet und wie mit diesem umzugehen ist.

  Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan auf den gemäß Forstamt festgestellten Wald sowie den Umgang damit aufgenommen. Nach Abstimmung mit dem Forstamt

Lampertheim wird eine Umwandlungsgenehmigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Aussicht gestellt.

- Von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden folgende Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht:
    - Berücksichtigung der Belange des Wasser- und Grundwasserschutzes, Hinweis auf das Wasserschutzgebiet und die Ge- und Verbote sowie den Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried.

      Im Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise aufgenommen. Die Belange des Grundwassers und Grundwasserschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.
    - Versorgungssicherstellung mit Trink- und Löschwasser.

      Da es sich bei der Planänderung vorwiegend um die Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen in einem Bestandsgebiet ohne maßgebliche Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung handelt, ergibt sich kein zusätzlicher Darstellungsbedarf. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen.
    - Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz und auf Altstandorte sowie die Durchführung von Einzelfallrecherchen und ggf. weitergehenden Untersuchungen.

      In den Bebauungsplan wurden in der Umweltprüfung die Belange des Bodens berücksichtigt sowie Hinweise auf die Altstandorte aufgenommen. Da es sich um ein fast vollständig genutztes Bestandsgebiet handelt sowie durch die Planänderung keine wesentliche Änderung der Nutzungsart erfolgt, wird auf eine Einzelfallrecherche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.
    - Hinweise zur Überprüfung der vorhandenen Wohnnutzung und ggf. vorliegender Nutzungsänderungen sowie Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

      Eine weitergehende Festlegung, ob eine Nutzungsänderung der Betriebswohnungen zu allgemeinem Wohnen stattgefunden hat, ist nicht explizit Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der bauaufsichtsrechtlichen Praxis. Die Zulässigkeit betriebsbezogenen Wohnens wurde im Entwurf dahingehend geändert, dass dieses entsprechend der Baugebietsausweisung (eingeschränktes Gewerbe- sowie Gewerbe- bzw. Industriegebiet) ausnahmsweise zulassungsfähig ist. Eine Sicherung vorhandener baulicher Anlagen mit allgemeinen Wohnnutzungen ist aufgrund der angestrebten Zielsetzung des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich nicht angestrebt, insbesondere um die bestehende Situation im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als vordergründiges Ziel des Bebauungsplans weiter zu verfolgen.

- Hinweise auf Kampfmittel.

  In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf Kampfmittel aufgenommen.

- Der Kreisausschuss Bergstraße hat folgende wesentliche Anregungen vorgetragen:
  - Zulässigkeit von Betriebswohnen im Gewerbegebiet und Begrenzung der Größe und Anzahl der Betriebswohnungen. Eine Beschränkung der Größe der Betriebswohnungen wurde auch von der Industrie- und Handelskammer Darmstadt gefordert.

    Die Zulässigkeit betriebsbezogenen Wohnens wurde im Entwurf dahingehend geändert, dass dieses entsprechend der Baugebietsausweisung (eingeschränktes Gewerbe- sowie Gewerbe- bzw. Industriegebiet) ausnahmsweise zulassungsfähig ist. Der Anregung zur Begrenzung der Größe und Anzahl der Betriebswohnungen wird nicht gefolgt.

  - Hinweise zu Festsetzungen (Ausschluss von Bordellen, unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung, Mindestgröße der Baugrundstücke, Vermaßungen in der Plankarte) und zur Ergänzung von Hinweisen auf das Wasserschutzgebiet und die Niederschlagswasserbewirtschaftung.

    Die Anregung wurden berücksichtigt und sofern erforderlich Änderungen in den Festsetzungen durchgeführt.

  - Gutachterliche Untersuchung zum Lärmschutz.

    Eine gutachterliche Untersuchung zum Lärmschutz ist aufgrund der weitestgehend inhaltlichen Übernahme der Bestandsfestsetzung nicht Bestandteil der Änderung. Da für die Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen der Betriebe bzw. der zulässigen Geräuscheinwirkung in der Umgebung kein eindeutiges Verfahren im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 festgelegt ist, werden die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel durch Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 ersetzt.

  - Hinweise zum Umgang mit Altstandorten sowie die Durchführung von Einzelfallrecherchen und ggf. weitergehenden Untersuchungen.

    In den Bebauungsplan wurden Hinweise auf die Altstandorte und den Umgang mit diesen aufgenommen. Da es sich um ein fast vollständig genutztes Bestandsgebiet handelt sowie durch die Planänderung keine wesentliche Änderung der Nutzungsart erfolgt, wird auf eine Einzelfallrecherche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

  - Überarbeitung des Umweltberichts sowie artenschutzrechtliche Bestandserfassung.

    Der Umweltbericht wurde inhaltlich bis zum Entwurf, insbesondere um Aussagen zur Betroffenheit der Schutzgüter, Artenschutz, Eingriff-Ausgleich, ergänzt. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Hinweise nicht zu erwarten.

- Versorgungssicherstellung mit Löschwasser.

  Da es sich bei der Planänderung vorwiegend um die Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen in einem Bestandsgebiet ohne maßgebliche Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung handelt, ergibt sich kein zusätzlicher Darstellungsbedarf. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen.

- Hinweise auf die Inhalte der Trinkwasserschutzgebietsverordnung.

  Im Bebauungsplan erfolgte eine redaktionelle Überarbeitung der Hinweise und der Begründung zu den wasserrechtlichen Belangen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange fanden mit der Planung insbesondere Berücksichtigung durch:

- Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme und Hinweise auf den Umgang mit dem Artenschutz.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die ermittelten Umweltbelange gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung dargelegt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird für die untersuchten Umweltbelange festgestellt:

Tiere und Pflanzen / Biotope/ Biologische Vielfalt / Artenschutz

Mit Durchführung der Planung wird es bei einer möglichen Bebauung derzeit noch unbebauter Flächen zwar zu einem Verlust von Gehölzen, Beeinträchtigung des Lebensraums von Tieren, weitergehender Versiegelung kommen, jedoch werden diese Beeinträchtigungen aufgrund der Umsetzung der Bodenfunktionszahl im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan geringer ausfallen. Mit den im Umweltbericht aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote vermieden.

Boden / Wasser / Klima / Luft

Die Bodenfunktionen werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 durch eine geringere Versiegelung, eine bessere Verdunstungsrate und Luftfeuchtigkeit und damit auch das Kleinklima durch einen höheren Anteil an Pflanzflächen verbessert.

Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Beim Ortsbild und der Erholung wird es keine größeren Unterschiede durch die Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan geben. Durch Umsetzung der im Bebauungsplan benannten grünordnerischen Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden.

Auswirkungen auf den Menschen

Zum Schutz angrenzender Gebiete vor Lärmimmissionen wird eine Geräuschkontingentierung für das Industriegebiet aufgenommen. Da für die Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen der Betriebe bzw. der zulässigen Geräuscheinwirkung in der Umgebung kein eindeutiges Verfahren im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 festgelegt ist, werden die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel durch Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 ersetzt. Somit ist für die Anwendung im Genehmigungsverfahren ein eindeutiges Berechnungsverfahren geregelt.

Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse über eine besondere Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes oder dessen Wirkzone vor.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Belange sind durch die Planung nicht weitergehend berührt.

Eingriff/Ausgleich

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die durch die Planung entstehen, werden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gegenübergestellt. Insbesondere durch die Festsetzung der Bodenfunktionszahl kommt es im Vergleich der Planung zum Voreingriffszustand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 zu einer Aufwertung im Plangebiet.

4 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich bei der Planung um eine Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, ist das Gebiet lagemäßig festgelegt und Standortalternativen bestehen insbesondere aufgrund der unter gesamtstädtischer Perspektive verfolgten qualitätvollen Weiterentwicklung und Sicherung der bestehenden Flächenreserven im gewerblichen Bereich mit Vorrang dieser Nutzungen vor anderen Nutzungen, nicht.

Als wesentliche Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans wurden verschiedene Nutzungszonierungen des Plangebietes geprüft und entsprechend mit dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Bereich Stadionstraße/Am Vogelpark wurde die Entwicklung zu einem Mischgebiet und die Entwicklungsfähigkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet geprüft. Von einer Ausweisung dieses Bereichs als Mischgebiet wurde abgesehen, da dies die Entwicklungsfähigkeit der gewerblichen Nutzungen entgegen der Zielsetzung des Bebauungsplanes einschränken würde und zu einer Ausweitung allgemeiner Wohnnutzung mit potentiell höherem Konfliktpotential zu angrenzenden gewerblichen Nutzungen führen würde. Die Entwicklungsfähigkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet wird auch im Bereich Stadionstraße/Am Vogelpark nach wie vor, gesehen

Weiterhin wurde eine Umwandlung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet geprüft. Jedoch wurde von dieser Alternative Abstand genommen, um die östlich des Plangebietes bestehenden

Industriegebiete nicht durch eine höhere Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzungen einzuschränken.

Es wurde in Erwägung gezogen, Betriebswohnen in Teilen des Plangebietes auszuschließen. Dies wurde jedoch nicht weiter verfolgt, da für Handwerksbetriebe bzw. inhabergeführte Betriebe oft der Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück bzw. im räumlichen Zusammenhang wichtig ist.

Es wurde der Ausschluss von Betriebswohnen im Nahbereich des Industriegebietes im angrenzenden Gewerbegebiet geprüft. Da jedoch nicht von Lärmeinwirkungen auszugehen ist, die durch Grundrissorganisation oder andere Schutzmaßnahmen eines potentiellen betrieblichen Wohnens bewältigt werden könnte, wurde diese Alternative nicht weiter verfolgt.

Auch Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für vorhandene selbständige Wohnnutzungen wurden geprüft und nicht weiter verfolgt. Diese Nutzungen werden auf den Bestandsschutz beschränkt um die Ziele des Bebauungsplans mit der Stabilisierung und Entwicklungsfähigkeit des Gewerbegebietes weiterhin umsetzen zu können und die Wohnnutzungen im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen.

Ein Verzicht auf die bauliche Nutzung derzeit unbebauter Grundstücke aufgrund bestehender Gehölzbestände wurde aufgrund der bestehenden Eigentumsrechte Privater und Entwicklungsmöglichkeiten als Gewerbegebiet aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233 nicht weiter verfolgt.

Ein Verzicht auf die bzw. eine geringere Bodenfunktionszahl unter Berücksichtigung des Bestandes sind keine Planungsalternativen, da mit Ihnen die Ziele der Landschaftsplanung zur besseren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur grünordnerischen Aufwertung gemäß Entwicklungskonzept nicht umgesetzt werden könnten. Eine höhere Bodenfunktionszahl kommt aufgrund des Bestands sowie der sich im Gewerbegebiet damit ergebenden Einschränkungen und Aufwendungen für die Umsetzung weiterhin nicht als Alternative in Frage.

IV VERWENDETE UNTERLAGEN

- Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (10/2015): Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“, Artenschutzrechtliche Prüfung, Darmstadt.

- Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (10/2015): Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“, Faunistische Bestandserfassung von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien sowie Erfassung von Baumhöhlen, Darmstadt.

- Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (10/2015): Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“, Landespflegerische Planungsbeiträge zum Umweltbericht, Darmstadt.

- GfI mbH (10/2015): Abschätzung Industriegebiete Viernheim, Karte 1, Karte 2 Kaiserslautern.

V VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 6

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)..... 10

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim mit Überlagerung des Geltungsbereiches (rote Abgrenzung) (links) und 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (rote Abgrenzung) (rechts)..... 11

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (rote Abgrenzung)..... 13

Abbildung 5: Übersicht der Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren der Stadt Viernheim, Stand November 2014 mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)..... 14

Abbildung 6: Nutzungszonierung des städtebaulichen Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Nord Viernheim mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung) 16

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan des Landschaftsplans mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (gelbe Abgrenzung) 19

Abbildung 8: Entwicklungsfähigkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet – nähere Betrachtung des Teilbereichs Stadionstraße/Am Vogelpark 25

Abbildung 9: Berechnungsbeispiel Bodenfunktionszahl..... 35

Abbildung 10: Abschätzung Industrielärm – tags..... 45

Abbildung 11: Abschätzung Industrielärm - nachts..... 46

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Hessischen Naturschutzinformationssystem mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)..... 52

Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan des Landschaftsplans mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (gelbe Abgrenzung) 53

Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Kartenservice zu Natura2000 Verordnung in Hessen mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)..... 55

Abbildung 15: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 233..... 69

Abbildung 16: aktuell unbebaute Grundstücke 80

Abbildung 17: Maßnahmenkarte des landschaftspflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan 85

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung) 6

Tabelle 2: Auszug aus dem Altis 20

Tabelle 3: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet 40

Tabelle 4: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung 49

Tabelle 5 Biotop- und Nutzungstypen 59

Tabelle 6: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 81

TOP: Viernheim, den 23.05.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.242-5
Diktatzeichen:	PW/JF
Drucksache:	VL-52-2016/XVIII 2. Ergänzung
Anlagen:	Durchführungsvertrag nebst Anlagen
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	30.05.2016	
Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 31)	07.06.2016	
Stadtverordnetenversammlung	**10.06.2016**	

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 242-5 "Hospiz",
Beschluss des Durchführungsvertrages

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß vorliegendem Entwurf in Verbindung mit dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-5 "Hospiz".

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Der vorliegende Durchführungsvertrag wird verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-5 "Hospiz", der der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 10.07.2016 als Satzung beschlossen werden soll.

Dieser soll neben Regelungen zur Durchführungsfrist, Kostentragung, Gestaltung und Durchführung des Vorhabens folgende Themenbereiche zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten:

1. die Grundstücksbereitstellung,
2. die Verlegung des Spielplatzes/ Kostenübernahme sowie
3. die Gestaltung / Begrünung des Vorhabens zum Spitalplatz
4. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs
5. die Nachbarschaft zur Tiefgarage.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.

Auf die Vorlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird ebenfalls verwiesen.

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ZUM VORHABEN-BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 242-5 „HOSPIZ“

Die

Stadt Viernheim
Rathaus
Kettelerstraße 3
68519 Viernheim

- vertreten durch Herrn Bürgermeister Matthias Baaß
  und Herrn 1. Stadtrat Jens Bolze

(nachfolgend Stadt Viernheim genannt)

und

die
Stiftung St. Josef Krankenhaus
Seegartenstraße 4
68519 Viernheim

- vertreten durch den Vorsitzenden des Kuratoriums Herrn Pfarrer Angelo Stipinowich
  und das Mitglied des Kuratoriums Herrn Gerhard Schmitt

(nachfolgend Vorhabenträger genannt),

schließen folgenden Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-5 „Hospiz“:

Präambel

Der Vorhabenträger betreibt in der Seegartenstraße 4 das St.- Josef Krankenhaus. Auf dem Flurstück Flur 9, Nr. 1019/8 und Teilen des Flurstückes 1021/5 möchte der Vorhabenträger ein Hospiz mit 10 Plätzen 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.

Im Plangebiet befinden sich die Anwesen zweier 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 Spitalpatz 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.

Das Planungsvorhaben des Vorhabenträgers widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Spitalplatz“ insbesondere in Hinblick auf die festgesetzten Baugrenzen und Grünflächen. Zur Realisierung des Vorhabens ist somit eine bauleitplanerische Überarbeitung und Anpassung der betroffenen Festsetzungen für diese Teilfläche im Rahmen eines eigenständigen Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes erforderlich.

Diese erfolgt gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in Form der Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für Teile des Änderungsbereiches.

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.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet.

(2) Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst in der Flur 9, die Flurstücke 1019/7, 1019/9, 1021/5 1027/5 und 1027/8 vollständig sowie das Flurstück 1019/8 teilweise, die sich im Eigentum der Stadt Viernheim und die Flurstücke 1011, 1013/8, 1013/18 die sich im Eigentum des Vorhabenträger befinden (vgl. Anlage 1).

(3) Die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogene Fläche und somit das Vertragsgebiet umfasst in der Flur 9 das Flurstück 1019/8 teilweise und die Flurstücke 1011, 1013/8, 1019/7, 1019/9, 1027/5 und 1027/8 vollständig.

§ 2

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 2)
3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3)
4. Freiflächenplan (Anlage 4)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger, die Stiftung des St.- Josef Krankenhauses in Viernheim möchte östlich des bestehenden Krankenhauses ein Hospiz zur stationären Betreuung schwer kranker und sterbender Menschen errichten und betreiben.

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. Der vordere Gebäudekörper an der Seegartenstraße ist zweigeschossig, der hintere Gebäudeteil ist eingeschossig, im abgewandten Bereich vom Spitalplatz aus Beleuchtungsgründen erhöht ausgebildet. Das gesamte Gebäude erhält ein extensiv begrüntes Flachdach.

Die Nutzung der seitens der Stadt zur Verfügung gestellten Grundstücksflächen wird durch folgenden Rahmen beschrieben;

- Betrieb eines Hospizes mit maximal 10 Gästezimmern und den zugehörigen Büro-, Gemeinschafts- und Nebenräumen zur stationären Betreuung schwer kranker und sterbender Menschen
- 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. Der Durchführungsvertrag bedarf in diesem Fall einer Änderung und erneuten Beschlussfassung.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag oder die Unterlagen für ein Verfahren zur Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung bzw. Zulässigkeit des Bauvorhabens gemäß § 56 Abs. 2 HBO mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von 24 Monaten fertig stellen und in Betrieb nehmen. Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgeblich ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrages und der rechtskräftigen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger dauernde Verfahren maßgebend.

(3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Viernheim den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in § 4 Abs. 2 und 3 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt.

§ 5
Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für

- die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- die erforderlichen Fach- bzw. Sondergutachten und
- die Kosten seiner Durchführung.
- die Kosten für die Verlagerung des Spielplatzes wie in § 7 beschrieben

§ 6
Erschließung

Das Grundstück liegt an einer endgültig im Sinne des Baugesetzbuches hergestellten und mit Erschließungsbeiträgen abgerechneten Erschließungsanlage. Soweit im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens Änderungen an Erschließungsanlagen bzw. Hausanschlüssen notwendig werden sollten, gehen die Kosten zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Vorschriften des Gesetzes über kommunale Abgaben Hessen sowie privatrechtlicher Versorgungsbedingungen werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 7
Sonstige Pflichten des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Vertragsgebiet in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Maßnahmen zur Untersuchung der Altlasten vorzunehmen. Im Rahmen der Abwägung wurde durch das Büro Prof. Quick und Kollegen, Ingenieure und Geologen, ein Umwelttechnisches Gutachten mit einer Einzelfallrecherche zum Plangebiet im Auftrag des Vorhabenträgers erstellt. Im Rahmen der Einzelfallrecherche wurden die zugänglichen Unterlagen des Stadtarchiv Mannheim sowie des Magistrat der Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung, ausgewertet. Weiterhin wurden Zeitzeugen befragt und eine Ortsbegehung durchgeführt. Nach der Auswertung dieser Quellen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die für das Hospiz vorgesehene Fläche über die bekannte Bebauung entlang der Seegartenstraße hinaus nie bebaut war. Sollten über das vorliegende Gutachten hinaus seitens des Regierungspräsidiums Maßnahmen gefordert werden, so sind diese durchzuführen. Entsprechende Nachweise sind ggf. vorzuhalten.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin im Rahmen der Baudurchführung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen, die notwendig sind, um das Eintreten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde zwischenzeitlich im Rahmen der Abwägung eine „Artenschutzfachlichen Prüfung auf planungsrelevante Tierarten im Zuge von Gebäudeabrissen und eines Neubauvorhabens Hospiz in Viernheim“, durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach, erstellt.

Um eine Beeinträchtigung oder Tötungen der vorhandenen Vogelarten sicher zu vermeiden bzw. den Verlust von zwei Nistplätzen des Haussperlings auszugleichen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Rodungs- und Abrissarbeiten werden außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt

- 2 Koloniekästen für Haussperlinge werden an der Fassade des gegenüberliegenden St.-Josef Krankenhauses angebracht

- zur Vermeidung von „Lichtsmog“ werden insektenfreundliche Leuchtkörper bei der Gestaltung der Außenbeleuchtung verwendet

- größerer Glasabschnitte der Fassade werden gegen Vogelanflug gesichert.

Die Einhaltung der Vorgaben wird durch eine baubiologische Betreuung des Bauvorhabens abgesichert. Die Maßnahmen sind zu Dokumentieren und der Stadt im Baufortschritt, bzw. vor Baubeginn nachzuweisen.

(3) Durch die Baumaßnahme geht wertvoller innerstädtischer Baumbestand verloren, der Vorhabenträger verpflichtet sich Ersatz/Ausgleich zu schaffen. Entsprechend der Darstellungen des Freiflächenplanes (Anlage 4) werden folgende Maßnahmen umgesetzt;

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit, den mit Flachdach ausgeführten Neubau mit einer mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen (Anlage 3). Die Höhe der Substratschicht beträgt im Durchschnitt mindestens 10 cm, mindestens jedoch 8 cm. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Pflege (Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege) und dauerhaften Unterhaltung der Dachbegrünung.

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, wie im Freiflächenplan dargestellt die Hainbuchen Nr. 1, 3 und 6 im Bestand zu erhalten. Bei der Planung und Ausführung der dargestellten Trockenmauer im Kronenbereich der Bäume 1 und 3 ist die Betreuung durch einen Baumsachverständigen nachzuweisen, die Bodenoberfläche im Kronenbereich darf nicht beeinträchtigt werden. Bei der Hainbuche Nr. 6 ist ein Kronenrückschnitt erforderlich. Der Kronenrückschnitt ist fachgerecht in Betreuung durch einen Baumsachverständigen durchzuführen. Weiterhin sind aufgrund der Nähe der Terrasse zum Baum folgende Punkte bei der Ausführung zu berücksichtigen: Die Holzterrasse ist auf Punktfundamenten ohne flächige Verdichtung des Bodens auszuführen. Die Festlegung der Fundamente erfolgt unter Berücksichtigung des Wurzelverlaufs. Im direkten Stammbereich ist das Holzdeck auszuschneiden. Die Maßnahmen ist zu dokumentieren ggf. in einem Ortstermin der Stadt darzustellen. Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

- Die im Freiflächenplan dargestellten Bäume Nr. 06, 09, 10 werden als großkronige Bäume gepflanzt, die angegebenen Arten sind verbindlich. Für den Baum Nr. 10, Spitzahorn im Eingangsbereich zur Seegartenstraße ist ausreichender Wurzelraum zu schaffen (Wurzelkammer min. 16 m² und 0,8 m Mächtigkeit) anzulegen

und Rotgrand-Untersubstrat einzubringen. Die Pflanzöffnung ist in mindestens 1,5 m Breite (FLL-Richtlinie Baumpflanzungen) vorzusehen. Der Standort ist hinsichtlich der Vorgaben des hessischen Nachbarrechts (Abstand zur Karl-Marx-Straße 33) zu prüfen und ggf. eine Verschiebung zur Seegartenstraße hin vorzunehmen.

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin bei der Neupflanzung von Bäumen die Pflanzqualität Stammumfang mindestens 14/16 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei der Pflanzung, Pflege und Unterhaltung sind Normen und Richtlinien der DIN und Empfehlungen der FLL zu beachten.
- Für die im Bebauungsplan festgesetzte Hecke (Berücksichtigung nachbarschützender Belange) sind einheimische Arten zu wählen.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit das im Vorhabengebiet anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern, bzw. zurückzuhalten. Eine entsprechende Konzeption wird in Abstimmung mit der Stadt erstellt. Gemäß der vorliegenden Entwässerungsplanung liegt der Durchlässigkeitsbeiwert im Plangebiet bei 1*10-4 m/s, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets möglich ist. Zu berücksichtigen sind hier durch den Vorhabenträger die rel. Muldenlage des anstehenden Geländes und der Grundwasserstand. Es sind Notabflüsse bei Überstauung der beiden Rigolen im Gartenbereich vorzusehen, da bei Starkregen die Gefahr des Oberflächenabflusses von der höher gelegenen Spitalplatztiefgarage und den neuen Gebäudedachflächen in die sehr schmalen Restfreiflächen besteht. Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 95,20 m ü NN liegen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind 3-fach bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen.

(5) Die Maßnahmen der Ziffern 2) bis 4) dieses Paragraphen haben bis spätestens 6 Monate nach dem unter § 4 (2) genannten Termin zu erfolgen. Es gelten gleichermaßen die dort genannten fristverlängernden Tatbestände für die Fertigstellung der Dachbegrünung. Hält die Vorhabenträgerin die Durchführungsverpflichtung zur Herstellung der Dachbegrünung und Freiflächengestaltung/ Ausgleich (3) nicht ein und liegen hierfür keine Gründe vor, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, so leistet sie gegenüber der Stadt eine einmalige Vertragsstrafe von 100 Euro / pro qm nicht hergestellter Fläche. Sonstige öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Ansprüche der Stadt bezüglich einer fehlenden Dachbegrünung bestehen nicht bzw. werden hiermit ausgeschlossen.

(6) Der Bebauungsplan enthält Hinweise zum Vorsorgenden Bodenschutz u.a. zu Geländeauffüllung oder Bodenaustausch. Diese Hinweise sind zwingend zu berücksichtigen.

(7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Fassade entsprechend der Darstellungen im Vorhabenplan zu erstellen. Die in den Ansichtsplänen rot gekennzeichneten Fassadenflächen werden als beige/graue Natursteinfassade ausgeführt.

(8) Der Neubau befindet sich in unmittelbarer Nähe der Tiefgarage „Am Spitalplatz“ der Stadt Viernheim. Insbesondere im rückwärtigen Bereich grenzt unmittelbar ein Abluftschacht an. Die Stadt weist hiermit ausdrücklich auf vorhandene, ggf. auch beeinträchtigende Emissionen durch den Betrieb der Anlage hin. Aus dem Betrieb der Anlage lassen sich keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt Viernheim ableiten.

(9) Die Stadt erteilt die Bauerlaubnis, d.h. die Erlaubnis, städt. Gelände zweckgebunden im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu überbauen und zu nutzen für die Flurstücke Flur 9, Nr. 1011, 1019/7, 1019/9, 1027/5 und 1027/8 vollständig sowie das Flurstück 1019/8 teilweise. In einer separaten Vereinbarung wird geregelt, dass für die Überbauung solange keine Rente zu zahlen ist, wie das Gebäude als Hospiz betrieben wird. Sollte eine andere Verwendung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes erfolgen (gleich aus welchem Grund), wird darin die Pacht für die Zeit der Inanspruchnahme geregelt.

(10) Verlegung des Spielplatzes; Unter Bezug auf den Beschluss der politischen Gremien, den Spielplatz in der Innenstadt zu halten wird eine eingehende, ergebnisoffene Prüfung der statischen Belastbarkeit der Tiefgarage vorgenommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Verlegung des Spielplatzes/ der Schaffung von Ersatzspielangeboten in der Innenstadt der Stadt Viernheim einen Betrag von 100.000 € zur Verfügung zu stellen.

§ 8

Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt Viernheim von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 01.01.2017 entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen oder die beantragte Baugenehmigung nicht bestandskräftig erteilt worden ist. Das Rücktrittsrecht endet mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. – soweit eine Baugenehmigung bereits vor Satzungsbeschluss erteilt werden sollte – mit Erteilung einer Baugenehmigung.

§ 9

Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Viernheim keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt Viernheim nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

(3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 10

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt Viernheim als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt Viernheim ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 11

Schlussbestimmungen

(1) Vertragsveränderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Viernheim und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12

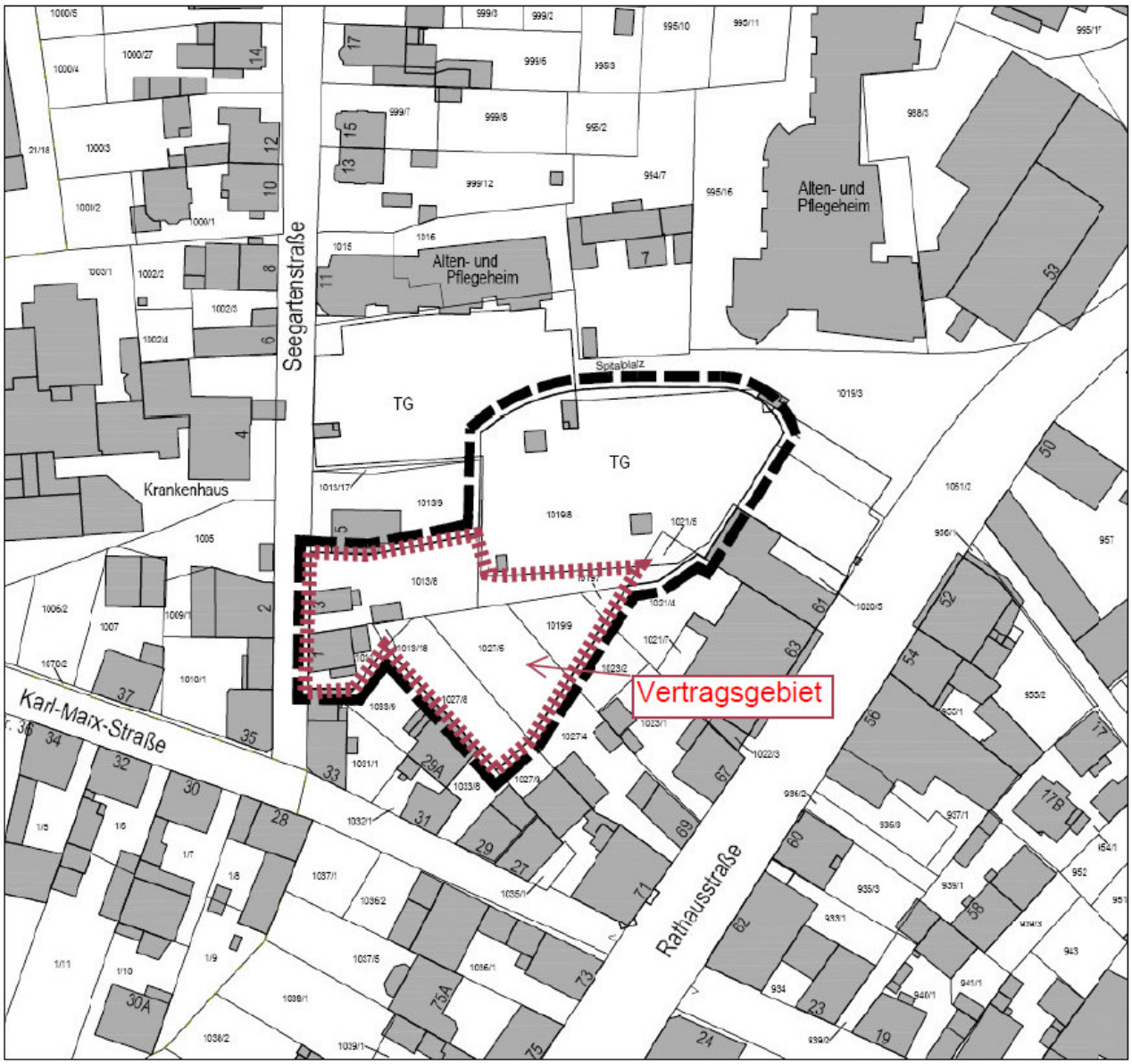
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

Viernheim, den _____

_____	_____
für die Stadt Viernheim	für den Vorhabenträger

Anlage 1
Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes



Anlage 2
Planzeichnung zum Bebauungsplan

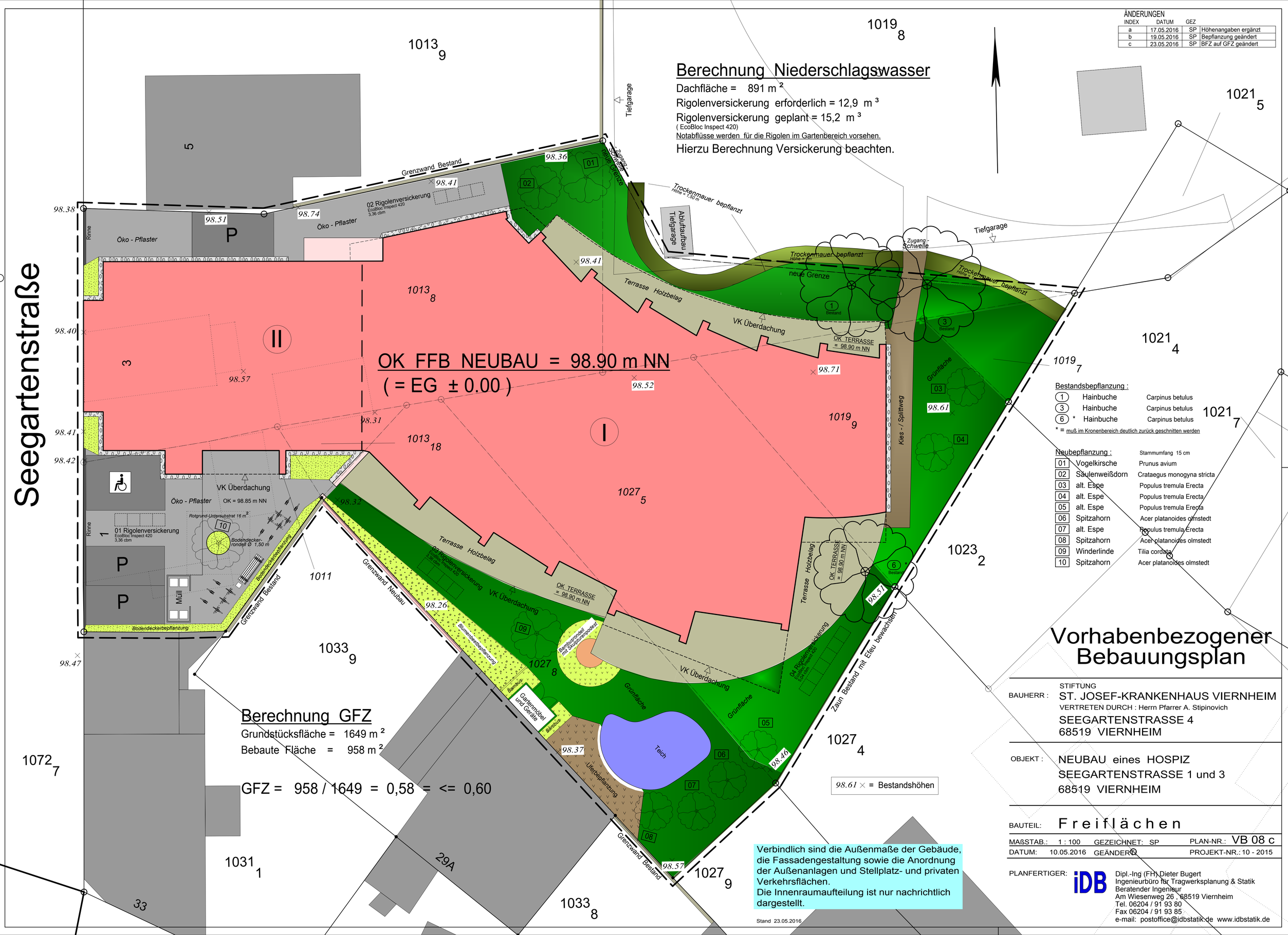
Anmerkung**:** *Planzeichnung, Vorhaben und Erschließungsplan, Begründung und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Anlage zur Beschlussfassung der Satzung, welcher in gleicher Sitzung vorliegt. Dem Vertrag beigefügt werden die Unterlagen zum Bebauungsplan welche zum Abschluss des Verfahrens als Satzung beschlossen werden. Die Seite dient nur als Platzhalter.*

Anlage 3
Vorhaben- und Erschließungsplan

Anmerkung**:** *Planzeichnung, Vorhaben und Erschließungsplan, Begründung und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Anlage zur Beschlussfassung der Satzung, welcher in gleicher Sitzung vorliegt. Dem Vertrag beigefügt werden die Unterlagen zum Bebauungsplan welche zum Abschluss des Verfahrens als Satzung beschlossen werden. Die Seite dient nur als Platzhalter.*

ÄNDERUNGEN

INDEX	DATUM	GEZ	
a	17.05.2016	SP	Höhenangaben ergänzt
b	19.05.2016	SP	Bepflanzung geändert
c	23.05.2016	SP	BFZ auf GFZ geändert



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

BAUHERR : STIFTUNG
ST. JOSEF-KRANKENHAUS VIERNHEIM
VERTRETEN DURCH : Herrn Pfarrer A. Stipinovich
SEEGARTENSTRASSE 4
68519 VIERNHEIM

OBJEKT : NEUBAU eines HOSPIZ
SEEGARTENSTRASSE 1 und 3
68519 VIERNHEIM

BAUTEIL: Freiflächen

MAßSTAB.: 1 : 100 GEZEICHNET: SP PLAN-NR.: VB 08 c
DATUM: 10.05.2016 GEÄNDERT: PROJEKT-NR.: 10 - 2015

Verbindlich sind die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengestaltung sowie die Anordnung der Außenanlagen und Stellplatz- und privaten Verkehrsflächen.
Die Innenraumaufteilung ist nur nachrichtlich dargestellt.

Stand 23.05.2016

PLANFERTIGER: iDB
Dipl.-Ing (FH) Dieter Bugert
Ingenieurbüro für Tragwerksplanung & Statik
Beratender Ingenieur
Am Wiesenweg 26 , 68519 Viernheim
Tel. 06204 / 91 93 80
Fax 06204 / 91 93 85
e-mail: postoffice@idbstatik.de www.idbstatik.de

TOP: Viernheim, den 23.05.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.242-5
Diktatzeichen:	PW/JF
Drucksache:	VL-51-2016/XVIII 2. Ergänzung
Anlagen:	1. Abwägungsvorschlag 2. Bebauungsplanentwurf mit (2a) textlichen Festsetzungen 3. Begründung zum Bebauungsplan 4. Artenschutzfachliche Prüfung auf planungsrelevante Tierarten 5. Umwelttechnisches Gutachten, Einzelfallrecherche 6. Vorhabenpläne
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU/BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	30.05.2016	
Ausschuss für Umwelt, Energie und Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	07.06.2016	
Stadtverordnetenversammlung	**10.06.2016**	

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-5 „Hospiz“
1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
2.Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu (Anlage 1, Seite 1 bis 27).
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242-5 „Hospiz“ (Anlage 2, 2a und 6) als Satzung stimmt zu, die Begründung hierzu zu billigen (Anlage 3).

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Planungsstand

In der Sitzung vom 09.11.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung auf Antrag der Stiftung des St. Josef Krankenhauses die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 242-5 „Hospiz“ beschlossen.

Grundlage des nun vorliegenden Entwurfes bilden der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Juli 2014 für das Hospiz und der geänderte Entwurf mit 10 Patientenzimmern, einer eingeschossigen Bauweise im rückwärtigen Bereich und der Integration in die Grünanlage durch ein begrüntes Flachdach.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist grundsätzlich das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB anwendbar.
Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wurde auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Trotz der Verfahrenswahl wird im Rahmen des Verfahrens den Belangen des Eingriffsausgleichs in die öffentliche Grünfläche Rechnung getragen.

Der als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes zu schließende Durchführungsvertrag wird in gleicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Verfahren

In der Sitzung vom 29.01.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung den Wechsel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 242-5 „Hospiz“ in das vereinfachte Verfahren und den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit von 23.02.2016 bis 24.03.2016 bei der Stadtverwaltung Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.2016 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

Abwägungsergebnis

Um die eingebrachten Anregungen fachlich abschließend behandeln zu können wurden ergänzende Untersuchungen (Anlage 4 und 5) durch den Vorhabenträger veranlasst. Die Ergebnisse wurden in die Begründung eingearbeitet.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange würden sich lediglich Ergänzungen und Konkretisierungen (siehe Anlage 1) des Bebauungsplanentwurfes ergeben, so dass das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden könnte.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.

Stand: 18.05.2016

STADT VIERNHEIM
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 242-5 „HOSPIZ“
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE
ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage)

Die Stadtverwaltung hat in der Zeit vom 23.02.2016 bis 24.03.2016 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage ging eine Stellungnahme ein.

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
1. Wechsel vom Normalverfahren in ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltprüfung Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 04.07.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hospiz" beschlossen und hier bewusst das Normalverfahren gewählt, um bei diesem auch politisch und in der Bevölkerung kontrovers diskutierten Thema alle Belange gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu prüfen und der Bevölkerung und den Trägern öffentlicher Belange genügend Zeit zu geben, sich mit dem Vorhaben in einem zweistufigen Verfahren auseinanderzusetzen. Abweichend zu dieser Haltung wird nun in das beschleunigte Verfahren gewechselt und als einzige Begründung die gerade anstehende Kommunalwahl angeführt. Dies lässt aus unserer Sicht den Schluss zu, dass eine Entscheidung dieses - für die innerstädtische Durchgrünung und das Spielangebot wichtigen Bereich der Viernheimer Innenstadt - noch mit den aktuellen Mehrheitsverhältnissen in der Stadtverordnetenversammlung herbeigeführt worden ist. Die halten wir in Anbetracht der erheblichen Veränderungen der Flächennutzung in dem Blockinnenbereich, die auch anderen Zielsetzungen der Stadtverordnetenversammlung widerspricht, für nicht zulässig. Wir regen an, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hospiz" wieder im Normalverfahren mit ausreichenden Beteiligungsmöglichkeiten weiterzuführen.	Wie vom Einwender richtig dargestellt, war bei der Fassung des Aufstellungsbeschlusses noch die Durchführung eines „Normalverfahrens“ vorgesehen. Im Rahmen der weiteren Planung hat die Stadtverordnetenversammlung in Ihrer Sitzung am 29.01.2016 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB fortzuführen. Seitens der Stadtverordnetenversammlung war ausdrücklich gewünscht, dass von Beginn an ein möglichst vollständiger Entwurf des Vorhabens in die Beteiligung geht. Damit ist eine frühzeitige Beteiligung, der in der Regel nur ein Vorentwurf mit einer groben Aussage zur Planung zugrunde liegt, nicht mehr zwingend erforderlich. Ungeachtet dieser Verkürzung des Verfahrens wird sowohl der Öffentlichkeit durch die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als auch den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Grundsätzlich sind unabhängig von der Wahl der Verfahrensart im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), gemäß § 2 Abs. 3 BauGB vollständig zu ermitteln und zu bewerten. Ergeben sich im Rahmen der Offenlage oder der Behördenbeteiligung neue Erkenntnisse oder Bewertungen, die zu einer Änderung der Planung führen, so ist auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Ein Zusammenhang zwischen der Wahl der Verfahrensart und der Kommunalwahl vom 01.04.2016 besteht nicht. Aufgrund der normalen Verfahrensdauer eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren war von Beginn an klar, dass erhebliche Teile des

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
	Planverfahrens - insbesondere die Abwägung der Offenlage und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan - von dem mit der Kommunalwahl neu gebildeten Stadtparlament zu beschließen sein würden.
2. Erfordernis der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung Mit der Bebauungsplanänderung soll die Errichtung eines Hospizes mit 10 Plätzen für schwer kranke und sterbende Menschen ermöglicht werden. Hierzu ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan „Spitalplatz" von 1994 zu ändern. Ein Nachweis für die Notwendigkeit einen Einrichtung dieser Größenordnung wird an keiner Stelle in den Unterlagen geführt. Aus Äußerungen von Fachleuten und Betreibern solcher Einrichtungen ist zu entnehmen, dass für eine Stadt in der Größe von Viernheim lediglich 1 Platz in einem Hospiz notwendig wäre. Betrachtet man das aktuelle Angebot in den Nachbarkommunen ist zu vermuten, dass durch die geplante Einrichtung in Viernheim das Angebot deutlich zu groß wird und die eigene Einrichtung sowie die in der Umgebung unwirtschaftlich geführt werden müssen.	Seitens der Stadt Viernheim wird ein grundsätzlicher Bedarf für ein stationäres Hospiz als Ergänzung für die bestehende Betreuungs- und Gesundheitsinfrastruktur gesehen. Den Menschen in Viernheim soll ein entsprechendes Angebot am Wohnort zur Verfügung stehen, um gerade am Lebensende in der Heimat bleiben zu können. Vorgegebene Richtwerte oder Statistiken zum quantitativen Bedarf von Hospizplätzen gibt es nach Aussage des Hospiz- und Palliativ-Verband Hessen (HPVH; freiwilliger Zusammenschluss der ambulanten und stationären Hospizen und Palliativdienste) nicht. Der früher genutzte Ansatz, den Bedarf nach der Bevölkerungszahl zu messen ist zwischenzeitlich überholt und nicht mehr aussagekräftig. Eine sinnvollere Grundlage zur Bedarfsabschätzung bietet nach Aussage des HPVH die Anzahl der Sterbefälle. Im Kreis Bergstraße sterben im Jahr ca. 2.800 Menschen. Wenn nur 10 % dieser Menschen in einem Hospiz sterben wollen, ergibt sich bei einer durchschnittlichen Verweildauer von 26 Tagen und 80 % Auslastung der Hospizplätze ein Bedarf von ca. 25 Plätzen (280 Patienten x 26 Tage / 365 Tage / 80% Auslastung). Nach Ansicht des Hospiz- und Palliativ-Verband Hessen ist eine Annahme von 10 % der Sterbenden jedoch tendenziell zu gering angesetzt, so dass von einer steigenden Tendenz auszugehen ist. Da ca. 95% aller Hospizbewohner eine Tumorerkrankung haben, kann auch die Anzahl der Tumorkranken für die Abschätzung des quantitativen Bedarfs herangezogen werden. Von den ca. 2.800 Sterbenden im Kreis Bergstraße weisen ca. 740 Menschen eine Tumorerkrankung auf. Unterstellt man, dass nur 30 % der sterbenden Tumorkranken einen Hospizplatz benötigen, so ergibt sich ebenfalls ein Bedarf von ca. 20 Plätzen. Das bisher einzige stationäre Hospiz im Kreis Bergstraße in Bensheim verfügt über 10 Betreuungsplätze. Zusammen mit dem geplanten Hospiz in Viernheim stünden damit im Kreis Bergstraße 20 stationäre Hospizplätze zur Verfügung. Dabei ist zu beachten, dass Annahmen der hier ausgeführten quantitativen Bedarfsabschätzungen deutlich „auf der sicheren Seite“ gewählt wurden und der Bedarf an Betreuungsplätzen am Lebensende in einer zunehmend alternden Bevölkerung auf absehbare Zeit eher steigen wird. Eine Größe von 10 – 12 Plätzen je Einrichtung ist dabei als wirtschaftlich sinnvolle Größeneinheit zu bewerten. Kleinere Einrichtungen mit weniger als 10 Plätzen sind im Regelfall zu teuer und werden von

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
	den Krankenkassen nicht befürwortet.
Aus der Begründung S. 18 ist zu entnehmen, dass in diesem Falle die Einrichtung als ergänzendes Bettenhaus des St. Josef-Krankenhauses oder eine andere soziale Einrichtung genutzt werden soll. Hier ist festzuhalten, dass die Bettenzahl der Krankenhäuser im Kreis Bergstraße und auch der Nachbarkommunen im benachbarten Baden-Württemberg von allen Fachleuten als zu hoch eingestuft wird und erhebliche Anstrengungen unternommen werden, um diesen Überhang zu reduzieren. Eine Begründung für diese alternative Nutzung wird also auch nicht geführt. Es kann nicht im Sinne der Viernheimer Bürger sein, eine wirtschaftlich lukrative Privatstation für das St Josef-Krankenhaus zu ermöglichen und dafür die letzten öffentlichen Grünflächen in der Innenstadt zu opfern. Wir regen an, durch ein unabhängiges Gutachten den Nachweis für den beschriebenen Bedarf, Hospiz und/oder Bettenhaus für das Krankenhaus zu führen. Ebenso ist die Gemeinnützigkeit des Vorhabens nachzuweisen, da in erheblichem Umfang städtische Flächen kostenlos zur Verfügung gestellt werden sollen. Sollte die nicht möglich sein, entfällt die Erforderlichkeit der Planaufstellung.	Durch die Planung soll die Errichtung eines Hospizes ermöglicht werden. Die Errichtung eines Bettenhauses oder einer anderen Einrichtung für gesundheitliche oder soziale Zwecke ist im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorgesehen. Dies wird auch durch den Durchführungsvertrag festgelegt. Aufgrund der sich mittlerweile deutlich abzeichnende Überalterung der Bevölkerung ist für die nächsten Jahre und Jahrzehnte ein entsprechender Bedarf an Hospizplätzen zu erwarten, der jedoch möglicherweise mit der Schrumpfung der Gesamtbevölkerung in der nachfolgenden Phase der Bevölkerungsentwicklung wieder zurückgehen könnte. Es erscheint daher angemessen, im Rahmen des Bebauungsplans eine sinnvolle Folgenutzung des Gebäudes bereits mit zu denken und planungsrechtlich zu ermöglichen, auch wenn diese voraussichtlich erst in einigen Jahrzehnten relevant wird. Der Pachtvertrag zwischen der Stadt Viernheim und dem Vorhabenträger ist so gestaltet, dass die städtische Fläche nur für die gemeinnützige Nutzung eines Hospizes kostenfrei zur Verfügung gestellt wird. Für jede andere Nutzung ist der in Viernheim übliche Pachtpreis zu zahlen.
3. Inanspruchnahme öffentlicher Grünfläche und Wegfall des einzigen Kinderspielplatzes in der Viernheimer Innenstadt/ Handlungskonzept Aktive Kernbereiche Das Plangebiet liegt im Bereich des Sanierungsgebietes und Planungen haben sich an den Sanierungszielen zu orientieren. Der Bebauungsplan „Spitalplatz" von 1994 hat diese Sanierungsziele konkretisiert und sieht an dieser Stelle die Schaffung von innerstädtischen Grünflächen und Spielflächen vor. Auch das aktuelle Handlungskonzept Aktive Kernbereiche unterstützt diese Festlegungen und ist von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Eine Auseinandersetzung mit diesen Beschlüssen erfolgt in der Vorlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs „Hospiz" nicht. Es fehlen vollständig die Bezüge zu den übergeordneten Planungsvorstellungen der Stadt Viernheim (in den genannten Beschlüssen einsehbar). Eine Einbindung in das städtische Planungskonzept ist nicht ersichtlich. **Wir regen an, die entsprechenden Planungen zu hinterlegen und die Konflikte mit den aktuellen Planungen „Hospiz" darzustellen. Nur so ist den Bürgern und den Stadtverordneten deutlich zu machen, welche Auswirkungen das Vorhaben für diesen wichtigen innerstädtischen Bereich und seine Funktionen für die Viernheimer Bürger hat.**	Das Sanierungsgebiet, in dessen Zusammenhang auch der Bebauungsplan „Spitalplatz“ aufgestellt wurde, wurde bereits 2008 faktisch abgeschlossen. Die Sanierungssatzung wurde mit Datum von 31.12.2015 förmlich aufgehoben. Das integrierte Handlungskonzept „Aktive Kernbereiche“ erkennt in der gegenwärtigen Gestaltung des Spitalplatzes erhebliche Mängel. Gemäß der Analyse fehlt es an einladenden Eingängen zu dem im Blockinnenbereich liegenden Raum. Darüber hinaus ist die Fläche so intensiv begrünt, dass sie keine Platzfunktion mehr ausüben kann. Dieses „Overgreening“ führt dazu, dass der Platz heute potenziell und tatsächlich als Angstraum wahrgenommen wird und sein Potenzial nur ansatzweise ausspielen kann(vgl. Aktive Kernbereiche Viernheim, Integriertes Handlungskonzept; S. 14 ff). Der Spielplatz ist nur für Einheimische auffindbar und die Verbindungsfunktion zwischen Rathaus und Krankenhaus ist nicht ablesbar. Im Zuge der Maßnahme „Aktive Kernbereiche“ sollen die Platzfläche und die Eingangsbereiche des Spitalplatzes durch die gezielte Reduzierung von dicht bewachsenen und verbuschten Bereichen offener und sozial besser kontrollierbar gestaltet werden. Die Hauptwege sollen gradliniger und übersichtlicher geführt werden. Die Verbindung zwischen Rathausstraße und Krankenhaus ist dabei besonders zu betonen. Die Anbindung des Spielplatzes ist

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
	einladender zu gestalten und der Spielplatz aufzuwerten. Insgesamt ist es Ziel, den Spitalplatz mehr als öffentlichen Raum zu gestalten und weniger als begrünten, halböffentlichen Blockinnenbereich. Die derzeitigen Leerstände nördlich des Spitalplatzes sollen – wenn möglich – durch Ansiedlung platzrelevanter Dienstleister sowie durch Nutzungen des Gesundheitsbereichs belebt werden. Wie die Analyse zeigt, wird die Situation des Spielplatzes und derzeitige Gestaltung des Spitalplatzes als überarbeitungsbedürftig angesehen. Den grundsätzlichen Zielen zur Aufwertung des Spitalplatzes durch Neuordnung und Betonung der Hauptfußwege, Verringerung der verbuschten Bereiche und Aufwertung sowie bessere Sichtbar- und Nutzbarmachung des Spielplatzes steht die Planung des Hospiz nicht grundsätzlich entgegen. Der Spielplatz könnte durch eine Verschiebung aus der heutigen abgelegenen Lage ohne Einsehbarkeit und soziale Kontrolle sogar deutlich an Attraktivität gewinnen. Da gerade die abgelegenen und schwer einsehbaren Bereiche des Spitalplatzes bei beginnender Dämmerung eher die Wirkung eines Angstraums aufweisen, steht die Aufgabe dieser Randflächen zugunsten einer anderen Nutzung bei gleichzeitiger Aufwertung der zentralen und damit wichtigeren Flächen den Zielen des Handlungskonzepts „Aktive Kernbereiche“ nicht entgegen. Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die Begründung zum Vorhabenbezogene Bebauungsplan um eine Aussage zum Handlungskonzept „Aktive Kernbereiche“ ergänzt wird.
Interessant ist auch die Tatsache, dass die vorhandenen Einrichtungen mit erheblichem Einsatz von Sanierungsgeldern des Bundes und des Landes ermöglicht wurden (Sanierungsgebiet). Sollten sich die Ziele ändern, sind die oben genannten Beschlüsse in öffentlicher Sitzung anzupassen und auch dem Ministerium als Fördermittelgeber darzustellen. Eventuell sind dadurch Fördermittel gefährdet. **Wir regen an, diesen Umstand in der Vorlage zu beleuchten und auch hier Transparenz zum Umgang mit öffentlichen Mitteln herzustellen.**	Die Gestaltung des Spielplatzes mit Fördermitteln der Stadtsanierung liegt bereits über 25 Jahre zurück. Damals wurde ein Teil der heutigen Spielplatzfläche von privaten Eigentümern zugekauft, der Spielplatz angelegt und mit Spielgeräten ausgestattet. Da Spielplatzgeräte auch bei entsprechender Pflege und Wartung nur eine begrenzte Lebensdauer aufweisen, sind die damals errichteten Spielgeräte zwischenzeitlich abgeschrieben und wurden bereits erneuert bzw. ausgetauscht. Ein wesentlicher Grund für den Einbezug der Flächen rund um das St-Josefs-Krankenhaus in das Sanierungsgebiet war das damit verbundene Ziel zur Stärkung und zum Ausbau der Gesundheitsinfrastruktur. Wenn die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zur Einrichtung eines Spielplatzes zugekaufte Fläche nun für die Errichtung eines Hospizes zur Betreuung schwer kranker und sterbender Menschen verwendet wird, so ist dies nicht als Abkehr von den Zielen der Sanierungsmaßnahme zu bewerten, sondern als eine Verschiebung innerhalb der bereits damals untereinander konkurrierenden Ziele zur Weiterentwicklung der Innenstadt von Viernheim (Ausbau der öffentlichen Grün- und Spiel-

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
	flächen vs. Ausbau der Gesundheitsinfrastruktur). Die damals angekaufte Fläche dient auch nach der Errichtung eines Hospizes unverändert der Bereitstellung von notwendiger Infrastruktur zur Versorgung der Bürger der Stadt Viernheim. Eine Gefährdung oder gar Verschwendung von Fördermitteln ergibt sich damit nicht.
Die zusammenhängende Grünfläche „Spitalplatz" und umgebende Bereiche dient der Bevölkerung der Viernheimer Innenstadt als Freifläche und hat wichtige Funktionen für das Kleinklima, sozialen Abstand, Aufenthaltsqualität und Durchgrünung. Es ist die einzige noch vorhandene öffentliche Grünfläche der Viernheimer Innenstadt und das einzige noch vorhandene Spielangebot in nennenswerter Größe in der gesamten Innenstadt. Ein Ersatz ist in der Innenstadt nicht möglich, weil keine Flächen vorhanden sind. Betroffen sind ca. 9000 Menschen, die Wohnbevölkerung der Viernheimer Innenstadt. Die zwei vorhandenen Spielangebote sind so lächerlich klein, dass sie nach den Regelwerken nicht in Betracht zu ziehen sind. Eine Verlagerung auf den Spitalplatz ist aufgrund der Tiefgarage problematisch und die Fläche ist sehr klein. Auch hat der Spitalplatz eine Durchgangsfunktion mit wichtigen Wegeverbindungen von der Innenstadt zum Krankenhaus, was die Fläche wiederum einschränkt. Die vorgeschlagene Verlagerung auf den Apostelplatz muss an den multifunktionalen Ansprüchen an diesen zentralen Platz in der Innenstadt scheitern, da hier alle wichtigen Veranstaltungen stattfinden sollen und jeder Einbau von Gegenständen im öffentlichen Raum die heutigen und zukünftigen Nutzungen des Platzes erheblich einschränken. Auch hier ist das Handlungskonzept Aktive Kernbereiche als Maßstab anzusetzen. Wir erinnern an eine Initiative der Stadtverwaltung in 2003, Spielpunkte mit Kleinspielgeräten in der Innenstadt zu platzieren. Diese Initiative ist gescheitert an vielfältigen Widerständen der Nutzer und Anlieger der Fußgängerzone. Auch das Eigentum an der größten Fläche ist nicht der Stadt Viernheim, sondern der Kirche. Wo also soll bitte der Kinderspielplatz untergebracht werden? **Wir regen an, als erstes die Funktion dieses wichtigen innerstädtischen Grünbereichs zu klären und eine Verlagerung des Spielplatzes in entsprechender Größe und entsprechendem Spielangebot für die ca. 9000 Innenstadtbewohner zu konzipieren und Fläche zu sichern. Dies muss baurechtlich gesichert und die Durchführung finanziell geklärt sein, bevor es ein Baurecht für das Vorhaben Hospiz geben kann**. **Ein Hospiz kann überall im bebauten Bereich untergebracht werden, zum Beispiel durch den Erwerb von angrenzenden Nachbargrundstücken oder sonstigen Grundstücken mit leer stehenden Gebäuden. Dies würde zur Erneuerung der**	Wie bereits weiter oben dargestellt, kommt das Integrierte Handlungskonzept „Aktive Kernbereiche“ im Rahmen der Analyse zu dem Ergebnis, dass die Grünfläche des Spitalplatze, die auch den Spielplatz umfasst, in seiner heutigen Form die Funktion einer dem Aufenthalt und der Erholung dienenden öffentlichen Grünfläche derzeit nicht gerecht wird. Dabei werden insbesondere die mangelnde Einsehbarkeit und eine zu dichte Begrünung („Overgreening“) als Gründe benannt, die in der Folge bis hin zur Wahrnehmung als „Angstraum“ - verbunden mit einer Meidung der Fläche ab den Beginn der Dämmerung - führen. Gerade der etwas von der Hauptachse Rathausstraße – Krankenhaus abgelegene und aufgrund der Begrünung kaum der sozialen Kontrolle unterliegende Spielplatz ist dabei als kritisch zu bewerten. Auch das Spielangebot auf dem Spielplatz ist zumindest in Teilen als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten, da die bestehende Ausstattung aus den Standardelementen „Rutsche-Schaukel-Federtier“, die scheinbar willkürlich auf der Fläche angeordneten sind, dem freien Spiel wenige Möglichkeiten bietet. Ein Ziel des Handlungskonzepts „Aktive Kernbereiche“ ist daher die grundsätzliche Umgestaltung des Spitalplatzes durch Betonung der Hauptfußwegeachsen und eine behutsames Zurücknehmen der zu dichten Begrünung, so dass der Platz wieder eine nennenswerte Aufenthaltsfunktion erfüllen kann. Eine Verschiebung des Spielplatzes auf die Tiefgarage als ein zentrales Element eines zwar verkleinerten, aber neu gestalteten Spitalplatzes steht der Aufwertung des Platzes dabei nicht entgegen, sondern könnte einerseits dafür sorgen, dass der Spielplatz innerhalb von Viernheim wieder als Angebot erkannt und wahrgenommen wird und andererseits zu einer Belebung des Spitalplatzes beitragen. Die Statik der Tiefgarage ist dabei im Rahmen der Umgestaltung ohnehin zu klären. Möglicherweise sind Ertüchtigungsmaßnahmen durchzuführen, um eine ausreichende Tragfähigkeit herzustellen. Neben der Verlegung des Spielplatzes innerhalb des Spitalplatzes ist auch eine Erweiterung des Spielplatzes „Ratzefatz“ vor dem Rathaus noch grundsätzlich möglich. Eine Erweiterung dieses Spielplatzes wäre nicht als reiner „Ersatz“, sondern als Bestandteil einer Gesamtkonzeption mehrerer korrespondierender Spielangebote im Bereich des

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
Baustruktur positiv beitragen. Die wegfallende Grünfläche kann nur noch hier sein, wo sie jetzt ist. Ansonsten ist sie und ihre wichtige Funktion für die Innenstadt für immer verloren. Das ist den Bürgern und den Stadtverordneten transparent darzustellen. Und das fordern wir hiermit. Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation kommt zu gleichen Schlüssen und leitet daraus die Planungsziele „Erhalt des Kinderspielplatzes" und „Erhalt der wichtigen kleinklimatischen Ausgleichsfunktion der Grünfläche und des Baumbestandes gegenüber der hohen Bebauungsdichte" ab. Allerdings ist in der planerischen Umsetzung nichts davon zu sehen. Hier besteht noch erheblicher Klärungsbedarf. Wir regen an, dies in den Unterlagen zu ergänzen.	Apostelplatzes zu sehen. Die Umsetzung möglicher weiterer Spielpunkte müsste natürlich in Absprache mit den Anliegern und unter Berücksichtigung ihrer Anlieferungs- und Sicherheitsansprüche bzw. regelmäßiger Nutzungen erfolgen. Auch müssten die Spielgeräte dem städtebaulichen Umfeld insgesamt gerecht werden - „sensible und funktionell sinnvolle" Spielgeräte die den sie umgebenden Räumen entsprechen müssten gewählt werden. Die Erfahrungen vieler Innenstädte zeigen, dass diese Angebote von Bewohnern und Besuchern gern angenommen werden. Der grundsätzliche Erhalt des Kinderspielplatzes innerhalb der Innenstadt wird im Rahmen der Planung gesichert, indem der Vorhabenträger sich vertraglich verpflichtet hat, die erforderlichen Finanzmittel bereit zu stellen. Lediglich über die Lage des neuen Spielplatzes wurde seitens der Stadt Viernheim noch nicht entschieden. Die Prüfung der möglichen Standorte läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren. Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt, haben der hohe Versiegelungsgrad und die großen zusammenhängenden Baumassen in der Viernheimer Innenstadt 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 im Nahbereich der Fläche 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 zwar kleinräumig entgegenwirken, aufgrund Barrierewirkung der angrenzenden Gebäude kommt die im Plangebiet entstehende Kaltluft ausschließlich den Fassaden zugute, die die Grünfläche direkt begrenzen. Der weiteren umgebenden Bebauung kann die positive Wirkung der öffentlichen Grünfläche Aufgrund der mangelnden Luftaustauschbeziehungen nicht in wesentlichem Umfang zugutekommen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,6 sowie durch die positive Wirkung der festgesetzten Dachbegrünung kann die Auswirkung der Planung auf das Kleinklima jedoch soweit minimiert werden, dass auch im direkten Nahbereich keine spürbare oder messbare Veränderung des Kleinklimas zu erwarten ist.
4. Artenschutzrechtliche Belange In der artenschutzrechtlichen Bewertung wird auf das Vorkommen von schützenswerten Arten hingewiesen. Nähere Untersuchungen liegen bisher nicht vor. Hier sind die rechtlichen Vorgaben zu beachten. Die not-	Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden erst auf der Ebene der konkreten Vorhabenumsetzung akut. Im Rahmen des Bebauungsplans ist sicher zu stellen, dass die Belange des Artenschutzes der Planung nicht soweit entgegenste-

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
wendigen Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu verorten und baurechtlich zu sichern und die Umsetzung ist vertraglich zu vereinbaren. Hierzu ist den Unterlagen nichts zu entnehmen. Wir regen an, die Unterlagen entsprechend zu ergänzen. **Da diese noch nicht Inhalt der Bauleitplanung sind, halte ich eine erneute Offenlage für erforderlich.**	hen, dass eine Umsetzung der Planung nicht möglich ist. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplans durch eine Potenzialanalyse möglicher Konflikte und die Ableitung von Festsetzungen für möglicherweise erforderliche Vermeidungsmaßnahmen erfolgt. Diese Vorgehensweise wird auch von der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Stellungnahe der Kreisverwaltung mit Schreiben vom 24.03.2016 ausdrücklich als möglicher Weg bei der Aufstellung des Bebauungsplans gewürdigt. Weitergehende Untersuchungen zum Artenschutz sowie eine erneute Offenlage werden daher im Rahmen des Bebauungsplans nicht als zwingend notwendig erachtet. Die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Begutachtung sowie die Durchführung der möglicherweise erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Dessen ungeachtet liegen zwischenzeitlich die Ergebnisse der „Artenschutzfachlichen Prüfung auf planungsrelevante Tierarten im Zuge von Gebäudeabrissen und eines Neubauvorhabens Hospiz in Viernheim“, erstellt durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach, vor. Gemäß der Aussage des Artenschutzgutachters wurden im Plangebiet ausnahmslos für den Siedlungsraum typische, allgemein häufige und anpassungsfähige Vogelarten als Brutvögel und Nahrungsgäste vorgefunden. Als Brutvögel kommen lediglich Ringeltaube, Amsel und Haussperling vor. Eine Beeinträchtigung von Fledermausarten, Eidechsen, holzbewohnender Käferarten oder anderen Tierarten kann nach Aussage des Gutachters ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung oder Tötungen der vorhandenen Vogelarten sicher zu vermeiden bzw. den Verlust von zwei Nistplätzen des Haussperlings auszugleichen, genügen einfache Maßnahmen wie die Durchführung der Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar, das Anbringen von 2 Koloniekästen für Haussperlinge an der Fassade des gegenüberliegenden St.-Josef Krankenhauses, die Vermeidung von „Lichtsmog“ und Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtkörpern bei der Gestaltung der Außenbeleuchtung und die Sicherung größerer Glasabschnitte der Fassade gegen Vogelanflug. Das artenschutzrechtliche Gutachten zeigt damit, dass der tatsächlich betroffene Artenbestand deutlich hinter dem in der Potenzialanalyse ermittelten Katalog zurückbleibt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind damit in Verbindung mit den Regelungen des Durchführungsvertrags

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
	zum Vorhabenbezogene Bebauungsplan ausreichend, um die artenschutzrechtlichen Konflikte sicher zu bewältigen.
5. Überbaubare Grundstücksfläche/ Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück Die Planung sieht ein sehr großes Baufenster mit einer großen Tiefe vor und zerschneidet damit - neben der hohen Versiegelung von Grünflächen - auch noch die verbliebenen Grünbereiche von öffentlichen und privaten Grünflächen in der Nachbarschaft. Damit werden die oben angesprochenen Funktionen für das Kleinklima weiter eingeschränkt. Städtebaulich besser wäre eine Platzierung des Baukörpers entlang der Seegartenstrasse unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke und eine zwei bis dreigeschossige Bebauung unter Freihaltung des Spielplatzbereiches. **Wir regen an, diese Möglichkeit zu prüfen.**	Bezüglich der Wirkung der Planung auf das lokale Kleinklima wird auf oben stehende Ausführungen verwiesen. Eine mehrgeschossige Bauweise des Hospizes wurde im Rahmen der Planung bereits geprüft. Der Gebäudestruktur des Hospizes liegt jedoch ein Raumkonzept zugrunde, das ein soziales Miteinander zwischen den Patienten, dem Pflegepersonal und den begleitenden Angehörigen und Besuchern ermöglichen und fördern soll. Eine Verteilung der Patientenzimmer auf mehrere Geschosse würde dieses soziale Miteinander innerhalb des Hospizes wesentlich beeinträchtigen. Die Anordnung aller Patientenzimmer im Erdgeschoss ist daher grundsätzlich gewünscht. Weiterhin wird die eingeschossige Bauweise im rückwärtigen Bereich des Gebäudes seitens der Stadt Viernheim ausdrücklich gewünscht um die städtebauliche Wirkung des Gebäudes auf den Blockinnenbereich zu begrenzen. Dessen ungeachtet wurde aufgrund der Anregung erneut geprüft, ob ein Teil der bestehenden Bäume - insbesondere die beiden Silberpappeln – erhalten werden kann, wenn ein Teil der bisher im Erdgeschoss vorgesehene Räume (z.B. Büro, Lager) im Obergeschoss untergebracht und das Gebäude zur Seegartenstraße hin dreigeschossig errichtet wird. Der beauftragte Architekt kommt bei der Prüfung zu folgendem Ergebnis: • Sollen die Silberpappeln mit dem erforderlichen Wurzelbereich der Bäume von ca. 3-4m erhalten bleiben, so würde sich der Gebäudeabstand von der Grenze in Richtung Rathausstraße von 3,00 m auf ca. 15 m vergrößern. Die entfallende Erdgeschoßfläche beträgt ungefähr ca. 180 m^2. • Wenn der vordere Gebäudekomplex um 1 Geschoss erhöht werden würde, vergrößert sich der seitliche Abstand zu den jeweiligen Nachbargrenzen um ca. = 3 m Höhe x 0,4 = 1,20 m. Grenzabstand ist dann = 3. m + 1,20 m = 4,20 m. Das hat zur Folge, dass sich die Fläche des Keller-, Erd-, und Obergeschosses um 75,60 m^2 verringert. Das 2. Obergeschoss ist ebenfalls klein, um ca. 25,20 m^2 Eine Verkleinerung der Erdgeschossfläche um ca. 200m^2 für das stationäre Hospiz hat zur Folge, dass interne Abläufe nicht mehr funktionieren. Es müssten entweder Zimmer, der Wohnbereich oder die Kapelle oder mehrere Funktionsbereiche in das Obergeschoss, bzw. in das 2. Obergeschoss verlegt werden. Hinzu kommt, dass ein Bettenaufzug und ein zweiter Rettungsweg über ein zusätzliches Treppenhaus geplant und berücksichtigt werden

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
	müssten. Die Patienten müssten mit dem Aufzug in die jeweiligen Geschosse befördert werden, was sehr störend für den gesamten Ablauf und nur mit erhöhtem Personalaufwand möglich ist. In der Abwägung der Belange wird das geplante Raumkonzept und die Funktionsfähigkeit der Abläufe des Hospizes sowie die gewünschte städtebauliche Wirkung des rückwärtigen Gebäudeteils höher bewertet, als die geringfügigen Auswirkungen auf das Kleinklima und der Erhalt einer öffentlichen Grünfläche, die ihre Funktion im derzeitigen Zustand ohnehin nur eingeschränkt erfüllen kann.
6. Baulinie mit 3 m Grenzabstand zum Grundstück Seegartenstraße 5 **Wir regen an, entsprechen der Festsetzung zur offenen Bauweise, den notwendigen Grenzabstand von 6 m zu meinem Grundstück Seegartenstraße 5 einzuhalten.**	Für die Freihaltung eines doppelten Grenzabstands von 6 m ist kein städtebaulicher Grund erkennbar. Auch bauordnungsrechtlich ist dieser Abstand nicht zu fordern, da die südliche Grenzwand des Gebäudes des Seegartenstraße 5 entsprechend des bislang gültigen Bebauungsplan als einseitiger Grenzanbau herzustellen war. Die Grenzwand ist zudem als Brandwand ohne Fenster oder Türen hergestellt ist, ergeben sich keine Einschränkungen der Belichtung oder Belüftung. Das geplante Gebäude des Hospizes weist entlang der Baulinie eine Höhe von 6,9 m auf. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand von 3 m wird damit eingehalten.
7. Stellplatznachweis für die Einrichtung Aus den Unterlagen ist nicht zu erkennen, wie viele Stellplätze benötigt werden und wo diese untergebracht werden sollen. Ich weise darauf hin, dass es sich bei dieser Stellplatzanlage um gewerbliche Stellplätze handelt und diese schalltechnisch entsprechend zu bewerten sind. Die Unterlagen machen hierzu keine Aussagen und sind somit nicht zu bewerten. **Wir regen an, die Stellplätze in der Planung darzustellen und einem entsprechenden Gutachten zur Lärmbewertung zur Verfügung zu stellen.**	Der Anregung kann gefolgt werden, indem in der Begründung zum Bebauungsplan eine Aussage zum Stellplatznachweis ergänzt wird. Entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim sind für Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheime mindestens 1 PKW-Stellplatz je 8 Betten sowie 1 Fahrradstellplatz je 50 Betten nachzuweisen. Bei einer geplanten Zahl von 10 Betreuungsplätzen im Hospiz sind damit 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Diese sollen – wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt – südlich des Gebäudes an der Seegartenstraße angeordnet werden. Aufgrund der geringen Anzahl der benötigten Stellplätze und den geringen, durch die Arbeitszeiten des Betreuungspersonals bestimmten Anzahl der Fahrbewegungen auf den Stellplätzen erscheint die Untersuchung der zu erwartenden Lärmemissionen durch ein Schallgutachten unangemessen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Festsetzung der angrenzenden Bebauung als „besonderes Wohngebiet“. Hieraus folgt gemäß TA Lärm ein Schutzanspruch entsprechend dem eines Mischgebiets.
Beschlussvorschlag: **In der Begründung zum Bebauungsplan wird eine Aussage zum quantitativen Bedarf an Hospizplätzen ergänzt (Kapitel 2.1, S. 4 – 5 der Fassung zum Satzungsbeschluss).** **In der Begründung zum Bebauungsplan wird eine Aussage zum Konzept „Aktive Kernbereiche“ ergänzt (Kapitel 4; S. 6 – 7 der Fassung zum Satzungsbeschluss).**	

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
Der Vorhabenträger wird Rahmen des Durchführungsvertrags zur Durchführung der notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) verpflichtet.	

Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 12.02.2016 wurde den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-5 „Hospiz“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- Stadtverwaltung Hemsbach, mit Schreiben vom 15.02.2016
- Stadt Weinheim, mit Schreiben vom 12.02.2016
- Stadt Mannheim, mit Schreiben vom 16.02.2016
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, mit Schreiben vom 18.02.2016
- Hessen Archäologie, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, mit Schreiben vom 08.03.2016
- IHK Darmstadt, mit Schreiben vom 04.03.2016
- Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main, mit Schreiben vom 15.03.2016
- Terranets bw, Stuttgart, mit Schreiben vom 12.02.2016
- Netrion, Mannheim, mit Schreiben vom 08.04.2016

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen:

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht 1. Im Bebauungsplan wird auf dem Flurstück 1-1013/8 eine Baulinie festgesetzt, die der Begründung zufolge dazu dienen soll (S. 19), einen verringerten Grenzabstand von 3 m zum Anwesen Seegartenstraße 5 zu "fixieren". Die Festsetzung einer Baulinie kann die Bestimmungen der HBO zum Abstandsflächenrecht jedoch nicht aussetzen, d. h. die Festsetzung der möglichen Gebäudehöhe bis 8 m kann hier nicht ausgenutzt werden. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche sind nur auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB festsetzbar. Wir bitten um entsprechende Beachtung. Wir weisen ferner darauf hin, dass das Gebäude Seegartenstraße 5 gar keine Abstandsfläche auf dem Flurstück 1-1013/8 auslöst. Das Anwesen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Spitalplatz" / 1. Änderung, der hierfür eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung festsetzt.	Gemäß der konkreten Architekturplanung wird das Gebäude des Hospiz im Bereich der Baugrenze eine Höhe von 6,9 m aufweisen. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand kann damit eingehalten werden. Die entsprechende Aussage in der Begründung, dass durch die Baulinie ein verringerter Grenzabstand fixiert werden soll, ist damit hinfällig. Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die Begründung des Bebauungsplans in diesem Punkt korrigiert wird.
2. Für die textliche Festsetzung 3.1. ist zu ergänzen, unter welchen Umständen ein *"Zurücktreten hinter die festgesetzte Baulinie (...) ausnahmsweise*" zulässig ist	Grundsätzlich dient die Festsetzung dazu, auch bei einem Ausnutzen der zulässigen Gebäudehöhe sowohl den erforderlichen Grenzabstand einzuhalten

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
und ob dies für das gesamte Gebäude gelten soll oder nur für Gebäudeteile. Anderenfalls wird die "Ausnahme" zu einer generellen Zulässigkeit.	als auch dem Anbau an die Baugrenze Folge zu leisten. Der Anregung kann damit gefolgt werden, indem dieser Anlass der Festsetzung als Bedingung für die Gewährung der Ausnahme benannt wird. Ein Zurücktreten hinter die festgesetzte Baulinie um 0,5 m ist damit ausnahmsweise zulässig, *wenn es zur Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstands geboten ist.* Aufgrund der konkret vorgesehenen Gebäudehöhe von 6,9 m im Bereich der Baulinie ist diese Festsetzung jedoch rein akademisch zu sehen. Da die festgesetzte Baulinie nur einen Teil des geplanten Gebäudes betrifft, ist die Frage, ob ein Zurückweichen nur mit Gebäudeteilen oder auch mit dem gesamten Gebäude zulässig ist, grundsätzlich irrelevant. Da in der Festsetzung keine entsprechende Einschränkung vorgenommen wird, ist ein Zurücktreten über die gesamte Länge der Baulinie zulässig.
3. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im SO 1 ist in der Nutzungsschablone mit 8 m angegeben, in der Begründung hingegen mit 8,50 m (S. 19). Wir bitten um Klärung.	Der Anregung kann gefolgt werden, indem der Zahlenfehler in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert wird.
4. Die "Straßenansicht" im Vorhaben- und Erschließungsplan lässt den Eindruck zu, dass Teile des geplanten Gebäudes (Treppenbau?) näher an das Nachbargrundstück 1-1013/9 heranreichen als der Grundrissplan des Gebäudes bzw. die Festsetzung der überbaubaren Fläche im Bebauungsplan aufzeigen. Wir bitten um Prüfung.	Der Eindruck in der Straßenansicht des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich rein optisch durch die nach Norden abknickende Grundstücksgrenze, die von dem Gebäude des Hospizes nachvollzogen wird. Damit ragt der hintere Gebäudeteil in der Straßenansicht über den straßenseitigen Gebäudeteil nach Norden hinaus und ist daher in der Straßenansicht sichtbar. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand wird auch durch diesen Gebäudeteil eingehalten.
5. Dem blauen Eintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan zufolge soll die Fassadengestaltung verbindlich sein. Dies gilt dann auch für die Farbgebung des Gebäudes. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans wird, bedeutet dies, dass die in diesen Plänen gezeigte farbliche Gestaltung der Fassade im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten ist. Wir regen daher an, die gewünschte Farbe per Farbnummer z. B. nach RAL anzugeben, so dass mögliche Zweifel hinsichtlich der Farbgebung gar nicht erst entstehen können.	Der Anregung kann gefolgt werden, indem im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die für die Fassade zu verwendenden RAL-Farben festgeschrieben werden. Eine Fixierung innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans wird nicht als notwendig erachtet. Die Unschärfe der genauen Farbnuance, verursacht durch die unvermeidliche Farbverschiebung zwischen der Plotterfarbe der Plandarstellung und der tatsächlichen Fassadenfarbe hat in der Praxis keine relevante Auswirkungen auf das städtebauliche Bild und ist in der Regel nur erkennbar, indem man den Vorhabenplan direkt vor die entsprechend gestrichene Wand hält.
6. Hinweis: Der Maßstab im Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht 1: 100, sondern 1:200.	Der Anregung wird gefolgt, indem das Layout des Vorhaben- und Erschließungsplans überarbeitet und dabei die falsche Maßstabszahl korrigiert wird.
Untere Bauaufsicht Keine Bedenken. Anmerkung: Die Gebäudeplanung, insbesondere in Bezug mit der	Die südliche Außenwand des Wohnhauses Seegartenstraße 5 zeigt sich entsprechend den Festset-

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
Baulinie, setzt voraus, dass das Gebäude Seegartenstraße 5 eine intakte Brandwand hat.	zungen des Bebauungsplans „Spitalplatz“ als geschlossene Brandwand ohne Fassadenöffnungen.
Untere Naturschutzbehörde <u>Artenschutz</u> 1. Eine konkrete Bestandsaufnahme über das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten ist nicht erfolgt. Erforderliche Maßnahmen, mit denen ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden sollen, werden auf der Grundlage einer Potentialanalyse benannt und festgesetzt. Dieses Vorgehen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein möglicher Weg. Allerdings besteht bei dieser Vorgehensweise das Risiko, dass aus den erst in der Umsetzungsphase erstmals vorzunehmenden Kontrollen sich Maßnahmen ergeben, die zu unerwarteten Verzögerungen bei der Vorhabenrealisierung führen. Ausgehend von der gegenwärtigen Sachlage zielen nachfolgende Anregungen (auch) darauf ab, das Risiko zeitlicher Verzögerungen in der Umsetzungsphase für die Bauherrschaft besser erkennbar zu machen sowie zeitliche Verzögerungen zu vermeiden.	Der Anregung wurde bereits durch einen Hinweis zum Bebauungsplan Rechnung getragen, der explizit darauf hinweist, dass zeitliche Verschiebungen bei der Baudurchführung aufgrund der Regelungen des Artenschutzes einkalkuliert werden sollten. Unabhängig davon wurde der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich gefolgt, so dass die Ergebnisse der „Artenschutzfachlichen Prüfung auf planungsrelevante Tierarten im Zuge von Gebäudeabrissen und eines Neubauvorhabens Hospiz in Viernheim“, erstellt durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach, bereits vorliegen. Gemäß der Aussage des Artenschutzgutachters wurden im Plangebiet ausnahmslos für den Siedlungsraum typische, allgemein häufige und anpassungsfähige Vogelarten als Brutvögel und Nahrungsgäste vorgefunden. Als Brutvögel kommen lediglich Ringeltaube, Amsel und Haussperling vor. Eine Beeinträchtigung von Fledermausarten, Eidechsen, holzbewohnender Käferarten oder anderen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten kann nach Aussage des Gutachters ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung oder Tötungen der vorhandenen Vogelarten sicher zu vermeiden bzw. den Verlust von zwei Nistplätzen des Haussperlings auszugleichen, genügen einfache Maßnahmen wie die Durchführung der Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar, das Anbringen von 2 Koloniekästen für Haussperlinge an der Fassade des gegenüberliegenden St.-Josef Krankenhauses, die Vermeidung von „Lichtsmog“ und Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtkörpern bei der Gestaltung der Außenbeleuchtung und die Sicherung größerer Glasabschnitte der Fassade gegen Vogelanflug. Im Rahmen der Planung war ohnehin vorgesehen, die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Durch die Festlegung des Abbruchs der beiden Wohngebäude im Plangebiet auf den gleichen Zeitraum wird es daher zu keiner nennenswerten Verzögerung im Bauablauf kommen.
2. Aus der Formulierung "Baumhöhlen, die für Fledermäuse als Winterquartiere geeignet wären, wurden bei einer ersten Betrachtung des Baumbestandes nicht festgestellt" (Begründung, S. 13) ist nicht eindeutig zu	Die Fixierung der Betrachtung auf Winterquartiere ergab sich zum Zeitpunkt der Erstellung der Begründung daraus, dass damals noch eine Rodung der Bäume bis Ende Februar 2016 vorgesehen war.

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
erkennen, ob Höhlenbäume im Geltungsbereich vorkommen oder nicht. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, warum ausschließlich die Funktion als Winterquartier, nicht jedoch die Funktion als Sommerquartier betrachtet wird. Wir bitten um entsprechende Ergänzungen.	Wie bereits oben dargestellt wurde für die Planung zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere – weder auf Sommer- noch auf Winterquartiere – vorzufinden sind.
3. zu Festsetzung Nr. 6.7: Notwendige Kontrollen durch eine fachlich qualifizierte Fachkraft sind sowohl bei der Rodung von Bäumen als auch beim Abbruch von Gebäuden in Nr. 6. 7 festgesetzt. Aus den Kontrollen resultierende Maßnahmen werden in den Unterlagen aber nur für den Fall der Rodung benannt (Festsetzung Nr. 6.8), nicht aber für den Fall des Abbruchs von Gebäuden. Wir regen entsprechende Ergänzungen an.	Festsetzung 6.8 lautet: „*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.*“ Die Festsetzung gilt unabhängig davon, ob die Fledermäuse in Bereich der Bäume oder der Gebäude aufgefunden wurden. Lediglich die Festsetzung 6.9 zu holzbewohnenden Käferarten bezieht sich ausschließlich auf die Rodung von Bäumen, da in den Gebäuden keine holzbewohnenden Käferarten vorkommen. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass im Plangebiet weder Fledermausquartiere noch holzbewohnende Käferarten vorkommen.
4. zu Festsetzung Nr. 6.8: Für den Fall, dass bei der Kontrolle der Bäume vor der Rodung überwinternde Fledermäuse entdeckt werden, wird als Lösung des Problems die Entnahme der Tiere bzw. deren Abfangen in den Planunterlagen genannt. Wir weisen darauf hin, dass in einem solchen Fall das Ende der Winterruhe und das Ausfliegen der Tiere abzuwarten ist. Wir bitten um entsprechende Korrektur. Es sollte erwogen werden, die Bäume nicht erst kurz vor der Rodung durch eine qualifizierte Fachkraft zu kontrollieren, sondern bereits zu einem früheren Zeitpunkt. Im Anschluss an die Kontrolle sind nicht besetzte Höhlen zu verschließen. Mit diesem Vorgehen wird das Risiko zeitlicher Verschiebungen reduziert. Sofern bei der Kontrolle der Baumhöhlen deren Nutzung als Quartier nachgewiesen wird, sind diese Höhlen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nach § 44 BNatSchG geschützt. Dies ist auch der Fall, wenn aktuell keine Tiere hierin anzutreffen sind. Daher ist in einem solchen Fall die Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorlaufend auszugleichen. Dieser Sachverhalt ist in den Unterlagen und in der Festsetzung deutlich zu machen.	Der Anregung wurde bereits insoweit Folge geleistet, als dass zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets durchgeführt wurde. Der Gutachter kam dabei zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet keine Fledermausquartiere befinden. Weitergehende Maßnahmen wie das Verschließen möglicher als Quartiere geeigneter Hohlräume wurden seitens des Gutachters nicht als notwendig benannt. Da sich im Plangebiet keine Fledermausquartiere befinden, sind auch keine entsprechenden CEF-Maßnahmen erforderlich.
5. zu Festsetzung Nr. 6.9: Wir bitten klarzustellen, dass die UNB nicht erst bei der Abstimmung über eine geeignete Stelle für die Lagerung der Stammabschnitte zu beteiligen ist, sondern im Falle der Betroffenheit streng geschützter holzbewoh-	Wie bereits erwähnt wurde im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens festgestellt, dass im Plangebiet keine holzbewohnenden Käferarten vorkommen. Die Anregung ist damit inhaltlich gegen-

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
nender Käferarten bereits vor der Rodung.	standslos.
6. Notwendige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem lt. Unterlagen (Begründung, S. 14) möglichen Vorkommen von Zauneidechsen fehlen in der Begründung und im Festsetzungsteil. Wir bitten daher, die notwendige Kontrolle, die zur Aktivitätszeit der Zauneidechsen erfolgen muss, in die Festsetzungen aufzunehmen. Auf die zeitlichen Verzögerungen für die Realisierung des Vorhabens, die sich bspw. aus einer Umsiedlung ergeben können, sollte hingewiesen werden. Der optimale Zeitpunkt für eine Kontrolle sollte benannt werden, um die hiermit einhergehenden zeitlichen Verzögerungen gering zu halten. Ggf. ist ein Reptilienschutzzaun vorzusehen, um ein Einwandern von Tieren in die Fläche und damit eine mögliche Tötung zu vermeiden.	Der Anregung wurde bereits Folge geleistet, indem das Plangebiet im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung auf Reptilien untersucht wurde. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Zauneidechsen vorkommen und dass aufgrund der freilaufenden Hauskatzen im Plangebiet voraussichtlich auch keine dauerhafte Ansiedlung von Reptilien möglich ist.
<u>Eingriffsregelung</u> 7. Wir begrüßen das offensichtliche Bestreben der Stadt, die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Beeinträchtigungen durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen (Dachbegrünung, Bodenfunktionszahl, Durchlässigkeit von Einzäunungen etc.), soweit es möglich ist, zu reduzieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8. Laut Begründung können keine der erhaltenswerten Bäume erhalten werden. Dennoch soll nach dem Willen der Stadt ein weitgehender Ersatz durch neue Baumpflanzungen erfolgen. Wir empfehlen, die seitens der Stadt Viernheim beabsichtigte Abstimmung (S. 23 der Begründung) in den Hinweisen im Abschnitt "Freiflächengestaltungsplan" aufzunehmen.	Der Anregung kann gefolgt werden, indem im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt wird, dass der Freiflächengestaltungsplan mit der Stadt Viernheim abzustimmen ist. Eine Regelung im Durchführungsvertrag ist hierbei durch die direkte Bindungswirkung wirksamer als ein Hinweis zum Bebauungsplan.
9. Ergänzt werden sollte ein Hinweis auf den Schutz verbleibender Bäume (Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).	Der Anregung kann gefolgt werden, indem im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt wird, dass im Rahmen der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten ist. Eine Regelung im Durchführungsvertrag ist hierbei durch die direkte Bindungswirkung wirksamer als ein Hinweis zum Bebauungsplan.
Untere Wasserbehörde Die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt. In den textlichen Festsetzungen wird auf die Lage im Wasserschutzgebiet hingewiesen. Wir empfehlen, diesen Hinweis auch in der Planzeichnung darzustellen. Bezüglich der vorgeschriebenen Niederschlagswasserversickerung empfehlen wir, die benötigten Flächen für die Versickerungsanlage frühzeitig in die Planung und die Grünflächenplanung einzubeziehen.	Der Bebauungsplan enthält bereits einen textlichen Hinweis auf das Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets, so dass innerhalb des Plangebiets keine Grenzlinie verläuft, die in Bezug auf die Zulässigkeit von Vorhaben von Bedeutung wäre. Da eine zusätzliche zeichnerische Darstellung dem Planleser zu keiner zusätzlichen Erkenntnis vermitteln kann, wird der textliche Hinweis als ausreichend erachtet. Die Planung und Ausgestaltung der privaten Grünflächen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich nachlaufenden privaten Garten- und Freiflächenplanung.

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
Untere Bodenschutzbehörde Bei o. g. Bebauungsplan regen wir folgende Ergänzungen an: <u>Unter Punkt "Umgang mit Niederschlagswasser"</u> Ende 3. Absatz: "Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 95,20 m ü NN liegen." Nach 4. Absatz: „Die Antragsunterlagen sind 3-fach bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen."	Die Anregung bezieht sich auf den entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan. Der Anregung kann gefolgt werden, indem der Hinweis zum Bebauungsplan wie gewünscht ergänzt wird.
<u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt: • Unterhalb 95,20 m üNN (1-m-GW-Abstand) darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien Stand 10. Dez. 2015.) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004) unterschreitet. • Oberhalb 95,20 m üNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte ZO* der LAGA TR Boden unterschreitet. • Oberhalb 96,20 m üNN (2-m-GW-Abstand) im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 unterschreitet. • In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 bzw. ZO der LAGA TR Boden unterschreitet. • Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Er-	Der Anregung kann gefolgt werden, indem die genannten Anforderungen an die Geländeauffüllung und den Bodenaustaus dem Bebauungsplan als Hinweis beigefügt werden.

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
laubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten. Unsere Stellungnahme als Untere Bodenschutzbehörde ergeht unbeschadet der Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde.	
Brand- und Katastrophenschutz Aus der Sicht des Abwehrenden Brandschutzes ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplans. Die Fläche liegt im innerstädtischen, erschlossenen Bereich. Die brandschutztechnische Infrastruktur (Löschwasserversorgung) wird vorausgesetzt. Bezüglich der Zufahrten und Zugänge ist die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten und anzuwenden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage der Fläche in der Innenstadt von Viernheim kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung des Plangebiets durch das Trinkwassernetz gewährleistet ist. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken“ ist auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten und gegebenenfalls im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Ein Hinweis zum Bebauungsplan erscheint damit nicht erforderlich.
Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz Aus Sicht der Fachbereiche Raumentwicklung und Denkmalschutz werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgetragen. Die Belange des Fachbereiches Landwirtschaft werden nicht berührt. Aus Sicht des Fachbereiches Denkmalschutz erfolgt der Hinweis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und§ 2 Abs. 2 Ziff. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Ob Bodendenkmäler nach§ 19 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die hessenARCHÄOLOGIE hat mit Schreiben vom 08.03.2016 mitgeteilt, dass keine Änderungswünsche oder Bedenken gegen die Planung bestehen.
Ferner wurde beteiligt: **Kreisseniorenbeirat Bergstraße** Bei Durchsicht der Unterlagen stellen wir fest, dass der Kreisseniorenbeirat grundsätzlich die Maßnahmen für die in Zukunft immer stärker werden Personengruppe der zu betreuenden Personen für gut und erforderlich hält. Fragen ergeben sich zu der Verlegung des Kinderspielplatzes? Führt dies nicht zu starker Belastung (Lärm usw.) der dann dort lebenden schwerstkranken und sterbenden Bewohner/Innen? <u>Empfehlung des Kreisseniorenbeirates:</u> Diese Fragen zu bedenken und die Entscheidung dem Kreisseniorenbeirat mitzuteilen. Ansonsten kann von Seiten des Kreisseniorenbeirates Bergstraße auf die Belange der zukünftigen Bewohner/innen des Hospizes eine positive Rückmeldung an die Planer erfolgen. Wenn es zur Bauplanung kommt, wäre der Kreisseniorenbeirat gerne im Interesse der zukünftigen Nut-	Die genaue Lage des künftigen Kinderspielplatzes ist noch nicht bekannt. Bei der Verortung des Spielplatzes ist das Ruhebedürfnis der Bewohner des Hospizes sowie der Wohnbevölkerung der umliegenden Gebäude mit zu berücksichtigen. Ein wesentliches Ziel der Verortung des Hospiz in der Innenstadt von Viernheim ist es jedoch gerade für die schwerkranken und sterbenden Menschen den Bezug zum alltäglichen Leben aufrecht zu erhalten und sie nicht an möglichst ruhiger und damit meist abgelegener Stelle abzuschotten. Eine gewisse Lärmeinwirkung durch spielende Kinder ist dabei – wie für die sonstige Wohnnutzung oder das nahegelegene Krankenhaus auch – als Teil der normalen Lebensumwelt hinzunehmen. Die konkrete Vorhabenplanung liegt in der Verantwortung der kirchlichen St.-Josef-Stiftung, die dementsprechend über den Wunsch des Kreissenioren-

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
zer/innen beteiligt.	beirats informiert wird.
Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft zur Abgabe digital erstellter Bebauungspläne" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereit steht: http://buergergis. kreis. bergstrasse.de/Dokumente/ Pflichtenheft_bplan.pdf.	Die entsprechenden redaktionellen Anforderungen sind der Verwaltung der Stadt Viernheim bekannt. Sie haben jedoch keinen Einfluss auf den Inhalt des Bebauungsplans.
Beschlussvorschlag: **Die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird in Bezug auf die Aussage zur festgesetzten Baulinie korrigiert (Kapitel 7.2 S. 25 – 26. Der Fassung zum Satzungsbeschluss).** **Die textliche Festsetzung 3.1 wird folgendermaßen ergänzt: „Ein Zurücktreten hinter die festgesetzte Baulinie ist ausnahmsweise um maximal 0,5 m zulässig, *wenn dies zur Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes geboten ist*.“** **Auf S. 25 der Begründung (Fassung zum Satzungsbeschluss) wird der Zahlenfehler bei der maximalen Gebäudehöhe (8,5 m statt wie festgesetzt 8 m) korrigiert.** **Im Durchführungsvertrag wird für den im Vorhaben- und Erschließungsplan farblich angelegten Teil der Gebäudefassade die entsprechende RAL-Farbe festgeschrieben.** **Das Layout des Vorhaben- und Erschließungsplans wird überarbeitet. Dabei wird die falsche Maßstabszahl korrigiert.** **Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhabenträger verpflichtet, die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die notwendig sind, um das Eintreten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen. Dabei ist insbesondere der Inhalt der „Artenschutzfachlichen Prüfung auf planungsrelevante Tierarten im Zuge von Gebäudeabrissen und eines Neubauvorhabens Hospiz in Viernheim“, erstellt durch Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach vom 08.05.2016, zu beachten.** **Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird geregelt, dass der Freiflächengestaltungsplan mit der Stadt Viernheim abzustimmen ist und dass bei Bauarbeiten die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten sind.** **Der bestehende Hinweis zum Bodenschutz wird um eine Aussage zur Sohlhöhe von Versickerungsanlagen und zur Einreichung der wasserrechtlichen Antragsunterlagen ergänzt (Hinweis X Bodenschutz).** **Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Hinweis über die seitens der Unteren Bodenschutzbehörde verlangten Anforderungen in Bezug auf das zu Geländeauffüllungen und zum Bodenaustausch verwendete Material beigefügt (Hinweis XI Vorsorgender Bodenschutz).**	

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 21.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
Zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken. Die vorgesehene Fläche liegt in einem im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Aus der Sicht des **Naturschutzes** (Planungen und Verfahren) verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises	Das Schreiben des Kreisausschuss Bergstraße vom 24.03.2016, der auch die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde umfasst, ist ebenfalls Ge-

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 21.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
Bergstraße.	genstand der vorliegenden Abwägung.
Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: **<u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u>** Geplant ist, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hospizes in Innenstadtbereich (St.-Josef-Krankenhaus) der Stadt Viernheim zu schaffen. Auf dem vorgesehenen Gelände befindet sich derzeit ein Spielplatz, der in Richtung Norden in eine bestehende Grünfläche verlegt werden soll. Damit verbunden ist der Bau einer Tiefgarage. Nach Prüfung der o.g. Unterlagen hinsichtlich der Belange der Wasserversorgung, des Grundwasserschutzes und der Vernässungsproblematik und unter nehme ich wie folgt Stellung: Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal (Verordnung vom 25.05.2009, StAnz: 28/2009 S. 1537). Die Ver- und Gebote der Verordnung müssen beachtet werden. Dies gilt insbesondere bei der Bauausführung, beim Versickern und Versenken von Abwasser, beim schadlosen Ableiten von Abwasser, bei der Verwendung wassergefährdender Stoffe und für eine evtl. notwendige temporäre Grundwasserhaltung.	Im Rahmen der vorliegenden Planung ist kein Neubau einer Tiefgarage oder eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage vorgesehen. Durch die Festsetzung zur Zulässigkeit von Tiefgaragen wird lediglich die bestehende Tiefgarage unter dem Spitalplatz planungsrechtlich gesichert. Die Regelungen der Verordnung des Trinkwasserschutzgebiets Mannheim-Käfertal, Zone III B sind auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Die Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets steht der geplanten Bebauung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.
Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, muss im vorab in der Regel durch ein Bodengutachten geklärt werden. Grundsätzlich darf nur unbelastetes (unverschmutztes) Niederschlagswasser versickert werden. Das Niederschlagswasser von Metalldächern kann nicht als unbelastet eingestuft werden. Hier sollte eine Brauchwassernutzung bevorzugt werden.	Gemäß der vorliegenden Entwässerungsplanung liegt der Durchlässigkeitsbeiwert im Plangebiet bei $1*10^{-4}$ m/s, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets möglich ist. Konkret ist die Versickerung durch drei innerhalb der Freiflächen angeordnete Rigolen vorgesehen. Ein Metalldach ist gemäß der konkreten Vorhabenplanung nicht vorgesehen.
Im Plangebiet muss mit schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist hier mit Flurabständen von 3-4 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte April 2001) zu rechnen. Bei niedrigen Grundwasserständen ist mit Grundwasserflurabständen von 7,5 - 10 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte Oktober 1976). Angaben hierzu und zur Bodenbeschaffenheit fehlen in den Planunterlagen. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des “Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Diese Gegebenheiten sind bei der Planung und bei den endgültigen Bauausführungen zu berücksichtigen. Im Einzelnen sind die Vorgaben des “Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, festgestellt mit	Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf oberflächennahe Grundwasserstände sowie auf die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Der Anregung kann weiterhin Rechnung getragen werden, indem dieser Hinweis um eine Aussage zu den schwankenden Grundwasserständen ergänzt wird.

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 21.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen “21 / 1999 S. 1659“, zu beachten.	
Konkrete Angaben zum Bedarf und zur Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser fehlen in den Planunterlagen. Grundsätzlich ist darzulegen, wie die zukünftige Versorgung des geplanten Gebietes gewährleistet wird. Hierzu ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf) die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist. Gegebenenfalls ist nachzuweisen, wie der verbleibende Bedarf dauerhaft gedeckt werden kann (z.B. Neuerschließung von Grundwasservorkommen, Erhöhung des Fremdbezugs). Dabei sind bloße Absichtserklärungen, wie der zusätzliche Wasserbedarf zukünftig gedeckt werden soll, nicht ausreichend. Vielmehr müssen sie realisiert sein oder sich in der Realisierung befinden. Falls die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sich als nicht ausreichend dimensioniert erweisen sollten, sind diese anzupassen. Bei Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen meinerseits keine Bedenken gegen die Planung.	Bei dem geplanten Hospiz handelt es sich um eine Einrichtung mit maximal 10 Patientenzimmern, die sich in ihrem Trinkwasserbedarf nicht wesentlich von einem kleineren Mehrfamilienhaus unterscheidet. Aufgrund der Vornutzung der Fläche durch Wohnhäuser und die umgebende Wohnnutzung im Umfeld sowie das westlich gelegene St. Josef Krankenhaus ist nicht zu erwarten, dass sich der Trinkwasserbedarf in der Seegartenstraße durch die Planung erkennbar verändert. Damit ist die Trinkwasserversorgung des Plangebiets unverändert durch die bestehende Infrastruktur gewährleistet. Weitergehende Maßnahmen an der Trinkwasserversorgung sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht erforderlich.
<u>Abwasser</u> Zur geplanten Entwässerung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Sofern die geplante Versickerung nicht realisiert werden kann, da die Kanalisation bereits überlastet ist, ist im Rahmen der Vorhabenplanung eine entsprechend dimensionierte Regenwasserrückhaltung zu fordern.	Gemäß der konkreten Vorhabenplanung wird das anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Plangebiets durch Rigolen zur Versickerung gebracht. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal ist nicht vorgesehen.
<u>Bodenschutz</u> Zu der Bauleitplanung für das o. g. Vorhaben nehme ich aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung: **1. Nachsorgender Bodenschutz** Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitpla-	Der Anregung wurde zwischenzeitlich gefolgt, indem durch das Büro Prof. Quick und Kollegen, Ingenieure und Geologen, ein Umwelttechnisches Gutachten, Einzelfallrecherche zum Plangebiet erstellt wurde. Im Rahmen der Einzelfallrecherche wurden die zugänglichen Unterlagen des Stadtarchiv Mannheim sowie des Magistrat der Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung, ausgewertet. Weiterhin wurden Zeitzeugen befragt und eine Ortsbegehung durchgeführt. Nach der Auswertung dieser Quellen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die für das Hospiz vorgesehene Fläche über die bekannte Bebauung entlang der Seegartenstraße hinaus nie bebaut war, sondern durchgängig als Gartenland und zuletzt als öffentliche Grünfläche genutzt wurde und somit keine relevanten Schadstoffeinträge auf dem Grundstück stattgefunden haben. Die Betriebe, die in der Umgebung existierten, waren offensichtlich auf die Gebäude entlang der Straßenfronten beschränkt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche wurden als Garten genutzt. Darüber hinaus wurden im Zuge der Neubaumaß-

<table>
<tr><th colspan="2">Regierungspräsidium Darmstadt</th></tr>
<tr><th>Schreiben vom 21.03.2016</th><th>Bewertung der Stellungnahme</th></tr>
<tr><td>nung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet fünf Einträge ergeben (weitere Angaben siehe beiliegende Liste). Darunter befinden sich in der Rathausstraße 67 ein Betrieb Adler, Transport von Gütern, allerdings mit einer Betriebsangabe von lediglich April 1927, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential (WZ-Klasse 4) für die Umwelt bewertet wird und mit der Angabe Spitalplatz 1, dessen Lage nicht exakt zugeordnet werden kann, ein Maschinenhandel und Werkstatt Wunderle, ebenfalls mit einem hohen Gefährdungspotential.

<table>
<tr><th>ALTIS-Nummer</th><th>Adresse</th><th>WZ-Klasse</th></tr>
<tr><td>432.020.000-001.080</td><td>Rathausstraße 69</td><td>2-3</td></tr>
<tr><td>432.020.000-001.104</td><td>Rathausstraße 67</td><td>4</td></tr>
<tr><td>432.020.000-001.561</td><td>Karl-Marx-Straße 29</td><td>3</td></tr>
<tr><td>432.020.000-001.567</td><td>Rathausstraße 63</td><td>2</td></tr>
<tr><td>432.020.000-001.004</td><td>Spitalplatz 1 (?)</td><td>4</td></tr>
</table>

Die geplante Baumaßnahme des Hospizes findet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Rathausstraße 63-69 und Karl-Marx-Straße 29 statt, in dem sich zurzeit noch die Grünfläche eines Spielplatzes befindet. Inwieweit die ehemaligen gewerblichen Nutzungen auch diesen Bereich betrafen, ist aus den Eintragungen in der Altflächendatei nicht zu entnehmen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

<u>Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.</u>

Ein Hinweis zum Bodenschutz bei Eingriffen in den Boden ist in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten.

Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind mir nicht bekannt.</td><td>nahmen auf dem Spitalplatz im Rahmen der Innenstadtsanierung mögliche schadstoffhaltige Bodenbereiche auf den umliegenden Grundstücken der ehemaligen Betriebe durch den Aushub für die Baugruben entfernt.

Nach Aussage des Gutachters geht damit im Ergebnis der durchgeführten Recherche von der gegenständlichen Liegenschaft keine Gefährdung für die relevanten Schutzgüter des BBodSchG aus. Auch das von den in der Altflächendatei gelisteten Altstandorten ausgehende Risiko einer schädlichen Bodenveränderung ist als gering bis nicht vorhanden einzustufen. Weitergehende Maßnahmen werden daher im Rahmen des Bebauungsplans nicht als notwendig erachtet.

Sollten sich wider Erwarten dennoch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet ergeben, so reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.</td></tr>
<tr><td>2. Vorsorgender Bodenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbe-</td><td>Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf den Schutz und schonenden Umgang mit Oberboden beigefügt wird.</td></tr>
</table>

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 21.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
reich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt. Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigung durch die zusätzliche Versiegelung einer ehemaligen Grünfläche wie Dachflächenbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, Festsetzung der Bodenfunktionszahl von 0,6, Versickerung von Niederschlagswasser werden benannt. Es fehlt jedoch ein Hinweis auf den Schutz des Oberbodens bei den Baumaßnahmen.	
<u>Immissionsschutz</u> In der Begründung wird auf den vorhandenen Abluftschacht aus der Tiefgarage eingegangen. Ich rege an dieses Mauerstück an der kaminzugewandten Seite schallabsorbierend auszuführen oder den Abluftschacht mit einem Schalldämpfer zu versehen. Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken.	Der Anregung kann gefolgt werden, indem der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet wird, den Immissionsrechtlichen Konflikt zwischen dem vorhandenen Abluftschacht der Tiefgarage und dem angrenzenden Freibereich des Hospizes baulich oder technisch zu lösen. Die Auswahl der Lösung (Schalldämpfer im Abluftschacht oder schalldämmende Mauer) wird im Durchführungsvertrag nicht festgeschrieben, sondern ist vom Vorhabenträger im Rahmen der Detailplanung zu bestimmen.
Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, da es sich bei der Fläche um einen bereits bebauten Bereich bzw. um eine Fläche angrenzend an eine Tiefgarage handelt, ist nicht zu erwarten, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel befinden, da diese bei vorherigen Bauarbeiten bereits zu Tage getreten wären.
Beschlussvorschlag: **Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet, das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.** **Der bestehende Hinweis zum Grundwasser wird um eine Aussage zu schwankenden Grundwasserständen im Plangebiet ergänzt (Hinweis VI Grundwasser).** **Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf den erforderlichen Schutz und schonenden Umgang mit Oberboden im Rahmen der Bauarbeiten beigefügt (Hinweis XII Umgang mit Oberboden).** **Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet, den Immissionsrechtlichen Konflikt zwischen dem vorhandenen Abluftschacht der Tiefgarage und dem angrenzenden Freibereich des Hospizes baulich oder technisch zu lösen.**	

BUND Ortsverband Viernheim	
Schreiben vom 02.03.2015	**Bewertung der Stellungnahme**
Vorbemerkung: Von Seiten des BUND wurde bereits vor Erstellung des Bebauungsplans für das Hospiz öffentlich angemerkt, dass von ihm der dafür ausgewählte Standort grundsätzlich als ungeeignet angesehen wird, da an dieser Stelle für einen zweifellos guten Zweck (Hospiz) ein sehr hohes Gut (viel städtisches Grün mit positiver Klimabeeinflussung) geopfert würde. Eine unabweisbar dringende Wahl für diesen Standort ist nicht zu erkennen. Der BUND bedauert daher, dass offenbar dennoch das Hospiz an dieser Stelle gebaut werden soll.	Die Fläche wurde aufgrund der positiven Synergieeffekte mit dem gegenüber gelegenen Krankenhaus, sowie aufgrund ihrer Lage im Zentrum von Viernheim ausgewählt. Durch die Wahl des Standorts innerhalb der Innenstadt soll auch schwer kranken und sterbenden Menschen und ihren Angehörigen die Teilhabe am städtischen Leben ermöglicht werden, statt sie auf einen „möglichst ruhig und außerhalb“ gelegenen Standort abzuschieben. Darüber hinaus verringert die Möglichkeit, bei Bedarf mit schnell und ohne großen Aufwand vom Krankenhaus in das Hospiz „umziehen“ zu können, den Stress und die Belastung für die betreffenden Patienten erheblich. Aufgrund der erwünschten Synergieeffekte mit dem gegenüber gelegenen Krankenhaus (ärztliche Versorgung, gemeinsame Verwaltung etc.) kommt für die kirchliche St.-Josef-Stiftung als Bauherrn des Hospizes ausschließlich ein Standort in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus in Frage. Bereits im Rahmen der Vorplanung wurden drei mögliche Standorte im Umfeld des St.-Josef-Krankenhauses näher geprüft. Eine mögliche Fläche in der Annastraße erwies sich jedoch als zu klein, um die geplante Nutzung sinnvoll unterbringen zu können und ein zweiter Standort in der Karl-Marx-Straße ließ sich aufgrund der geforderten Grundstückspreise nicht verwirklichen. Damit verbleibt als einziger möglicher Standort die gewählte Fläche in der Seegartenstraße. Eine wesentliche Wirkung der Fläche auf das lokale Kleinklima ist aufgrund der umgebenden Gebäude und der grundsätzlich hohen Versiegelung innerhalb der Kernstadt von Viernheim nicht zu erwarten, zumal sich das vorgesehene Gründach des Gebäudes positiv auf das Kleinklima auswirken wird.
<u>Kritik des vorliegenden Planentwurfs</u> **1.) Flächeninanspruchnahme:** Der Bebauungsplan kommt nahezu in allen Aspekten den vom Bauträger vorgetragenen Wünschen entgegen und lässt nicht erkennen, dass insbesondere der Flächenverbrauch platzsparend erfolgen soll (überwiegend eingeschossige Bauweise). Die Bebauung ist bis nahe an die angrenzenden Grundstücke zulässig. Dies hat zur Folge, dass der hier vorhandene, alte Baumbestand fast vollständig beseitigt werden kann und wird. Bei den randständig im Norden stehenden Hainbuchen (Baum 5267, 5268 und 5269) ist zu befürchten, dass - falls versucht werden sollte sie zu erhalten - der hier verbleibende Wurzelraum zwischen der überbauten Fläche und der Tiefgarage zu klein sein wird um ihr Überleben zu sichern. Bei einer flächensparenden Bauweise könnten u.E. dennoch alle für ein Hospiz erforderlichen Räume und Funktionen gebaut bzw. erfüllt werden (z.B. im vorderen Gebäudeteil an der Seegartenstraße durch eine nur hier vorgenommene, 3-geschossige Bebauung mit: Besprechungsraum und Verwaltung in einem zwei-	Eine mehrgeschossige Bauweise des Hospizes wurde im Rahmen der Planung bereits geprüft. Der Gebäudestruktur des Hospizes liegt jedoch ein Raumkonzept zugrunde, das ein soziales Miteinander zwischen den Patienten, dem Pflegepersonal und den begleitenden Angehörigen und Besuchern ermöglichen und fördern soll. Eine Verteilung der Patientenzimmer auf mehrere Geschosse würde dieses soziale Miteinander innerhalb des Hospizes wesentlich beeinträchtigen. Die Anordnung aller Patientenzimmer im Erdgeschoss ist daher grundsätzlich gewünscht. Dessen ungeachtet wurde aufgrund der Anregung erneut geprüft, ob ein Teil der bestehenden Bäume - insbesondere die beiden Silberpappeln – erhalten werden kann, wenn ein Teil der bisher im Erdgeschoss vorgesehene Räume (Z.B. Büro, Lager) im Obergeschoss untergebracht und das Gebäude zur Seegartenstraße hin dreigeschossig errichtet wird.

BUND Ortsverband Viernheim	
Schreiben vom 02.03.2015	**Bewertung der Stellungnahme**
ten Obergeschoss), so dass zumindest einige der alten Bäume (z.B. die große Silberpappel) im rückwärtigen Grundstücksbereich erhalten blieben.	Der beauftragte Architekt kommt bei der Prüfung zu folgendem Ergebnis: • Sollen die Silberpappeln mit dem erforderlichen Wurzelbereich der Bäume von ca. 3-4 m erhalten bleiben, so würde sich der Gebäudeabstand von der Grenze in Richtung Rathausstraße von 3,00 m auf ca. 15 m vergrößern. Die entfallende Erdgeschoßfläche beträgt ungefähr ca. 180 m^2. • Wenn der vordere Gebäudekomplex um 1 Geschoss erhöht werden würde, vergrößert sich der seitliche Abstand zu den jeweiligen Nachbargrenzen um ca. = 3 m Höhe x 0,4 = 1,20 m. Grenzabstand ist dann = 3. m + 1,20 m = 4,20 m. Das hat zur Folge, dass sich die Fläche des Keller-, Erd-, und Obergeschosses um 75,60 m^2 verringert. Das 2. Obergeschoss ist ebenfalls klein, um ca. 25,20 m^2 Eine Verkleinerung der Erdgeschossfläche um ca. 200 m^2 für das stationäre Hospiz hat zur Folge, dass interne Abläufe nicht mehr funktionieren. Es müssten entweder Zimmer, der Wohnbereich oder die Kapelle oder mehrere Funktionsbereiche in das Obergeschoss, bzw. in das 2. Obergeschoss verlegt werden. Hinzu kommt, dass ein Bettenaufzug und ein zweiter Rettungsweg über ein zusätzliches Treppenhaus geplant und berücksichtigt werden müsste. Die Patienten müssten mit dem Aufzug in die jeweiligen Geschosse befördert werden, was sehr störend für den gesamten Ablauf und nur mit erhöhtem Personalaufwand möglich ist. In der Abwägung der Belange wird das geplante Raumkonzept und die Funktionsfähigkeit der Abläufe des Hospizes sowie die gewünschte städtebauliche Wirkung des rückwärtigen Gebäudeteils höher bewertet, als die geringfügigen Auswirkungen auf das Kleinklima und der Erhalt einer öffentlichen Grünfläche, die ihre Funktion im derzeitigen Zustand ohnehin nur eingeschränkt erfüllen kann.
2.) Ausgleich des Eingriffs: Es ist nicht zu erkennen, wie die gesetzliche Verpflichtung zu einem tatsächlichen Ausgleich hier erfolgen soll. Wirkungsvolle, eingriffsmindernde Maßnahmen werden - entgegen dem sonst üblichen Verfahren bei bereits konkret vorliegenden Bauplanungen - im BP nicht genannt. Wir sehen darin einen grundlegenden, wesentlichen Mangel des Planentwurfs. Die vorgesehene Dachbegrünung und die geplante kleinwüchsige Rand- und Heckenbepflanzung kann den weitgehenden Verlust des derzeitigen, großvolumigen Baumbestands keinesfalls ausgleichen. Aus den o.g. Gründen halten wir den vorliegenden BP für nicht akzeptabel. Mit dem Bauträger sollte daher über einen Verzicht auf eine so großflächige Bebauung gesprochen werden, damit ein geringerer Eingriff in das städtische Grün möglich wird und damit insbesondere die negativen klimatischen Auswirkungen des Bauvor-	Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nicht zwingend erforderlich, da 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 gelten. Dessen ungeachtet werden folgende freiwillige Maßnahmen zum Ausgleich Ergriffen und im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag fixiert: • Im Bereich der Sondergebietsfläche sind im Ursprungsbebauungsplan insgesamt 11 Bestandsbäume als zu erhaltend festgesetzt, die

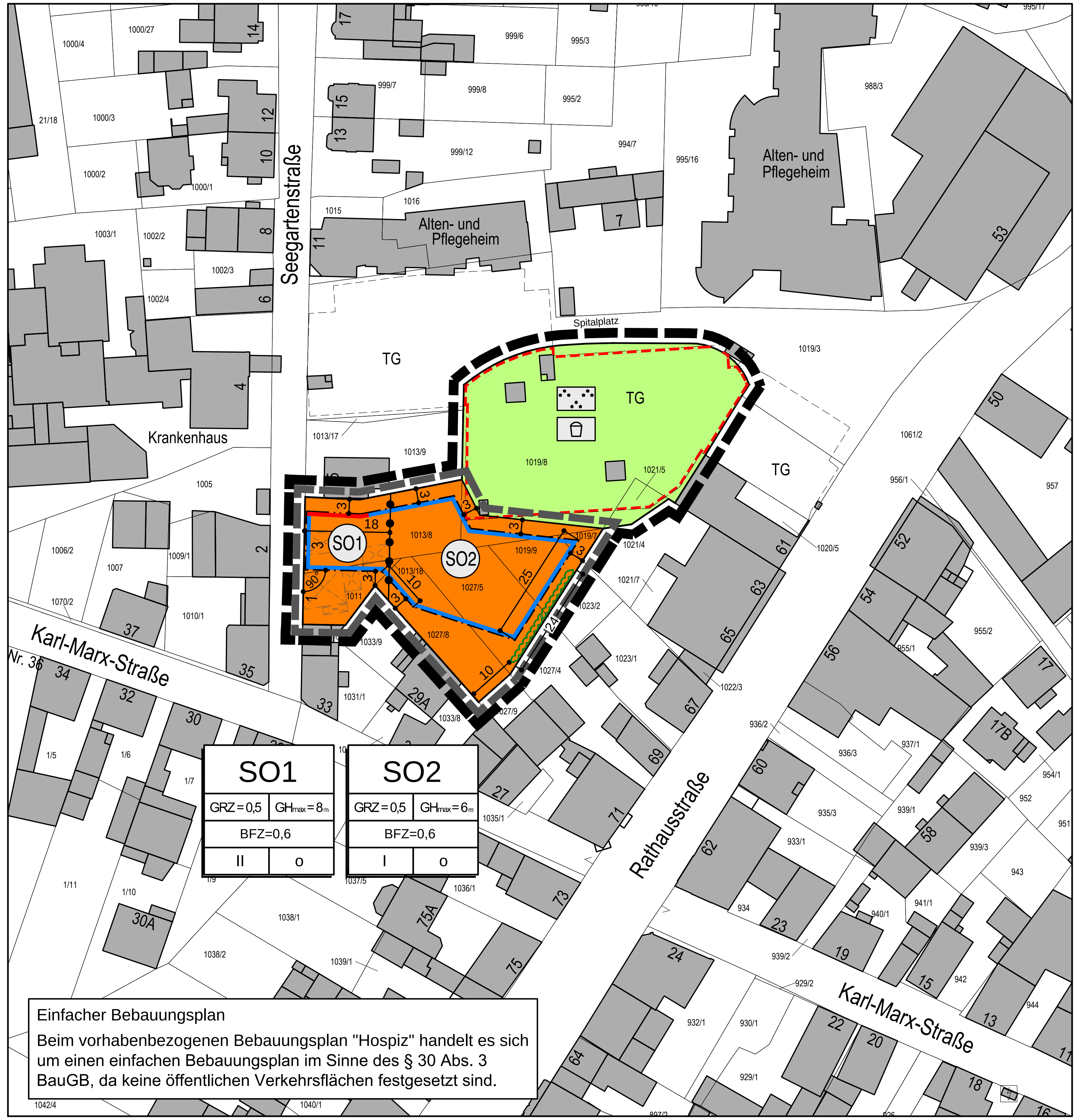
BUND Ortsverband Viernheim	
Schreiben vom 02.03.2015	**Bewertung der Stellungnahme**
habens wesentlich geringer ausfallen werden.	zumindest teilweise auch noch vorhanden sind. Konkret wurden im Bereich der Sondergebietsfläche insgesamt 13 Einzelbäume (Hauptsächlich Hainbuchen, Silberpappeln und Nadelgehölze) sowie eine Gruppe von 3 Hainbuchen vorgefunden. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird der Vorhabenträger zum ortsnahen Ersatz der entfallenden Bäume verpflichtet. Dazu ist der Stadt Viernheim ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan einzureichen. • Der Gehölzstreifen am östlichen Plangebietsrand kann aufgrund der Nähe zur Baugrube voraussichtlich nicht erhalten werden. Um die ökologische Funktion des Gehölzes sowie die Wirkung als Sichtschutz dennoch dauerhaft sicher zu stellen, wird hier eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die durch Heckenpflanzung aus standortgerechten und heimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist. • Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind als begrünte Dächer mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm herzustellen. So kann zumindest ein Teil der ökologischen und kleinklimatischen Funktion der Grünfläche auf der Dachfläche wieder hergestellt werden. • Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung auszugleichen wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass das im Plangebeit anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen ist. Ergänzend wird festgesetzt, dass auf dem privaten Baugrundstück PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Wegen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück versickert wird. • Zum Schutz von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen. • Um Barrieren für die Tierarten der Siedlung zu vermeiden und den funktionalen Zusammenhang zwischen den Gartenflächen des Hospizes und den angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen zu erhalten wird festgesetzt, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen. Durch die festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,6 kann eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt und die ökologischen Auswir-

BUND Ortsverband Viernheim	
Schreiben vom 02.03.2015	**Bewertung der Stellungnahme**
	kungen auf Lebensraum und Kleinklima soweit möglich zu begrenzt werden. Die Stadt Viernheim ist sich der dennoch verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den vorhandenen Baumbestand bewusst. Dennoch wird die Errichtung eines zur Abrundung der Gesundheitsinfrastruktur benötigten Hospizes an dieser Stelle in der Innenstadt von Vierneheim und direkt gegenüber des St.-Josef-Krankenhauses in der Abwägung der Belange höher bewertet.
Beschlussvorschlag: **Die Stadt Viernheim hält an der bestehenden Planung fest.**	

Deutsche Telekom Technik	
Schreiben vom 22.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen-	Das Plangebiet ist durch die Leitung in der Seegartenstraße bereits an das Telefonnetz angeschlossen. Es ist lediglich die Herstellung eines entsprechenden Hausanschlusses erforderlich. Dies liegt jedoch nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans, sondern ist zu gegebener Zeit vom Bauherrn zu beantragen.

Deutsche Telekom Technik	
Schreiben vom 22.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
bau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.	
Beschlussvorschlag: **Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.**	

STADT VIERNHEIM
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 242-5 "HOSPIZ"



SO1	
GRZ = 0,5	GH_{max} = 8m
BFZ=0,6	
II	o

SO2	
GRZ = 0,5	GH_{max} = 6m
BFZ=0,6	
I	o

Einfacher Bebauungsplan

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hospiz" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind.

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO — Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- II — Zahl der Vollgeschosse, maximal
- GRZ — Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
- $GH_{max.}$ — maximal zulässige Gebäudehöhe, vgl. textliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze
- o — offene Bauweise

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- TG — Tiefgarage

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Kinderspielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- BFZ — Bodenfunktionszahl, vgl. textliche Festsetzungen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Gebäude vorhanden
- Gebäude, Abbruch vorgesehen
- Flurstücksgrenze vorhanden
- 1027/5 — Flurstücksnummer vorhanden
- 19.8 — Maßangabe in Meter

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB — am ________

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB — am ________

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss gem. § 3 Abs. 2 BauGB — am ________

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben — vom ________ und Fristsetzung — bis ________

5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung — am ________

6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit — vom ________ bis einschließlich ________

7. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB — am ________

8. Ausfertigungsvermerk:

   Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

   Viernheim, den

   1. Stadtrat

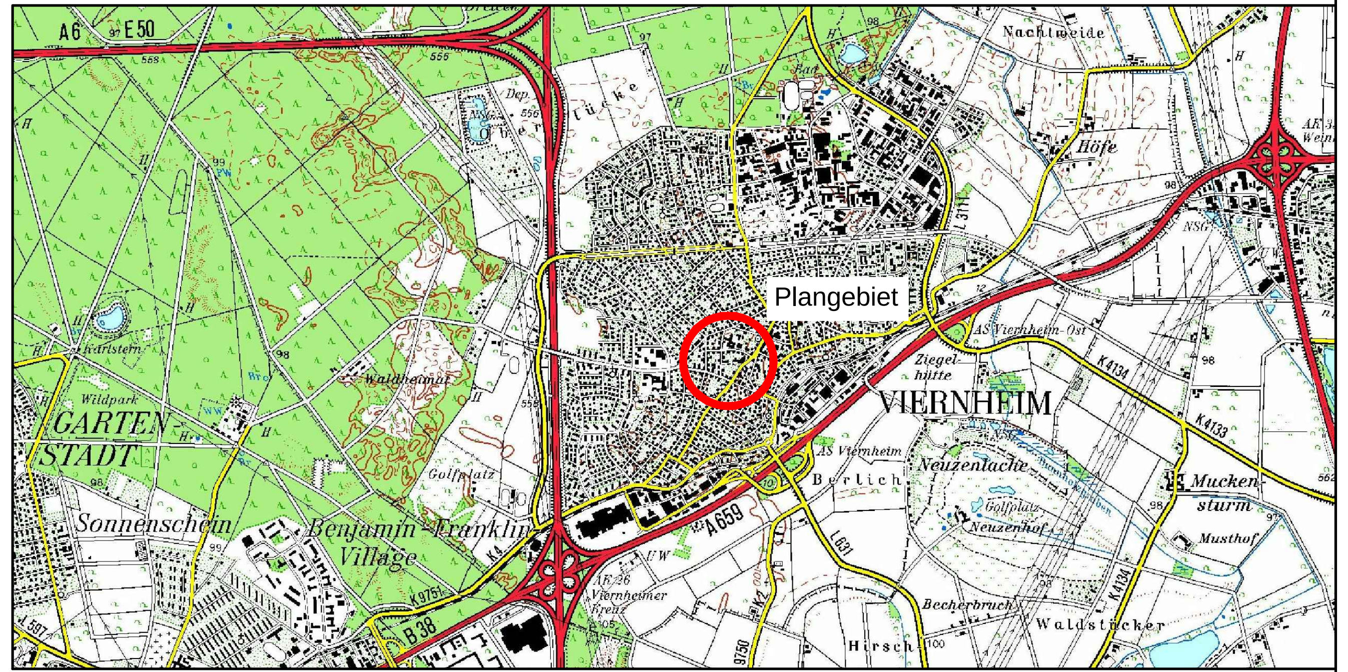
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB — am ________

10. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB — am ________

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff), das zuletzt durch Art.6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gessetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. S. 188)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
RAUM · STADT · LANDSCHAFT · UMWELT
STADTPLANER · ARCHITEKTEN · INGENIEURE
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D- 67065 LUDWIGSHAFEN- RHEINGÖNHEIM
TEL 0621/ 54 50 31-34 · FAX 0621/ 54 50 35
e - Mail : info @ piske . com

BAUH.	Stadt Viernheim	PROJ.NR.	1595	PLAN NR.	BP
PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-5 "Hospiz"	BEARB.	Re		
		GEZ.	JS	MASSTB	1:1000
PLAN	Bebauungsplan Fassung zum Satzungsbeschluss	BL.GR.	73/30	DATUM	Mai 2016
		BAUH.			

U:\ACADJOBS\1595\BP_Entwurf\V-BP_2016_05_Fassung zum Satzungsbeschluss.dwg

Stadt Viernheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-5 „Hospiz“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ sind zulässig:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke mit den zugehörigen Nebenanlagen und Nebenräumen.

In Zu- und Unterordnung zu den Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind weiterhin zulässig:

- Wohnungen für Pflege-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Angehörigenzimmer
- Anlagen für kirchliche Zwecke

1.2. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

2.1. Im Sondergebiet kann die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 50 % überschritten werden.

2.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Gehwegs der Seegartenstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

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

3.1. Ein Zurücktreten hinter die festgesetzte Baulinie ist ausnahmsweise um maximal 0,5 m zulässig, wenn es zur Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstands geboten ist.

3.2. Die festgesetzte Baugrenze darf ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile um maximal 1,5 m überschritten werden.

3.3. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

4.1. Oberirdische Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sind nur im Sondergebiet „SO 1“ zulässig. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und zugehörigen Nebeneinrichtungen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

4.2. Nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Sondergebiet „SO 1“ allgemein und im Sondergebiet „SO 2“ – mit Ausnahme von Terrassen und Tiefgaragen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der entsprechend im Plan dargestellten Fläche ist eine Heckenpflanzung aus standortgerechten und heimischen Arten als Sichtschutz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.

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

6.1. Die in der Planzeichnung festgesetzte 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.

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, Schotterrasen, 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 wird bei Versickerung des Überschusswassers der anrechenbare Wert um den Faktor von 0,15 erhöht, z. B. 0,85 statt 0,7.

6.2. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Neigung sind als begrünte Dächer mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm Substratstärke zu gestalten.

6.3. Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

6.4. Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.

6.5. Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

6.6. Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. 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.

HINWEISE

I Bauplanungsrecht

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 242-5 „Hospiz“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

II Stellplatz- und Ablösesatzung

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

III Freiflächengestaltungsplan

Zu den Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

übernommen und konkretisiert werden. Im Freiflächengestaltungsplan ist zudem der Ersatz der zu rodenden Bäume darzustellen.

IV Artenschutz

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

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung" betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

V Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden, 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. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

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 Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 95,20 m ü NN liegen.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind 3-fach bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen.

VI Grundwasser

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, dass Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Darüber hinaus muss im Plangebiet schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist hier mit Flurabständen von 3-4 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte April 2001) zu rechnen. Bei niedrigen Grundwasserständen ist mit Grundwasserflurabständen von 7,5 - 10 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte Oktober 1976).

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

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

VII Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

VIII Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

IX Denkmalschutz

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

X Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

XI Vorsorgender Bodenschutz

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:

- unterhalb 95,20 m üNN (1-m-GW-Abstand) darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien Stand 10. Dez. 2015.) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004) unterschreitet.
- oberhalb 95,20 m üNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte ZO* der LAGA TR Boden unterschreitet.
- oberhalb 96,20 m üNN (2-m-GW-Abstand) im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 unterschreitet.
- in den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 bzw. ZO der LAGA TR Boden unterschreitet.
- der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der

Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

XII Umgang mit Oberboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

XIII Geothermie / Erdwärmesonden

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

XIV Kampfmittel

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

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

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

STADT VIERNHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 242-5

„HOSPIZ“

BEGRÜNDUNG

Mai 2016

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.ING. LARS PISKE
DIPL.KFM. SVEN PISKE

P4, 1-3 (PLANKEN)
D-68161 MANNHEIM
TEL. 06 21/1 23 49 68

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 38/31 43
FAX 0 62 38/98 94 44

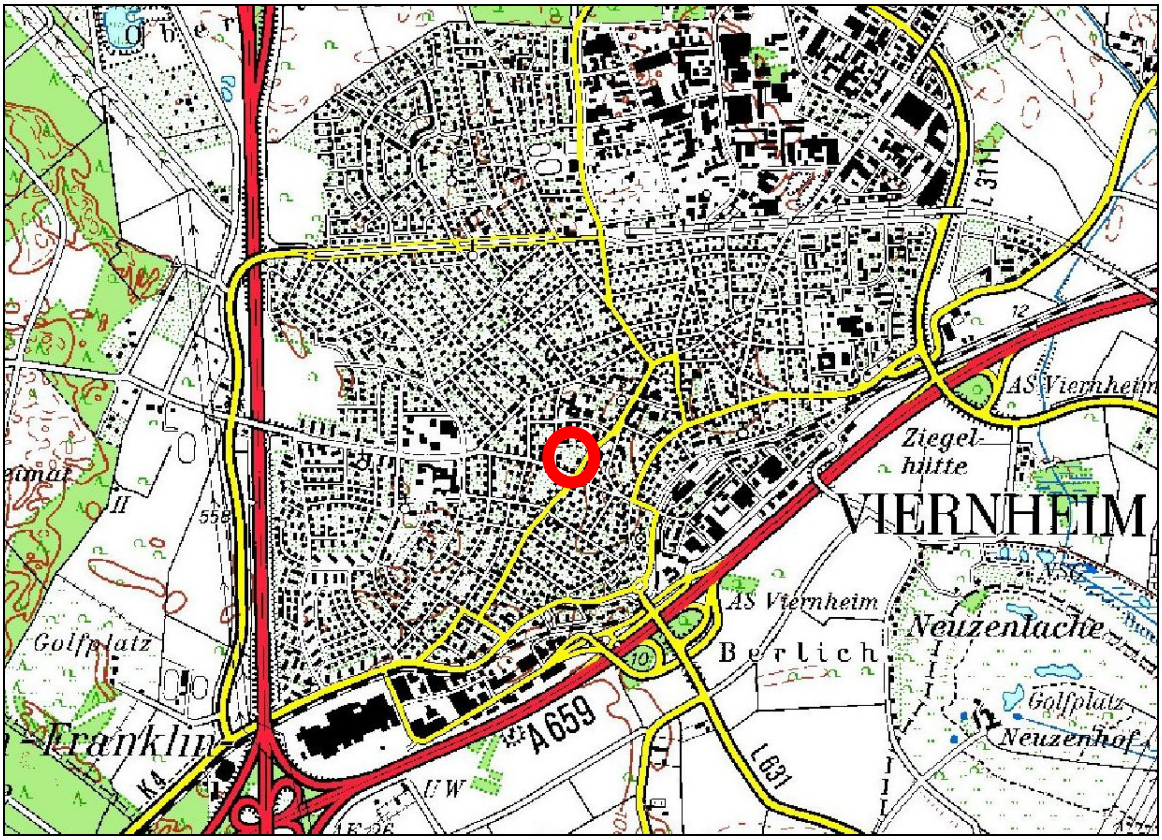
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
TEL. 06 21/54 50 31
FAX 06 21/54 50 35
INFO@PISKE.COM
WWW.PISKE.COM

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 6
4. Einfügen in das Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“ 6
5. Ursprüngliches Baurecht 7
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele 9
6.1. Vorhandene bauliche Nutzung 9
6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur 10
6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft 10
6.4. Artenschutz 14
6.5. Bodenschutz 21
6.6. Kampfmittel 22
6.7. Immissionsschutz 22
6.8. Denkmalschutz 23
7. Planung 23
7.1. Städtebauliche Konzeption 23
7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen 24
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 27
7.4. Grünordnung 27
7.5. Ver- und Entsorgung 32
8. Durchführungsvertrag 32
9. Bodenordnung 33

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 m^2.



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 südöstlichen Ecke des Flurstücks 1013/9 sowie durch die südliche Grenze des Flurstücks 1013/9
- 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 nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 1020/5, 1021/4, 1023/2, 1027/4 und 1027/9
- im Süden: 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, durch die östliche Grenze des Flurstücks 1013/9 und durch die südliche und 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, 1019/9, 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 zusätzlich zu den oben genannten Flurstücken im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 mit 10 Plätzen 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.

Vorgegebene Richtwerte oder Statistiken zur Bestimmung des quantitativen Bedarfs von Hospizplätzen gibt es nach Aussage des Hospiz- und Palliativ-Verband Hessen (HPVH; freiwilliger Zusammenschluss der ambulanten und stationären Hospizen und Palliativdienste) nicht. Der früher genutzte Ansatz, den Bedarf nach der Bevölkerungszahl zu messen ist zwischenzeitlich überholt und nicht mehr aussagekräftig. Eine sinnvollere Grundlage zur Bedarfsabschätzung bietet nach Aussage des HPVH die Anzahl der Sterbefälle.

Im Kreis Bergstraße sterben im Jahr ca. 2.800 Menschen. Wenn nur 10 % dieser Menschen in einem Hospiz sterben wollen, ergibt sich bei einer durchschnittlichen Verweildauer von 26 Tagen und 80 % Auslastung der Hospizplätze ein Bedarf von ca. 25 Plätzen (280 Patienten x 26 Tage / 365 Tage / 80% Auslastung). Nach Ansicht des Hospiz- und Palliativ-Verband Hessen ist

eine Annahme von 10 % der Sterbenden jedoch tendenziell zu gering angesetzt, so dass von einer steigenden Tendenz auszugehen ist. Da ca. 95% aller Hospizbewohner eine Tumorerkrankung haben, kann auch die Anzahl der Tumorkranken für die Abschätzung des quantitativen Bedarfs herangezogen werden. Von den ca. 2.800 Sterbenden im Kreis Bergstraße weisen ca. 740 Menschen eine Tumorerkrankung auf. Unterstellt man, dass nur 30 % der sterbenden Tumorkranken einen Hospizplatz benötigen, so ergibt sich ebenfalls ein Bedarf von ca. 20 Plätzen. Das bisher einzige stationäre Hospiz im Kreis Bergstraße in Bensheim verfügt über 10 Betreuungsplätze. Zusammen mit dem geplanten Hospiz in Viernheim würden damit im Kreis Bergstraße 20 stationäre Hospizplätze zur Verfügung stehen. Dabei ist zu beachten, dass Annahmen der hier ausgeführten quantitativen Bedarfsabschätzungen deutlich „auf der sicheren Seite“ gewählt wurden und der Bedarf an Betreuungsplätzen am Lebensende in einer zunehmend alternden Bevölkerung auf absehbare Zeit eher steigen wird.

Eine Größe von 10 – 12 Plätzen je Einrichtung ist dabei als wirtschaftlich sinnvolle Größeneinheit zu bewerten. Kleinere Einrichtungen mit weniger als 10 Plätzen sind im Regelfall zu teuer und werden von den Krankenkassen nicht befürwortet.

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. Einfügen in das Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Fördergebiets „Aktive Kernbereiche“. Bei dem Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ handelt es sich um ein Förderprogramm des Landes Hessen und der Städtebauförderung des Bundes. Ziel des Förderprogramms Aktive Kernbereiche in Hessen ist es, die Qualität der Innenstädte und Ortskerne zu stärken und weiterzuentwickeln. Wesentliche Elemente des Förderprogramms sind die Gründung einer Lokale Partnerschaft, die sich aus Vertretern von Wirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft zusammensetzt, ein Verfügungsfond, der zur Finanzierung von investiven und nicht investiven Maßnahmen herangezogen werden kann und sich jeweils zur Hälfte aus Mitteln der Städtebauförderung des Bundes, Landes und der Gemeinde und zur Hälfte aus privaten Mitteln oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde finanziert sowie ein integriertes Handlungskonzept, das die Handlungsfelder und Ziele zur Stärkung der Innenstadt benennt und die Grundlage für konkrete investive und nicht investive Projekte bildet.

Das integrierte Handlungskonzept „Aktive Kernbereiche“ in Viernheim (Verfasser: Stadtverwaltung Viernheim, Büro Junker und Kruse, Stadtforschung, Planung, Dortmund; Stand April 2010) erkennt in der gegenwärtigen Gestaltung des Spitalplatzes erhebliche Mängel. Gemäß der Analyse fehlt es an einladenden

Eingängen zu dem im Blockinnenbereich liegenden Raum. Darüber hinaus ist die Fläche so intensiv begrünt, dass sie keine Platzfunktion mehr ausüben kann. Dieses „Over-greening“ führt dazu, dass der Platz heute potenziell und tatsächlich als Angstraum wahrgenommen wird und sein Potenzial nur ansatzweise ausspielen kann. Der Spielplatz ist nur für Einheimische auffindbar und die Verbindungsfunktion zwischen Rathaus und Krankenhaus ist nicht ablesbar.[1]

Im Zuge der Maßnahme „Aktive Kernbereiche“ sollen die Platzfläche und die Eingangsbereiche des Spitalplatzes durch die gezielte Reduzierung von dicht bewachsenen und verbuschten Bereichen offener und sozial besser kontrollierbar gestaltet werden. Die Hauptwege sollen gradliniger und übersichtlicher geführt werden. Die Verbindung zwischen Rathausstraße und Krankenhaus ist dabei besonders zu betonen. Die Anbindung des Spielplatzes ist einladender zu gestalten und der Spielplatz aufzuwerten. Insgesamt ist es Ziel, den Spitalplatz mehr als öffentlichen Raum zu gestalten und weniger als begrünten, halböffentlichen Blockinnenbereich. Die derzeitigen Leerstände nördlich des Spitalplatzes sollen – wenn möglich – durch Ansiedlung platzrelevanter Dienstleister sowie durch Nutzungen des Gesundheitsbereichs belebt werden.[2]

Wie die Analyse zeigt, wird die Situation des Spielplatzes und derzeitige Gestaltung des Spitalplatzes als überarbeitungsbedürftig angesehen. Die grundsätzlichen Ziele zur Aufwertung des Spitalplatzes durch Neuordnung und Betonung der Hauptfußwege, Verringerung der verbuschten Bereiche und Aufwertung sowie bessere Sichtbar- und Nutzbarmachung des Spielplatzes steht die Planung des Hospiz nicht grundsätzlich entgegen. Der Spielplatz kann durch eine Verschiebung aus der heutigen abgelegenen Lage ohne Einsehbarkeit und soziale Kontrolle deutlich an Attraktivität gewinnen. Da gerade die abgelegenen und schwer einsehbaren Bereiche des Spitalplatzes bei beginnender Dämmerung eher die Wirkung eines Angstraums aufweisen, steht die Aufgabe dieser Randflächen zugunsten einer anderen Nutzung bei gleichzeitiger Aufwertung der zentralen und damit wichtigeren Flächen den Zielen des Handlungskonzepts „Aktive Kernbereiche“ nicht entgegen.

5. 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.

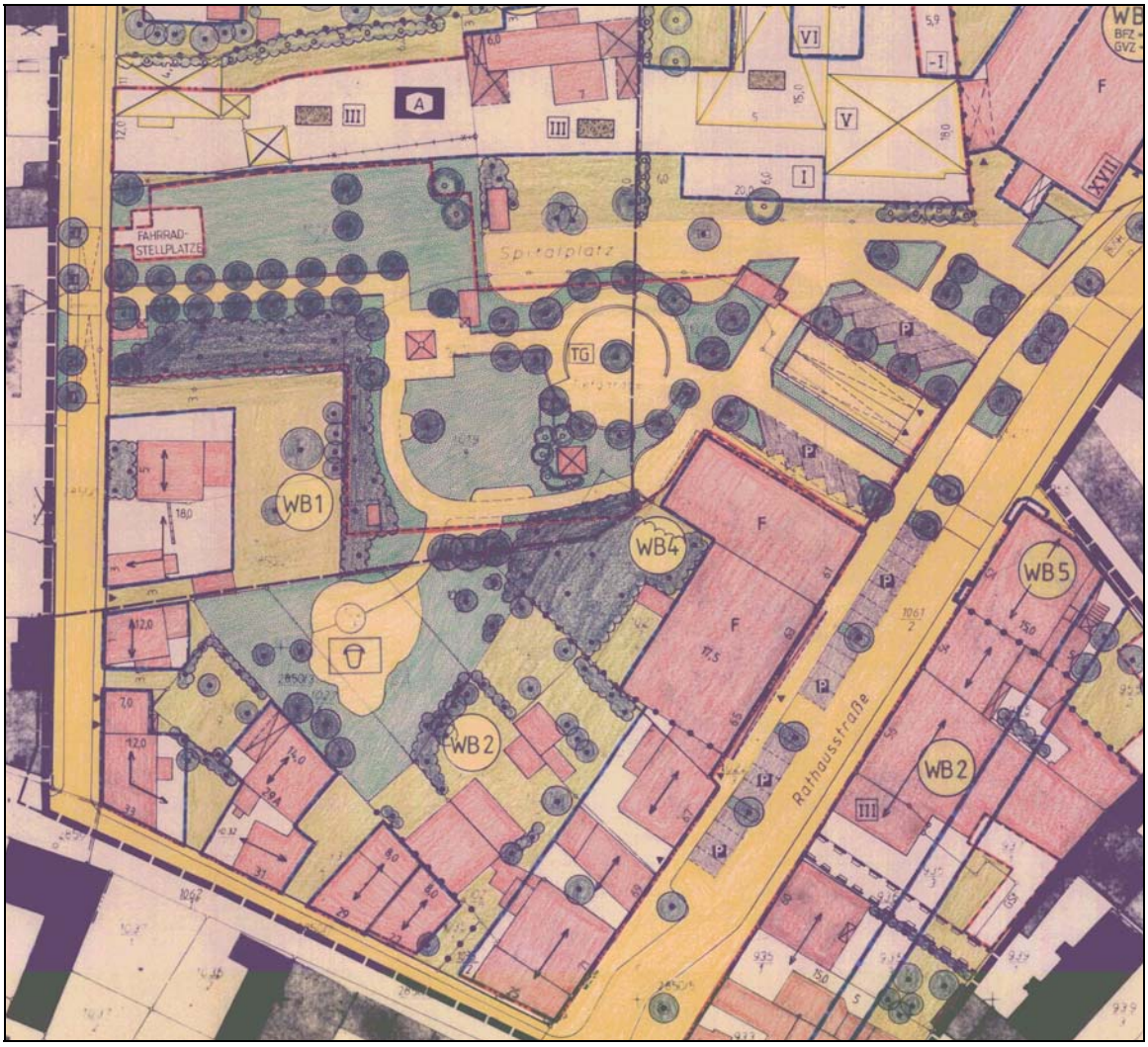
Im Besonderen Wohngebiet sind mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche zu Wohnzwecken zu nutzen. Ausnahmsweise kann der für

---

[1] Vgl. „Integriertes Handlungskonzept innen findet statt; Aktive.Kernbereiche.Viernheim.de“; erstellt durch: Stadtverwaltung Viernheim, Büro Junker und Kruse, Stadtforschung, Planung, Dortmund; Stand April 2010), S. 14 ff

[2] Vgl. ebenda S. 59 ff

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 und 5 die abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzanbau. Ausnahmsweise sind im Einzelfall geringere als die gemäß Hessischer Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sin insgesamt 11 größere Einzelbäume als zu erhaltend festgesetzt. Zumindest ein Teil dieser Bäume ist auch noch vorhanden. Auch die linienartige Gehölzfläche am südöstlichen Rand des Spielplatzes zum WB 2 ist in mittlerweile ausgedünntem Zustand noch vorhanden.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

6.1. 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 Spitalpatz 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.

6.2. 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.

6.3. 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 ausgestaltet.

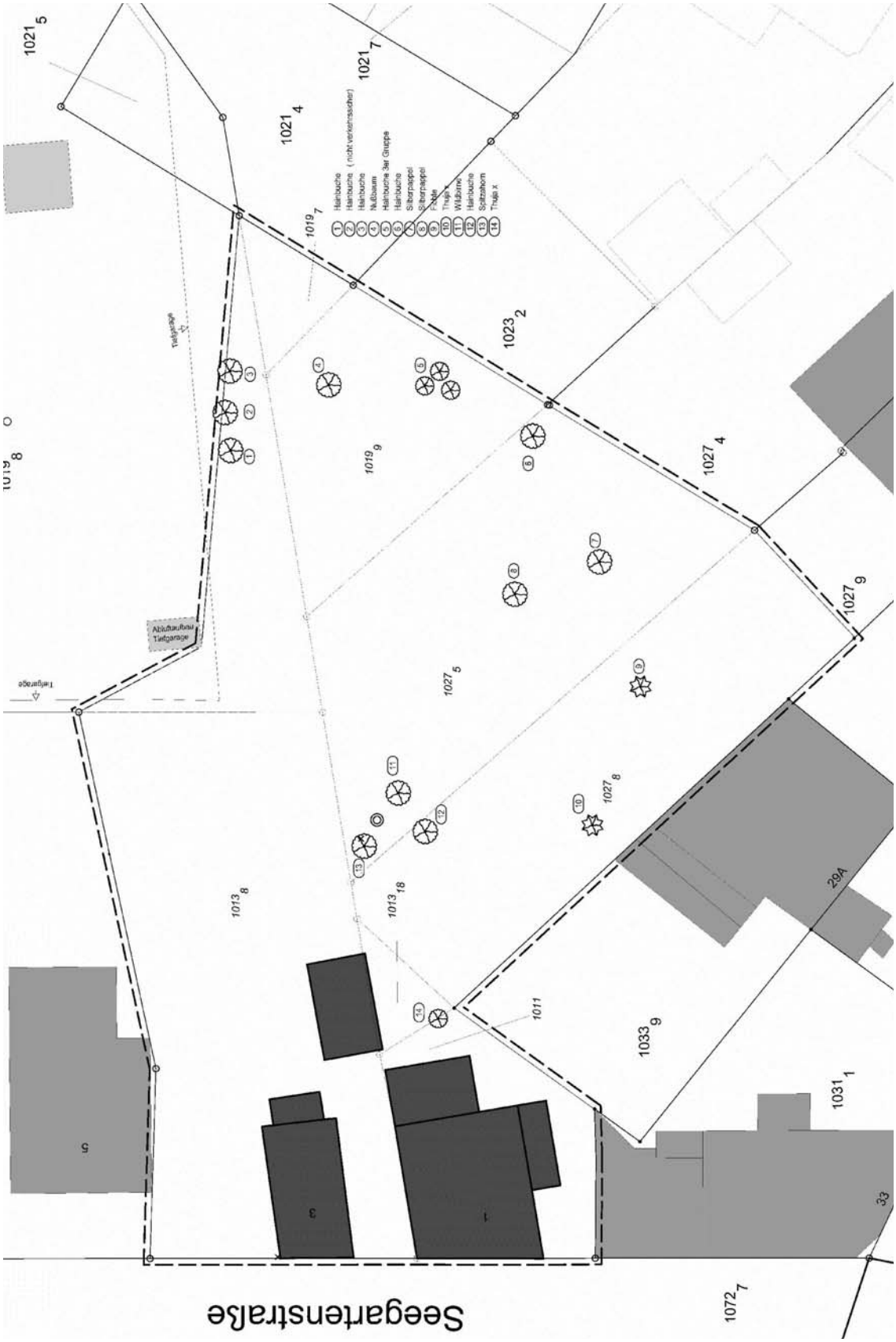
Der Spielplatz im südlichen Teil des Plangebiets, der für die Errichtung des geplante Hospizes aufgegeben werden soll, zeigt sich als eine von teilweise großen Bäumen überstandene und von Büschen und einem Gehölzstreifen eingegrünte Sand- und Rasenfläche. Der größere Teil der Spielgeräte konzentriert sich dabei auf der Sandfläche in der Mitte des Spielplatzes.

Um den Zustand und ökologischen Wert des vorhandenen Baumbestandes abschätzen zu können wurde ein entsprechendes Baumgutachten erstellt („Visuelle Kontrolle von Bäumen auf dem Spitalplatz hinsichtlich möglicher vorhandener Brutstätten von Vögeln am 20. April 2015“; erstellt durch Bahner Baumpflege, Hirschberg). Gemäß dieser Bestandsaufnahme befinden sich im Bereich des Spielplatzes insgesamt 16 Bäume. Dabei handelt es sich hauptsächlich um jüngere Hainbuchen, zwei Silberpappeln, zwei Thuja, eine Fichte, einen Spitzahorn, einen Nussbaum sowie eine mittlerweile abgängige Wildbirne. Der Zustand der Bäume ist nahezu durchgängig gut oder zumindest befriedigend. Lediglich eine Wildbirne ist abgängig und die größte der Hainbuchen ist aufgrund erhöhter Bruchgefahr nicht mehr verkehrssicher und wäre auch unabhängig von der vorliegenden Planung zeitnah zu fällen.

Optisch wird die Fläche durch die beiden großen Silberpappeln und die als Solitärbäume auffällig postierten Riesen-Thuja und Fichte dominiert. Gerade diese auffälligen Nadelbäume werden in ihrer Vitalität nur noch als „befriedigend“ bewertet.

Nr.	**Name deutsch**	**Höhe**	**Stamm-durch-messer in 1 m Höhe**	**Vitalität**	**besondere Merkmale**
1	Hainbuche (Carpinus betulus)	10–12 m	25–30 cm	gut	leichter Schrägwuchs
2	Hainbuche (Carpinus betulus)	12–14 m	45–50 cm	gut	eingewachsene Rinde mit „Ohren-bildung“ im Bereich der Gabelung zweistämmig ab ca. 70 cm Höhe → nicht verkehrssicher wegen erhöhter Bruchgefahr im Bereich der Gabelung

Nr.	**Name deutsch**	**Höhe**	**Stamm-durch-messer in 1 m Höhe**	**Vitalität**	**besondere Merkmale**
3	Hainbuche (Carpinus betulus)	6-7 m	10–15 cm	gut	Efeubewuchs
4	Nussbaum (Juglans regia)	7 – 8 m	20 cm	gut	-
5	3er-Hainbuchen-gruppe	8 – 9 m	jeweils 10 – 15 cm	gut	-
6	Hainbuche (Carpinus betulus)	9 – 10 m	30 – 35 cm	gut	zweistämmig ab ca. 40 cm Höhe
7	Silberpappel (Populus alba)	17–19 m	50–60 cm	gut	-
8	Silberpappel (Populus alba)	16–18 m	30–35 cm	gut	leichter Schrägwuchs
9	Fichte (Picea abies)	17–19 m	45–50 cm	befriedi-gend	-
10	Thuja x	7–8 m	10–15 cm	befriedi-gend	-
11	Wildbirne (Pyrus communis)	5-6 m	5–10 cm	tot	zweistämmig, Baum ist abgängig
12	Hainbuche (Carpinus betulus)	6–7 m	25–30 cm	gut	Kletterpflanzenbewuchs
13	Spitzahorn (Acer platanoides)	6-7 m	20-25 cm	gut	drei kleine Höhlungen (4-6 cm Durchmesser)
14	Thuja	5-7 m	10-25 cm	befriedi-gend	dreistämmig ab dem Boden



Lage des Baumbestandes im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Quelle: Bahner Baumpflege „Visuelle Kontrolle von Bäumen auf dem Spitalplatz hinsichtlich möglicher vorhandener Brutstätten von Vögeln am 20. April 2015“; Darstellung durch Ingenieurbüro IDB, Viernheim)

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 Fledermausarten- kann zumindest nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen geschützter Eidechsen konnte im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht nachgewiesen werden bzw. ist aufgrund der freilaufenden Hauskatzen im Umfeld praktisch ausgeschlossen. 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.

6.4. 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 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 für die Errichtung des Hospiz festgesetzten Sondergebietsfläche kommt es mit Realisierung des Vorhabens zu einer Rodung von 12 Bäumen. Betroffen sind insbesondere jüngere Hainbuchen, zwei Silberpappeln, zwei Thuja, eine Fichte, ein Spitzahorn, ein Nussbaum sowie eine mittlerweile abgängige Wildbirne. Eine weitere Hainbuche ist bruchgefährdet und damit unabhängig von der Planung zur Wahrung der Verkehrssicherheit zu fällen.

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

Potenzialabschätzung artenschutzrechtlicher Konflikte:

Aufgrund des Zeitraums der Erarbeitung des Entwurfs konnte vor der Offenlage des Bebauungsplans keine gezielte Aufnahme der streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten erfolgen. Eine überschlägige Prüfung, die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt wurde, ergab für das Plangebiet jedoch folgende Einschätzung zum Vorkommen geschützter Arten und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten:

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. Auch die bei der Aufnahme des Baumbestandes vorgefundenen drei kleinen Höhlungen in einem Spitzahorn wurden seitens des Baumgutachters nicht als mögliche Brutstätten benannt. 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 von unerkannten Winterquartieren oder Sommerquartieren in den drei kleinen Höhlungen eines Spitzahorns 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 Ruhestäten streng geschützter Arten die Lebensraumeignung im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Flächen der Kernstadt von Viernheim weiterhin gewahrt bleibt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Auf Grundlage dieser Potenzialanalyse sowie entsprechend der Anregungen während der Offenlage und der Behördenbeteiligung wurde im weiteren Verlauf des Planverfahrens durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach die „Artenschutzfachliche Prüfung auf planungsrelevante Tierarten im Zuge von Gebäudeabrissen und eines Neubauvorhabens Hospiz im Viernheim“ (Stand 08.05.2016) durchgeführt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme der artenschutzfachlichen Prüfung wurden insgesamt drei Begehungen des Plangebiets des Vorhaben- und Erschließungsplans durchgeführt:

Datum	Witterung	Untersuchung
02.05.	18°C; leicht bewölkt; leichter Wind (1-2 Bft.)	Vögel, Reptilien, Fledermäuse, weitere Arten/Gruppen
05.05.	>20°C; sonnig; leichter Wind (1-2 Bft.)	Vögel, Reptilien, Fledermäuse, weitere Arten/Gruppen
07.05.	>20°C; sonnig; leichter Wind (1-2 Bft.)	Vögel, Reptilien, weitere Arten/Gruppen

Dabei wurde die Gruppe der Vögel wurde durch Verhören und im Rahmen von Expositionszeiten sowie ein langsames Abschreiten des Eingriffsbereichs untersucht.

Fledermäuse wurden durch Ausleuchten potenzieller Quartierbereiche mittels starker Halogenlampen, sowie im Rahmen einer Ausflugkontrolle und der Begehung der Innenräume der leerstehenden ehemaligen Wohnhäuser, einschließlich des Dachbodens, untersucht. Weiterhin wurde auch auf potenzielle Lebensstätten im unmittelbaren Umfeld zum Eingriffsbereich geachtet und auf mögliche Auswirkungen (Wirkraum / Störungsverbot) durch das Bauvorhaben auf diese Bereiche. Methodisch fand die Ausflugkontrolle mittels mobilem Ultraschalldetektor (Petterson x240) statt. Die Aufnahmen wurden mittels Lautanalyseprogramme der Firma Petterson (BatSound 4.0) und Ecoobs (McAdmin/McAnalyse) am Computer ausgewertet.

Reptilien wurden im Rahmen der Begehungen, durch langsames Abschreiten insbesondere von Saumstrukturen oder Folien, Bretter- und Steinlager gesucht. Die Materialien wurden, wo möglich, umgedreht.

Zahlreiche weitere planungsrelevante Arten oder ganze Gruppen, wie holzbewohnende Käferarten, Amphibien, Mollusken, Haselmaus konnten ausgeschlossen werden, da essentielle Lebensraumparameter, wie dornige Hecken, Wasser, Totholz vollständig fehlen.

Gemäß der Aussage des Artenschutzgutachters ist im Plangebiet sowie im näheren Umfeld mit dem Vorkommen folgender artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu rechnen:

Vogelarten:

Im Plangebiet selbst konnten Brutplätze von Haussperling, Ringeltaube und Amsel nachgewiesen werden. Blaumeise, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Star, Elster, Türkentaube und Rotkehlchen wurden im Plangebiet lediglich als Nahrungsgäste, zum Teil nur einmalig, angetroffen.

Für die als Nahrungsgäste nachgewiesenen Arten kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Schutz vor Scheibenanflug) und Vermeidung von Lichtemissionen ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung oder Tötung einzelner Tiere der gehölzbrütenden Vogelarten Ringeltaube und Amsel ist bei der vorgesehenen Einhaltung der Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar nicht zu erwarten. Grundsätzlich finden diese anpassungsfähigen Arten im weiteren Umfeld des Plangebiets Brutplätze in Form von Großbäumen, Sträuchern sowie auch in der späteren Bebauung des Plangebiets, so dass ein Ausweichen für diese Arten möglich ist.

Der Haussperling wurde in den beiden zum Abriss vorgesehenen Gebäuden mit 2 Brutpaaren vorgefunden. Eine Tötung von einzelnen Tieren sowie die Zerstörung von Gelegen kann hier vermieden werden, indem die Abrissarbeiten ebenfalls außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Der Haussperling ist einer der in Deutschland häufigsten Vogelarten. Dessen ungeachtet ist die Bestandsentwicklung bereits seit einigen Jahren rückläufig, so dass die Art auf der Vorwarnliste der Roten Liste steht. Da durch die Planung zwei Fortpflanzungsstätten der Art verloren gehen und die direkt umgebende Baustruktur der Art nach Aussage des Artenschutzgutachters keine ausreichenden Quartiersmöglichkeiten bietet, sind die entfallenden Quartiere vor Abriss der Gebäude als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) in anderer Weise zu ersetzen. Der Artenschutzgutachter empfiehlt hierzu die Anbringung von 2 für Haussperlinge geeigneten Koloniekästen am gegenüber gelegenen Gebäude des St-Josef Hospitals. Die Kästen können nach dem Ende der Bauarbeiten an das Gebäude des Hospizes umgehängt werden.

Eine mögliche Verletzung oder Tötung von Vögeln durch Scheibenanflug an das Gebäude des Hospizes kann vermieden werden, indem große Glasfassaden mit Klebebändern (vertikal) oder Vogelsilhouetten versehen werden.

Fledermäuse:

Im Rahmen der abendlichen bioakustischen Kontrolle konnte die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus nachgewiesen werden. Für beide Arten kann im Umfeld ein Vorkommen angenommen werden. Die beiden zum Abriss stehenden Gebäude bieten den Arten nach Aussage des Gutachters keine Quartiermöglichkeiten, es konnten keine indirekten als auch direkten Nachweise erbracht werden.

In Viernheim siedelt die Breitflügelfledermaus mit einer Kolonie von 60-80 Tieren am Rathaus sowie in einem benachbarten Privatgebäude, weitere unbekannte Gebäudequartiere müssen im Umfeld vorhanden sein. Von der Zwergfledermaus sind zahlreiche Quartiere in Wohngebäuden bekannt (BERND 2005 unveröffentlichtes Gutachten) auch von dieser Art ist sicher nur ein Bruchteil der tatsächlichen Gebäudequartiere bekannt.

Eine Betroffenheit der Arten auf Ebene des Individuums als auch im Sinne von Störungen durch Baulärm oder dem Verstellen von Flugstraßen oder dem Verlust von Nahrungshabitaten kann ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist zu kleinräumig um ein essentielles Nahrungshabitat darzustellen auch werden durch die Bebauung potenziell im Umfeld vorhandene Quartiere nicht beeinträchtigt.

Weitere Arten:

Weitere planungsrelevante Arten konnten im Rahmen der Kontrollen nicht nachgewiesen werden. Auch potenziell ist auf Grund der Lebensraumparameter - intensiv genutztes Freizeitgelände und ehemaliges Grabeland - mit keinen weiteren relevanten Arten zu rechnen.

Auch potenzielle Lebensstätten, wie Steinlager im Bereich der ehemaligen Gärten mit sandigem Boden sind nicht von Reptilien, wie der Zauneidechse besiedelt. Vermutlich auf Grund frei laufender Hauskatzen ist keine dauerhafte Ansiedlung von Reptilien möglich. Auch fehlt es an einer Vernetzung mit besiedelten Bereichen.

Um die Beeinträchtigung der Vogelwelt sowie der Insekten so gering wie möglich zu halten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtkörper zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen. Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche wie die Heckenstrukturen zu den Nachbarbereichen kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten.

Abgeleitete Planungserfordernisse

In Bezug auf den Artenschutz ist zu beachten, dass die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Zeitpunkt des jeweils konkreten Eingriffs anzuwenden sind. Die Betrachtung artenschutzrechtlicher Themen im Bebauungsplan steht daher immer unter dem Vorbehalt, dass zwischen Planaufstellung und Planumsetzung keine wesentlichen Veränderungen des Bestandes geschützter Arten eingetreten ist. Die abschließende Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik muss daher im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden auf der Grundlage der Potenzialanalyse folgende Maßnahmen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- 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.

Weiterhin wird der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan verpflichtet, alle artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die notwendig sind, um das Eintreten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen. Dabei ist insbesondere der Inhalt der „Artenschutzfachlichen Prüfung auf planungsrelevante Tierarten im Zuge von Gebäudeabrissen und eines Neubauvorhabens Hospiz in Viernheim“, erstellt durch Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach vom 08.05.2016, zu beachten. Durch diese Verpflichtung im Durchführungsvertrag kann auch die Durchführung solcher Maßnahmen sichergestellt werden, die nicht durch den Bebauungsplan gesichert werden können (z.B. das Anbringen eines Koloniekastens für Haussperlinge am Krankenhaus außerhalb des Plangebiets) oder die durch eine Veränderung des Artenbestands in der Zeit zwischen Satzungsbeschluss und Planumsetzung notwendig werden.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan ergänzend zu den Festsetzungen und der Verpflichtung im Durchführungsvertrag ein umfangreicher Hinweis auf das Artenschutzrecht erforderlich.

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.

6.5. 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

In der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie sind für das Plangebiet insgesamt 5 Einträge vorhanden:

ALTIS-Nummer	Adresse	WZ-Klasse
432.020.000-001.080	Rathausstraße 69	2-3
432.020.000-001.104	Rathausstraße 67	4
432.020.000-001.561	Karl-Marx-Straße 29	3
432.020.000-001.567	Rathausstraße 63	2
432.020.000-001.004	Spitalplatz 1 (?)	4

Auszug aus der Altflächendatei

Da nicht für alle dieser Altflächen eine exakte Lagezuordnung möglich war, wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Offenlage eine Einzelfallbewertung des Plangebiets gefordert, um auf dieser Grundlage über möglicherweise erforderliche Maßnahmen oder weitere Umtersuchungen zu entscheiden.

Daraufhin wurde durch das Büro Prof. Quick und Kollegen, Ingenieure und Geologen ein Umwelttechnisches Gutachten, Einzelfallrecherche zum Plangebiet erstellt. Im Rahmen der Einzelfallrecherche wurden die zugänglichen Unterlagen des Stadtarchiv Mannheim sowie des Magistrat der Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung ausgewertet. Weiterhin wurden Zeitzeugen befragt und eine Ortsbegehung durchgeführt. Nach der Auswertung dieser Quellen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die für das Hospiz vorgesehene Fläche über die bekannte Bebauung entlang der Seegartenstraße hinaus nie bebaut war, sondern durchgängig als Gartenlang und zuletzt als öffentliche Grünfläche genutzt wurde und somit keine relevanten Schadstoffeinträge auf dem Grundstück stattgefunden haben. Die Betriebe, die in der Umgebung existierten, waren offensichtlich auf die Gebäude entlang der Straßenfronten beschränkt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche wurden als Garten genutzt. Darüber hinaus wurden im Zuge der Neubaumaßnahmen auf dem Spitalplatz im Rahmen der Innenstadtsanierung mögliche schadstoffhaltige Bodenbereiche auf den umliegenden Grundstücken der ehemaligen Betriebe durch den Aushub für die Baugruben entfernt.

Nach Aussage des Gutachters geht damit im Ergebnis der durchgeführten Recherche von der gegenständlichen Liegenschaft keine Gefährdung für die relevanten Schutzgüter des BBodSchG aus. Auch das von den in der Altflächendatei gelisteten Altstandorten ausgehende Risiko einer schädlichen Bodenveränderung ist als gering bis nicht vorhanden einzustufen.

Abgeleitete Planungsziele

Aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden Einzelfalluntersuchung erscheinen weitergehende Maßnahmen zum nachsorgenden Bodenschutz im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

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

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. Denkmalschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

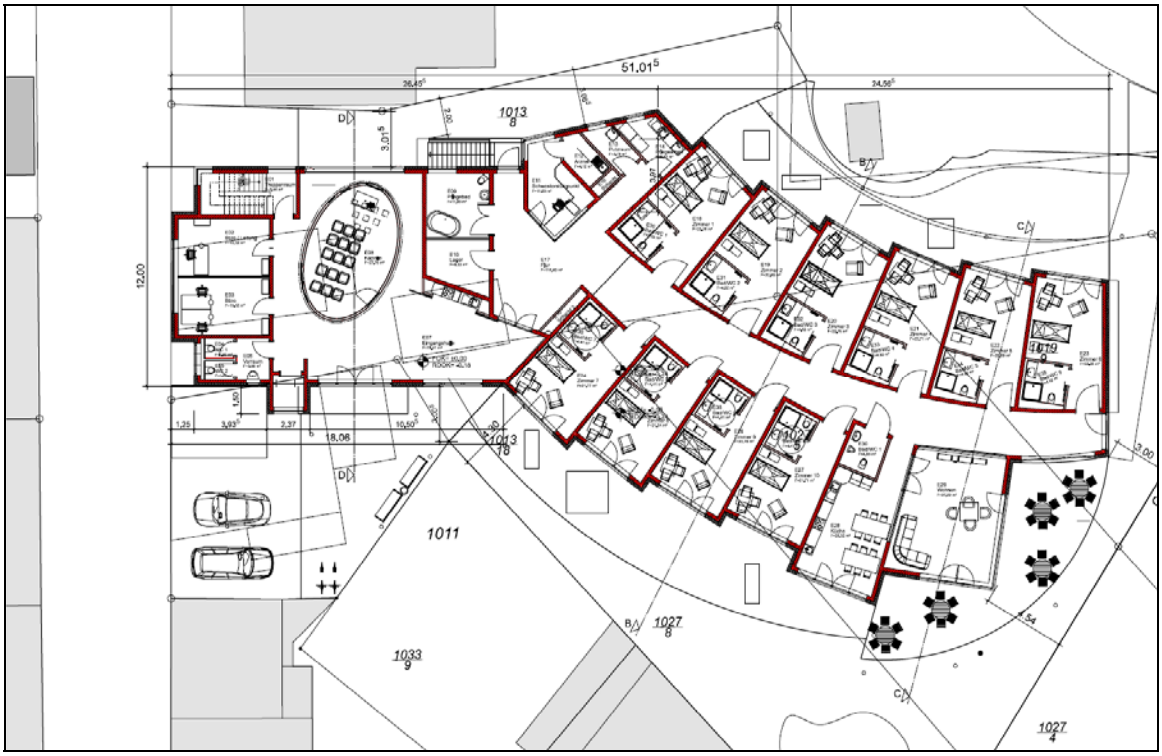
Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Plangebiet keine denkmalwürdigen Gebäude. Daher ergeben sich diesbezüglich auch keine Planungsziele.

7. Planung

7.1. 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.

7.2. 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 der gewünschte 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. Auf einen Anbau an diese Grenzwand soll jedoch verzichtet werden, um die Belichtung der nach Norden orientierten Räume, insbesondere des Pflegebads und der Kapelle zu ermöglichen. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand von 3 m wird hier als ausreichend für eine angemessene natürliche Belichtung und Beleuchtung angesehen. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung der Baulinie vermieden werden, dass der straßenseitige Gebäudeteil weiter nach Süden abrückt. 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.

Verkehrserschließung

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

7.3. 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.

7.4. 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	

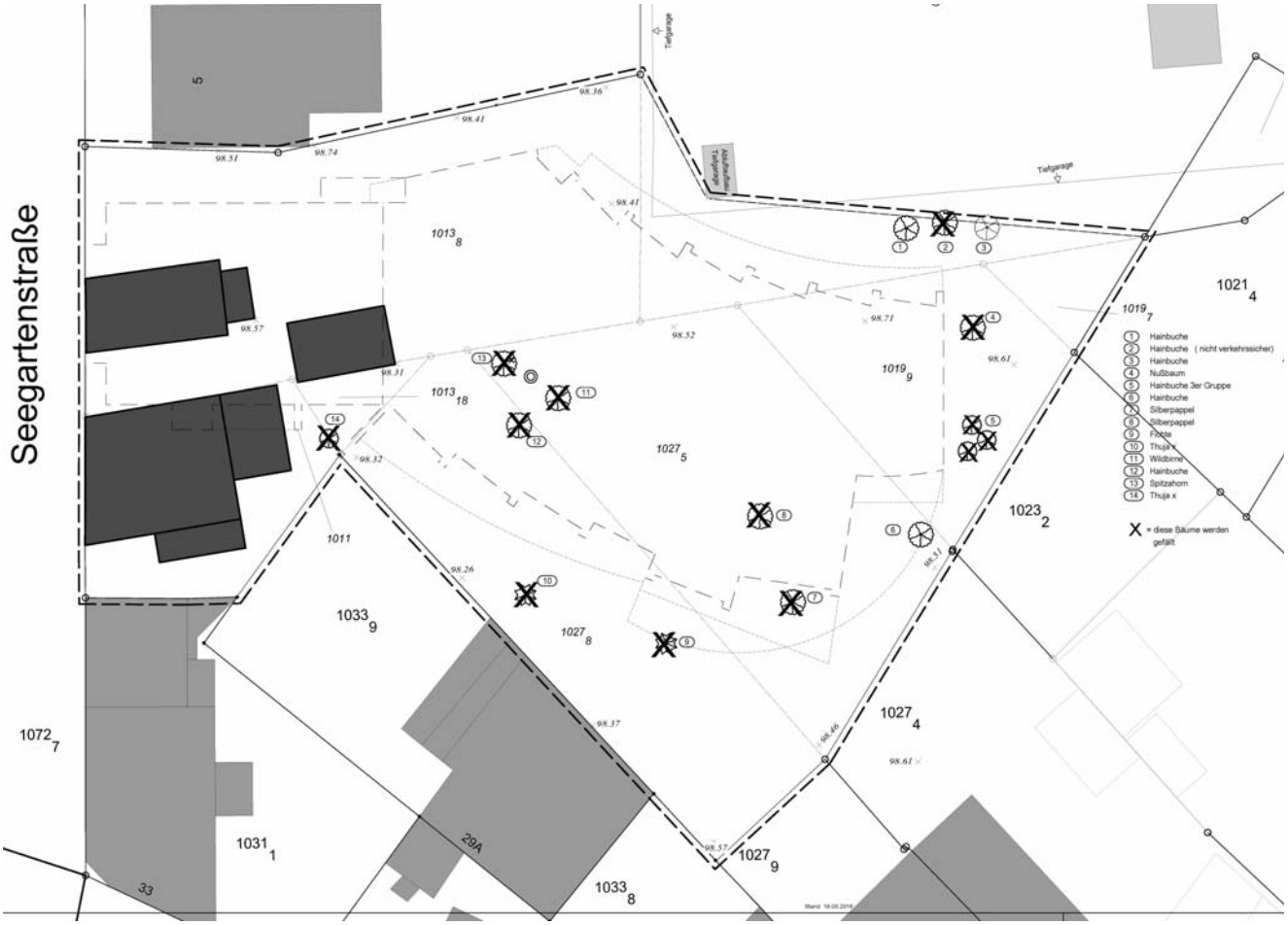
Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung zur Verminderung und zum gebietsinternen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

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.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt dennoch so gering wie möglich zu halten, werden im Plangebiet folgende Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt:

- *Ersatz der bestehenden Bäume*

Wie in Kapitel 6.3 dargelegt, sollen im Bereich des geplanten Sondergebiets zumindest die größeren Bestandsbäume – soweit möglich – erhalten bleiben oder zumindest standortnah ersetzt werden. Wie sich bei einer Überlagerung der Baumstandorte mit der konkreten Vorhabenplanung zum Hospiz zeigt, befinden sich jedoch nahezu alle Bäume entweder direkt innerhalb der Fläche des geplanten Gebäudes oder so nahe an der Baugrube, dass ein Erhalt der Bäume praktisch nicht möglich ist. Lediglich drei der Hainbuche am nördlichen und östlichen Rand der Sondergebietsfläche können erhalten bleiben. Durch die Planung gehen daher 12 Bäumen, hauptsächlich Hainbuchen Silberpappeln und Nadelgehölze verloren. Eine weitere Hainbuche ist bruchgefährdet und unabhängig von der Planung zur Wahrung der Verkehrssicherheit zu fällen.



Überlagerung des geplanten Hospizgebäudes mit dem Baumbestand und Darstellung der nicht zu erhaltenden Bäume

Um die ökologische Funktion der entfallenden Bäume zumindest teilweise zu ersetzen, wird der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet, für die durch das Bauvorhaben

entfallenden Bäume im Plangebiet einen weitgehenden Ersatz durch die Neupflanzung großkroniger Bäume mit entsprechender Pflanzqualität zu schaffen. Er hat hierzu einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt abzustimmen.

Für das bestehende Gehölz am östlichen Rand der Sondergebietsfläche ist aufgrund der geringen Entfernung zum geplanten Baukörper eine Schädigung im Rahmen der Baumaßnahme nicht auszuschließen. 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 überwinternde 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.

Weiterhin wird der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan verpflichtet, alle artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die notwendig sind, um das Eintreten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen.

- *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 12 Bäume (4 Hainbuchen, 2 Silberpappeln, 1 Spitzahorn, 1 Wildbirne, 1 Walnuss, 1 Fichte und 2 Thuja). Eine weitere Hainbuchte ist nach Aussage des Baumgutachters bruchgefährdet und wäre unabhängig von der vorliegenden Planung aus Gründen der Verkehrssicherheit zu fällen. Durch den Verlust dieser Bäume geht die Luftfilterfunktion und Sauerstoff-entstehungsfunktion der verbliebenden 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 festgesetzt 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.

7.5. 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 Schutzwasser 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.

8. Durchführungsvertrag

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

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. 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
- Regelungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.
- Umgang mit Niederschlagswasser

9. Bodenordnung

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

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Blatt 1

Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)

Stadt Viernheim; Bebauungsplan Nr. 242-5 "Hospiz"

	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
				vorher		nachher		vorher		nachher			
	Typ-Nr.	Bezeichnung						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in: 1. Bestand 2. Zustand nach Ausgleich		Eigene Blätter für : Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen	Übertrag von Blatt:										
FLÄCHENBILANZ		***1. Bestand vor Eingriff***											
	10.510	*völlig versiegelte Flächen (Gebäude ohne Dachbegrünung)*	*3*	*160*		**0**		**480**		**0**		**480**	
	10.520	*nahezu verisegelte Flächen, Pflaster*	*3*	*130*		**0**		**390**		**0**		**390**	
	11.221	*arten- und strukturarme Hausgärten*	*14*	*360*		**420**		**5.040**		**5.880**		**-840**	
	11.221	*gärtnerisch angelegte Anlagen im besiedelten Bereich (über Tiefgarage)*	*14*	*1.880*		**1.880**		**26.320**		**26.320**		**0**	
	11231 B	*Park (Kinderspielplatz)*	*38*	*1.000*		**0**		**38.000**		**0**		**38.000**	
	10.530	*wasserdurchlässige Flächenbefestigung, sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert*	*9*	*0*		**450**		**0**		**4.050**		**-4.050**	
	10.720	*Dachflächen extensiv begrünt*	*19*	*0*		**780**		**0**		**14.820**		**-14.820**	
		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**	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben				Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO		x Kostenindex				0,35 EUR		**6.706 EUR**	
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!												EURO Abgabe	

Artenschutzfachliche Prüfung auf planungsrelevante Tierarten im Zuge von Gebäudeabrissen und eines Neubauvorhabens Hospiz in Viernheim

Auftraggeber Stiftung St. Josef

Büro für Faunistik und Landschaftsökologie

Dirk Bernd
Schulstrasse 22
64678 Lindenfels-Kolmbach
Tel. (06254) 940 669
Mobil: 017623431557
e-mail: BerndDirk@aol.com
www.bürobernd.de

Lindenfels, den 08. Mai 2016

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung und Untersuchungsraum 3

2 Rechtliche Grundlagen 4

3 Methodik 5

4 Ergebnisse und Beurteilung 8

4.1 Vögel 8

4.2 Fledermäuse 13

4.3 Weitere Arten 18

5 Maßnahmen 19

5.1 Vermeidungsmaßnahmen 19

5.2 Ersatzmaßnahmen und ökologische Baubegleitung 20

6 zitierte und verwendete Literatur 21

1 Einleitung und Untersuchungsraum

Im Rahmen des Neubaus eines Hospiz in Viernheim entfallen neben Grünflächen mit Gehölzen und Gartenland auch zwei Wohngebäude.

Artenschutzfachlich sind diese Flächen und Objekte auf planungsrelevante Arten zu prüfen.

Nachfolgende Abbildung zeigt den Eingriffsbereich sowie sein Umfeld.

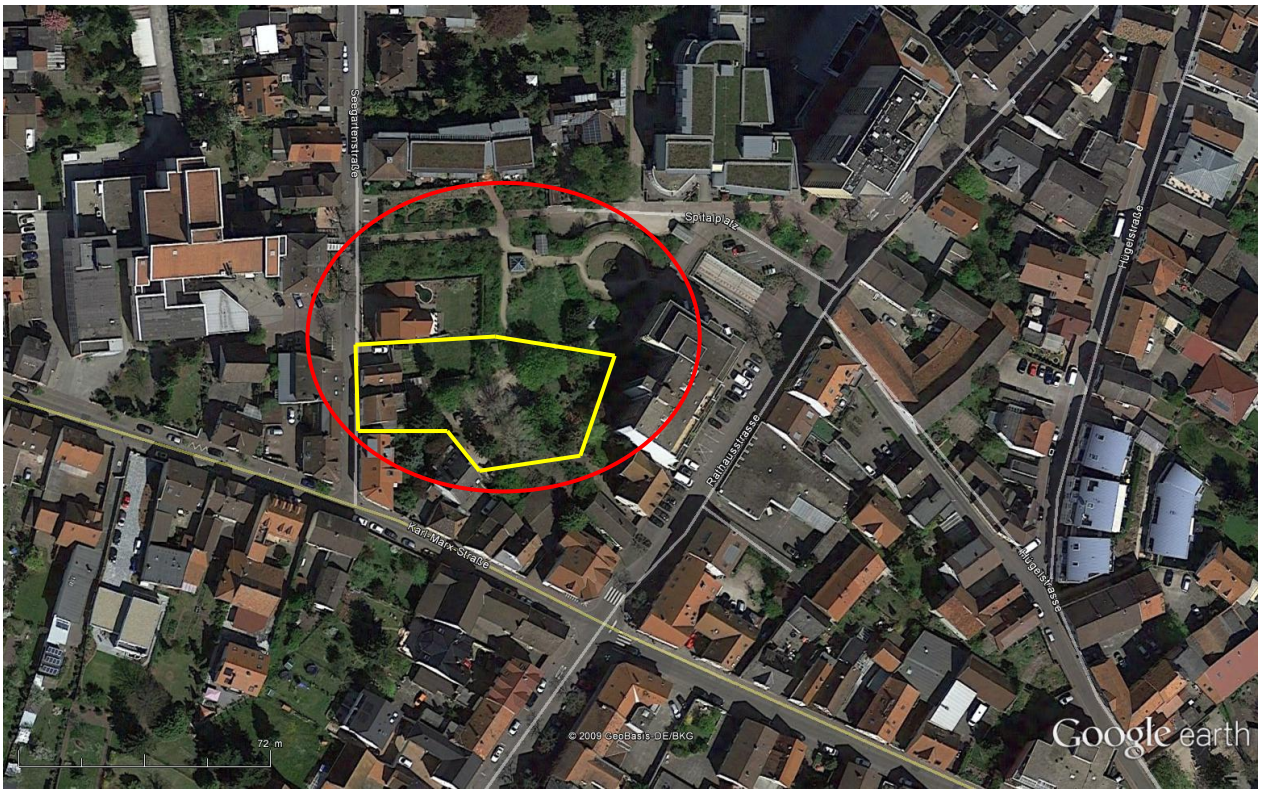


Abb. 1: Plangebiet/Eingriffsbereich = gelb umrandet; rot = Untersuchungsraum

2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden artenschutzfachlichen Beurteilung finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Das Bundesnaturschutzgesetz setzt unter anderem die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, 92/43/EWG) und die Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, 2009/147 EG) der Europäischen Union um. Das Artenschutzrecht ist unmittelbar geltendes Bundesrecht; einer Umsetzung durch die Länder bedarf es nicht.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Zugriffsverboten bzw. Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5 u. 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG, mit denen die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 u. 16) und der V-RL (Art. 5, 9 u. 13) in nationales Recht umgesetzt werden. Dies erschließt sich bei allen bautechnischen Maßnahmen einschließlich Sanierung und Abriss von Gebäuden die potenziell von den besonders und/oder streng geschützten Arten genutzt werden, hierunter fallen in erster Linie, bis auf die Straßentaube, alle heimischen Brutvogelarten sowie alle heimischen Fledermausarten.

3 Methodik

Bei innerörtlichen kleinräumigen Freiflächen können im Vorfeld zahlreiche Arten ausgeschlossen werden. Hierunter fallen insbesondere störungsempfindliche Arten als auch Arten mit großem Raumbedarf.

Zumeist handelt es sich im Siedlungsbereich um typische, meist allgemein häufige und demzufolge i.d.R. anpassungsfähige Arten.

Zahlreiche dieser Arten nutzen Grünflächen als Nahrungssuchraum und Gebäude als Lebensstätte. Da alle heimischen Vogelarten besonders und/oder streng geschützt sind, alle heimischen Fledermausarten streng geschützt sind sowie zahlreiche Reptilien unter besonderem und/oder strengem Schutz stehen und zahlreiche Arten im Siedlungsbereich vorkommen, ist insbesondere unter diesen drei Tiergruppen mit den sog. planungsrelevanten Arten zu rechnen.

Die zum Abriss stehenden Gebäude können von Fledermäusen und/oder Vögeln besiedelt sein. Insbesondere Fledermäuse sind meist nur von Artexperten nachweisbar und werden häufig im Rahmen üblicher Begutachtungen übersehen, da nur die wenigsten der 23 heimischen Arten dauerhaft ausschließlich ein Gebäude besiedeln. Meist siedeln Fledermäuse in engen Spalten oder hinter Fassadenverkleidungen, daher gelingt der Nachweis häufig nur indirekt, über Kotfunde.

Die Gruppe der Vögel wurde durch Verhören und im Rahmen von Expositionszeiten sowie einem langsamen Abschreiten des Eingriffsbereichs untersucht.

Fledermäuse wurden durch Ausleuchten potenzieller Quartierbereiche mittels starker Halogenlampen, sowie im Rahmen einer Ausflugkontrolle und der Begehung der Innenräume der leerstehenden ehemaligen Wohnhäuser, einschließlich des Dachbodens, untersucht. Weiterhin wurde auch auf potenzielle Lebensstätten im unmittelbaren Umfeld zum Eingriffsbereich geachtet und auf mögliche Auswirkungen (Wirkraum / Störungsverbot) durch das Bauvorhaben auf diese Bereiche. Methodisch fand die Ausflugkontrolle mittels mobilem Ultraschalldetektor (Petterson x240) statt. Die Aufnahmen wurden mittels Lautanalyseprogramme der Firma Petterson (BatSound 4.0) und Ecoobs (McAdmin/McAnalyse) am Computer ausgewertet.

Reptilien wurden im Rahmen der Begehungen, durch langsames Abschreiten insbesondere von Saumstrukturen oder Folien, Bretter und Steinlager gesucht. Die Materialien wurden, wo möglich, umgedreht.

Zahlreiche weitere planungsrelevante Arten oder ganze Gruppen, wie xylobionte Käferarten, Amphibien, Mollusken, Haselmaus konnten ausgeschlossen werden, da essentielle Lebensraumparameter, wie dornige Hecken, Wasser, Totholz vollständig fehlen.

Die Nachfolgende Tabelle zeigt die Kontrolltermine:

Tab. 1: Kontrolltermine

Datum	Witterung	Untersuchung
02.05.	18°C; leicht bewölkt; leichter Wind (1-2 Bft.)	Vögel, Reptilien, Fledermäuse, weitere Arten/Gruppen
05.05.	>20°C; sonnig; leichter Wind (1-2 Bft.)	Vögel, Reptilien, Fledermäuse, weitere Arten/Gruppen
07.05.	>20°C; sonnig; leichter Wind (1-2 Bft.)	Vögel, Reptilien, weitere Arten/Gruppen

Nachfolgende Abbildung zeigt den Eingriffsbereich und Umfeld.

Abb. 1: Spielplatzbereich

Abb. 2: Blick in den Garten. Hinter der Heckenstruktur befindet sich der Speilplatz.

Abb. 3: Blick von der Hecke zu den Gebäuden.

Abb. 4: Mit Goldroute überwachsener Steinhaufen als potenziell geeigneter Lebensraum für Reptilien

4 Ergebnisse und Beurteilung

4.1 Vögel

Nachfolgend wurden folgende Brutvogelarten im Eingriffsbereich nachgewiesen:

Tab. 2: Brutvögel im Plangebiet

Aves - Vögel		RLH 2014	RLD 2007	BNSG 2007	VRL Anhang	BP/PG
Höhlenbrüter / Gebäudebrüter						
Passer domesticus	Haussperling	V	V	§	-	2
Freibrüter in Gehölzen						
Columba palumbus	Ringeltaube	-	-	§	-	1
Turdus merula	Amsel	-	-	§	-	1

Die Arten Ringeltaube und Amsel finden im unmittelbaren Umfeld weitere Brutplätze in Form von Großbäumen, Sträuchern und auch innerhalb der späteren Bebauung vor, so dass ein Ausweichen möglich ist.

Der Haussperling als Art der Vorwarnliste ist artenschutzrechtlich einer speziellen artenschutzfachlichen Prüfung zu unterziehen.

Haussperling (*Passer domesticus*)

Schutzstatus / Gefährdungsgrad			
EG-VO 338/97, Anhang A		BArtSchV, Anlage 1, Spalte 2	
EG-VO 338/97, Anhang B		BArtSchV, Anlage 1, Spalte 3	
Vogelschutz-Richtlinie, Anhang I		Rote Liste Hessen, Kategorie V	●
Vogelschutz-Richtlinie, Artikel 1	●	Rote Liste Deutschland, Kategorie V	●
Vogelschutz-Richtlinie, Artikel 4, Absatz 2		SPEC (europ. Vögel), Kategorie 3	●

Erhaltungszustand			
Bewertung nach Ampelschema	günstig	ungünstig - unzureichend	ungünstig - schlecht
EU		●	
Deutschland: kontinentale Region		●	
Hessen		●	

Charakterisierung des Haussperlings

Lebensraum-Ansprüche: Dort, wo es menschliche Siedlungen gibt, lebt auch der Haussperling. Die Tiere nisten als Höhlenbrüter vorwiegend in “Kolonien”, sowohl in Städten als auch im ländlichen Raum. Voraussetzung für Brutbiotope sind ganzjährige Verfügbarkeit von Sämereien und Getreideprodukten, Nischen und Höhlen an Gebäuden oder wenigstens Bäume und Sträucher als Nistmöglichkeiten (GLUTZ VON BLOTZHEIM 1997). Während die Nisthöhlen sich überwiegend an Gebäuden befinden, müssen zur Nahrungsaufnahme und Deckung im Umfeld Gärten, Grasland, Feld, Gebüsche oder Bäume vorhanden sein. Oft kommt es zu Schlafplatzgesellschaften in dichten Hecken, Gebüschen oder Bäumen in Städten, auch an Häuserfronten (z. B. in alten Mehlschwalbennestern) und leerstehenden Gebäuden. Nahrungsflüge von Siedlungsrändern (Brutstandort) zu Ackerflächen können 2-5 km weit reichen (BEZZEL 1993, BAUER ET AL. 2012).

Verbreitung der Art in Europa: Die kosmopolitische Art ist im gesamten europäischen Raum verbreitet (GLUTZ VON BLOTZHEIM 1997). Allerdings werden europaweite Rückgänge beobachtet (SPEC 3).

In Deutschland: Der Haussperling ist in ganz Deutschland verbreitet, seine Population wird mit 5.6 – 11 Millionen Brutpaaren angegeben (SÜDBECK ET AL. 2007). Die Art gehört zwar noch zu den häufigen Vogelarten Deutschlands, aber durch eine negative Bestandsentwicklung steht sie auf der Vorwarnliste der Roten Liste.
In der kontinentalen Region Deutschlands: Abgesehen von Flächen der nordwestdeutschen Tiefebene gehören ca. 80% der Landesfläche zur kontinentalen Region Deutschlands, die auf geeigneten Flächen von der Art besiedelt wird.

In Hessen: Eine hessenweite negative Bestandsentwicklung ist zu beobachten (Vorwarnliste). Die derzeitigen Schätzungen gehen von 165.000 – 293.000 Brutpaaren aus (Rote Liste Hessen 2014).

Vorkommen des Haussperlings im Eingriffsbereich	nachgewiesen	●	potenziell	-

Fundort und Status: In den beiden zum Abriss stehenden Gebäuden siedeln 2 Brutpaare.

Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG			
1. Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten		ja	nein
§ 44 Abs. 1 Nr. 3	a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?	●	-
	b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	-	●

§ 44 Abs.5 Satz 2	c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt?	-	●
§ 44 Abs. 1 Nr. 3	d) Wenn Nein – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	●	-

a) Beim Abriss der Gebäude, entfallen Brutplätze des Haussperlings die zu ersetzen sind. In erster Linie leidet die Art sowohl unter Brutplatzmangel als auch an Nahrungsmangel. Insbesondere durfte das Parkareal und die Gartenanlagen als Nahrungshabitat von der Art genutzt werden.

b) Durch den Abriss der ehem. Wohngebäude kommt es zum Entfall aller Brutplätze.

c) In unmittelbarem Umfeld gibt es zwar Einfamilienhäuser jedoch auch Flachdachgebäude die der Art keine Quartiermöglichkeiten bieten. Als Ersatz für die entfallenen Lebensstätten sind 2 z.B. Schwegler-Koloniekästen am bestehenden Krankenhaus anzubringen. Die Anbringung der Kästen ist spätestens im Zeitraum des Abrisses (Oktober-Ende Februar) vorzunehmen. Der Anbringungsort muss am Gebäude (Fassade) sein. Optimal wäre dieser im Bereich des Traufs vorzunehmen, kann jedoch auch an anderer Stelle erfolgen. Eine ökologische Begleitung wird erforderlich, zumindest bei der Auswahl des Anbringungsortes.

	ja	nein
Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein	-	●

2. Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere		ja	nein
§ 44 Abs. 1 Nr. 1	a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?	●	-
	b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	●	-
	c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaß-nahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädi-gung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“Tiere gefangen, verletzt oder getötet?	-	●
§ 44 Abs. 5 Satz 2	d) Wenn JA, kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räuml. Zusammenhang erfüllt werden?	-	-
§ 44 Abs. 1 Nr. 1	e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-maßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“?	-	●

a) Findet der Abriss der Gebäude während der Brutzeit der Art statt, sind potenzielle Verletzungen bzw. eine Tötung von brütenden Tieren bzw. von Eiern oder Nestlingen nicht auszuschließen.

b) Der Abriss der Gebäude kann ähnlich wie Rodungen von Gehölzen zur Vermeidung der Tötung von Tieren außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Ende Februar stattfinden.

	ja	nein
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein	-	●

3. Störungstatbestände		ja	nein
§ 44 Abs. 1 Nr. 2	a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?	-	●
	b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	-	-
	c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?	-	-

a) Die Bruthabitate der Haussperlinge in den umliegenden Gebäuden, bleiben unbeeinträchtigt, da nach GARNIEL & MIERWALD (2010) der Haussperling zur Gruppe der Vögel gehört, für welche eine Lärmempfindlichkeit am Brutplatz ausgeschlossen werden kann. Eine Lärmbelastung im Brutgebiet ist weder für die Paarbildung noch für die übrigen Lebensfunktionen der Art relevant.

Weiterhin könnte eine erhebliche Störung vorliegen, wenn die Nahrungshabitate vollständig entfallen. Im vorliegenden Fall ist keine vollumfängliche Bebauung des Areals gegeben. Weiterhin werden Grünlandbereiche und ein Spielplatz mit den für Sperlinge essentiellen Staubbädern zur Verfügung stehen, so dass davon ausgegangen wird, dass genügend Nahrungshabitate der Art zur Verfügung stehen werden.

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung “ tritt ein	ja	nein
	-	●

Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG	ja	nein
Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind erfüllt	-	●
Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 ist erforderlich.	-	●

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

X Vermeidungsmaßnahmen

X CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang

☐ FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus

☐ Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

X tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist

☐ liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

☐ sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Tabelle 3 zeigt noch die Arten, die als Nahrungsgäste z.T. nur einmalig angetroffen wurden. Für diese Arten kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Schutz vor Scheibenanflug) und Vermeidung von Lichtemissionen ausgeschlossen werden.

Tab. 3: Weitere Brutvögel im Untersuchungsraum; hier im Umfeld zum PG

Aves - Vögel		RLH 2014	RLD 2007	BNSG 2007	VRL Anhang
Höhlenbrüter / Gebäudebrüter					
Parus caeruleus	Blaumeise	-	-	§	-
Parus major	Kohlmeise	-	-	§	-
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz	-	-	§	-
Sturnus vulgaris	Star	-	-	§	-
Freibrüter in Gehölzen					
Pica pica	Elster	-	-	§	-
Streptopelia decaocto	Türkentaube	-	-	§	-
Bodennahe Brüter, Bodenbrüter					
Erithacus rubecula	Rotkehlchen	-	-	§	-

4.2 Fledermäuse

Im Rahmen der abendlichen bioakustischen Kontrolle konnte die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus nachgewiesen werden. Für beide Arten kann im Umfeld ein Vorkommen angenommen werden. Die beiden zum Abriss stehenden Gebäude bieten den Arten keine Quartiermöglichkeiten, es konnten keine indirekten als auch direkten Nachweise erbracht werden.

In Viernheim siedelt die Breitflügelfledermaus mit einer Kolonie von 60-80 Tieren am Rathaus sowie in einem benachbarten Privatgebäude, weitere unbekannte Gebäudequartiere müssen im Umfeld vorhanden sein. Von der Zwergfledermaus sind zahlreiche Quartiere in Wohngebäuden bekannt (BERND 2005 unveröff. Gutachten) auch von dieser Art ist sicher nur ein Bruchteil der tatsächlichen Gebäudequartiere bekannt.

Eine Betroffenheit der Arten auf Ebene des Individuums als auch im Sinne von Störungen durch Baulärm oder dem Verstellen von Flugstraßen oder dem Verlust von Nahrungshabitaten kann ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist zu kleinräumig um ein essentielles Nahrungshabitat darzustellen auch werden durch die Bebauung potenziell im Umfeld vorhandene Quartiere nicht beeinträchtigt.

Nachfolgend erfolgt die spezielle artenschutzfachliche Prüfung für beide streng geschützte Arten auf einem Bogen, da beide Arten ähnliche Spaltenquartiere in und an Gebäuden nutzen und somit eine ähnliche potenzielle Betroffenheit vorliegen könnte.

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Schutzstatus / Gefährdungsgrad			
EG-VO 338/97, Anhang A		BArtSchV, Anlage 1, Spalte 2	●
EG-VO 338/97, Anhang B		BArtSchV, Anlage 1, Spalte 3	
FFH-Richtlinie, Anhang IV	●	Rote Liste Hessen, Kategorie 3	●
		Rote Liste Deutschland, Kategorie -	

Erhaltungszustand			
Bewertung nach Ampelschema	günstig	ungünstig - unzureichend	ungünstig - schlecht
EU	●		
Deutschland: kontinentale Region	●		
Hessen	●		

Lebensraum-Ansprüche: Die Zwergfledermaus gilt als typische Hausfledermaus, die Spaltenquartiere jeglicher Art bevorzugt. Sie kann in sämtlichen Siedlungsbereichen aber auch in Parks und Wäldern beobachtet werden. Der Wald ist für die Zwergfledermaus wahrscheinlich ein wichtiges Element im gesamten Funktionsraum und wird nach heutigem Kenntnisstand saisonal und vor allem von solitären Männchen genutzt (MESCHEDE & HELLER 2000).
Im Wald hat sie ihre Quartiere unter abstehender Baumrinde, aber gelegentlich auch in Nistkästen und Baumhöhlen. Als Winterquartier nutzt sie Bergwerksstollen, tiefe Felsspalten, Mauerspalten und Keller, die Sommerquartiere (Wochenstuben) befinden sich meist in von außen zugängigen Spalten, hinter Verschalungen aller Art, in Mauerspalten und auch in schmalen Flachkästen (SCHOBER & GRIMMBERGER 1987). Die Art ist wanderfähig, doch sind die meisten Populationen ortstreu. Die Entfernung vom Quartier bis zum Jagdgebiet reicht 2 km (DIETZ & SIMON 2006), mitunter ca. 3-4 km weit (SCHOBER & GRIMMBERGER 1987).

Verbreitung der Art in Europa: Das Verbreitungsgebiet der Zwergfledermaus umfasst ganz Europa mit Ausnahme weiter Teile Skandinaviens (MITCHELL-JONESET AL. 1999).

In Deutschland: Die Art ist die in Deutschland am häufigsten nachgewiesene Art und kommt flächendeckend vor (BOYE ET AL. 1999).

In Hessen: Die Zwergfledermaus ist offenkundig die häufigste Fledermausart Hessens. Ihr Bestand wird für den Landkreis Marburg-Biedenkopf auf knapp 120.000 adulte Tiere geschätzt, was einer Dichte von etwa 30 Individuen pro km² entspricht (SIMON ET AL. 2003). Hessenweit sind mit dem Marburger Schlosskeller und Korbach nur zwei Massenwinterquartiere bekannt. Vermutlich existieren aber noch weitere. Bei praktisch allen fledermauskundlichen Untersuchungen in Hessen stellt die Zwergfledermaus die am häufigsten nachgewiesene Art dar (insbesondere bei Detektorkartierungen). Aufgrund der flächigen Verbreitung und des häufigen Vorkommens ist die Zwergfledermaus die einzige Fledermausart, bei der nach DIETZ & SIMON (2006) momentan keine flächige Gefährdung anzunehmen ist. Jedoch verschlechtert sich der quantitative Anteil an Gebäudequartieren durch Wärmedämmungen und neue Baunormen fatal, so dass die in manchen Regionen und Quartieren dokumentierten scheinbaren Zunahmen auch auf den Mangel an Gebäudequartieren und die Konzentration auf immer weniger zur Verfügung stehende Quartiere zurückzuführen ist.

Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Schutzstatus / Gefährdungsgrad			
EG-VO 338/97, Anhang A		BArtSchV, Anlage 1, Spalte 2	●
EG-VO 338/97, Anhang B		BArtSchV, Anlage 1, Spalte 3	
FFH-Richtlinie, Anhang IV	●	Rote Liste Hessen, Kategorie 3	●
		Rote Liste Deutschland, Kategorie -	

Erhaltungszustand			
Bewertung nach Ampelschema	günstig	ungünstig - unzureichend	ungünstig - schlecht
EU	xx	xx	xx
Deutschland: kontinentale Region		●	
Hessen	●		

Charakterisierung der Art

Lebensraum-Ansprüche: *Eptesicus serotinus* hat ihr Sommerquartier gerne in Gebäuden, wo sie Spaltenräume bspw. hinter Fassadenbekleidungen oder unter Dachziegeln bezieht. Bis auf eine Ausnahme (BERND 2002) sind bundesweit keine Wochenstuben in Gebäuden im Wald bekannt geworden. Ihre Hauptjagdgebiete sind Wiesen, Weiden, Streuobstflächen, Gewässer, Siedlungsraum (Gärten), Hecken, Parks sowie Waldränder, Waldlichtungen, Waldwege die sie in mittlerer Höhe abfliegt. Sie kann sogar in Großstädten vorkommen. Nahrungs-Schlüsselbiotope sind für diese typische Dorffledermaus Viehweiden. Zum Winterschlaf sucht die Art Dachböden, Keller, Höhlen, Stollen und sogar Geröllhaufen auf (FRANK & DIETZ 1999, KALLASCH & LEHNERT: AGFH 1994). Als Aktionsradius wurden zwischen Wochenstubenquartier und Jagdgebiet zwischen 100m und bis 11,5km (u.a. DEGN 1983, ROBINSON & STEBBINGS 1997) angegeben.

Verbreitung der Art in Europa: Die Breitflügelfledermaus ist in Süd-, Mittel- und Osteuropa weit verbreitet und zum Teil recht häufig. Im Norden hat sie Südengland, weite Teile Dänemarks und den äußersten Süden Schwedens besiedelt (MITCHELL-JONES ET AL. 1999).

In Deutschland: In Deutschland ist die Art flächendeckend verbreitet, mit einem Verbreitungsschwerpunkt in der norddeutschen Tiefebene (BOYE ET AL. 1999).

In Hessen: Nach DIETZ & SIMON (2006) ist der Bestand der Breitflügelfledermaus in Hessen nur lückenhaft bekannt. Die Zahl der bekannten Wochenstuben seit 1994 (vgl. KALLASCH & LEHNERT in AGFH 1994) konnte in 6 Jahren mehr als verdoppelt werden (AGFH 2002). Mittlerweile wuchsen die Anzahlen der Fundpunkte um weitere ca. 30 % auf immerhin 27 Wochenstuben- oder Reproduktionsnachweise. Schwerpunkte der insgesamt 209 Fundpunkte liegen hautsächlich - entsprechend der Bearbeiterdichte - in Südhessen, sowie im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Dort konnte im Rahmen eines mehrjährigen Projektes eine Bestandsdichte ermittelt werden, die zu den höchsten bekannten im Bundesgebiet gehört (SIMON ET AL. 2003).

Vorkommen der Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus im UG	nachgewiesen	●	potenziell	-

Fundort und Status: Bioakustische Nachweise ohne Quartiermöglichkeiten an den Gebäuden

Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG				
1. Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten			ja	nein
§ 44 Abs. 1 Nr. 3	a)	Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?	-	●
	b)	Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	-	-
§ 44 Abs.5 Satz 2	c)	Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt?	-	-
§ 44 Abs. 1 Nr. 3	d)	Wenn Nein – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	-	-
a) Es konnten keine Quartiermöglichkeiten für die beiden Arten nachgewiesen werden.				
Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein			ja	nein
			-	●

2. Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere			ja	nein
§ 44 Abs. 1 Nr. 1	a)	Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?	-	●
	b)	Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	-	-
	c)	Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet?	-	-
§ 44 Abs. 5 Satz 2	d)	Wenn JA, kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räuml. Zusammenhang erfüllt werden?	-	-
§ 44 Abs. 1 Nr. 1	e)	Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“?	-	-
a) Von den beiden ehemaligen Wohngebäuden gibt es nur in einem Gebäude ein Dachboden, der jedoch hell ist und mit Mineralwolle verfüllt, so dass hier auch keine überwinternden Fledermäuse zu erwarten sind.				
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein			ja	nein
			-	●

3. Störungstatbestände			ja	nein
§ 44 Abs. 1 Nr. 2	a)	Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?	-	●
	b)	Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	-	-
	c)	Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?	-	-
a) Eine erhebliche Störung wäre durch den Verlust essenzieller Nahrungshabitate möglich. Im vorliegenden Fall ist kein essentielles Nahrungshabitat betroffen, da der überbaute Bereich hierfür viel zu kleinräumig stattfindet. Auch können keine Flugbahnen durch die Wohnbebauung verstellt werden.				
Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung “ tritt ein			ja	nein
			-	●

Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG	ja	nein
Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind erfüllt	-	●
Eine Ausnahme gem. BNatSchG § 45 Abs. 7 ist erforderlich.	-	●

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☐ Vermeidungsmaßnahmen

☐ CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang

☐ FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus

☐ Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

X tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist

☐ liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

☐ sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

4.3 Weitere Arten

Weitere planungsrelevante Arten konnten im Rahmen der Kontrollen nicht nachgewiesen werden. Auch potenziell ist auf Grund der Lebensraumparameter, intensiv genutztes Freizeitgelände und ehemaliges Grabeland, mit keinen weiteren relevanten Arten zu rechnen.

Auch potenzielle Lebensstätten, wie Steinlager im Bereich der ehemaligen Gärten mit sandigem Boden sind nicht von Reptilien, wie der Zauneidechse besiedelt. Vermutlich auf Grund frei laufender Hauskatzen ist keine dauerhafte Ansiedlung von Reptilien möglich. Auch fehlt es an einer Vernetzung mit besiedelten Bereichen.

5 Maßnahmen

Unter folgenden Maßnahmen (Kategorien) wird unterschieden bzw. werden diese zur Vermeidung der Zugriffsverbote (anlage-, bau-, sanierungs- und betriebsbedingt) eingesetzt:

In erster Linie sind **Vermeidungs-** und **Minimierungsmaßnahmen** zu wählen. Diese dienen dazu, Verbotstatbestände, die sich aus der Naturschutzgesetzgebung ergeben, zu umgehen.

Ausgleichs- und **Ersatzmaßnahmen** sind immer dann notwendig, wenn vorübergehende bzw. dauerhafte Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben an den geschützten Lebensstätten stattfinden und eben nicht vermieden oder minimiert werden können. Unter ihnen haben CEF-Maßnahmen den höchsten Bindungscharakter und sind i.d.R. im vorgezogenen Sinne zum Eingriff umzusetzen und müssen nachweislich oder zumindest mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auch funktionserfüllend sein. Ist dies nicht der Fall, muss ein adäquates Risikomanagement dies schlüssig aufzeigen.

Eine **ökologische Baubegleitung** im Rahmen der Umsetzung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen aber auch bei bestimmten Vermeidungsmaßnahmen, um deren Funktionsfähigkeit oder die Vermeidung von Tötungen zu gewährleisten, ist i.d.R. immer geboten.

Ein **Monitoring** beurteilt die Funktionalität der Maßnahmen auf die Wirksamkeit bzw. die Erhaltung und weiteren Besiedlung der Lebensstätte in den Folgejahren, im Sinne einer Erfolgskontrolle. Im Rahmen eines Monitoring sind ggf. weitere Maßnahmen zu definieren (Risikomanagement), die bei einer erkennbaren Beeinträchtigung die Funktion der Lebensstätten wieder herstellen kann.

Hier vorliegend werden Vermeidungsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

1. Zum Schutz der Gebäudebrüter, hier des Haussperlings, sind die Gebäude im Zeitraum Oktober bis März eines Jahres abzureißen und die Materialien zu entsorgen. Gleiches gilt für Schnitt- und Rodungsmaßnahen von Gehölzen gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG sind diese nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

2. Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche wie die Heckenstrukturen zu den Nachbarbereichen kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenig Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen.

3. Große Glasfassaden sind mit Klebebändern (vertikal) oder Vogelsilhouette u.ä. gegen Scheibenanflug zu schützen.

5.2 Ersatzmaßnahmen und ökologische Baubegleitung

Anbringung von **zwei Haussperling-Koloniekästen** am gegenüberliegenden Krankenhaus. Der Anbringungsbereich der Kästen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung festzulegen. Nach Baufertigstellung können die Kästen auch an dem Hospizneubau umgehängt werden. Dies kann ausschließlich im Zeitraum Oktober-Ende Februar eines Jahres erfolgen.

Als Kästen sind die Koloniekästen der Firma Schwegler in Schorndorf; www.schweglershop.de zu empfehlen. Es besteht auch die Möglichkeit andere Quartiertypen zu wählen.

6 zitierte und verwendete Literatur

ARBEITSGEMEINSCHAFT FLEDERMAUSSCHUTZ IN HESSEN (Hrsg.) (2002): Die Fledermäuse Hessens II. Kartenband zu den Fledermausnachweisen von 1995-1999 ISBN 3-9801092-7-5

BAUER, H.-G. & BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas. Aula

BAUER, H.G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (2012): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. - Aula-Verlag Wiebelsheim.

BEZZEL, E. (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas: Nonpasseriformes Nicht-singvögel. Aula-Verl. Wiesbaden.

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas: Passeres Singvögel. Aula-Verlag Wiesbaden.

DIETZ, C. et. al. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas. Kosmos

DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.) 2005: Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 20.

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHTZ (Hrsg.) (2010): Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. Echzell

GARNIEL, A. & U. MIERWALD (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum ForschungsprojektFE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

Gesetze, Verordnungen, Leitfaden, Rote Listen

BNatSchG: Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010; zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE (FFH-Richtlinie): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

HMILFN (1996) Hrsg: KOCK & KUGELSCHAFTER (1995): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens Teilwerk I, Säugetiere. Forschungsinstitut Senckenberg, Frankfurt a.M. und AK Wildbiologie an der Justus-Liebig-Universität Gießen e.V.; ISBN 3 - 89051 - 194 - 5

HMUELV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (2. Fassung, Stand: Mai 2011) – Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. - Hrsg.: HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ. WIESBADEN

MKULNV (2012): Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen

VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE (V-Richtlinie): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02. April 1979 zur Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

VSW & HGON (2014): WERNER, M., G. BAUSCHMANN, M. HORMANN, D. STIEFEL, (VSW) & M. KORN, J. KREUZIGER, S. STÜBING (HGON) (Staatl. Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland & Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz) (2014): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 10. Fassung, Stand Mai 2014. – Frankfurt, Echzell

SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung, 30. November 2007. - Ber. Vogelschutz 44

MEINIG, H., BOYE, O. & HUTTERER, R. (2009). Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. In BFN BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg., 2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 70 (1); Landwirtschaftsverlag, Bonn-Bad Godesberg.

PROF. QUICK UND KOLLEGEN
INGENIEURE UND GEOLOGEN GMBH

DARMSTADT • MÜNCHEN

D-64295 DARMSTADT
GROSS-GERAUER-WEG 1
TELEFON: +49 (0) 61 51 / 13 03 6-0
TELEFAX: +49 (0) 61 51 / 13 03 6-10

D-81667 MÜNCHEN
INNERE WIENER STRASSE 5A
TELEFON: +49 (0) 89 / 44 14 06 67
TELEFAX: +49 (0) 89 / 44 14 14 52

E-MAIL: Q@QUICK-IG.DE
INTERNET: WWW.QUICK-IG.DE

HANDELSREGISTER
DARMSTADT HRB 8076
UST-IDNR.: DE213671986

Q/Ga/st - Q-13/16
13. Mai 2016

Umwelttechnisches Gutachten
Einzelfallrecherche

Vorhaben: **Neubau Hospiz Viernheim**
Viernheim

Bauherr: **St. Josef-Krankenhaus Viernheim**
Seegartenstraße 4
68519 Viernheim

Auftraggeber: **iDB Ingenieurbüro**
für Tragwerksplanung und Statik
Am Wiesenweg 26
68519 Viernheim

Sachverständiger: **Prof. Quick und Kollegen**
Ingenieure und Geologen GmbH
Groß-Gerauer Weg 1
64295 Darmstadt

MACHBARKEITSSTUDIEN
BAUGRUNDBEURTEILUNG
GRÜNDUNGSBERATUNG
OBJEKTPLANUNG
TRAGWERKSPLANUNG
GEOTECHNISCHE BERECHNUNGEN
NUMERISCHE BERECHNUNGEN
PRÜFINGENIEURWESEN
BAUÜBERWACHUNG
VERTRAGSMANAGEMENT
RISIKOMANAGEMENT
GERICHTSGUTACHTEN
MEDIATION

GEOTECHNIK
BODEN- UND FELSMECHANIK
INGENIEURGEOLOGIE
HYDROGEOLOGIE
UMWELTTECHNIK
GEOTHERMIE

HOCHHÄUSER
VERKEHRSWEGEBAU
TUNNEL · BRÜCKEN
BAUGRUBEN · EINSCHNITTE · DÄMME
DEPONIEN · ALTLASTENSANIERUNG
GEBÄUDESCHADSTOFFSANIERUNG

GESCHÄFTSFÜHRER UND GESELLSCHAFTER

PROF. DIPL.-ING. HUBERT QUICK
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
PRÜFER FÜR EISENBAHN-BUNDESAMT
PRÜFER FÜR BAUAUFSICHT
PRÜFER FÜR WASSER- UND
SCHIFFFAHRTSVERWALTUNG

DR. RER. NAT. JOACHIM MICHAEL
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER

DR.-ING. SIMON MEIßNER
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER

Inhaltsverzeichnis **Seite:**

1. Vorgang **3**
2. Unterlagen **3**
3. Beschreibung des Untersuchungsgebietes **4**
3.1 Lage, Topographie und Identität **4**
3.2 Geologie / Hydrogeologie/Schutzgebiete **5**
4. Einzelfallrecherche **6**
4.1 Auswertung Kartenmaterial und Archivunterlagen **7**
4.2 Auswertung Altflächendatei **8**
4.3 Zeitzeugenbefragung **9**
4.4 Ortsbegehung **9**
5. Schadstoffpotenzial **10**
6. Gefährdungspotenzial **11**
7. Zusammenfassung und Handlungsempfehlung **11**

Anlagenverzeichnis

Anl. 1.1 Übersichtslageplan
Anl. 1.2 Geologische Karte von Baden-Württemberg, Blatt 6417, M 1:25.000
Anl. 1.3. Wasserschutzgebiete
Anl. 1.4 Flurkarte mit Höhenangaben, M 1:400
Anl. 1.5 Ortslagepläne 1840 und 1901
Anl. 1.6 Topographische Karte 1910 und Ortslageplan 1920
Anl. 1.7 Ortslageplan 1938 und Topographische Karte 1956
Anl. 1.8 Ortslageplan 1966 und Topographische Karte 1969
Anl. 1.9 Topographische Karte 1989
Anl. 1.10 Luftbild 2015

1. Vorgang

Der Trägerverein des St. Josef Krankenhauses in Viernheim plant gegenüber des bestehenden Krankenhauses die Errichtung eines Hospiz. Hierfür wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan [8] erstellt. Zu dessen Genehmigung ist gemäß der hierzu erfolgten Stellungnahmen Des RP Darmstadt [9] die Durchführung einer Einzelfallbewertung erforderlich.

Im vorliegenden Gutachten werden die in Anlehnung an das Handbuch Altlasten Bd. 3, Teil 1 und Bd 5, Teil 1 durchgeführten Recherchen dokumentiert und die Befunde bewertet.

Die Begutachtung der auf der Liegenschaft befindlichen Bebauung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Recherche.

2. Unterlagen

Für die vorliegende Recherche wurden die folgenden Unterlagen verwendet:

[1] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV); 16.07.1999)

[2] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG); 17.3.1998.

[3] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Handbuch Altlasten, Erkundung von Altflächen, Einzelfallrecherche, Band 3, Teil 1, Wiesbaden, 1998

[4] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Handbuch Altlasten, Einzelfallbewertung, Band 5, Teil 1, Wiesbaden, 1998

[5] Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: www.hlnug.de/themen/grundwasserstaende-und-quellschüttungen/messstellen/544271

[6] Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Auszug aus der Altflächendatei vom 01.03.2016

[7] Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: WRRL-Viewer

[8] Stadt Viernheim: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-5 „Hospiz“ (Stand 14.01.2016)

[9] Regierungspräsidium Darmstadt: Stellungnahme gem. §4Abs.2 Bau GB in Verbindung mit §13a Abs.2 BauGB vom 21.03.2016; Az.: III31.2-61d 02/01-102

[10] Dipl.-Ing. H.-J. Schumacher: Neubau einer Tiefgarage in Viernheim, Am Spitalplatz: Baugrund – und Gründungsbeurteilung vom 22.03.1985

[11] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden –Württemberg: Geologische Karte von Baden-Württemberg, Blatt 6417 Mannheim-Nordost

[12] Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Topographische Karte M 1 : 25.000, Blatt 6417, von 1910, 1938, 1956, 1969, und 1989

[13] Stadtarchiv Viernheim: Ortslagepläne von 1901, 1920, !938, und 1966

[14] Stadtarchiv Viernheim: Akteneinsicht am 04.05.2016 - Adressbücher, Viernheimer Heimatgeschichte, Jahrgang 1970, Nr.9

[15] Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung Viernheim: Akteneinsicht am 04.05.2016 – Bauakten Seegartenstraße 1 und 3, Rathausstraße 53; Rathausstraße 63/65, Rathausstraße 61

[16] Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung Viernheim: Auszug aus den Bauakten Karl-Marx-Straße 33 und 29, per Email am 10.05.2016

[17] Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel, Abteilung Staatliche Umweltämter vom 10.12.2015

3. Beschreibung des Untersuchungsgebietes

3.1 Lage, Topographie und Identität

Die von den gegenständlichen Untersuchungen betroffene Liegenschaft ist Teil der Gemarkung Viernheim, Flur 9. Südlich des Stadtgebietes verläuft die Landesgrenze zu Baden-Württemberg. Westlich erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung die Bundesautobahn A6, die über das Viernheimer Kreuz im Südwesten der Stadt mit der A659 verbunden wird (Anlage 1). Als Teil der Rheineben liegt Viernheim relativ eben auf einem Niveau von rd. 100 mNN. Nach Norden dehnt sich der Viernheimer Wald bis an das Hessische Ried aus. Etwa 5 km westlich der Stadtgrenze erhebt sich der Odenwald als Begrenzung der Rheinebene.

Das von der geplanten Bebauung betroffene Areal befindet sich im Stadtzentrum Viernheims und wird von den Häuserzeilen und Grundstücken der Karl-Marx-Straße im Süden und der Rathausstraße im Osten umgeben (Anlage 1.1). Nach Westen grenzt die Liegenschaft an die Seegartenstraße. Die nördliche Grenze bildet der Spitalplatz, bzw. die dort befindliche Tiefgarage. Die Bebauung der Umgebung besteht aus Wohnhäusern mit Ladengeschäften in den Erdgeschossen und Altenheimen. Des Weiteren liegt das St. Joseph-Krankenhaus an der westlichen Seegartenstraße, etwa gegenüber des Projektgeländes.

Das Gelände liegt relativ eben auf einer Höhe von rd. 99 mNN [10] (Anlage 1.4). In der Luftaufnahme der Anlage 1.10 ist die Situation der Umgebung dargestellt.

Mit Ausnahme der Wohnbebauung in der Seegartenstraße Nr.1 und Nr. 3 ist das Gelände unbebaut und wird als öffentliche Grünfläche mit Rasen, Baumbestand und einem Spielplatz genutzt.

Die Projektfläche ist durch die folgenden Daten charakterisiert:

Ort:	68519 Viernheim
Orts- bzw. Stadtteil:	Stadtmitte
Flur:	9
Flurstücke:	1011; 103/8; 1013/18; 1019/7; 1027/5; 1027/8; 1019/8
Rechtswert:	3469360,5
Hochwert:	5488841,6
Topographische Karte TK 25:	Blatt 6417
Fläche [m²]:	3.500

3.2 Geologie / Hydrogeologie/Schutzgebiete

Die Gemarkung Viernheim liegt vollständig innerhalb der großtektonischen Grabenstruktur des Rheintalgrabens. Die oberen Bodenschichten werden hier vor allem von fluviatilen Sedimentablagerungen des Neckars bestimmt. In unmittelbarer Nähe grenzt geologisch gesehen der kristalline Odenwald, der in der Literatur auch als „Bergsträßer Odenwald“ bezeichnet wird, an.

Im Pleistozän, dem älteren Teil des Quartärs, schütteten Rhein und Neckar aus den Alpen und Mittelgebirgen kommend, unter ständiger Verlegung ihrer Flussläufe im Projektgebiet ca. 100 - 200 m mächtige Kiese und Sande auf. Ihnen sind einzelne tonige, z. T. torfführende Lagen zwischengeschaltet, die den Verlauf ehemaliger Flussbetten erkennen lassen. Alt- bzw. Nebenläufe von Neckar und Rhein verliefen im älteren Quartär den Odenwald entlang und haben hier überwiegend kiesige Sande abgelagert. Abschließend erfolgten während der letzten Kaltzeit Auswehungen von kalküberkrusteten Sanden und Schluffen aus den Rhein-Neckar-Terrassen, wobei bereichsweise bis ca. 40 m mächtige Flugsanddecken und -dünen abgelagert wurden.

Am Ende des Pleistozäns folgten die Flussläufe erneut entlang der Bergstraße der bereits im Tertiär vorhandenen Senkungszone, der Bergsträßer Neckarlauf-Tiefscholle. Die Flugsande wurden durch den in zahlreiche Arme aufgelösten Fluss erodiert und über große Flächen als Auensand fluviatil ausgebreitet. Zusätzlich führten die enger zusammenrückenden Wasserläufe schluffiges Material heran und lagerten kalkhaltigen Auenlehm ab. In diese Auensedimente sind die unter Torfbildung verlandeten Flussbetten eingeschnitten. Diese sind als mäandrierender Torf- und Schlickstreifen nahezu vollständig erhalten. Infolge natürlicher Flusslaufveränderungen haben die Alt- bzw. Nebenläufe von Neckar und Rhein mit Beginn des Holozäns, also vor ca. 10.000 Jahren, ihre ursprünglichen Betten verlassen, um auf direktem Weg dem Rhein bei Mannheim zuzuströmen. Die Anlage 1.2 zeigt den entsprechenden Ausschnitt der geologischen Karte.

Den Sockel des Grabens bilden hier die Gesteine des kristallinen Grundgebirges, denen mehrere hundert Meter mächtige Schichten des Rotliegenden aus Tonsteinen, Sandsteinen und Konglomeraten aufliegen.

Den hier beschriebenen Aufbau des unmittelbar unter der Geländeoberfläche anstehenden Bodens bestätigt auch die in [10] dokumentieret Baugrunderkundung für die an das Gelände angrenzende Tiefgarage. Hier wurden unter 0,35 bis 0,85 m dicken Oberböden und Auffüllungen bis zu den jeweiligen Endtiefen der Bohrungen Sande und Kiese angetroffen.

Als Grundwasserleiter fungieren die oben beschriebenen Lockergestein der fluviatilen Ablagerungen. Bei den Erkundungsarbeiten zur Tiefgarage wurde das Grundwasser zu ca. 93 m NN eingemessen, also ca. 6 m unter Gelände. Die in [5] dokumentierte Grundwassermessstelle Nr. 544271 zeigt Pegelstände in einer ähnlichen Größenordnung von 93,0-94,7 m NN im Zeitraum von Januar 1995 bis Oktober 2010.

In [7] ist das Gebiet, in welchen das gegenständliche Grundstück liegt, Teil eines Trinkwasserschutzgebietes, Zone IIIB (Anlage 1.3).

4. Einzelfallrecherche

Die Recherchen wurden bei folgenden Einrichtungen durchgeführt

- Stadtarchiv Viernheim
- Magistrat der Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Des Weiteren wurden telefonisch und persönlich angefragt.

- Zeitzeugen

Die Dokumente, welche zur Erstellung dieses Gutachtens beigetragen haben, sind im Unterlagenverzeichnis in Kapitel 2 enthalten.

4.1 Auswertung Kartenmaterial und Archivunterlagen

Die zur chronologischen Entwicklung des Grundstückes herangezogenen Ortslagepläne und Topografischen Karten ergaben die in der folgenden Tabelle dargestellten Befunde.

Grundlage	Zeitraum	Befunde
Ortslageplan (Anlage 1.5)	1840	Einzelne Gebäude bestehen entlang der Rathausstraße und der Karl-Marx-Straße. Die östliche Seegartenstraße ist unbebaut. Das Grundstück zeigt keine Bebauung.
Ortslageplan (Anlage 1.5)	1901	Die Rathausstraße zeigt nur noch zwei Baulücken. In der Karl-Marx-Straße bestehen die Gebäude der Nr. 27, 29, 31 und 33. In der Seegartenstraße sind zwei Gebäude eingetragen, vermutlich die Hausnummern 1 und 5. Die übrige Fläche des gegenständlichen Grundstücks ist unbebaut.
Topografische Karte (Anlage 1.6)	1910	Darstellung der Bebauung in der Rathausstraße und in der Karl-Marx schematisch. Situation in der Seegartenstraße unverändert. Das Grundstück zeigt keine weitere Bebauung
Ortslageplan (Anlage 1.6)	1920	Situation wie 1901
Topografische Karte (Anlage 1.7)	1938	Situation wie 1901
Topografische Karte (Anlage 1.7)	1956	Situation wie 1901
Ortslageplan (Anlage 1.8)	1966	Bebauung in der Spitalstraße retuschiert. Vermutlich als Vorbereitung der Neubebauung. Die Situation in den übrigen Flächen unverändert. Keine weitere Bebauung auf dem Projektgelände.
Topografische Karte (Anlage 1.8)	1969	Situation wie vor. In der Seegartenstraße besteht ein Gebäude, vermutlich Hausnummer 1
Topografische Karte (Anlage 1.9)	1989	Situation wie vor. In der Seegartenstraße bestehen zwei Gebäude, vermutlich Hausnummer 1 und 5
Luftbild (Anlage 1.10)	2015	Entlang der Straßenfronten Rathausstraße und Karl-Marx-Straße Bebauung. In der Seegartenstraße bestehen die Gebäude Nr. 1 und Nr.3. Die westlich anschließende, unbebaute Freifläche zeigt Baumbestand.

Die Ausschnitte der Ortslagepläne und der topographischen Karten sind in den Anlagen 1.5 -1.9 mit den Umrissen der zu begutachtenden Liegenschaft dargestellt.

Die Bauakten der auf dem Projektgelände befindlichen Gebäude, Seegartenstraße Nr.1 und Nr.3 enthalten eine Fassadenänderung für die Nr.1 im Jahr 1960. Das Gebäude mit der Hausnummer 3 wurde mit Baugenehmigung vom 05.04.1990 als „Neubau Laden für Tauchbedarf mit Werkstatt“ errichtet.

4.2 Auswertung Altflächendatei

Die Altlastendatei des Landes Hessen [6] enthält zu den gegenständlichen Koordinaten die folgenden Einträge:

Adresse	ALTIS-Nummer	Wirtschaftszweig	Bemerkungen
Rathausstraße 69	431.020.000-001.080	Fahrzeugbau, Bau- und Möbelschreinerei	Keine Hinweise bezgl. einer Ausdehnung des Betriebes auf die Projektfläche.
Rathausstraße 67	431.020.000-001.104	Transport von Gütern	Keine Hinweise bezgl. einer Ausdehnung des Betriebes auf die Projektfläche. Mit Blick auf die Größe und Geometrie des Objektes scheint die Nutzung „Transport von Gütern“ nur in kleinem Maßstab möglich gewesen zu sein. Siehe auch Fotos in Kapitel 4.4
Rathausstraße 63	431.020.000-001.567	Einzelhandel mit Kfz	Keine Hinweise bezgl. einer Ausdehnung des Betriebes auf die Projektfläche. Mit Blick auf die Größe und Geometrie des Objektes scheint die Nutzung „Einzelhandel mit Kraftwagen“ nur in kleinem Maßstab möglich gewesen zu sein. In den 1970er-Jahren Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Rathausstraße 63-65.
Rathausstraße 61	431.020.000-001.202	Klempnerei, Bauinstallation	Keine Hinweise bezgl. einer Ausdehnung des Betriebes auf die Projektfläche. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dieser Liegenschaft in den 1970er-Jahren. Siehe auch Fotos in Kapitel 4.4
Karl-Marx-Straße 33	431.020.000-001.169	Schreinerei	Keine Hinweise bezgl. einer Ausdehnung des Betriebes auf die Projektfläche. 1962 Errichtung eines Anbaus zu Wohnzwecken.
Karl-Marx-Straße 29	431.020.000-001.561	Bau- und Möbelschreinerei	Keine Hinweise bezgl. einer Ausdehnung des Betriebes auf die Projektfläche. 1980 Neubau eines Wohnhauses mit Garage an Stelle der Schreinerwerkstatt
Spitalplatz 1	431.020.000-001.004	Mechanische Werkstatt	Keine Hinweise bezgl. einer Ausdehnung des Betriebes auf die Projektfläche. 1967/68 Umgestaltung der Spitalstraße zur öffentlichen Grünanlage, Abbruch von vier Gebäuden am Spitalplatz in 1968. Bebauung der Liegenschaften Spitalplatz 1, Rathausstraße 53 und 55 mit Hochhaus und Tiefgarage. Siehe auch Fotos in Kapitel 4.4

4.3 Zeitzeugenbefragung

Bezüglich der früheren Nutzung der Liegenschaft wurden folgende Personen befragt.

- Ein Bewohner der Karl-Marx-Straße 33
- Ein Mitarbeiterin des Bestattungsunternehmens in der Karl-Marx-Straße 29
- Die Eigentümerin der Rathausstraße 69

Alle Befragten bestätigten, dass die zu begutachtende Fläche stets unbebaut war. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke wurden als Garten genutzt, bis Teilflächen davon „an die Stadt“ zur Errichtung des Kinderspielplatzes abgegeben werden mussten.

4.4 Ortsbegehung

Am 04.05.2016 wurde die Projektfläche in Augenschein genommen. Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude der Seegartenstraße waren offensichtlich unbewohnt. In den östlich anschließenden Gärten bestehen verwilderter Rasenbewuchs und kleinere Gehölze. Teilflächen sind mit Waschbetonplatten befestigt. Die zwischen den Gebäuden befindliche Garage besteht aus Mauerwerk mit einer Eindeckung aus Asbestzementplatten. Mit Ausnahme von Sperrmüll/Gerümpel wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Östlich der umzäunten Gärten schließt eine Grünfläche an, die mit installierten Spielgeräten überwiegend als Kinderspielplatz genutzt wird. Daneben zeigt die Fläche einen Baum- und Buschbestand. Der Boden ist teilweise geschottert, gepflastert oder begrünt. Mit Ausnahme eines Schachtdeckels aus Beton wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Auch die angrenzenden Gärten der Rathausstraße waren, soweit einsehbar, unauffällig.

Garten in der Seegartenstraße 3, Blick nach Osten. Links grenzt das Grundstück der Nr. 5 an

Garten und Garage auf dem Grundstück Seegartenstraße

Spielplatz, Blick zur Karl-Marx-Straße 29

Schachtdeckel am nordwestlichen Rand des Spielplatzes

Neuere Bebauung auf der Liegenschaft Rathausstraße 61, Blick nach Süden

Neuere Bebauung Spitalplatz 1, Rathausstraße 53 und 55. Einfahrt der Tiefgarage im Vordergrund

Rathausstraße 67 (links) und 69 (Mitte)

Blick in den Hof zwischen Rathausstraße 69/67

5. Schadstoffpotenzial

Unter Zugrundelegung der in Kapitel 4 beschriebenen Recherche, die keine Hinweise auf eine Bebauung, welche über die der Seegartenstraße 1 und 3 hinausgeht, oder auf umweltrelevante Nutzungen ergab, können keine relevanten Schadstoffeinträge auf dem Grundstück stattgefunden haben. Die Betriebe, die in der Umgebung existierten, waren offensichtlich auf die Gebäude entlang der Straßenfronten be-

schränkt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche wurden als Garten genutzt. Darüber hinaus wurden im Zuge der Neubaumaßnahmen im Rahmen der Innenstadtsanierung mögliche schadstoffhaltige Bodenbereiche auf den umliegenden Grundstücken der ehemaligen Betriebe durch den Aushub für die Baugruben entfernt. Dies betrifft die folgenden Altflächen.

Adresse	ALTIS-Nummer
Rathausstraße 63	431.020.000-001.567
Rathausstraße 61	431.020.000-001.202
Karl-Marx-Straße 29	431.020.000-001.561
Spitalplatz 1	431.020.000-001.004

6. Gefährdungspotenzial

Im Ergebnis der durchgeführten Recherche geht von der gegenständlichen Liegenschaft keine Gefährdung für die relevanten Schutzgüter des BBodSchG aus.

Auch das von den in der Altflächendatei gelisteten Altstandorten ausgehende Risiko einer schädlichen Bodenveränderung ist als gering bis nicht vorhanden einzustufen.

7. Zusammenfassung und Handlungsempfehlung

Die erstellte Einzelfallrecherche ergibt keine Hinweise auf das Vorliegen einer Verdachtsfläche bzw. auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung. Mit Ausnahme der Wohnbebauung der Seegartenstraße 1 und 3 zeigt die Historie des Geländes eine Nutzung als Garten/Grünfläche. Eine Beeinflussung der Liegenschaft durch die in der Umgebung einst eingerichteten Gewerbe konnte nicht nachgewiesen werden.

Somit kann eine Gefährdung der Schutzgüter ausgeschlossen, und die geplante Maßnahme ausgeführt werden.

Da diese mit Aushubmaßnahmen und dem Entsorgen von Boden verbunden ist, empfehlen wir im Zuge der Baugrunderkundung Probenmaterial für umwelttechnische Laboruntersuchungen zu entnehmen. Darüber hinaus sollten die Aufschlussarbeiten organoleptisch durch einen Sachkundigen begleitet werden.

Zur abfall- und umwelthygienischen Bewertung der auf dem Gelände anstehenden Böden empfehlen wir die Herstellung von einer Mischprobe, welche die oberflächen-

nahen Auffüllungen repräsentiert, und einer Mischprobe, die aus den tieferen, natürlich anstehenden Böden homogenisiert wird. Im Labor sollen dann an beiden Untersuchungen auf die Parameterliste des Baumerkblattes [17] erfolgen. Diese Parameterauswahl erfasst die häufig vorkommenden organischen und anorganischen Schadstoffe.

Des Weiteren sollte in diesem Rahmen der in Kapitel 4.4 beschrieben Schachtdeckel geöffnet und der darunter befindliche Raum erkundet werden.

(Prof. Dipl.-Ing. Hubert Quick) (Dipl.-Geol. Lothar Galande)

Anlagen: siehe Anlagenverzeichnis Seite 3

Verteiler:

- iDB Ingenieurbüro für Tragwerksplanung und Statik, Viernheim 3 x Kopie
- z. d. A. (Q-13/16) 1 x Kopie

PROF. QUICK UND KOLLEGEN • INGENIEURE UND GEOLOGEN GMBH		
Neubau Hospiz Viernheim	**Projekt**	Q-13/16
	Datum	13.05.2016
	PL/PB	Q/Ga
Übersichtslageplan	**Z**	we
	Maßstab	-
	Anl.Nr.	1.1

Farben- und Zeichenerklärung

yA — **Anthropogene Aufschüttung und künstlich verändertes Gelände**

ht — **Organische Sedimente**
Ton, schluffig, z. T. sandig, häufig stark humos bis anmoorig und mit Torflagen im Unterboden, dunkelgrau bis schwarz, meist karbonatfrei, oft auf Torf und Mudde, z. T. über Wiesenkalk; Mächtigkeit: 0,5-3 m; Holozän

hm — **Altwassersedimente**
Ton, schluffig, sandig, z. T. Schluff, tonig, braungrau bis schwarz, häufig stark humos, meist karbonatfrei, häufig auf Wiesenkalk, vereinzelt Torflagen; Mächtigkeit: 0,5-2,5 m; Holozän

hl — **Auenlehm**
Schluff, tonig bis Ton, z. T. sandig; braungrau bis rötlichgrau, karbonatfrei; im Übergangsbereich zu den Hochflutsanden meist enge Verzahnung von Auenlehm (Holozän) und Hochflutlehm (Spätwürm), im Bereich des Weschnitz-Schwemmfächers auch holozäne Altwassersedimente; Mächtigkeit: 0,4-1,5 m; Holozän

fu — **Abschwemmassen**
Schluff, tonig, schwach sandig, dunkelgraubraun, humos, stellenweise karbonathaltig (umgelagerter Lössboden), von schluffigem Ton (Auen-, Hochflut- sowie Altwassersediment) und Sand (Terrassensand) unterlagert; in einzelner Hochflutrinne bei Mannheim-Käfertal auch sandig ausgebildet; Mächtigkeit: 0,4 bis über 2 m; Holozän

fu/ — **Abschwemmassen über bekanntem Untergrund**

phl — **Hochflutlehm**
Schluff, tonig bis stark tonig, z. T. sandig, über Schluff und Sand, graubraun bis hellbraun, meist karbonathaltig (überwiegend verschwemmtes Lössmaterial), stellenweise von schluffig-tonigem Auenlehm überdeckt; Mächtigkeit: 0,6 bis über 2 m; Pleistozän (Spätwürm)

phs — **Hochflutsand**
Mittelsand, meist feinsandig, Lagen aus karbonatreichem Schluff und Feinsand häufig unterhalb 1,5 m u. Fl., hellgraubraun; bei Mannheim, Viernheim und Heddesheim aufgrund höherer Schluffgehalte oberflächennah meist mit rotbrauner, lehmig-toniger Bodenbildung (toniger Sand und sandiger Ton); Mächtigkeit: 1,5 bis 3 m, bei Heddesheim meist nur 1,2-1,8 m auf sandigem Neckarkies; Pleistozän (Spätwürm)

fs — **Flugsand**
Fein- bis Mittelsand, oberflächennah schwach schluffig, gelblichgrau, meist ab 0,8 bis über 2 m u. Fl. karbonatführend; große, meist langgestreckte Dünenkörper bildend; zwischen Mannheim und Viernheim z. T. Decken aus holozän verlagertem, häufig schwach karbonathaltigem Flugsand; Mächtigkeit: bis ca. 13 m; Pleistozän (lokal Holozän)

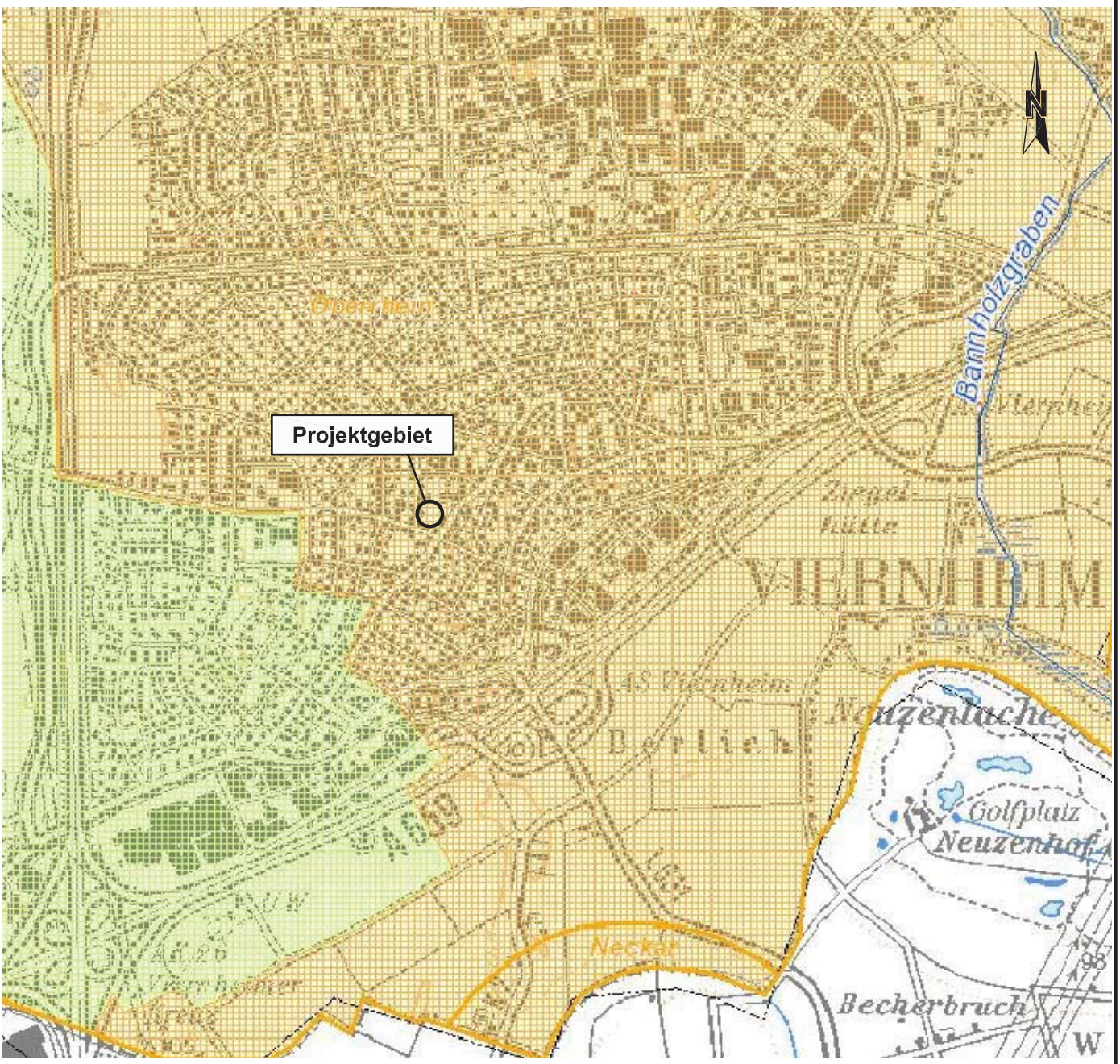
lo — **Löß, Lößlehm**
östlich von Hemsbach: Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig, graugelb bis gelblichbraun, karbonatreich, auf Fließerden mit Lagen von eingeschwemmtem Granitgrus oder Sand, fossilführend (Säugetierreste); zwischen Weinheim und Leutershausen: Schluff, tonig bis stark tonig, >10 dm mächtig auf kalkreichem Schluff; Pleistozän

gA — **Ältere Terrassenschotter**
Sand, schluffig, und Schluff, sandig, graugrün, gelblich oder rötlich, fossilführend; entlang der Bergstraße mit Neckargeröllen und zahlreichen Buntsandstein- und Muschelkalkblöcken, kantengerundet, z. T. zu Konglomeratbänken verbacken ("Bergsträßer Terrasse"); in den Tälern der Odenwaldbäche mit Granitgrus sowie kantigen Böcken von Granodiorit, Pegmatiten und selten Buntsandstein; meist überdeckt durch Löß und Schwemmlöß; Pleistozän

tGS — **Graue Schichtenfolge**
(bedeckt von fossilreichem, verschwemmtem Löß, >10 dm mächtig)
- Tone, grau, fossilführend (Septarienton)
- Sandstein, kalkig, grau, fossilführend (Alzeyer Meeressand), Vorkommen bei Großsachsen; Oligozän

N

PROF. QUICK UND KOLLEGEN · INGENIEURE UND GEOLOGEN GMBH		
Neubau Hospiz Viernheim	Projekt	Q-13/16
	Datum	13.05.2016
	PL/PB	Q/Ga
Geologische Karte von Baden-Württemberg, Blatt 6417 Mannheim-Nordost	Z	we
	Maßstab	1:25.000
	Anl.Nr.	1.2

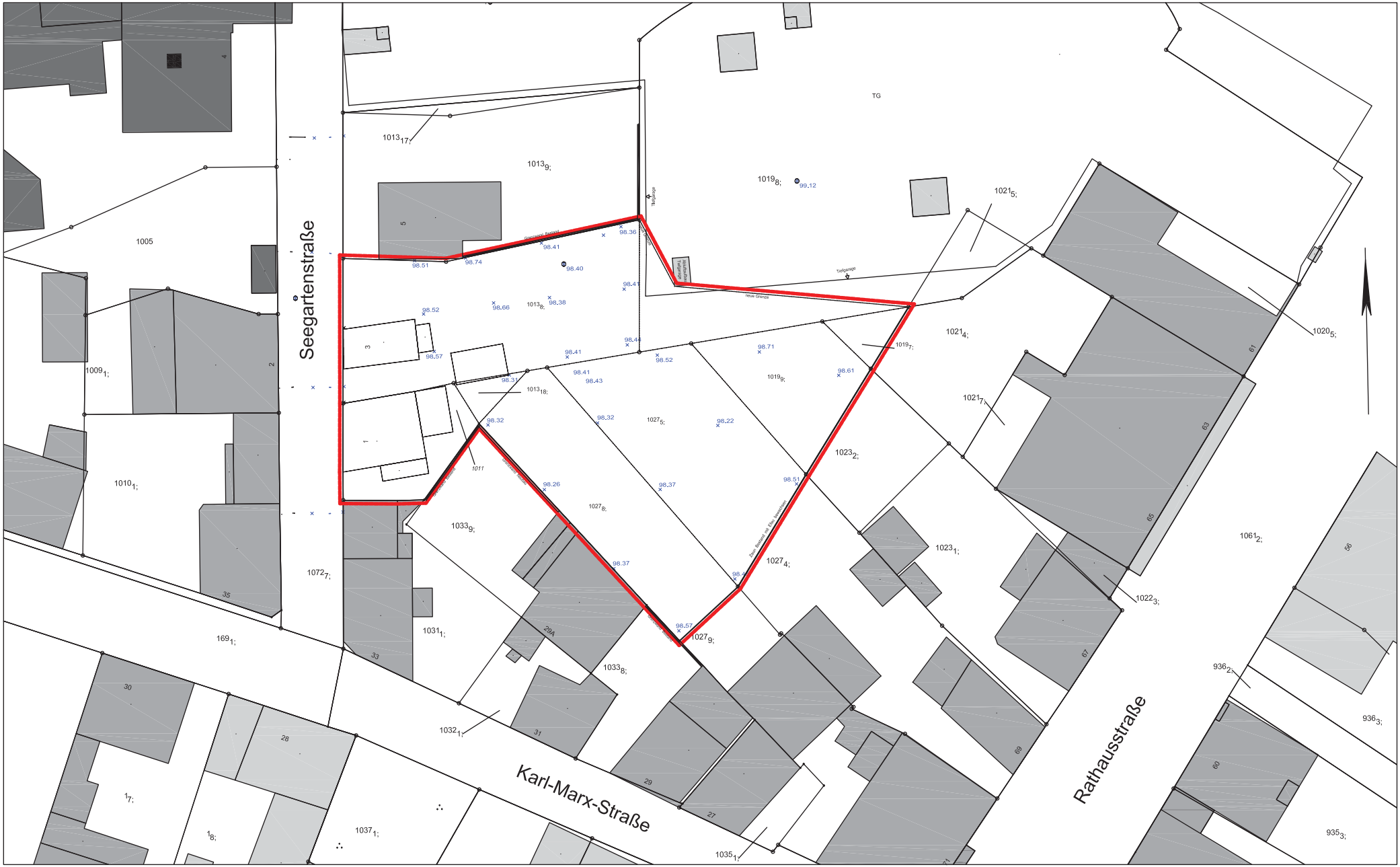


SG Wasserschutzgebiete

- Trinkwasserschutzgebiete, Zone I
- Trinkwasserschutzgebiete, Zone II
- Trinkwasserschutzgebiete, Zone III, IIIA
- Trinkwasserschutzgebiete, Zone IIIB
- Heilquellenschutzgebiete, Zone I
- Heilquellenschutzgebiete, Zone II
- Heilquellenschutzgebiete, Zone III, III/1, III
- Heilquellenschutzgebiete, Zone III/2, IIIB, I'
- Heilquellenschutzgebiete, Zone A-neu, A, B,
- Heilquellenschutzgebiete, Zone B-neu, D, D1

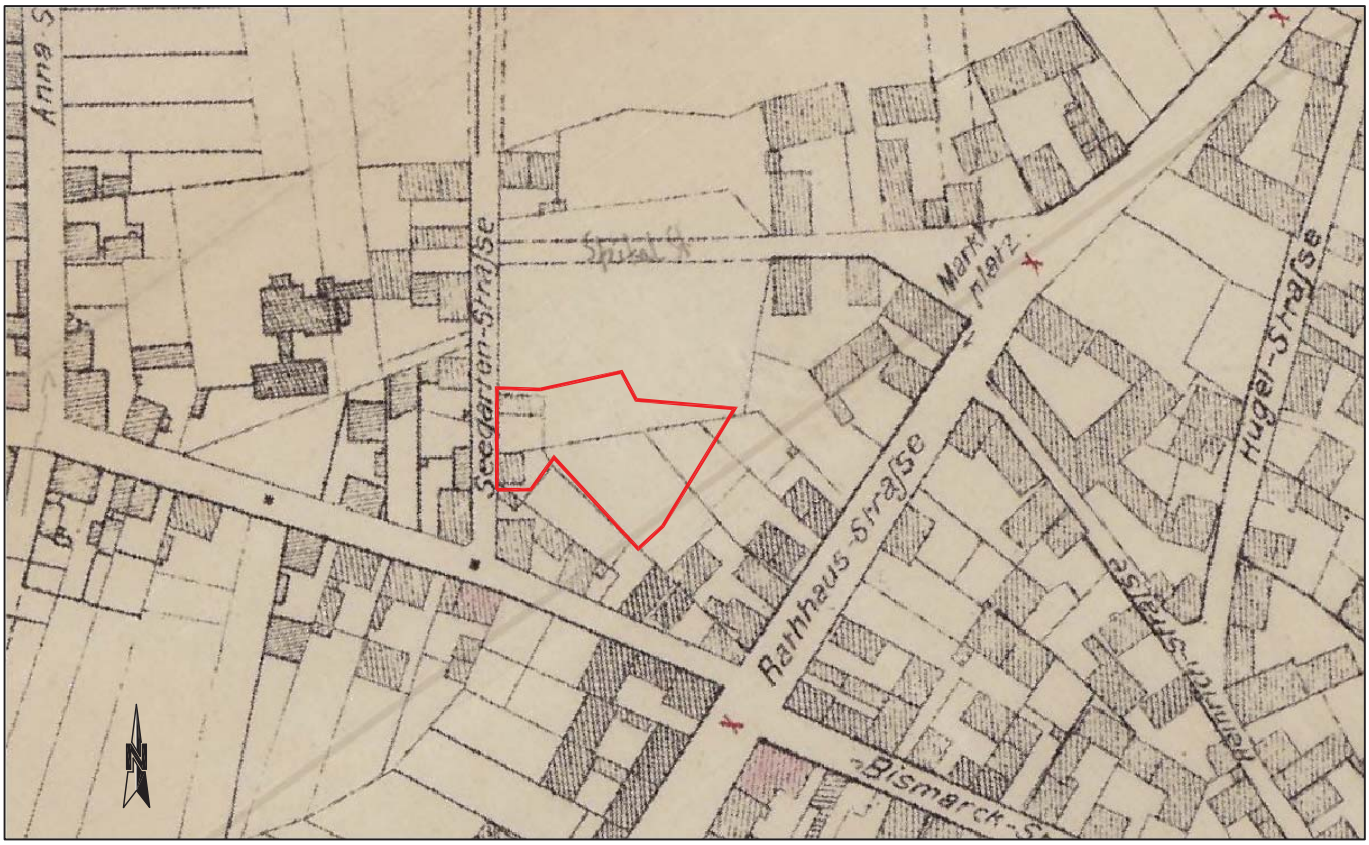
PROF. QUICK UND KOLLEGEN - INGENIEURE UND GEOLOGEN GMBH

Neubau Hospiz Viernheim	**Projekt**	Q-13/16
	Datum	13.05.2016
	PL/PB	Q/Ga
Wasserschutzgebiete	**Z**	we
	Maßstab	-
	Anl.Nr.	1.3



PROF. QUICK UND KOLLEGEN · INGENIEURE UND GEOLOGEN GMBH		
Neubau Hospiz Viernheim	**Projekt**	Q-13/16
	Datum	13.05.2016
	PL/PB	Q/Ga
Flurkarte mit Höhenangaben	**Z**	we
	Maßstab	1:400
	Anl.Nr.	1.4

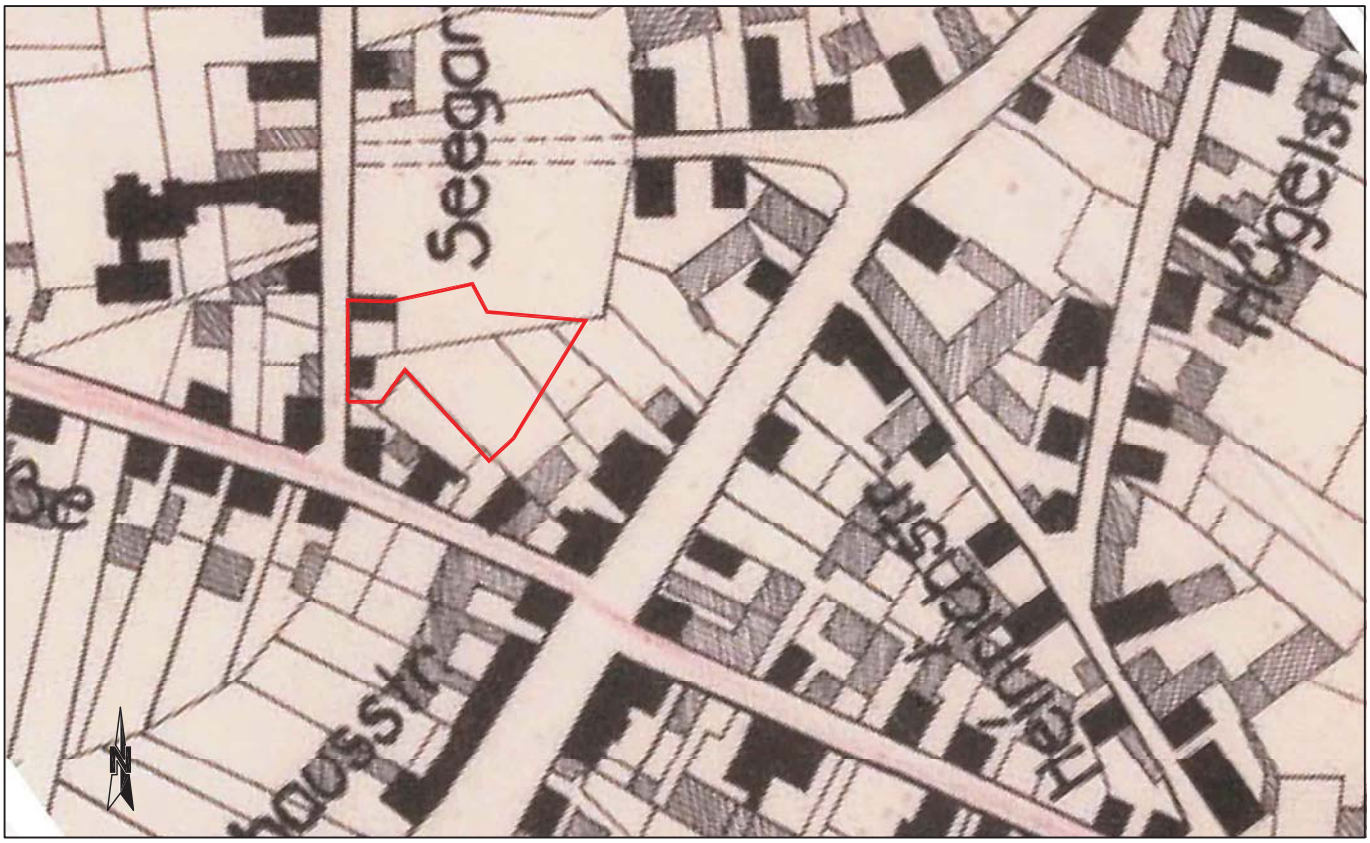
1840



1901

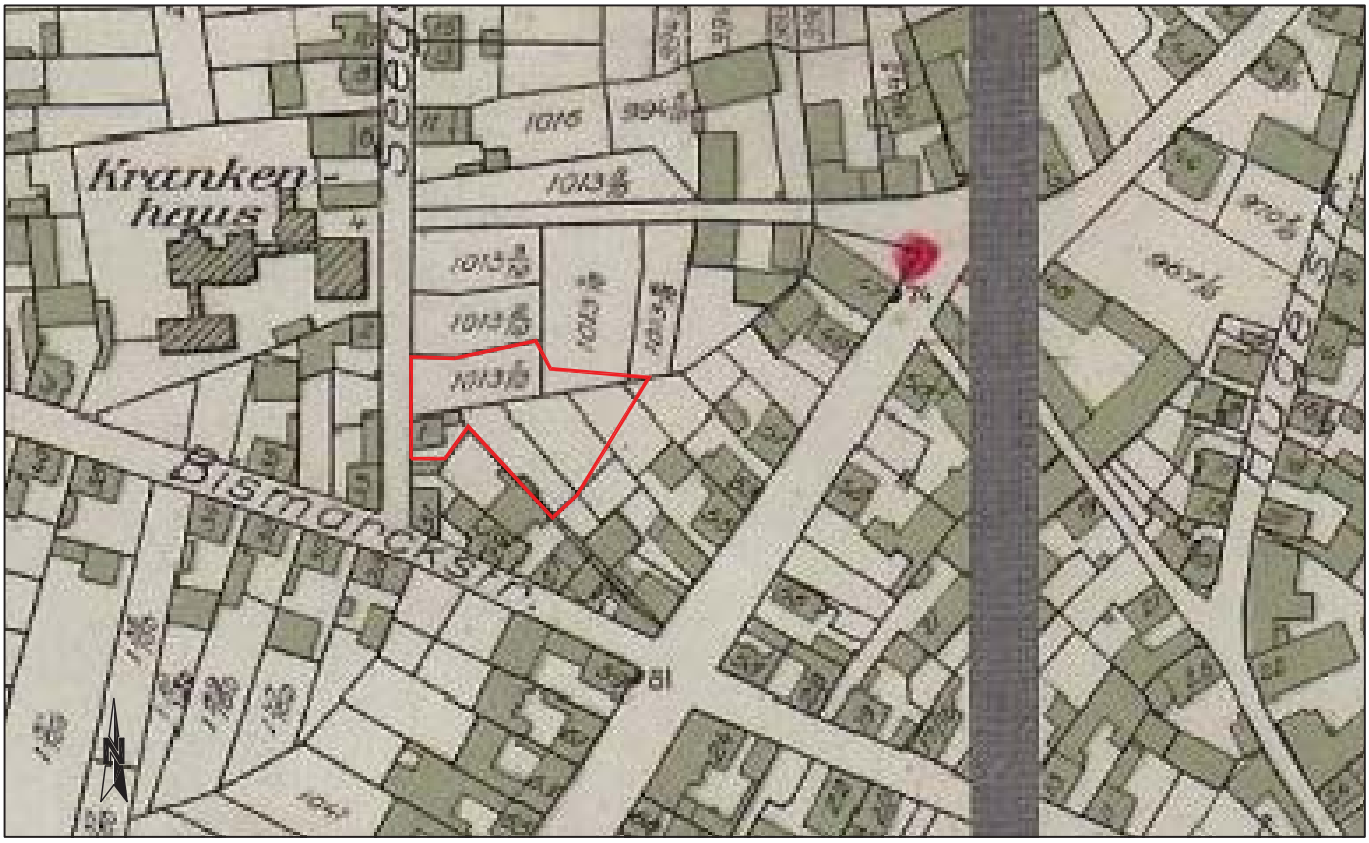
PROF. QUICK UND KOLLEGEN - INGENIEURE UND GEOLOGEN GMBH		
Neubau Hospiz Viernheim	**Projekt**	Q-13/16
	Datum	13.05.2016
	PL/PB	Q/Ga
Ortslagepläne 1840 und 1901	**Z**	we
	Maßstab	ca. 1:2000
	Anl.Nr.	1.5

1910



1920

PROF. QUICK UND KOLLEGEN - INGENIEURE UND GEOLOGEN GMBH		
Neubau Hospiz Viernheim	**Projekt**	Q-13/16
	Datum	13.05.2016
	PL/PB	Q/Ga
Topographische Karte 1910 und Ortslageplan 1920	**Z**	we
	Maßstab	ca. 1:2000
	Anl.Nr.	1.6

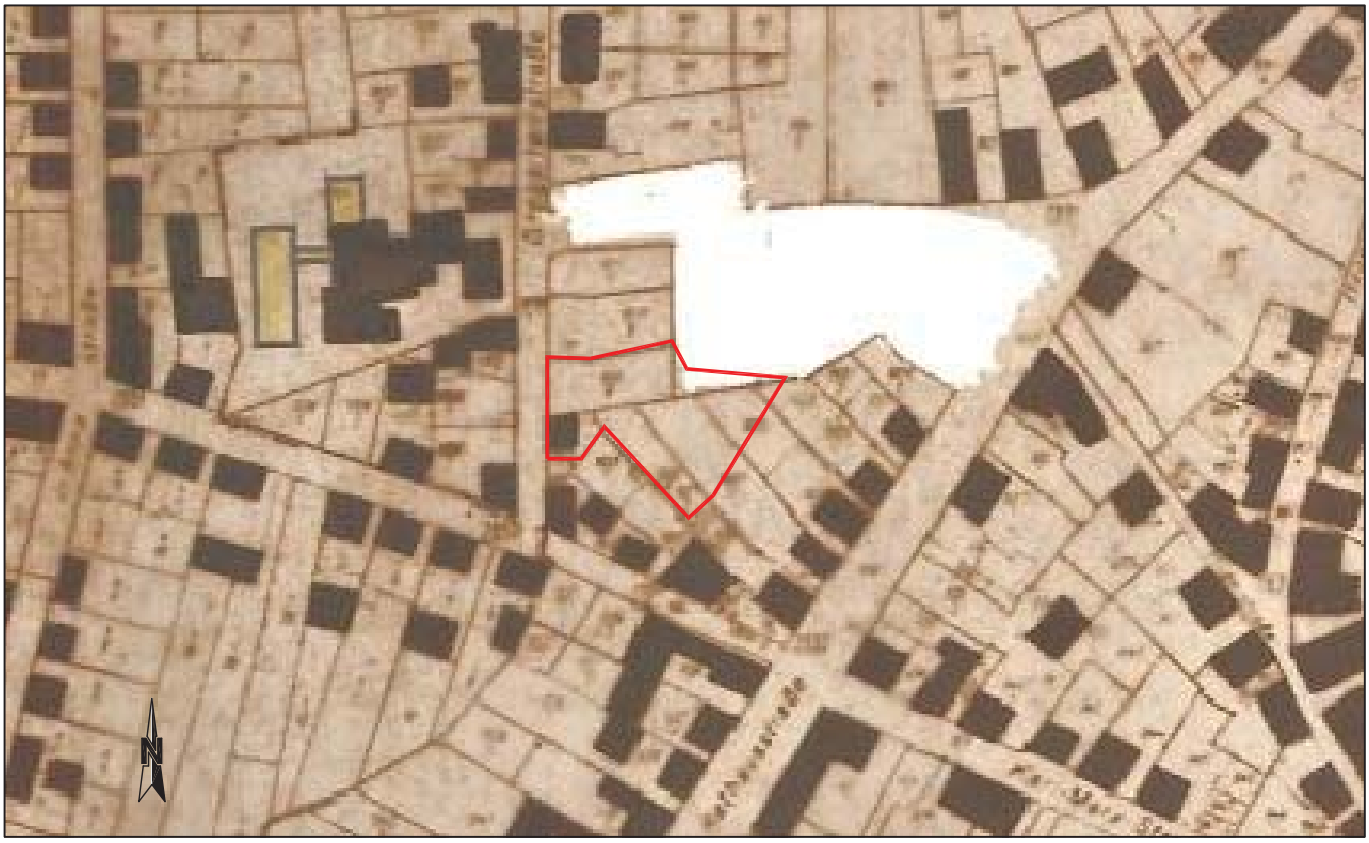


1938

1956

PROF. QUICK UND KOLLEGEN - INGENIEURE UND GEOLOGEN GMBH

Neubau Hospiz Viernheim	**Projekt**	Q-13/16
	Datum	13.05.2016
	PL/PB	Q/Ga
Ortslageplan 1938 und Topographische Karte 1956	**Z**	we
	Maßstab	ca. 1:2000
	Anl.Nr.	1.7



1966

1969

PROF. QUICK UND KOLLEGEN - INGENIEURE UND GEOLOGEN GMBH

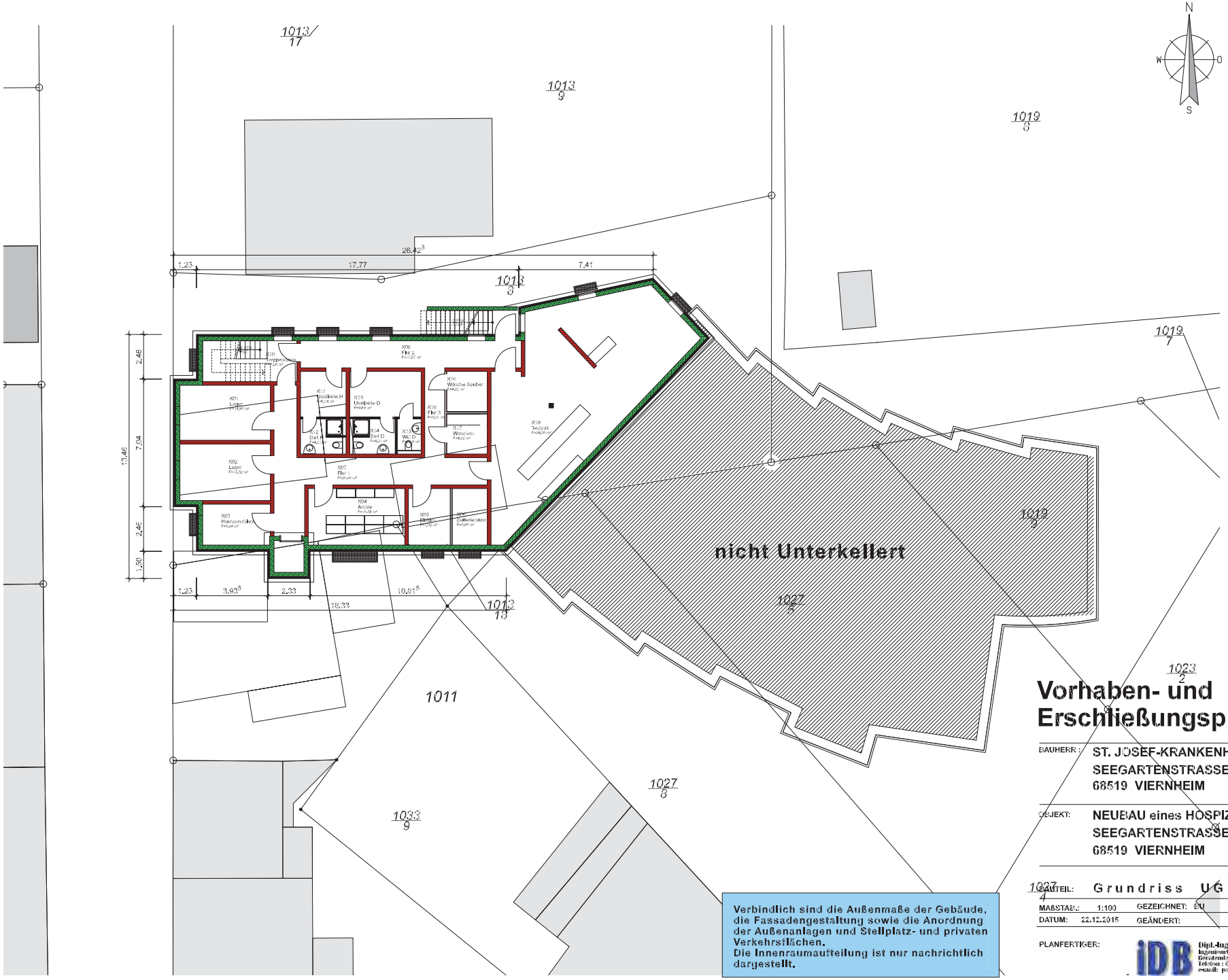
Neubau Hospiz Viernheim	Projekt	Q-13/16
	Datum	13.05.2016
	PL/PB	Q/Ga
Ortslageplan 1966 und Topographische Karte 1969	Z	we
	Maßstab	ca. 1:2000
	Anl.Nr.	1.8

1989

PROF. QUICK UND KOLLEGEN - INGENIEURE UND GEOLOGEN GMBH

Neubau Hospiz Viernheim	**Projekt**	Q-13/16
	Datum	13.05.2016
	PL/PB	Q/Ga
Topographische Karte 1989	**Z**	we
	Maßstab	ca. 1:2000
	Anl.Nr.	1.9

PROF. QUICK UND KOLLEGEN - INGENIEURE UND GEOLOGEN GMBH		
Neubau Hospiz Viernheim	**Projekt**	Q-13/16
	Datum	13.05.2016
	PL/PB	Q/Ga
Luftbild 2015	**Z**	we
	Maßstab	-
	Anl.Nr.	1.10



Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUHERR: ST. JOSEF-KRANKENHAUS VIERNHEIM
SEEGARTENSTRASSE 4
68519 VIERNHEIM

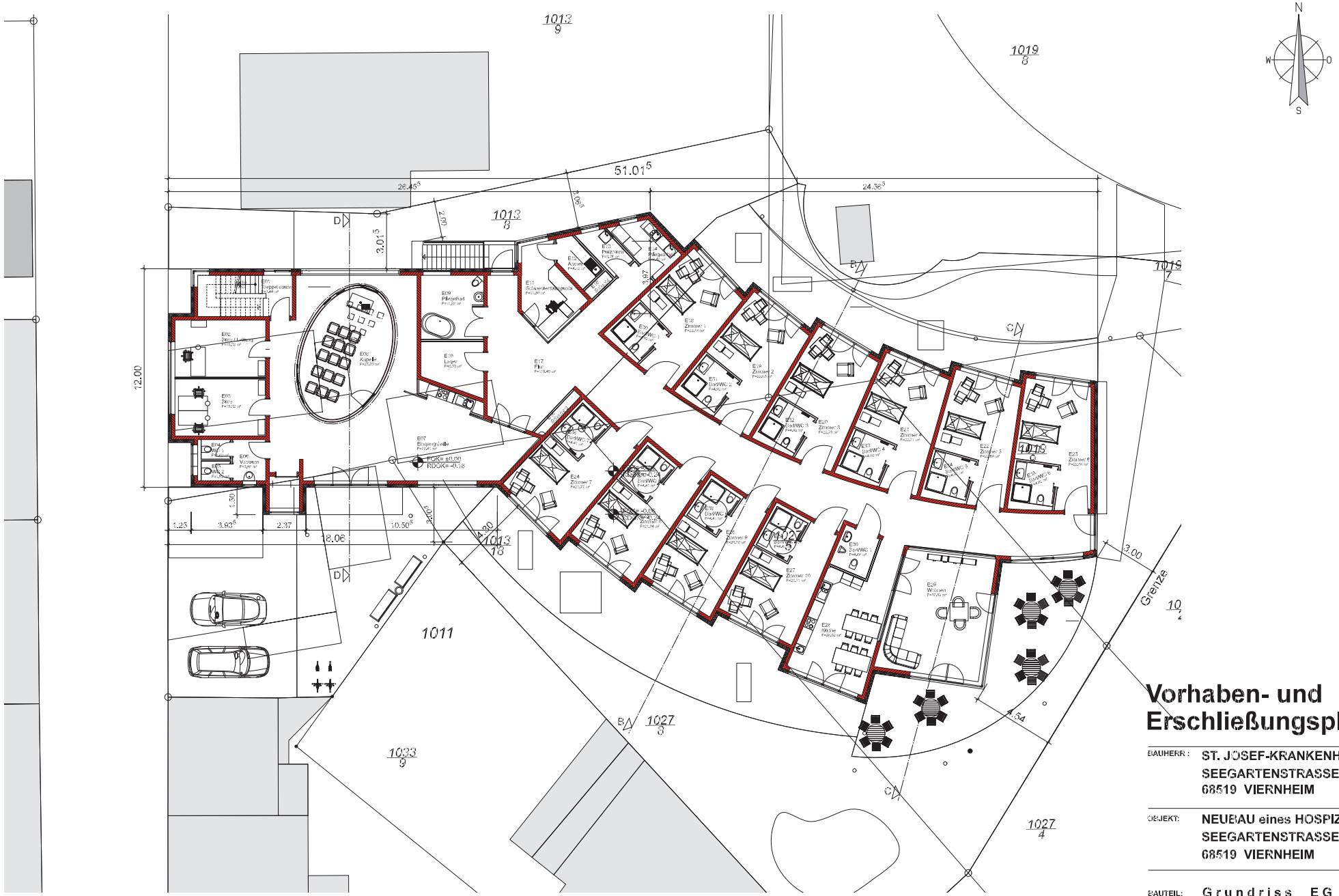
OBJEKT: NEUBAU eines HOSPIZ
SEEGARTENSTRASSE
68519 VIERNHEIM

TEILPLAN: Grundriss UG

MAßSTAB.:	1:100	GEZEICHNET:	EU	PLAN-NR.:	VE 01
DATUM:	22.12.2015	GEÄNDERT:		PROJEKT-NR.:	10 - 2015

Verbindlich sind die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengestaltung sowie die Anordnung der Außenanlagen und Stellplatz- und privaten Verkehrsflächen.
Die Innenraumaufteilung ist nur nachrichtlich dargestellt.

PLANFERTIGER:
iDB
Dipl.-Ing (FH) Dieter Bugert
Ingenieurbüro für Tragwerksplanung & Statik
Beratender Ingenieur
Telefon: 06204/919360 Fax: 919365
e-mail: post@ib-statik.de www.ibbstatik.de



Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUHERR: ST. JOSEF-KRANKENHAUS VIERNHEIM
SEEGARTENSTRASSE 4
68519 VIERNHEIM

OBJEKT: NEUBAU eines HOSPIZ
SEEGARTENSTRASSE
68519 VIERNHEIM

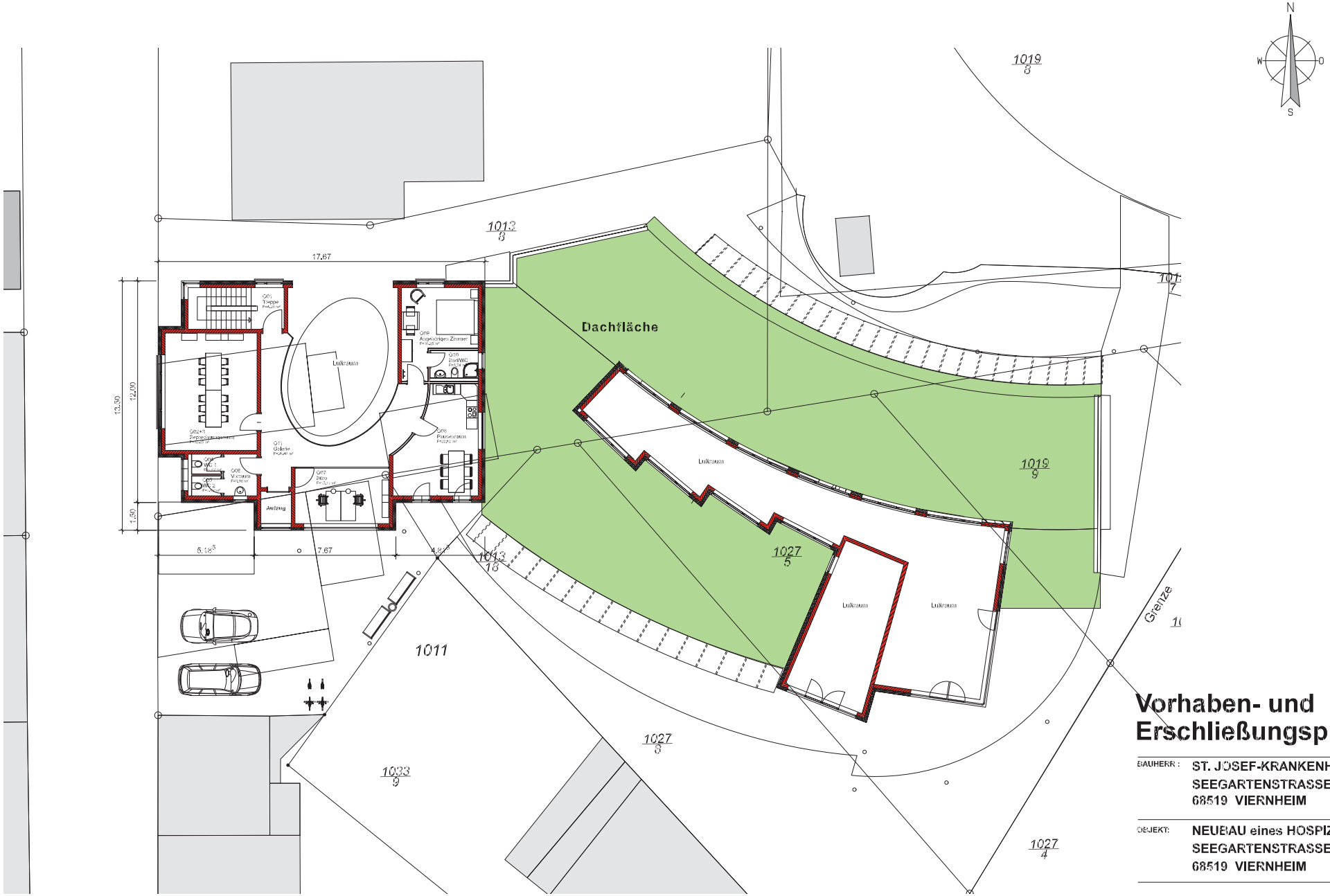
BAUTEIL: Grundriss EG

MAßSTAB.:	1:100	GEZEICHNET:	BU	PLAN-NR.:	VB 02
DATUM:	22.12.2015	GEÄNDERT:		PROJEKT-NR.:	10 - 2015

PLANFERTIGER:

iDB
Dipl.-Ing (FH) Dieter Bugert
Ingenieurbüro für Tragwerksplanung & Statik
Beratender Ingenieur
Telefon : 06204/979380 Fax: 979385
e-mail: postoffice@idbstatik.de www.idbstatik.de

Verbindlich sind die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengestaltung sowie die Anordnung der Außenanlagen und Stellplatz- und privaten Verkehrsflächen.
Die Innenraumaufteilung ist nur nachrichtlich dargestellt.



Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUHERR: ST. JOSEF-KRANKENHAUS VIERNHEIM
SEEGARTENSTRASSE 4
68519 VIERNHEIM

OBJEKT: NEUBAU eines HOSPIZ
SEEGARTENSTRASSE
68519 VIERNHEIM

BAUTEIL: Grundriss 1. OG

MAßSTAB.:	1:100	GEZEICHNET:	BU	PLAN-NR.:	VB 03
DATUM:	22.12.2015	GEÄNDERT:		PROJEKT-NR.:	10 - 2015

PLANFERTIGER:

iDB
Dipl.-Ing (FH) Dieter Bugert
Ingenieurbüro für Tragwerksplanung & Statik
Beratender Ingenieur
Telefon : 06204/919380 Fax: 919385
e-mail: postoffice@idbstatik.de www.idbstatik.de

Verbindlich sind die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengestaltung sowie die Anordnung der Außenanlagen und Stellplatz- und privaten Verkehrsflächen.
Die Innenraumaufteilung ist nur nachrichtlich dargestellt.

STRASSENANSICHT

SEITENANSICHT

Verbindlich sind die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengestaltung sowie die Anordnung der Außenanlagen und Stellplatz- und privaten Verkehrsflächen.
Die Innenraumaufteilung ist nur nachrichtlich dargestellt.

Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUHERR: ST. JOSEF-KRANKENHAUS VIERNHEIM
SEEGARTENSTRASSE 4
68519 VIERNHEIM

OBJEKT: NEUBAU eines HOSPIZ
SEEGARTENSTRASSE
68519 VIERNHEIM

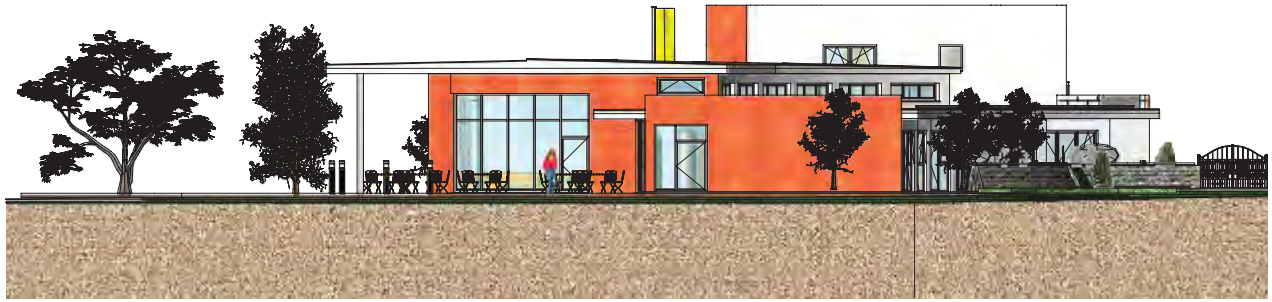
BAUTEIL: Strassen und Seitenansicht

MAßSTAB.:	1:100	GEZEICHNET:	BU	PLAN-NR.:	VE 04
DATUM:	22.12.2015	GEÄNDERT:		PROJEKT-NR.:	10 - 2015

PLANFERTIGER:

Dipl.-Ing (FH) Dieter Bugert
Ingenieurbüro für Tragwerksplanung & Statik
Beratender Ingenieur
Telefon : 06204/919360 Fax: 919365
e-mail: post@ib-statik.de www.ibbstatik.de

SEITENANSICHT - INNENHOF



GARTENANSICHT

Verbindlich sind die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengestaltung sowie die Anordnung der Außenanlagen und Stellplatz- und privaten Verkehrsflächen.
Die Innenraumaufteilung ist nur nachrichtlich dargestellt.

Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUHERR: ST. JOSEF-KRANKENHAUS VIERNHEIM
SEEGARTENSTRASSE 4
68519 VIERNHEIM

OBJEKT: NEUBAU eines HOSPIZ
SEEGARTENSTRASSE
68519 VIERNHEIM

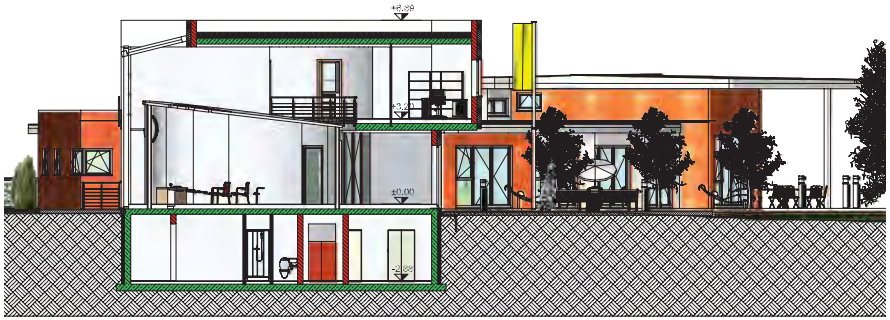
BAUTEIL: Seitenansicht Gartenansicht

MAßSTAB.:	1:100	GEZEICHNET:	BU	PLAN-NR.:	VE 05
DATUM:	22.12.2015	GEÄNDERT:		PROJEKT-NR.:	10 - 2015

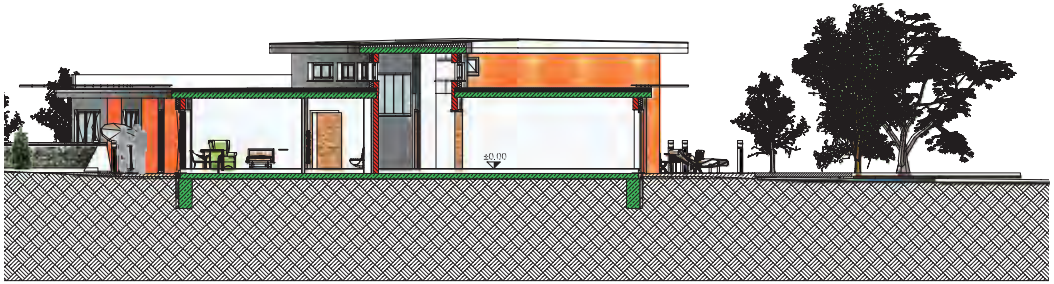
PLANFERTIGER:

Dipl.-Ing (FH) Dieter Bugert
Ingenieurbüro für Tragwerksplanung & Statik
Beratender Ingenieur
Telefon : 06204/919360 Fax 919365
e-mail: post@ib-statik.de www.ibbstatik.de

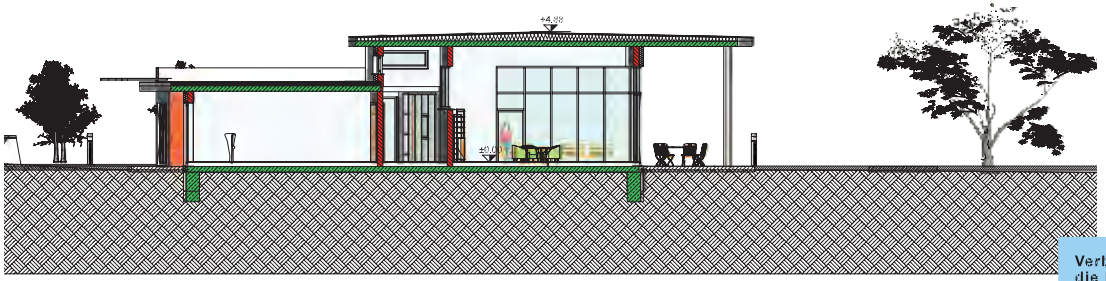
ANSICHT - HAUPTEINGANG



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C

Verbindlich sind die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengestaltung sowie die Anordnung der Außenanlagen und Stellplatz- und privaten Verkehrsflächen.
Die Innenraumaufteilung ist nur nachrichtlich dargestellt.

Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUHERR: ST. JOSEF-KRANKENHAUS VIERNHEIM
SEEGARTENSTRASSE 4
68519 VIERNHEIM

OBJEKT: NEUBAU eines HOSPIZ
SEEGARTENSTRASSE
68519 VIERNHEIM

BAUTEIL: Ansichten/Schnitte A-A, B-B, C-C

MAßSTAB.:	1:100	GEZEICHNET:	BU	PLAN-NR.:	VB 06
DATUM:	22.12.2015	GEÄNDERT:		PROJEKT-NR.:	10 - 2015

PLANFERTIGER:

iDB
Dipl.-Ing (FH) Dieter Bugert
Ingenieurbüro für Tragwerksplanung & Statik
Beratender Ingenieur
Telefon: 06204/919380 Fax: 919385
e-mail: postoffice@idbstatik.de www.idbstatik.de

TOP: Viernheim, den 23.05.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.222.1
Diktatzeichen:	PW/Bz
Drucksache:	VL-53-2016/XVIII 2. Ergänzung
Anlagen:	1. Abwägungvorschlag 2. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen (2a) 3. Begründung
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU, BLVA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	30.05.2016	
Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	07.06.2016	
Stadtverordnetenversammlung	**10.06.2016**	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 222-1 „Schmittsberg II“, 1. Änderung

1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag

2. Satzungsbeschluss

3. Satzungsbeschluss über örtliche Bauvorschriften nach § 81 HBO

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 222-1 „Schmittsberg II“, 1. Änderung (Anlage 1, S. 4-47) zuzustimmen.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 222-1 „Schmittsberg II“, 1. Änderung in der vorliegenden Form (Anlage 2 und 2a) als Satzung zu beschließen und die Begründung (Anlage 3) hierzu zu billigen

3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die vorliegenden Gestaltungsvorschriften (Anlage 2a) gemäß § 81 HBO als Satzung zu beschließen.

Die Satzungsbeschlüsse sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Anlass für die anstehende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 222 „Schmittsberg II“ sind Erörterungen in Bauberatungen und Anfragen zur Realisierung konkreter Bauprojekte. Die Verwaltung hat die durch die Umlegung entstandenen Grundstücke hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen überprüft. Aufgrund der gebildeten Größen und Zuschnitte wirken einige Festsetzungen sehr einschränkend. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die Bebaubarkeit / Ausnutzung der Grundstücke auch unter Berücksichtigung des Bauordnungsrechts zu optimieren und die Ergebnisse der Vergabe sowie Wünsche und Vorstellungen der Bauherren zu berücksichtigen. Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept für das Wohngebiet wird hierdurch in seinen Grundzügen nicht berührt.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 13.11.2015 die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet und den Entwurf beschlossen.

Der Entwurf wurde gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 01.12.2015 bis 08.01.2016 offen gelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen der Beteiligung fand ein Erörterungsgespräch mit der zuständigen Bauaufsicht, dem Landkreis zu aktuellen Bauvorhaben statt. Im Ergebnis des Gespräches werden weitere Ergänzungen/ Änderungen vorgenommen, welche eine erneute Beteiligung erfordern.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.01.2016 eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Im Rahmen dieser erneuten Offenlage lag der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Zeit von 15.03.2016 bis 20.04.2016 bei der Stadtverwaltung Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Die die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 14.03.2016 um Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplanentwurf gebeten.

Abwägungsergebnis

Aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange würden sich lediglich Ergänzungen und Konkretisierungen (siehe Anlage 1) des Bebauungsplanentwurfes ergeben, so dass das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden könnte.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.

Bauleitplanung der Stadt Viernheim – 1. Änderung des Bebauungsplanes 222-1 „Schmittsberg II“
Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 i.V. mit § 13 a BauGB & erneute Offenlage § 4a(3) BauGB

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Offenlage vom **01.12.2015 bis 08.01.2015** mit Schreiben/Email vom **30.11.2015** und anlässlich der erneuten Offenlage vom **15.03.2016 bis 20.04.2016** mit Schreiben/Email vom **14.03.2016** durch die Stadt Viernheim von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Entwurf und geänderten Entwurf innerhalb der Frist der Offenlagen gebeten.

lfd. Nr.	Behörde,	Ort
1.	Amt für Bodenmanagement	Darmstadt
2.	BUND, Ortsverband Viernheim	Viernheim
3.	Deutsche Telekom AG	Darmstadt
4.	Gemeinde Heddesheim	Heddesheim
5.	Gemeinde Hemsbach	Hemsbach
6.	GVS Erdgas	Stuttgart
7.	Handwerkskammer Rhein-Main	Darmstadt
8.	Hessen Forst	Lampertheim
9.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	Bensheim
10.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	Echzell
11.	HVBG Hessen	Heppenheim
12.	Hessisches Immobilienmanagement Hessen	Wiesbaden
13.	HSVV Hessen	
14.	Industrie- und Handelskammer, Darmstadt	Darmstadt
15.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	Heppenheim
16.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie / paläontologische Denkmalpflege	Darmstadt
17.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	Wiesbaden
18.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	Darmstadt
19.	MVV Energie	Mannheim
20.	Rhein-Neckar-Verkehr-GmbH	Mannheim
21.	Naturschutzbund Deutschland	Wetzlar
22.	Netrion	Mannheim
23.	PLEdoc GmbH Betreuung Ruhrgas AG Essen	Essen
24.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
25.	Stadtverwaltung Heppenheim	Heppenheim
26.	Stadtverwaltung Lampertheim	Lampertheim
27.	Stadtverwaltung Mannheim	Mannheim
28.	Stadtverwaltung Viernheim, Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt	Viernheim
29.	Stadtverwaltung Weinheim	Weinheim
30.	Stadtwerke Viernheim	Viernheim
31.	t-com	
32.	Wanderverband Hessen	
33.	terranets bw GmbH (ehemals Gasversorgung Süddeutschland)	Stuttgart
34.	Verband Region-Rhein-Neckar	Mannheim
35.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar	Mannheim
36.	Wehrbereichsverwaltung IV	Wiesbaden

Bauleitplanung der Stadt Viernheim – 1. Änderung des Bebauungsplanes 222-1 „Schmittsberg II“
Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 i.V. mit § 13 a BauGB & erneute Offenlage § 4a(3) BauGB

Von folgenden Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der vorgegebenen Frist bzw. nachträglich Stellungnahmen eingegangen:

lfd. Nr.	Behörde,	Offenlage	Erneute Offenlage	Anregungen
1	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	07.12.2015		keine
2	Gemeinde Heddesheim		15.03.2016	keine
3	Handwerkskammer Rhein-Main, Darmstadt	15.12.2015	19.04.2016	keine
4	HessenArchäologie Darmstadt		31.03.2016	Keine/Hinweis
5	Hessen Forst Lampertheim	10.12.2015	19.04.2016	Keine/Hinweise
6	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	09.12.2015	18.03.2016	Keine/Hinweis
7	Industrie- und Handelskammer, Darmstadt (Fristverlängerung gewährt)	07.12.2015	25.04.16	Hinweis
8	Kreis Bergstraße	26.01.2016	20.04.2016	ja
9	Landesbetrieb Bau u. Immob. Darmstadt		30.03.2016	keine
10	MVV Energie/ Netrion GmbH Mannheim (neu firmiert)		06.04.2016	keine
11	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung		16.03.2016	keine
12	Stadtverwaltung Lampertheim		15.03.2016	keine
13	Stadtverwaltung Weinheim	05.01.2016	15.03.2016	keine
14	Stadtverwaltung Mannheim	11.12.2015		keine
15	terranets bw GmbH	28.12.2015		keine

Nachdem die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen abgelaufen ist und keine weiteren Stellungnahmen verspätet eingegangen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt der vorgelegten Bauleitplanung im Rahmen der öffentlichen Auslegung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4a Abs. 6 des Baugesetzbuches sind Belange von Trägern öffentlicher Belange, die nicht innerhalb der festgesetzten Frist vorgetragen wurden, nicht in der Abwägung zu berücksichtigen, es sei denn, die verspätet vorgebrachten Belange sind der Stadt bekannt oder hätten ihr bekannt sein müssen. Hierzu wird festgestellt, dass derlei Belange der Stadt nicht bekannt sind oder ihr hätten bekannt sein müssen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden, sofern sie Anregungen oder Hinweise enthalten, gemäß der Anlage I zur Behandlung vorgeschlagen.

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB		
1	**Industrie- und Handelskammer** **Stellungnahme vom 07.12.2015/ 25.04.2016** Vielen Dank, dass wir zu der Planung Stellung nehmen dürfen. Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.	Kenntnisnahme. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden keine Einwendungen von kammerzugehörigen Unternehmen vorgebracht.	Es wird festgestellt, dass auch von kammerzugehörigen Unternehmen keine Anregungen vorgebracht wurden. In diesem Sinne wird angenommen, dass die Belange der IHK und deren kammerzugehöriger Unternehmen in der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt sind. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine.
2	**Kreis Bergstraße** **Stellungnahme zur Offenlage vom 26.01.2016** Der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 13 a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB übersandt worden. In Zusammenarbeit mit den von der vorgesehenen Nutzungsregelung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) geben wir hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab:		Die vorgetragenen Anregungen werden in die Abwägung eingestellt. Etwaige Auswirkungen auf den Bebauungsplan werden nachfolgend den jeweiligen Fachstellen zugeordnet.
2.1	**Bauaufsicht** **Untere Bauaufsicht** Folgende Anmerkungen sind aus baurechtlicher Sicht zu machen: • Vollgeschoße statt Traufhöhen: Das Geschoßhöhen nicht begrenzt sind ist hier eine Ausuferung möglich. • Die großzügige Vorgabe der Bodenfunktionszahl ist bei schmalen (Reihenhaus-) Grundstücken kaum umsetzbar.	Der Bebauungsplan enthält bereits in seiner rechtskräftigen Fassung Vorgaben zur maximalen Zahl der Vollgeschosse und abhängig von der Dachform auch zur Fist- und Traufhöhe. Der städtebauliche Rahmen ist somit vorgegeben. Dies wird auch in den von der Änderung betroffenen Bereichen aufgenommen. Die Gefahr des Ausuferns wird daher nicht gesehen. Im Rahmen der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Vorgaben geprüft und beispielhaft für kleine Grundstücke bzw. besondere Zuschnitte die Bodenfunktionszahl und die	**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** **Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht** Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, eine Änderung der Planung resultiert daraus nicht.

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Grundflächenzahl ermittelt. Die schmalen Grundstücke müssen eine Dachbegrünung realisieren, um die Bodenfunktionszahl zu erreichen. Auch die verbesserten Ausnutzungsmöglichkeiten, welche die 1. Änderung zulässt, sind an die Einhaltung der Bodenfunktionszahl gebunden und somit auf diesen Grundstücken nur mit einem Gründach möglich. Dies ist zu Gunsten der Verringerung des Eingriffs und im Rahmen des Gesamtkonzeptes als vertretbar beurteilt worden.	
2.2	**Untere Naturschutzbehörde** Von den beabsichtigten Änderungen werden die von uns zu vertretenden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht maßgeblich berührt. Da es sich nicht nur um eine partielle Änderung handelt, sondern die Inhalte des Ursprungsplanes vollständig in die 1. Änderung überführt werden, und der Ursprungsplan damit vermutlich gegenstandslos wird, ist es zwingend notwendig auch die „externen Ausgleichsflächen“, die im Ursprungsplan im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzt sind, in die 1. Änderung zu übernehmen. Ohne diese Aufnahme in die 1. Änderung wären auch die textlichen Festsetzungen A.8.2. ohne den erforderlichen Bezug.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Gegenstand der Beteiligung waren nur die von der Änderung betroffenen Bereiche des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen zum Ausgleich und die entsprechenden Flächen werden von der gegenständlichen Änderung nicht tangiert. Redaktionell ist beabsichtigt die Inhalte des Ursprungsplanes und der vorliegenden Änderung in der Ausfertigung zum Satzungsexemplar zusammenzuführen. Der Anregung kann insofern entsprochen werden.	Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird dadurch entsprochen, dass die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes, somit auch die Ausgleichsflächen in der Ausfertigung zum Satzungsexemplar aufgenommen werden.
2.3	**Untere Wasserbehörde** Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmittsberg II“ keine grundsätzlichen Bedenken, wir möchten aber im Folgenden auf Verschiedenes hinweisen: <u>Wasserwirtschaftliche Grunddaten</u>	Ein entsprechender Hinweis (C Nr.4 Grundwasserschutz) ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Änderung tangiert diese Vorgaben nicht.	Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird dadurch entsprochen, dass die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes, somit auch die Ausgleichsflächen in der Ausfertigung zum Satzungsexemplar aufgenommen werden.

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 2.3	Das beplante Gebiet befindet sich vollständig in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009) – dies sollte aus dem Bebauungsplan ersichtlich sein. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht enthalten.		
Zu 2.3	<u>Niederschlagswasserversickerung</u> Es wird nochmals auf die vorhandene Problematik des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser hingewiesen. Vorgesehen ist, dass das im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden soll; ein Anschluss der Notüberläufe der privaten Versickerungsanlagen an den öffentlichen Regenwasserkanal ist lt. der textlichen Festsetzung nicht zulässig. Die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser ist vom Grundsatz her zu begrüßen und entspricht den Vorgaben des Wasserrechtes. Da aber im Baugebiet „Am Schmittsberg“ vor allem Reihenhäuser und Doppelhäuser mit kleinen Grundstücksflächen vorgesehen sind und lt. Bodengutachten mit schwierigen Bodenverhältnissen (Versickerungsfähigkeit des Bodens erst ab ca. 2 m unter Geländeoberkante, periodisch auftretendes Schichten- und Grundwasser) zu rechnen ist, und auf den meisten Grundstücken ein Bodenaustausch Voraussetzung für eine schadlose Niederschlagswasserversickerung sein wird, ist ein Gesamtkonzept für die zentrale Versickerung des im gesamten Wohngebiet anfallenden Niederschlagswassers einer	Ein entsprechender Hinweis auf die Erlaubnispflicht und die Vorgaben ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. (Nr. A 8.1 Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung) Die Änderung tangiert diese Vorgaben nicht. Die Bauherren erhalten zusätzliche Informationen über ein Merkblatt zur Versickerung im Gebiet, welches notwendige Eckdaten enthält. Die Änderung nimmt die Anregung insoweit auf, dass der Nachweis der Flächen und deren Bemessung im Bauantrag oder der Bauanzeige im Freiflächenplan erfolgen muss. So soll gewährleistet werden, dass bereits frühzeitig im Planungsstadium die Thematik Versickerung bedacht wird. Die Unterlagen sind für einen entsprechenden Antrag auf Erlaubnis zur Versickerung ebenfalls erforderlich.	Im Textteil des Bebauungsplanes wurde die Festsetzung A Nr. 8.1 Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung zur erneuten Offenlage um folgenden Inhalt ergänzt: *Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ein qualifizierter Freiflächenplan beizufügen, in dem die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die zu bepflanzenden Flächen und die Art ihrer Bepflanzung sowie die Flächen für die Versickerung mit Angabe ihrer Größe dargestellt werden.*

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 2.3	Einzellösung für jedes Grundstück vorzuziehen. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes kann eine schadlose Niederschlagsversickerung ohne die Gefahr der Vernässung des eigenen bzw. der Nachbargebäude sichergestellt werden und es ergeben sich zudem größere Gestaltungsmöglichkeiten für die Versickerungsanlagen. Wir regen daher an, diese Möglichkeit nochmals zu prüfen und umzusetzen. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und der Lage im Wasserschutzgebiet ist sowohl für eine zentrale Anlage aber auch für grundstücksbezogene Einzelanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, worauf in der textlichen Festsetzung 8.1 hingewiesen wird. Wünschenswert wäre im Zusammenhang mit den einzelnen Bauvorhaben eine frühzeitige Abstimmung mit der Wasserbehörde hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung.		
Zu 2.3	<u>Abwasser</u> Die abwassermäßige Erschließung erfolgt vermutlich an einen vorhandenen Kanal. In welcher Weise dies der Fall ist und inwieweit die Dimensionierung ausreichend ist, sollte noch ergänzt werden.	Die abwassermäßige Erschließung wurde im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes geprüft und geplant. Aus der vorliegenden Änderung ergeben sich hierzu keine Änderungen.	
Zu 2.3	<u>Geothermie</u> Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu	Der Hinweis sollte berücksichtigt werden.	Im Textteil des Bebauungsplanes wird die ein Hinweis mit folgendem Inhalt ergänzt: ***11 Geothermie*** *Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die*

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 2.3	beantragen. Grundsätzlich ist die Nutzung von Geothermie zwar möglich, sie ist allerdings auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies führt zu einer Beschränkung der Bohrtiefe. Interessenten sollten sich daher frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung setzen.		*Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.* *Grundsätzlich ist die Nutzung von Geothermie zwar möglich, sie ist allerdings auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies führt zu einer Beschränkung der Bohrtiefe. Interessenten sollten sich daher frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung setzen.*
Zu 2.3	<u>Bodenschutz</u> Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird gilt hierfür: Unterhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV[1)] für den Wirkungspfad GW die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20[2)] bzw. der LAGA TR Boden[3)] unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20[2)] bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden[3)] unterschreitet. Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20[2)] unterschreitet. In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über	Ein entsprechender Hinweis auf die Belange des Bodenschutzes ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser behandelt jedoch nicht so konkret die Thematik des Austauschs. Der vorhandene Hinweis sollte daher ergänzt werden.	Im Textteil des Bebauungsplanes wird der Hinweis C Nr. 1 zum Bodenschutz mit dem Inhalt der Anregung ergänzt. **1 Bodenschutz/Altlasten** …. *<u>Bodenschutz</u>* *Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird gilt hierfür:* *Unterhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad GW die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden3) unterschreitet.* *…..*

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 2.3	die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20[2)] bzw. Z 0 der LAGA TR Boden[3)] unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)[1)] für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Anm. [1)] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 Anm. [2)] LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 15.05.2009. Anm. [3)] LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) vom 05.11.2004. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.		
Zu 2.3	<u>Lagerung wassergefährdender Stoffe</u> Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen. Je nach Lagervolumen besteht in aller Regel auch eine Prüfpflicht durch eine	Entsprechende Hinweise auf die Belange des Bodenschutzes und des Grundwasserschutzes sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese behandeln jedoch nicht so konkret die Thematik der Lagerung wassergefährdender Stoffe. Die Vorgaben sind auch Bestandteil der	Im Textteil des Bebauungsplanes wird der Hinweis Nr. 1 zum Bodenschutz mit dem Inhalt der Anregung ergänzt. **1 Bodenschutz/Altlasten** ….

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	sachverständige Stelle.	Schutzgebietsverordnung der Wasserschutzgebiets-verordnung der betroffenen Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal". Zur Vereinfachung für die Bauherren sollte der vorhandene Hinweis daher ergänzt werden.	*Lagerung wassergefährdender Stoffe* *Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen….*
2.4	**Brand- und Katastrophenschutz** Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48 m³ über eine Löschzeit von 2 Stunden aus den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt werden. Der Fließüberdruck darf bei maximaler Löschwasserentnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu beachten. An den einzelnen Häusern sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen, um im Gefahrenfall das Auffinden des betroffenen Objektes durch Rettungsdienst und Feuerwehr zu erleichtern.	Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden bei der Planung der Erschließungsanlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.	
2.5	**Landwirtschaft, Denkmalschutz und Raumentwicklung** Aus Sicht der Fachbereiche Landwirtschaft, Denkmalschutz und Raumentwicklung werden keine Bedenken gegenüber der geplanten Änderung vorgetragen. Um Beachtung der bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten.	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Kreis Bergstraße Ergänzende Stellungnahme: Ergebnis des Erörterungstermins am 25.01.2016 zu folgenden Themen:		
	Ausnutzung der Grundstücke Beim Antrag BAN-2015-4479 (Flurstück 3-2141 u. a.) wird es den Unterlagen zufolge zu einer Versiegelung von ca. 90 % kommen, die Festsetzungen zu GRZ und die Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO werden damit überschritten, die Anwendung des § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO ist eher fraglich. Dies gilt eventuell auch für das Vorhaben BAN-2015-4552 (Flurstück 3-1950 u. a.), wobei die Versiegelung hier geringer sein wird. Hier wird angeregt, eine Festsetzung nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO zu treffen. Allerdings muss dabei berücksichtigt werden, dass dies nicht den anderen Festsetzungen (z. B. Versickerung) widerspricht. In Kap. 5.1 der Begründung sollte klargestellt werden, dass es bei der Festsetzung der Baulinie nicht um eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche geht.	Die vorgetragenen Änderungen sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da Änderungen in den Festsetzungen erfolgten wurde die Durchführung einer erneuten Offenlage erforderlich.	Im Textteil des Bebauungsplanes (Entwurf zur erneuten Offenlage) wurde die Festsetzung 2.1. Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) zur erneuten Offenlage um folgenden Inhalt ergänzt: *2.1.5 In den Wohngebieten WA 3.1 -3.4 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) in o.g. Sinne ist nur bei Einhaltung der festgesetzten Bodenfunktionszahl (BFZ) und der Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers (siehe Nr. A 8.1) zulässig.* *Im Kapitel 5.1. der Begründung wurde auf Seite 8 die Erläuterung zur Baulinie korrigiert.*
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen Die textliche Festsetzung A 9. ist hier zu präzisieren, da im Entwurf nicht unterschieden wird, zu wessen Gunsten das Recht eingeräumt wird – Öffentlichkeit, Anlieger, beide? Ferner fiel in einigen Bauanträgen auf, dass diese Flächen bei der Berechnung der GR dem Baugrundstück zugerechnet wurden. Seitens der Stadt und der Bauaufsicht wird allerdings darauf hingewiesen, dass diese	Die vorgetragenen Änderungen sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da Änderungen im Planteil erfolgten wurde die Durchführung einer erneuten Offenlage erforderlich.	Im Planteil des Bebauungsplanes (Entwurf zur erneuten Offenlage) wurde eine Kennzeichnung/Bezeichnung und somit zweifelsfreie Zuordnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Parallel wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Entwurf zur erneuten Offenlage) um folgenden Inhalt ergänzt: *A 9. MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN* *Die gemäß Planzeichnung mit „GR“ gekenn-*

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht berücksichtigt werden können.		*zeichneten Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und bei Kennzeichnung mit dem Zusatz „-A“ (GR-A) zugunsten der Anlieger belastet.* *Die gemäß Planzeichnung mit „GFLR“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger und der Öffentlichkeit bzw. bei Kennzeichnung mit dem Zusatz „-A“ (GFLR-A) zugunsten der Anlieger belastet*
	Festsetzungen zu anzupflanzenden Bäumen Aus dem B-Plan ist nicht ersichtlich, dass die anzupflanzenden Bäume zwischen den privaten Stellplätzen teilweise auf öffentlichen Flächen realisiert werden. Die Festsetzung A 11.1.2 lässt in Verbindung mit der Legende zur zeichnerischen Festsetzung der "variablen Baumstandorte" vielmehr einen anderen Schluss zu. Sofern möglich, sollte dies eindeutig aus dem B-Plan hervorgehen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Klärung ergab, dass die Standorte, welche in ihrer Anordnung Bezug auf die Stellplatzsatzung nehmen, sich auf privaten Grundstücken befinden. In Bereichen in denen die Zuordnung der Stellplätze bereits erfolgt ist, kann die Kennzeichnung „variabler Baumstandort“ entfallen.	Im Planteil des Bebauungsplanes (Entwurf zur erneuten Offenlage) wurde die Kennzeichnung „variabler Baumstandort“ weitgehend entfernt.
	Zusatz: Ergänzende Hinweise zum Entwurf A) Die Angabe des Wohngebietes WA 3.1 in der textlichen Festsetzung A 2.2 stimmt nicht mit der Nutzungsschablone überein. B) In A 2.3 sollte für Eckgrundstücke klargestellt werden, welche Verkehrsfläche als Bezugspunkt maßgeblich ist. C) In A 5.2.1 sollte klargestellt werden, ob sich die festgesetzte maximale Grundfläche von Nebenanlagen auf die einzelne Anlage bezieht oder als Summe mehrere Anlagen zu verstehen ist. D) Die Abs. 1, 2 + 4 der Festsetzung A 1.1 sind als "Windhundprinzip" unzulässig und können daher bei Nichteinhaltung rechtlich nicht durchgesetzt werden (s. a. unsere Stellungnahme vom19.10.2011 zum ersten Verfahren, Punkt 14 auf S. 3).	Die vorgetragenen Änderungen A), B) und C) sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Aufnahme erfolgte bereits zur erneuten Offenlage. Zu D) die Einschätzung des Landkreises wird zur Kenntnis genommen.	Im Textteil des Bebauungsplanes (Entwurf zur erneuten Offenlage) wurde den Anregungen wie folgt entsprochen; Zu A) Die Angabe WA 3.1 wurde aus der textlichen Festsetzung A 2.2. entfernt Zu B) Die textlichen Festsetzung A 2.3 wurde wie folgt ergänzt; *Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe der Oberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Ergeben sich bei Eckgrundstücken unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Oberkante maßgebend.* Zu C)

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Die textlichen Festsetzung A 5.2.1 wurde wie folgt ergänzt; *Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 HBO sind, sind in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3.1-3.4 grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Flächen für Nebenanlagen/Garagen sowie hinter der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze im straßenabgewandten Grundstücksbereich bis zu einer Grundfläche von 8 m² zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne Keller bzw. mit Teilunterkellerung sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.* *In den Gebieten WA 4 sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 8 m² zulässig.* Zu D) keine Änderung
Erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs.3 BauGB			
2 OF2	**Kreis Bergstraße** Stellungnahme zur erneuten Offenlage vom 20.04.2016		
2.1 OF2	**Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht** 1. In A 2.1.3 wird neu festgesetzt, dass im Wohngebiet WA 4 bei der Errichtung von Hausgruppen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Eine solche Festsetzung der Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO gesetzlich vorgegebenen Obergrenze der GRZ von 0,4 für Wohngebiete kann allein auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO erfolgen. Demnach können die Obergrenzen aus städte-	Zu 1) Die gebietsbezogenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sollen in Bezug auf die städtebauliche Verträglichkeit und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen, dass nicht zu dichte Wohnquartiere entstehen. Die Überschreitung ist für den vorliegenden Entwurf städtebaulich vertretbar, da die Gebiete WA4 Bestandteil einer Gesamtkonzeption sind, in welcher sich lockere Bebauung und Hausgruppen abwechseln. Die Grundstücke für Hausgruppen sind konsequent südorientiert, so	Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen; Zu 1) In der Begründung wird das Kapitel 5.2 Änderung der Festsetzung „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ um die entsprechende Erläuterung ergänzt. Zu 2) Die textlichen Festsetzung A 2.1.4 wird redaktionell wie folgt ergänzt; *Im Wohngebiet WA 2 darf bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des §*

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 2.1 OF2	baulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. In der Begründung ist bislang nicht dargelegt, ob bzw. wie diese rechtlichen Vorgaben zum Ausgleich umgesetzt werden. Dies sollte im Hinblick auf die Abwägung ergänzt werden. Entgegen der Ausführungen im 3. Absatz des Kap. 5.2 der Begründung werden dadurch nicht nur die „Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke erweitert“, sondern gerade das Maß der Nutzung erhöht. 2. In der Festsetzung A 2.1.4 bleibt in Satz 2 offen, ob damit eine Überschreitung im Sinne des ersten oder des zweiten Halbsatzes („…; weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß…“) gemeint ist. Wir bitten um Präzisierung. 3. Redaktioneller Hinweis: Bei der zeichnerischen Festsetzung der „GFLR“-Flächen im Bereich des WA 4 östlich der Edeltraud-Wacker-Straße fehlt bei drei Flächen das „-A“.	dass eine ausreichende Belichtung möglich ist. Die Abstände zwischen den Hausgruppen ermöglichen eine gute Durchlüftung des Gebietes. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden indem die Ausschöpfung der Überschreitung nicht von der Vorgabe zur Bodenfunktionszahl befreit. Der vorgegebene Wert kann nur durch Aufwertung von Gebäuden durch Dachbegrünung erreicht werden. Die Begründung sollte entsprechend ergänzt werden. Die Ausführung in der Begründung bezieht sich auf das objektiv dargestellte Maß der Nutzung durch das Baufenster. Der Text sollte redaktionell klar gestellt werden. Zu 2) Angesprochen wird hier der Nachweis der Grundflächenzahl, umgangssprachlich „GRZ 2“, welche unter Einbeziehung aller baulichen Anlagen - auch der unterhalb der Erdoberfläche und aller versiegelten Flächen ermittelt wird. Diese liegt für allgemeine Wohngebiete bei 0,6. Mögliche Überschreitungen können hier definiert und innerhalb einer Obergrenze zugelassen werden. Durch die Festsetzung 2.1.4 ist eine Überschreitung im Sinne des ersten Halbsatzes gemeint, d.h. bis max. 0,8. Die Situation hat sich grundsätzlich etwas gelockert, da in diesem Bereich der Einfahrten jetzt auch notwendige Stellplätze nachgewiesen werden können. Die Festsetzung sollte klarstellend ergänzt werden. Zu 3) Diese Wohnwege im WA 4 haben direkten Anschluss an Wohnwege im angrenzenden Wohngebiet zur Königsberger Straße und sollen insoweit für die Allgemeinheit mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belegt werden.	*19 (4) Satz 2 (1. Halbsatz) BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Fläche der Zufahrten im Bereich zwischen der Grundstücksgrenze mit der Straße und der vorderen Baugrenze überschritten werden, sofern diese wasserdurchlässig ausgeführt sind.* Zu 3) keine Änderung

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.2 OF2	**Untere Naturschutzbehörde** Da unsere mit Stellungnahme vom 26.01.2016 erfolgte Anregung keinen Eingang in die Planung gefunden hat und die Gründe hierfür nicht ersichtlich sind (eine Abwägung zu unserer Stellungnahme liegt nicht vor), greifen wir die Anregung nochmals auf: Da es sich nicht nur um eine partielle Änderung handelt, sondern die Inhalte es Ursprungsplans vollständig in die 1. Änderung überführt werden und der Ursprungsplan damit vermutlich gegenstandslos wird, ist es zwingend notwendig auch die „externen Ausgleichsflächen“, die im Ursprungsplan mit sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzt sind, in die 1. Änderung zu übernehmen.	Die erfolgten Beteiligungen werden hiermit zusammen zur Abwägung vorgelegt. Da der Anregung lediglich durch die redaktionelle Zusammenführung der Inhalte des Ursprungsplanes und der 1. Änderung bei der Ausfertigung des Satzungsexemplares gefolgt werden soll, wurden diesbezüglich zur erneuten Offenlage keine Änderungen vorgenommen. Im weiteren wird auf die Abwägung zur Offenlage verwiesen.	Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird dadurch entsprochen, dass die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes, somit auch die Ausgleichsflächen in der Ausfertigung zum Satzungsexemplar aufgenommen werden.
2.3 OF2	**Untere Wasserbehörde** Die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt. Wir bitten allerdings, unter Punkt A 8.1 der textlichen Festsetzungen um die Ergänzung, dass auch eine Flächenversickerung über die gesamte Freifläche möglich ist. Die Bemessung aller Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung hat nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen. Im Plan fehlt ein Hinweis auf die Lage des Gebietes in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009) – sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch im Kartenwerk. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.	Es wird auf die Behandlung der Stellungnahme zur Offenlage verwiesen. Die Anregung zur Ergänzung der Möglichkeit der Flächenversickerung sollte klarstellend ergänzt werden.	Im Textteil des Bebauungsplanes wird die Festsetzung Nr. 8.1 Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung um folgenden Inhalt ergänzt: <u>Private Grundstücksflächen</u> Es besteht eine grundsätzliche Erlaubnispflicht für die Herstellung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser im Baugebiet. Das auf Dachflächen und allen sonstigen befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung *oder Flächenversickerung -* eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig) oder der Brauchwassernutzung zu zuführen.

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.3 OF2	Geothermie Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Grundsätzlich ist die Nutzung von Geothermie zwar möglich, sie ist allerdings auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies führt zu einer Beschränkung der Bohrtiefe. Interessenten sollten sich daher frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung setzen.	Es wird auf die Behandlung der Stellungnahme zur Offenlage verwiesen.	Der Hinweis wird aufgenommen.
2.3 OF2	Bodenschutz Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hiefür: Unterhalb des 1-m-Grundwasser-Abstands darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV[1)] für den Wirkungspfad GW alternativ die Zuordnungswerte **Z 0** der LAGA M 20[2)] bzw. der LAGA TR Boden[3)] unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20[2)]. bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden[3)] unterschreitet. Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20[2)] unterschreitet. In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV[1)] für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20[2)] bzw.	Es wird auf die Behandlung der Stellungnahme zur Offenlage verwiesen.	Der Hinweis wird aufgenommen.

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 2.3 OF2	Z0 der LAGA TR Boden[3)] unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV[1)] für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Anm. [1)] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 Anm. [2)] LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 15.05.2009. Anm. [3)] LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) vom 05.11.2004. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.		
Zu 2.3 OF2	<u>Lagerung wassergefährdender Stoffe</u> (z.B. Heizöl) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen. Je nach Lagervolumen besteht in aller Regel auch eine Prüfpflicht durch eine sachverständige Stelle.	Es wird auf die Behandlung der Stellungnahme zur Offenlage verwiesen.	Der Hinweis wird aufgenommen.
2.4 OF2	Seitens der ebenfalls beteiligten Fachbereiche **Landwirtschaft, Denkmalschutz, Raumentwicklung sowie Abwehrender Brandschutz** werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.	Kenntnisnahme.	

ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3 OF2	**Hessenforst** Stellungnahme zur erneuten Offenlage vom 19.04.2016 Keinerlei Anregungen, Einwände oder Bedenken aus Sicht des Forstamtes Lampertheim als untere Forstbehörde und für das Waldgrundeigentum des Landes Hessen. Für das Grundeigentum des Landes Hessen wird jedoch um Mitteilung gebeten, wie weit die Ausgleichsmaßnahme A 1 gediehen ist, da eine gestattungsvertragliche Regelung für den Waldrandbereich, soweit Staatswald des Landes Hessen betroffen ist, noch aussteht. Als untere Forstbehörde bitte ich um Mitteilung, ob die in unserer Stellungnahme enthaltenen Maßgaben zur Ausgleichsmaßnahme B 2 am Schindersbuckel eingehalten sind.	Kenntnisnahme. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der MVV Regioplan betreut. Die untere Forstbehörde wurde zwischenzeitlich über den Sachstand informiert.	**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine.
4 OF2	**Hessen Mobil** Stellungnahme zur erneuten Offenlage vom 18.03.2016 Fachlicher Hinweis: Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmSchG.	Kenntnisnahme. Der Hinweis wird durch die textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes -Nr.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes- gewürdigt. In Bezug auf die gegenständliche 1. Änderung ergibt sich kein Handlungsbedarf.	**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine.
5 OF2	**hessenArchäologie Darmstadt** Hinweis: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.	Ein entsprechender Hinweis (Nr.3 Archäologische Bodenfunde) ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Änderung tangiert diese Vorgaben nicht.	Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird dadurch entsprochen, dass die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes, somit auch die Ausgleichsflächen in der Ausfertigung zum Satzungsexemplar aufgenommen werden.

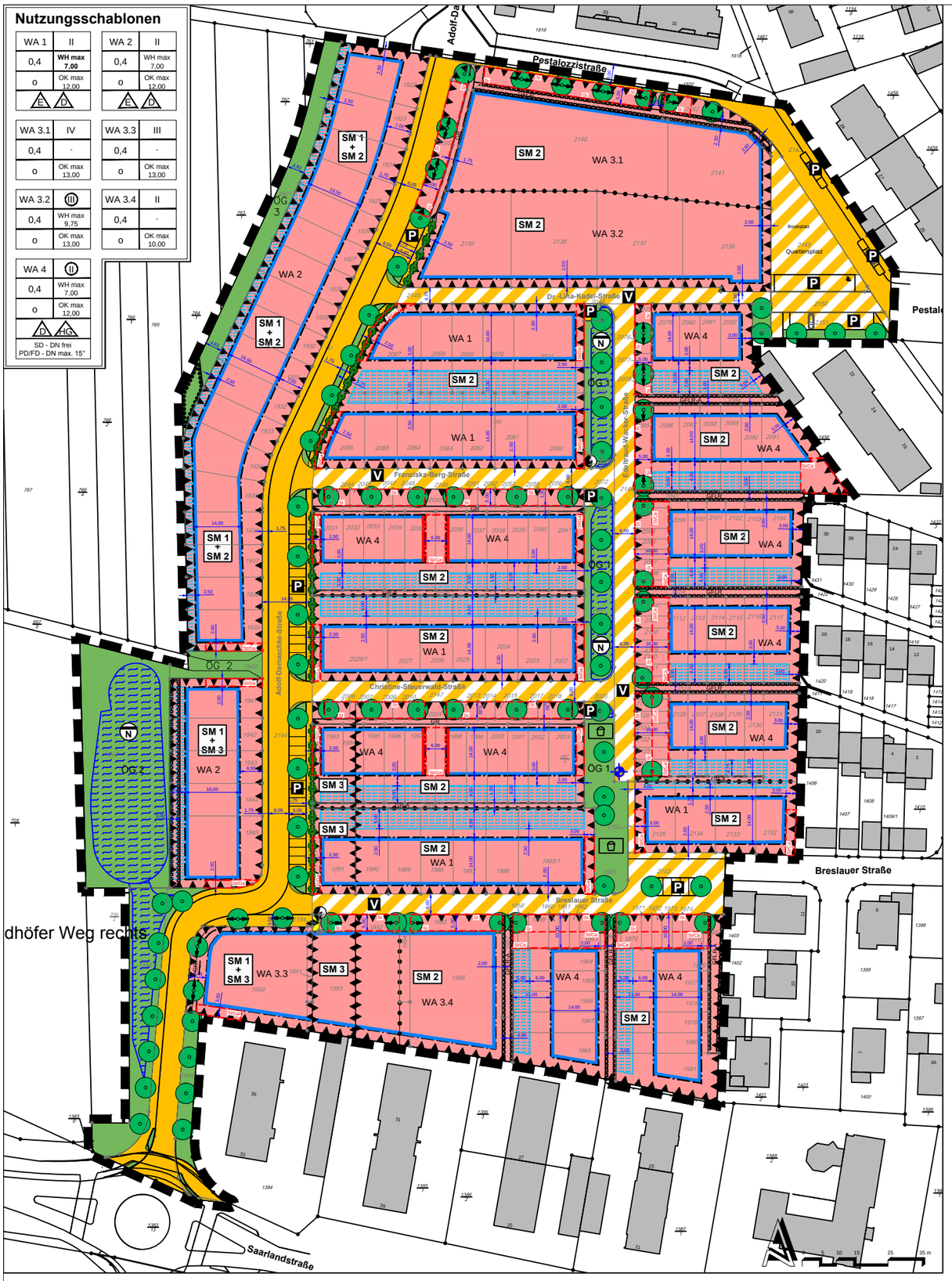
ANLAGE I

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Offenlage		
	Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Beteiligungen keine Anregungen eingebracht worden.		

aufgestellt:

Stadt Viernheim
19.05.2016

Magistrat der Stadt Viernheim
Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung
i.A. gez. Wagner



Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA 4	II
GRZ	0,4	WH max 7,00
Bauweise	o	OK max 12,00
	D	HG
	SD - DN frei PD/FD - DN max. 15°	

Vollgeschosse = zwingend
maximale Wandhöhe
maximale Bauhöhe Oberkante
Dachneigung

Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA 3 — Allgemeines Wohngebiet

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

II — Anzahl der Vollgeschosse ○ = zwingend

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) siehe textl. Festsetzunge Nr. A 2.1

WH max 7,00 — Maximale Wandhöhe

OK max 12,00 — Maximale Bauhöhe Oberkante

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Baulinie

o — offene Bauweise

E — Einzelhäuser

D — Doppelhäuser

HG — Hausgruppen

SD DN max. 15° — Dachart (PD= Pultdach, SD= Satteldach, FD= Flachdach)
Vorgabe zur Dachneigung (DN) siehe örtl. Bauvorschriften Nr. 1.1

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

P — Zweckbestimmung:Parkplatz

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche

Umspannwerk/Trafostation

6. Flächen für die Rückhaltung und Einleitung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

öffentliche Flächen für die Rückhaltung und Einleitung des Niederschlagswassers (generalisierte Darstellung, die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Ausführungsplanung)

Abgrenzung von Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers über die bewachsene Bodenzone. Die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Detailplanung - siehe textl. Festsetzungen Nr. A 8.1

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖG 2 — öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

8. Anpflanzungen, sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu pflanzende Sträucher/Hecke (ergänzend textl. Festsetzung Nr. 11.2.3)

zu pflanzender Baum

zu pflanzender Baum, Standort variabel (ergänzend textl. Festsetzung Nr. 11.1.2)

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BimSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

SM 1 bis SM 4 — Schallschutz-Maßnahmen laut textlichen Festsetzungen Nr. A 10

11. Sonstige Planzeichen

Grundwasser-Messstelle

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebenanlagen

Ca — Umgrenzung von Flächen für Carports, Nebenanlagen

mit Geh-/Fahr- bzw. Leitungsrecht zu belastende Fläche gemäß textl. Festsetzungen Nr. A 9

GR/WR A — mit Gehrecht zu belastende Fläche gemäß textl. Festsetzungen Nr. A 9

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stadt VIERNHEIM

Gemarkung Viernheim

Bebauungsplan 222-1 "Schmittsberg II", 1. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Rechtsgrundlagen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBL. I, S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132), zuletzt zuletzt geändert durch Artikel 2 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBL. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
- Hessische Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBL. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach §2 (1) Bau GB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.11.2015

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2 (1) Bau GB erfolgte am 21.11.2015

Stadt Viernheim, den 1.Stadtrat

Die Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.12.2015 bis zum 08.01.2016

Stadt Viernheim, den 1.Stadtrat

Die öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.12.2015 bis zum 08.01.2016

Stadt Viernheim, den 1.Stadtrat

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. §4a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.03.2016 bis zum 20.04.2016

Stadt Viernheim, den 1.Stadtrat

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß §10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordentenversammlung nach der Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der Belange am __.__.2016

Stadt Viernheim, den 1.Stadtrat

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahrens zugrunde lag und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim am __.__.____ als Satzung beschlossen wurde.

Die Bebauungsplansatzung in der Fassung vom __.__.____ wird hiermit ausgefertigt.

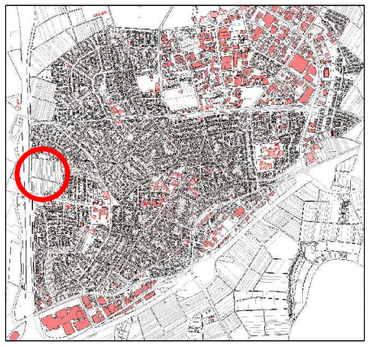
Stadt Viernheim, den 1. Stadtrat

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. §10 (3) BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am __.__.____.

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am __.__.____

Stadt Viernheim, den 1.Stadtrat

Lage im Stadtgebiet



Bebauungsplan Nr. 222-1 "Schmittsberg II" - 1. Änderung		
Planstand: Satzung		
NR.:	M.: 1:500	AZ.: 222-1
ERST.: GEÄN.:	DATUM 19.05.2016	BEARBEITER PW/IS	KONTROLLE
Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung	STADT VIERNHEIM	

Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 222-1

1. Änderung „Schmittsberg II“

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: **Satzungsbeschluss**

P. WAGNER– 19/05/2016
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG

Textliche Festsetzungen

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 222-1 1. ÄNDERUNG „SCHMITTSBERG II“, ERSETZT INNERHALB DES ÄNDERUNGSBEREICHES DEN RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLAN NR. 222 „SCHMITTSBERG II“.

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 222 „SCHMITTSBERG II“ BLEIBEN BESTEHEN, SOWEIT SIE NICHT DER 1. ÄNDERUNG UNTERLIEGEN. DIE ÄNDERUNGEN SIND *KURSIV* DARGESTELLT.

DIE HINWEISE DES DEN RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLAN NR. 222 „SCHMITTSBERG II“ WERDEN UNVERÄNDERT ÜBERNOMMEN.

A	**Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**	**§ 9 Abs. 1 BauGB**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) — **§ 4 BauNVO**

1.1.1 Zulässige Nutzungen — § 4 Abs. 2 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/ Nicht zulässige Nutzungen — § 4 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) — **§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO**

2.1.1 In den Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4.

2.1.2 Ausnahmen: — § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Im Wohngebiet **WA 1** ***und WA 2*** kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 und in dem Wohngebiet **WA 4** eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflä-

chenzahl von 0,6 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) bezieht und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst, bezieht.

*2.1.3 Im Wohngebiet **WA 4** ist bei der Errichtung von **Hausgruppen** eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.*

*2.1.4 Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist bei Einhaltung der festgesetzten Bodenfunktionszahl (BFZ) zulässig. Im Wohngebiet **WA 2** darf bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 (4) Satz 2 (1. Halbsatz) BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Fläche der Zufahrten im Bereich zwischen der Grundstücksgrenze mit der Straße und der vorderen Baugrenze überschritten werden, sofern diese wasserdurchlässig ausgeführt sind.*

*2.1.5 In den Wohngebieten **WA 3.1 -3.4** darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) in o.g. Sinne ist nur bei Einhaltung der festgesetzten Bodenfunktionszahl (BFZ) und der Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers (siehe Nr. A 8.1) zulässig.*

2.2 Zahl der Vollgeschosse **§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die Baugebiete **WA 1** und **WA 2, *WA 3.1, 3.3 und 3.4*** gemäß Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Baugebiete ***WA 3.2*** und **WA 4** wird sie zwingend gemäß Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen **§ 16 Abs. 4, 5 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO**

Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe der Oberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Ergeben sich bei Eckgrundstücken unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Oberkante maßgebend.

2.3.1 Traufwandhöhe (WH max.)
Die maximal zulässige Traufwandhöhe (WH max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. *Bezugspunkt für die Ermittlung ist das zukünftige oder bestehende Straßenniveau. In den Bereichen WA4 in welchen die Erschließung über Privatwege erfolgt, bildet das Höhenniveau des Weges den Bezugspunkt.* Ergeben sich durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Oberkante maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage des zukünftigen Straßenniveaus an den Gebäudeecken.
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung genannten maximalen Wandhöhe um 2,00 Meter kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese Überschreitung aus der gegenüber mindesten einer Außenwand um 1,50 zurückgesetzten Wand eines obersten Geschosses (Staffelgeschosses) ergibt.

2.3.2 Oberkante aller Bauteile (OK max.)
Die maximal zulässige Oberkante aller Bauteile (OK max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.
Die Oberkante aller Bauteile wird gemessen zwischen Oberkante des zukünftigen oder bestehenden Straßenniveaus und der Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. des Bauteiles. In den Bereichen WA4 in welchen die Erschließung über Privatwege erfolgt, bildet das Höhenniveau des Weges den Bezugspunkt.
Ergeben sich bei Oberkanten von Bauteilen Schnittpunkte mit der Oberkante der Dachhaut des Firstes, die verschieden hoch sind, ist die im Mittel gemessene Oberkante maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage des zukünftigen Straßenniveaus an den Gebäudeecken.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante aller Bauteile ist durch technisch oder funktional bedingte Bauteile wie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Kamine oder Abluftablagen zulässig.
Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 0,2 m und höchstens 0,4 m höher als die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze liegen.

3. BAUWEISE — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Offene Bauweise — § 22 Abs. 1, 2 BauNVO

WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2, *WA 3.3, WA 3.4*, WA 4:
Für die Baugebiete wird gemäß Planzeichnung eine offene Bauweise festgesetzt.
In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Doppelhäuser als auch Einzelhäuser mit beidseitigem Grenzabstand zulässig.
Im Baugebiet WA 4 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung festgesetzt.

3.2.1 Zulässiges Vortreten von Gebäudeteilen von den Baugrenzen — § 23 Abs. 3 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

In den Wohngebieten **WA 1, WA 2, WA 3** und **WA 4** ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn der überschreitende Bauteil nicht breiter als 4,0 m ist und bis zur Grenze ein Abstand von min. 2,0 m verbleibt.
*In den Wohngebieten **WA 1, WA 2** und **WA 4** darf die Baugrenze durch Terrassen als Bestandteil der Hauptanlage bis max. 1 m überschritten werden.*
Zu angrenzenden Verkehrsflächen ist nur ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppenanlagen und Vordächern zulässig.

3.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche (Grenzabstände) — ***§ 9 (1) 2a BauGB***

Die Tiefe der Mindestabstandsfläche darf entlang der im Planteil festgesetzten Baulinien auf 3m reduziert werden.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE — § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

4.1 Höchstzahl

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist in den Wohngebieten **WA 1, WA 2** und **WA 4** auf max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, Einzelhaus oder Reihenhauseinheit begrenzt. Dies schließt auch mögliche Wohnungen im Dach- oder Kellergeschoss mit ein.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Hinweis:
Die Zahl der notwendigen Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim, soweit nachfolgend nicht Abweichendes bestimmt ist.

5.1 Stellplätze und Garagen — § 12 BauNVO

5.1.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports — § 12 Abs. 6 BauNVO

Im **WA 1** und **WA 2** (Doppelhäuser) sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. *Zusätzlich können die notwendigen Zufahrten zu Garagen/Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche als Stellplatz genutzt werden.* Dabei sind auf jedem Baugrundstück nur zwei Stellplätze in Form von Garagen/Carports zulässig.

Im Baugebiet **WA 4** (Reihenhäuser) sind Stellplätze oder Carports nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen sowie innerhalb der als Nebenanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports müssen einen Abstand von 5,00 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Garagen sind nur in den Baufenstern sowie den hierfür ausgewiesen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Im Baugebiet ***WA 3.1 - 3.4*** (Mehrfamilienhäuser) sind Stellplätze oder Carports innerhalb der Baufenster oder als Stellplätze in den als Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
Alternativ können die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

5.2 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

5.2.1 Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 HBO sind, sind in den Gebieten **WA 1, WA 2** und ***WA 3.1-3.4*** grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Flächen für Nebenanlagen/Garagen sowie hinter der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze im straßenabgewandten Grundstücksbereich bis zu einer Grundfläche von 8 m² zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne Keller bzw. mit Teilunterkellerung sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.
*In den Gebieten **WA 4** sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 8 m² zulässig.*
Nebengebäude dürfen eine Firsthöhe von 2,75 m nicht überschreiten.

§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

5.2.2 Ausschluss von Nebenanlagen
Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung, sind ausgeschlossen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Straßenverkehrsflächen

Die gemäß Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

7. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7.1 Öffentliche Grünflächen

ÖG1, ÖG2, ÖG3:
Die gemäß Planzeichnung mit „ÖG“ gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.
Die Grünflächen dienen als Ausgleichsflächen.
Sie sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Nähere Regelungen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind unter 11.4 getroffen.

8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB

Private Grundstücksflächen

Es besteht eine grundsätzliche Erlaubnispflicht für die Herstellung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser im Baugebiet. Das auf Dachflächen und allen sonstigen befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern (Muldenversickerung bzw. Mulden- Rigolenversickerung *oder Flächenversickerung* - eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig) oder der Brauchwassernutzung zu zuführen. Die Errichtung von Zisternen z.B. für die Brauchwassernutzung ist zulässig. Nicht zulässig ist der Anschluss der Notüberläufe der privaten Versickerung an den öffentlichen Regenwasserkanal. In den im Rechtsplan als Flächen für die Herstellung von privaten Versickerungsanlagen gekennzeichneten Bereichen sind Versickerungsanlagen unabhängig von eventuell entgegenstehenden nachbarrechtlichen Vorschriften zu zulässig, sofern sie den Regeln der Technik entsprechen.

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnissen und der Lage im Wasserschutzgebiet ist sowohl für eine zusammengefasste Anlagen (zentrale Versickerungsanlage) aber auch für grundstücksbezogene dezentrale Einzelanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sowie öffentliche Parkflächen und Gehwege sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser direkt über den Belag versickern kann (z.B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen).

Bei der Herstellung der Oberflächenbeläge ist eine Versickerungsleistung von mindestens 250 Liter pro Sekunde und Hektar nachzuweisen.

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ein qualifizierter Freiflächenplan beizufügen, in dem die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die zu bepflanzenden Flächen und die Art ihrer Bepflanzung sowie die Flächen für die Versickerung mit Angabe ihrer Größe dargestellt werden.

Öffentliche Verkehrsflächen
Das auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist den Flächen für Niederschlagswasserversickerung zuzuführen und über den belebten Oberboden zu versickern (u. a. Versickerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche **ÖG 3**“).
Bei der Ausbildung der Versickerungsmulden ist auf eine ausreichende Durchlässigkeit der belebten Bodenzone und der darunter liegenden Bodenschichten zu achten und ggf. durch Bodenaustausch herzustellen. Der minimale Durchlässigkeitswert muss 5 x 10^{-6} m/s betragen. Der minimale Flurabstand der Sohle der Versickerungsmulden zum langjährigen Grundwasserhöchststand darf 1,5 m nicht unterschreiten. Den Zuläufen sind Absetzeinrichtungen vorzuschalten, die bei Bedarf zu entschlammen sind. Spezielle Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Plan gekennzeichnet.

8.2. Arten- und Biotopschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
→Anmerkung; die Maßnahmenflächen sind nicht Gegenstand der Änderung

Maßnahmen A: Zur Sicherung der lokalen Population der Zauneidechse werden innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsflächen A1 bis A5 folgende Maßnahmen durchgeführt.
Anlage, Sicherung, **Überwachung** (Monitoring) und Risikomanagement von Ersatzlebensräumen entsprechend der Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung auf einer Gesamtfläche von 11.732 m².

Maßnahme B1: Als Ersatz für die Inanspruchnahme von geschützten Biotopen werden auf einer Gesamtfläche von 5.876 m^2 an einem geeigneten Standort innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsfläche B1 auf Forstflächen, Umfeld „Glockenbuckel“ Mager- und Halbtrockenrasenflächen hergestellt, entwickelt, gesichert und überwacht (Monitoring).

Maßnahmen B2 und C: Zur Sicherstellung der Eingriffskompensation werden innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsflächen B2 und C1 bis C3 folgende Maßnahmen durchgeführt.
B2: Anlage, Entwicklung und Sicherung von Mager- und Halbtrockenrasenflächen auf einer Gesamtfläche von 1.000 m² an einem geeigneten Standort innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsfläche B2 „Am Schindersbuckel“.

C1 bis **C3**: Anlage und Sicherung von extensiven landwirtschaftlichen Nutzungen auf 58.994 m² :
- Extensive Bewirtschaftung von Ackerflächen unter Verzicht auf den Anbau von Mais, Klee, Kleegras, Luzerne, Kartoffeln und Zuckerrüben.
- Die Nutzung als „Ackerland aus der Erzeugung genommen“ ist nur in einem Jahr innerhalb eines 5-jährigen Zeitraums zulässig.
- **Bewirtschaftungsruhe** in der Zeit vom 15.04. bis einschließlich 30.06. eines Jahres. Nach Ende der Bewirtschaftungsruhe ist ein Mulchen der Fläche erst nach dem

31.08. erlaubt.
- **Reduzierte Nutzungsdichte.** Bei der Einsaat mit Getreide werden alternierend 15 % der Flächen nicht bestellt.
- Die nicht bestellte Fläche ist dabei in die Bodenbearbeitung einzubeziehen. (z.B. Anlage von Ackerrandstreifen, Blühstreifen und Feldlerchenfenstern).
- Auf den Einsatz von Mineraldüngern und organischen Düngemitteln (außer Festmist) ist zu verzichten.
- Auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

9. MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gemäß Planzeichnung mit „GR“ gekennzeichneten Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit *und bei Kennzeichnung mit dem Zusatz „-A“ (GR-A) zugunsten der Anlieger belastet*.
Die gemäß Planzeichnung mit „GFLR“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten *der örtlichen Versorgungsträger und der Öffentlichkeit bzw. bei Kennzeichnung mit dem Zusatz „-A“ (GFLR-A) zugunsten der Anlieger belastet*

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 Schallschutzmaßnahmen: Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen.
Zur Gewährleistung der Innenschallpegel nach VDI 2719 sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen.

SM1: Orientierung der Außenwohnbereiche von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, *WA 3.3* und WA 4 sind für Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdige Nutzungen innerhalb der mit dem Planzeichen abgegrenzten und mit SM 1 bezeichneten Flächen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone, Wohngärten, ausschließlich in Richtung Osten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

SM2 und SM3: Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 sind innerhalb der mit dem Planzeichen abgegrenzten und mit SM 2 und SM 3 bezeichneten Flächen, bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109

'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs oder Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 56 der Hessischen Bauordnung auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V. mit Tabelle 9 erf. R'w,res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
SM 2	III	60,0 bis < = 65,0	35	30
SM 3	IV	65,0 bis < = 70,0	40	35

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw Genehmigungsfreistellungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

SM 4: Einbau fensterunabhängiger, schallgedämmter Lüftungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

11.1 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen (Großbaumeinheiten – GBE)

Zur Mindestbegrünung der Freiflächen und zur weitgehenden Eingriffsminderung sind folgende Pflanzbindungen zu beachten:

11.1.1 Je 150 m² privater Grundstücksfläche sind

- 1 großkroniger Baum (Zeichen GB im Anhang Pflanzenlisten) oder
- 2 mittelkronige Bäume (MB) oder
- 5 Großsträucher (GS) oder kleinkronige Bäume (KB) oder
- 20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (erreichbare Mindesthöhe 1,5 m) oder
- 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten zu pflanzen.

Voll anrechenbar sind Pflanzen der Listen im Anhang und alle sonstigen einheimischen und standortgerechten Gehölze. Sonstige Ziergehölze sind der entsprechenden Wuchskategorie zugeordnet zur Hälfte anrechenbar.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):
- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-18 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

Vorhandene und neu anzulegende Vegetation gemäß den nachfolgenden Punkten kann auf diese Mindestbegrünung angerechnet werden.

11.1.2 Private Stellplätze

Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste II (siehe Anhang) zu untergliedern. Die Baumstandorte der anzupflanzenden Bäume sind zeichnerisch im Planteil dargestellt. Erfolgt keine Darstellung im Planteil oder sind die Standorte „variabel“ gekennzeichnet, sind die Vorgaben zu Anlage und Anzahl der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu Grunde zu legen.

Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen.
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):
- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

11.1.3 In den Vorgartenbereichen des Wohngebietes **WA 2** ist zur grünordnerischen Aufwertung pro Grundstück ein mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m² gemäß Pflanzenliste I (siehe Anhang) in einem Abstand von 2,0 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

11.2 Mindestgrünflächen

11.2.1 Bodenfunktionszahl (BFZ)

Zur Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima wird der Anteil der von Bebauung und vollständiger Versiegelung freizuhaltender Grundstücksflächen durch die Bodenfunktionszahl (BFZ) geregelt. Sie wird auf 0,6 festgelegt.
Die festgelegte Bodenfunktionszahl darf bei einer Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen um 0,1 unterschritten werden.

Erläuterung:
Eine BFZ von 0,6 bedeutet, dass 60 % der gesamten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten bzw. als Grünfläche zu erhalten sind oder eine gleiche Wertigkeit entsteht.

Auf die BFZ werden die Versickerungs- und Abflussintensitäten von verschiedenen Bodenbelagsarten, sowie die klimatischen Wirkungen der Dachbegrünung folgendermaßen angerechnet

	Wichtungsfaktor (WF)
- Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau	1,0
- Teilversiegelte, wasserdurchlässige begrünte Flächen (z.B. Rasenwabenplatten, Rasenfugenbelag, Schotterrasen)	0,5
- Teilversiegelte, wasserdurchlässige unbegrünte Flächen (z.B. wasserdurchlässiges - Betonpflaster, offenfugiges Pflaster)	0,3
- Überbaute Fläche, Dach begrünt	0,85
- Überbaute und versiegelte Fläche (Gebäudefläche)	0,15

Überdachungen und Dachüberstände ab 0,5 m sind wie überbaute Flächen zu bewerten.

Berechnungsbeispiel:
Gesamtgrundstück 350m²

Bei einem fiktiven Beispiel entstehen auf einem Grundstück folgende Nutzungen:

Fläche	Oberflächenqualität	Wichtungsfaktor	gewichtete Fläche
20 m²	Gebäudefläche, Dachfläche begrünt	WF 0,85	17 m²
120 m²	Gebäudefläche, Dachfläche unbegrünt	WF 0,15	18 m²
10 m²	Rasenfugenpflaster	WF 0,50	5 m²
30 m²	Wasserdurchlässiges Pflaster,	WF 0,30	9 m²
170 m²	Pflanzflächen	WF 1,00	170 m²
350 m²	Gesamtfläche	WF 0,63	219 m²
BFZ = 219 / 350=0,63			

Die Zielvorgabe 0,6 wurde erreicht."

11.2.2 Mindestvegetationsfläche
Auf Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau müssen mindestens 40% der Grundstücksfläche entfallen.

11.2.3 Randeingrünungen
Zum öffentlichen Verkehrsraum ist eine Vorgartenzone von 2,50 m Tiefe zu schaffen. Diese ist zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen.

Die im Planteil zeichnerisch festgelegte Anpflanzung von Sträuchern / Hecke darf durch die Errichtung von Grenzgaragen unterbrochen werden.

11.3 Einzelbäume

11.3.1 Anzupflanzende Anzahl von Bäumen
Auf den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl der Einzelbäume zu pflanzen.

Es sind standortgerechte Hochstammlaubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzenliste II (Bäume für Verkehrsanlagen) in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in eine Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu pflanzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):
- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

11.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen. **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Die im Plan eingezeichneten öffentlichen Grünflächen ohne sonstige Pflanzangaben sind als extensiv genutzte Wiese oder extensiv gepflegte Landschaftsrasen herzustellen, um die Ausgleichsfunktionen zu gewährleisten.

11.4.1 Öffentliche Grünfläche „ÖG1“
Diese Fläche ist als straßenbegleitende Grünfläche anzulegen und je 10 laufende Meter mit einem großkronigen Baum gemäß Pflanzenliste II (Bäume für Verkehrsanlagen) zu bepflanzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):
- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

Auf der Fläche ist die Unterbringung von Versickerungsmulden oder Ableitungseinrichtungen für das Regenwasser zulässig

11.4.2 Öffentliche Grünfläche „ÖG2“
Auf den gemäß Planzeichnung mit „ÖG2“ gekennzeichneten Flächen sind außerhalb der Versickerungsmulden und Böschungsflächen mindestens 8 standortgerechte Bäume und auf 25 % der Flächen Sträucher gemäß Pflanzenliste I zu pflanzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):
- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-80 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

Auf der Fläche ist die Unterbringung von Versickerungsmulden oder Ableitungseinrichtungen für das Regenwasser und Schmutzwasser zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Herstellung der Zuwegungen und Zufahrten für die Versickerungsflächen.

11.4.3 Öffentliche Grünfläche „ÖG3“ und Ortsrandeingrünung entlang der Nordwest-Geltungsbereichsgrenze
Auf dieser Fläche sind zur Ortsrandeingrünung zusammenhängende Gehölzhecken zu erhalten und neue ergänzende Gehölzpflanzungen wie folgt anzulegen und zu unterhalten.

- je volle 100 m² ist ein Standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung entsprechend der Pflanzenliste I zu pflanzen.
- je 1 m² Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch gemäß Pflanzenliste I zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5-9 Stück einer Art vorzunehmen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-80 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

11.5 Dachbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

11.5.1 Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen
WA1, WA 2, ***WA 3.1-3.4*** und **WA 4**:
Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 15° sind mit einer dauerhaften extensiven Begrünung (Trockenrasengesellschaften) entsprechend der Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau) in einer Mindeststärke von 10 cm zu versehen und zu erhalten.
Bei der Nutzung durch Solaranlagen kann die Begrünung für Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 15° entfallen.

11.5.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Terrassenflächen dauerhaft mindestens extensiv entsprechend der Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) zu versehen und zu erhalten.

12. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Die gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind auf Dauer zu erhalten.

Bäume ab 60 cm Stammumfang (gemessen in einer Höhe von 60 cm über dem Boden) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erhalten, soweit sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar behindern. Sofern der Erhalt nicht möglich ist, sind 2 standortgerechte Bäume gem. Pflanzliste für einen zu entfernenden Altbaum zu pflanzen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Ziffern 3.5 und 3.7 bis 3.11 anzuwenden.

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachformen und -aufbauten

Dachformen: Für **WA 4** sind Satteldächer, Flach- und Pultdächer festgesetzt. Für Pultdächer wird eine maximale Dachneigung von 15° festgelegt. Die Reihenhäuser einer Hausgruppe oder eines Doppelhauspaares sind mit gleicher Dachform und Neigung auszuführen.

In **WA 1** und **2** sind die Gesamtdachflächen eines Doppelhauspaares jeweils in einer Dachform und einer Neigung auszuführen.

Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Neigung von über 30° zulässig.
In den Gebietsteilen **WA 1, WA 2**, ***WA 3.1-3.4*** und **WA 4** sind Dachaufbauten grundsätzlich in Form von gleichschenkligen Sattel- und Dreiecksgauben sowie Schleppgauben zulässig.

Auf der Gesamtdachfläche eines Doppelhauspaares bzw. einer Reihenhauszeile ist nur jeweils eine Gaubenform in den gleichen Abmessungen zulässig.

Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Bei Walmdächern gilt als Maßgebende Trauflänge die Trauflänge plus der Firstlänge geteilt durch zwei.

Der seitliche Abstand zum Giebel (Schnittlinie der aufgehenden Giebelwand mit der Dachhaut) muss mindestens 1,25 m und der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens eine Gaubenbreite betragen.

Der höchste Punkt der Dachgauben muss min. 0,5 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Auf einer Dachseite darf nur eine Gaubenform zum Einsatz kommen.

1.2 Eindeckung

Pult- oder Flachdächer von Reihenhäusern können mit einer Dachbegrünung versehen werden, wenn sichergestellt ist, dass dies einheitlich für eine ganze Reihenhauszeile erfolgt.
Zur Dacheindeckung sind die ortsüblichen Dachdeckungsmaterialien in gedeckten Farben (rot, braun, grau) zu verwenden. Alternativ ist die Begrünung von Dächern zulässig.
Zur Eindeckung von Gauben ist entweder das Material des Hauptdaches zu verwenden oder ein Material zu wählen, dass in seinem Farbton auf das Hauptdach abgestimmt ist.

Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen.

1.3 Standorte für Müllbehälter

Standorte für Müllbehälter sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke o.ä.) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind in durchbrochener Form als Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste I, als transparente Holzzäune oder Stahlrankzäune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch Hecken/Sträucher auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten.

Bei Doppel- oder Reihenhausbebauung ist auf der straßenabgewandten Gartenseite ein Sichtschutz von max. 2,0 m Höhe und 4,0 m Tiefe, gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante, zulässig.
Die Sichtschutzanlagen sind gestattet als Wandflächen aus Holz oder Mauerwerk, Gehölzhecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste I; Wandflächen sind zu begrünen.

Alle Zäune, Mauern und Sichtschutzwände, die nicht zumindest an einer Seite an gärtnerisch gestaltete Flächen angrenzen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für eine Länge von 5,0 m Zaun, Mauer oder Sichtschutzwand ist eine Kletterpflanze in der Größe 100/125 gemäß Pflanzenliste III zu verwenden. Pro Kletterpflanze ist eine offene Pflanzfläche von min. 0,5 m² herzustellen.

Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze sind keine umlaufenden Einfriedungen aus Sichtbeton, Mauerwerk, Holz, Metall- oder Kunststoffzäunen zulässig. Als Begrenzungselement sind ausschließlich Pflanzhecken gestattet.

3. Flächen mit öffentlichen Rechten (GR und GFLR) und Stellplätze welche durch diese eingeschlossen werden

Für die gemäß Planzeichnung mit „GR“ und „GFLR“ gekennzeichneten Flächen und die durch sie eingeschlossenen Stellplätze wird im Straßenraum eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Die Flächen mit der Kennzeichnung „GR“ und „GFLR“ sind in Pflasterbauweise mit Verbundpflaster aus Beton in der Farbe „grau“ (RAL Farbtöne 7023, 7030, 7033) herzustellen. Empfohlen wird in Anlehnung an die öffentlichen Gehwege eine Verlegung im Reihenverband. Private Stellplätze, welche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den v.g. Flächen liegen sind in Pflasterbauweise mit Fugenpflaster in Beton der Farbe „dunkelgrau/anthrazit“ (RAL Farbtöne 7016, 7021, 7026) herzustellen. Empfohlen wird in Anlehnung an die öffentlichen Stellplätze eine Verlegung als wasserdurchlässige Pflasterdecke mit 2cm umlaufender Sickerfuge im Reihenverband
Der Aufbau sollte gem. RStO 12, Tafel 3, Zeile 1, Bk1,0 erfolgen.

C HINWEISE

1. Bodenschutz/ Altlasten

Altlasten
Für das Bebauungsplangebiet ist nicht auszuschließen, dass Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. einer Altlast i. S. d. BBodSchG…..

Bodenschutz

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird gilt hierfür:

Unterhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV[1)] für den Wirkungspfad GW die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20[2)] bzw. der LAGA TR Boden[3)] unterschreitet.

Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20[2)] bzw. die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA TR Boden[3)] unterschreitet.*

Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20[2)] unterschreitet.

In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20[2)] bzw. Z 0 der LAGA TR Boden[3)] unterschreitet.

Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)[1)] für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm. [1)] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999
Anm. [2)] LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 15.05.2009.
Anm. [3)] LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) vom 05.11.2004.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen. Je nach Lagervolumen besteht in aller Regel auch eine Prüfpflicht durch eine sachverständige Stelle.

11. Geothermie

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

Grundsätzlich ist die Nutzung von Geothermie zwar möglich, sie ist allerdings auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies führt zu einer Beschränkung der Bohrtiefe. Interessenten sollten sich daher frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung setzen.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 222-1

1. Änderung „Schmittsberg II“

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

P. WAGNER – 19/05/2016
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG

STADT VIERNHEIM

Bebauungsplan Nr. 222-1 „Schmittsberg II“- 1. Änderung,

Begründung

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen
2 Lage des Änderungsbereiches
3 Anlass und Ziel der Planung
4 Planungsrechtliche Vorgaben
5 Geänderte Planinhalte
6 Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung
7 Umweltbelange

---

1 Rechtsgrundlagen

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.8.2013 (BGBl. I S. 3154),

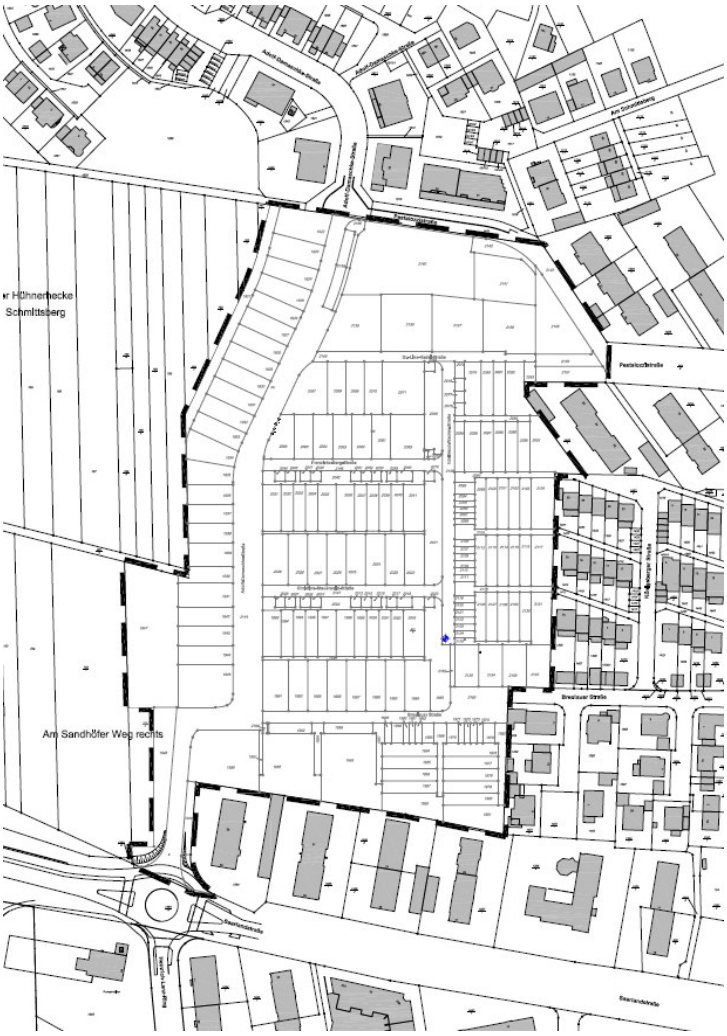
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 2010 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458),

Hessische Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178)

Hessisches Wassergesetz (HWG), in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548)

Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Stadt Vierheim.

2 Lage des Änderungsgebietes



Mit der vorliegenden 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 222 „Schmittsberg II“ geändert. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt am westlichen Siedlungsrand der Stadt. Westlich angrenzend befinden sich Grün- und Ackerflächen und schließlich die BAB A6, im Süden begrenzt die Saarlandstraße, im Osten bestehende Wohngebiete und im Norden die Pestalozzistraße sowie das Gebiet „Am Schmittsberg I“ (vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Lage des Plangebietes/ Geltungsbereich der Änderung

Die vorliegende Änderung umfasst die zeichnerischen Festsetzungen im Planteil und eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen. Aufgrund der räumlichen Verteilung der zeichnerischen Änderungen und der Aufnahme des aktualisierten Katasters nach der zwischenzeitlich erfolgten Vermessung wird der gesamte Geltungsbereich zu Grunde gelegt.

Der Geltungsbereich (bauliche Nutzung) umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha und besteht aus den Flurstücken der Flur 3, Nr. 1922-1945, 1947-2004, 2006, 2007, 2009, 2010, 2013-2015, 2017, 2018, 2020-2042, 2044, 2045, 2047, 2048, 2051-2053, 2055, 2056, 2058-2073, 2075-2145, 2147-2151, 2154, 2155, 2156 Flur 3, jeweils Gemarkung Viernheim.

3 Anlass und Ziel der Planänderung

Anlass für die anstehende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 222 „Schmittsberg II“ sind Erörterungen in Bauberatungen und Anfragen zur Realisierung konkreter Bauprojekte. Die Verwaltung hat die durch die Umlegung entstandenen Grundstücke hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen überprüft. Aufgrund der gebildeten Größen und Zuschnitte wirken einige Festsetzungen sehr einschränkend. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die Bebaubarkeit/ Ausnutzung der Grundstücke auch unter Berücksichtigung des Bauordnungsrechts zu optimieren und die Ergebnisse der Vergabe sowie Wün-

sche und Vorstellungen der Bauherren zu berücksichtigen. Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept für das Wohngebiet wird hierdurch in seinen Grundzügen nicht berührt.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 222 „Schmittsberg II“, wurde in der Fassung 12/2012 mit der Bekanntmachung vom 11.10.2014 in Kraft gesetzt.

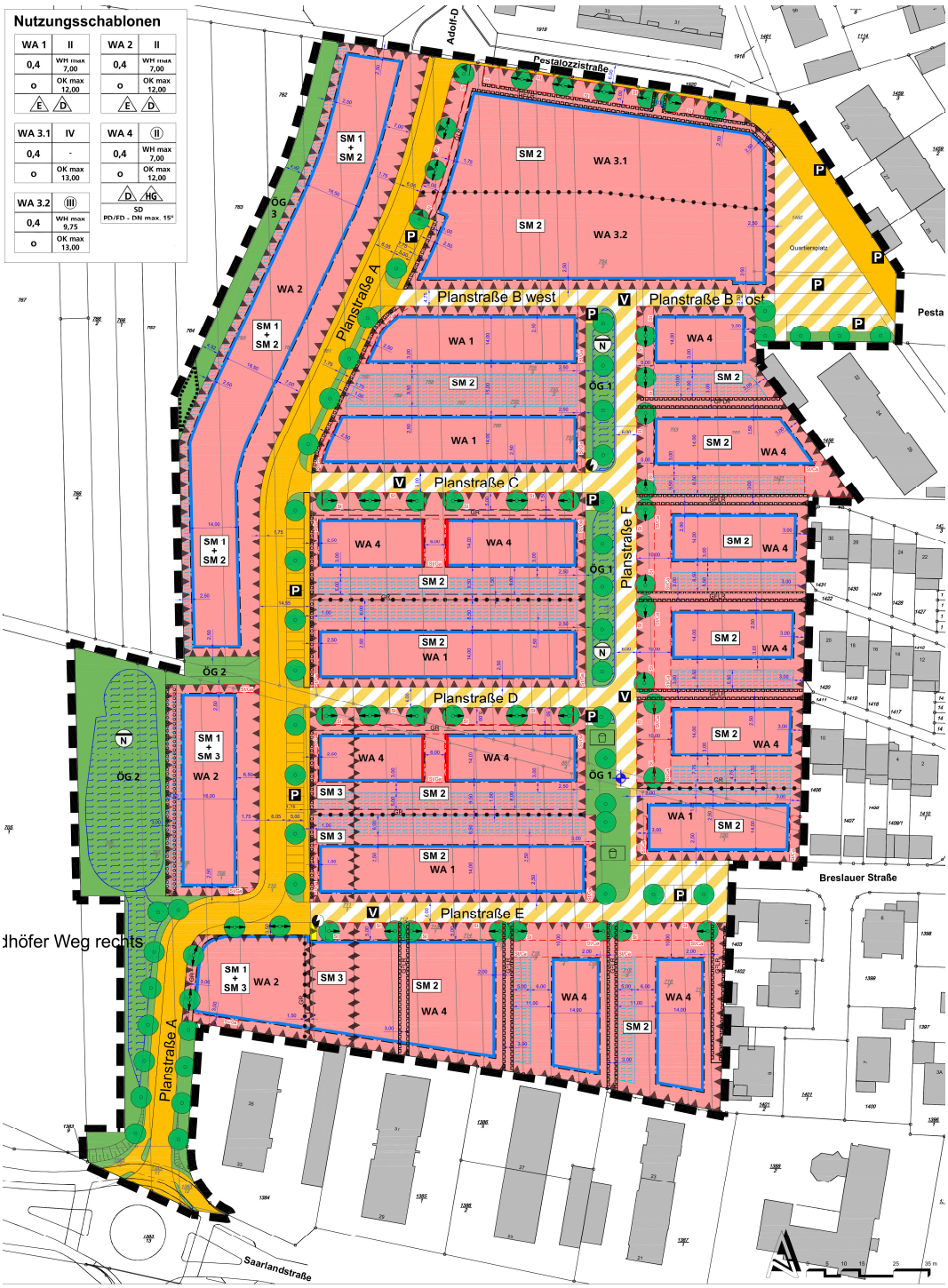


Abbildung 3: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 222

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne inhaltlich und räumlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1976 stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet werden von den geplanten Änderungen nicht berührt, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entspricht.

Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Gemäß § 1 (8) BauGB gelten die formellen Verfahrensvorschriften des BauGB und die materiellrechtlichen Anforderungen an den Planinhalt grundsätzlich auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Nur wenn durch die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, sofern zudem

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der anstehenden Bebauungsplanänderung werden nur Konkretisierungen/ Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen sowie inhaltliche Festlegungen zur Ausnutzung der überbaubaren Grundstückfläche ergänzt. Die Änderung berührt daher weder inhaltlich noch räumlich die Grundzüge der Planung. Die städtebauliche Konzeption und Entwicklung sowie das Grundkonzept der Festsetzungen nach § 30 BauGB werden nicht verändert.

Die Änderung berührt weder Vorhaben, die gem. Anlage 1 des UVPG zu prüfen wären noch beeinträchtigt sie die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*). Demzufolge wird die vorliegende Änderung 1 des Bebauungsplanes “Schmittsberg II” im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 13.11.2015 die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet und den Entwurf beschlossen.

Der Entwurf wurde gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 01.12.2015 bis 08.01.2016 offen gelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen der Beteiligung fand ein Erörterungsgespräch mit der zuständigen Bauaufsicht, dem Landkreis zu aktuellen Bauvorhaben statt. Im Ergebnis des Gespräches werden weitere Ergänzungen/ Änderungen vorgenommen, welche eine erneute Beteiligung erfordern.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.01.2016 eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Im Rahmen dieser erneuten Offenlage lag der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Zeit von 15.03.2016 bis 20.04.2016 bei der Stadtverwaltung Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Die die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-

lange wurden erneut mit Schreiben vom 14.03.2016 um Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplanentwurf gebeten.

5 Geänderte Planinhalte

Zur Realisierung der Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung sind folgende Änderungen erforderlich:

5.1 Änderungen im Planteil

Die zeichnerische Änderung im Planteil umfasst weiterhin die Festsetzung einer linearen Heckenpflanzung zur Eingrünung der Grundstücke zur Adolf-Damaschke-Straße anstatt der ursprünglichen flächigen Festlegung einer Maßnahmenfläche. Hier wäre sonst keine Unterbrechung durch grenzständige Garagen oder Carports möglich. Die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports im Planteil wurde zeichnerisch angepasst.

Im südwestlichen Teil, angrenzend an die bestehenden Geschosswohnungsbauten im Süden wird das im Ursprungsplan den Gebietstyp WA 2 und WA 4 zugeordnete Baufenster dem neuen Typ WA 3.3 bzw. 3.4 zugeordnet. Die Traufhöhe entfällt, es wird eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ermöglicht. Die mögliche max. Gebäudehöhe wird im WA 3.3 von 12 m auf 13 m erhöht und im WA 3.4 auf 10 m reduziert. Die Geh- Fahr und Leitungsrechte entfallen. Die Nutzung dieses Bereiches für einen möglichen Geschosswohnungsbau wird so verbessert. Die Gebietstypen werden in die textlichen Festsetzungen integriert.

Die Festsetzung der Belastungen durch öffentliche Rechte -Geh- Fahr- und Leitungsrechte wurde in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. A 9 klargestellt. Über den Zusatz „A“ erfolgt nun im Planteil die Zuordnung „zu Gunsten der Anlieger“, während ohne Zusatz die Rechte zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt sind.

Für straßenbegleitende Bäume deren Standort im Zuge der Grundstücksteilung und Erschließungsplanung bereits geklärt wurde, wurden in der Darstellung die ergänzenden Pfeile entfernt.

In der Legende erfolgen klarstellende Verweise auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen.

In Bezug auf die Vorgabe zur max. Dachneigung wird der Zusatz „frei“ für das Satteldach im Planstempel ergänzt und die Legende redaktionell umgestellt. So dass die städtebauliche Intention, dass nur für Pultdächer eine Einschränkung hinsichtlich der Dachneigung besteht und welche auch in der textlichen Festsetzung eindeutig formuliert ist, klargestellt wird.

5.2 Änderung der Festsetzung „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“

In die Änderung des Bebauungsplanes werden Festsetzungen aufgenommen, die die Ausnutzung kleiner Hausgruppengrundstücke und relativ kompakter Doppelhausgrundstücke in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 4 verbessern.

Die textlichen Festsetzungen zur Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Erker, Balkone, Windfänge, Terrassen oder Wintergärten wurden für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 4 vereinfacht. Für die Doppel- bzw. Einzelhäuser im WA 1, WA 2 und WA 4 wird weiterhin eine Überschreitung der GRZ durch Bestandteile der Hauptanlage wie Terrassen ermöglicht. Für die Errichtung von Hausgruppen im Gebiet WA 4 wird aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte die Überschreitung der GRZ insoweit freigegeben, dass hier auch die Hauptanlage Bestandteil der Überschreitung sein darf. Die mögliche Überschreitung der Baugrenzen wird entsprechend angepasst.

Damit werden die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke erweitert, ohne dabei von dem grundsätzlichen städtebaulichen Konzept abzuweichen und das Maß der Nutzung, wie es durch die festgesetzten Baufenster dargestellt wird, zu erhöhen. Die mögliche Ausnutzung bestimmt sich durch das Baufenster und die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Aufgrund der Grundstückszuschnitte können die Baufenster bei einer Einhaltung der GRZ von 0,4 nicht ausgeschöpft werden, sie bieten demnach planerisch gewollt einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Gebäude. Allerdings kann bei Einhaltung der vorgegebenen Grundflächenzahl teilweise nur eine Gebäudetiefe von 10 m realisiert werden.

In A 2.1.3 wird daher neu festgesetzt, dass im Wohngebiet WA 4 bei der Errichtung von Hausgruppen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Eine solche Festsetzung der in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesetzlich vorgegebenen Obergrenze der GRZ von 0,4 für Wohngebiete kann auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO erfolgen. Demnach können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die gebietsbezogenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sollen in Bezug auf die städtebauliche Verträglichkeit und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen, dass nicht zu dichte Wohnquartiere entstehen. Die Überschreitung ist für den vorliegenden Entwurf städtebaulich vertretbar, da die Gebiete WA4 Bestandteil einer Gesamtkonzeption sind, in welcher sich lockere Bebauung und Hausgruppen abwechseln. Die Grundstücke für Hausgruppen sind konsequent südorientiert, so dass eine ausreichende Belichtung möglich ist. Die Abstände zwischen den Hausgruppen ermöglichen eine gute Durchlüftung des Gebietes.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden indem die Ausschöpfung der Überschreitung nicht von der Vorgabe zur Bodenfunktionszahl befreit. Der vorgegebene Wert kann nur durch Aufwertung von Gebäuden durch Dachbegrünung erreicht werden.

In den Gebieten WA 4 in welchen Hausgruppen mittig durch Stellplätze und Garagen unterbrochen werden wurde durch die Festsetzung einer Baulinie im Planteil bereits darauf hingewiesen, dass städtebaulich ein Abstand der Baufenster von 3 m vorgegeben ist. In den textlichen Festsetzungen wird nun klarstellend ergänzt, dass bei Ausschöpfung der Vorgaben des Bebauungsplanes zur Trau- und Firsthöhe eine Unterschreitung der Tiefe der nach dem Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen möglich ist.

Für das Gebiet WA 2, welches westlich der Adolf-Damaschke-Straße am Rand des Geltungsbereiches liegt, wurden im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung die Schallschutzmaßnahmen SM 1 festgesetzt. Außenwohnbereiche von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen wie z.B. Terrassen, Balkone, Wohngärten, sind aus-

schließlich in Richtung Osten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Durch die Lage der Baufenster und die aus den Vorgaben zum Schallschutz resultierende Gebäudeausrichtung ergeben sich verlängerte Grundstückszufahrten. Dem soll Rechnung getragen werden, indem eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Teile der Zufahrten zugelassen wird, sofern eine wasserdurchlässige Ausführung der Flächen erfolgt.

In Anbetracht des städtebaulichen Ziels eines hohen Grünanteils innerhalb des neuen Wohnquartiers soll die Anzahl von oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet reduziert werden. Die Möglichkeit der Überschreitung der geplanten GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen) wird daher für die Geschosswohnbauten erweitert. Die sich aus der GRZ rechnerisch ergebende zulässige Überschreitung durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen läge mit 50 vom Hundert bei einer GRZ von 0,6. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.15 wird die Überschreitung bis auf eine GRZ von 0,8 zugelassen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Damit wird die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, die einerseits der angestrebten städtebaulichen Struktur des Gebietes entspricht und darüber hinaus den Zielsetzungen einer verdichteten Ausnutzung durch Geschosswohnungsbau gerecht wird. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) in o.g. Sinne ist nur bei Einhaltung der festgesetzten Bodenfunktionszahl (BFZ) und der Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück zulässig.

5.3 Änderung der Festsetzung „Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen“

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 (Hausgruppen) wird eine Festsetzung zur möglichen Unterbringung von Nebenanlagen ergänzt. Diese werden in ihrer Gesamtgröße auf eine Fläche von 8 m² begrenzt und auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Die Vorgabe zur Eingrünung der Stellplätze wird auf die örtliche Stellplatz- und Ablösesatzung abgestimmt.

5.4 Änderung der Festsetzung „Mindestgrünflächen / Randeingrünungen“

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Vorgaben durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die ggf. erforderliche Einbeziehung der Dachflächen in das Energieversorgungskonzept durch Solarenergienutzung wird im Bedarfsfall eine Unterschreitung der festgesetzten Bodenfunktionszahl (BFZ) ermöglicht.

Für die im Planteil zeichnerisch festgesetzte Hecke entlang der Adolf-Damaschke-Straße wird eine Unterbrechung durch grenzständige Garagen oder Carports ermöglicht.

5.5 Änderung der Festsetzung „Dachbegrünung“

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Vorgaben durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die ggf. erforderliche Einbeziehung der Dachflächen in das Energieversorgungskonzept kann bei einer Nutzung der Dachflächen für Solarenergie von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

5.6 Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

Flächen mit öffentlichen Rechten (GR und GFLR) und Stellplätze welche durch diese eingeschlossen werden

Für die gemäß Planzeichnung mit „GR“ und „GFLR“ gekennzeichneten Flächen und die durch sie eingeschlossenen Stellplätze wird im Straßenraum eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Die Flächen sind dem Eigentum der angrenzenden Grundstücke zugeordnet und privat zu erstellen. Analog zum öffentlichen Straßenraum wird daher für die mit öffentlichen Rechten belasteten Bereiche Pflasterbauweise mit Verbundpflaster der Farbe „grau“ vorgegeben. Private Stellplätze, welche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den v.g. Flächen liegen, sind in Pflasterbauweise mit Fugenpflaster in der Farbe „dunkelgrau/anthrazit“ (RAL Farbtöne 7016, 7021, 7026) auszuführen. Die Festsetzungen werden aus gestalterischen Gründen getroffen und dienen der harmonischen Ausgestaltung des Straßenraums.

6 Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung

Gem. § 1a (3) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der planerischen Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Daraus folgt, dass für die Bilanzierung des Eingriffs das Verhältnis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung maßgebend ist. Es ist zu ermitteln, ob aufgrund der Ergänzung oder Änderung des Plans zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die rechtskräftige Planung stellt der Bebauungsplan Nr. 222 „Schmittsberg II“ dar. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Änderungen im Ausnutzungs- bzw. Versiegelungsgrad, da die zu Grunde liegende Ausnutzung nicht verändert bzw. die Zuschnitte der Baufenster nicht vergrößert werden. Es entstehen somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

7 Umweltbelange

Gem. § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 222, 1. Änderung eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Altlasten

Bodenschutz / Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet ist nicht auszuschließen, dass Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. einer Altlast i. S. d. BBodSchG vorhanden sind. Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind Bestandteil dieser Änderung. Sie wurden auf Anregung des Landkreises hin ergänt.

Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde eine Erkundung auf vorhandene Kampfmittel durchgeführt. Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind Bestandteil dieser Änderung.

TOP: Viernheim, den 23.05.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.282-1
Diktatzeichen:	PW/Bz
Drucksache:	VL-54-2016/XVIII 2. Ergänzung
Anlagen:	Geltungsbereich
Produkt/Kostenstelle:	6790010
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	30.05.2016	
Ausschuss für Umwelt, Energie und Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	07.06.2016	
Stadtverordnetenversammlung	**10.06.2016**	

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ und 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

1. Aufstellungsbeschluss
3. Beteiligungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ zu beschließen und gleichzeitig den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (23. Änderung).
   Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Viernheim und umfasst einen Bereich südlich der Walter-Gropius-Allee. Im Norden schließt das Baugebiet Bannholzgraben an; im Süden folgt die Bahnlinie der OEG und im Westen schließen die Gebäude und Freiflächen der Metropolitan International School (MIS) und die Eissporthalle an. Das Planungsgebiet umfasst in der Flur 62 die Flurstücke 51und 52 (jeweils teilweise). Es ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage) dargestellt.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Form einer Offenlage durchzuführen. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung
Mit Beschluss des Magistrats vom 07.09.2015 wurde die Verwaltung beauftragt einen Vorschlag zum Neubau einer Kindertagesstätte zu unterbreiten.

Das Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt hat in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Umwelt sämtliche der Stadt verfügbaren Grundstücke auf ihre potentielle Eignung überprüft. Dabei wurden neben dem Kriterium der Verfügbarkeit u.a. auch die Lage im Stadtgebiet, die Erreichbarkeit, die verkehrliche und fußläufige Erschließung die räumliche Gesamtabdeckung etc. bewertet. Die Vorlage für den Sozial- und Kulturausschuss VL-148-2015/XVII erläuterte den Bedarf und sprach sich für den Standort südlich der Walter-Gropius-Allee aus.

Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der Stadt sondern ist in einem langfristigen Pachtverhältnis gebunden. In weiteren Gesprächen hat das Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt nun die Grundstücksangelegenheiten für die geplante Nutzung geklärt. (siehe Drs.Nr. VL-16-2016/XVIII)

Der geplante Standort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Vorabstimmung mit der Bauaufsicht des Landkreises und der Regionalplanung haben ergeben, dass die Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan erfolgen muss.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ soll nun die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Kindertagesstätte erreicht werden. Vorgesehen ist die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3217 m². Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude mit Räumen für 6 Gruppen. Hierbei sind 2 Gruppen für Kinder unter 3 Jahre und 4 Gruppen für Kinder ab 3 Jahren vorgesehen. Das Gebäude wird etwa eine Fläche von 30x50m einnehmen. Die bestehende Bebauung weist zur Walter-Gropius-Allee einen Abstand von ca. 10m auf. Diese Gebäudekante soll aufgenommen und die Stellplätze zur Straße hin angeordnet werden. Die Gruppenräume und die Freifläche mit Spielmöglichkeiten werden nach Süden und Westen hin angeordnet.

Zur Autobahn A695 wird ein Abstand von ca. 135 m eingehalten. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen zum Schallschutz im Zusammenhang mit den Planungen für das Gesundheitszentrum Ost wurde das Büro Gruschka, Dr. F. Schaffner, um eine Einschätzung zum Lärmschutz in Bezug auf die geplante Nutzung angefragt.
Gemäß DIN 18005 gibt es keine schalltechnischen Anforderungen für Nutzung "Kindergarten". Im Ergebnis der Einschätzung wurde folgendes empfohlen:

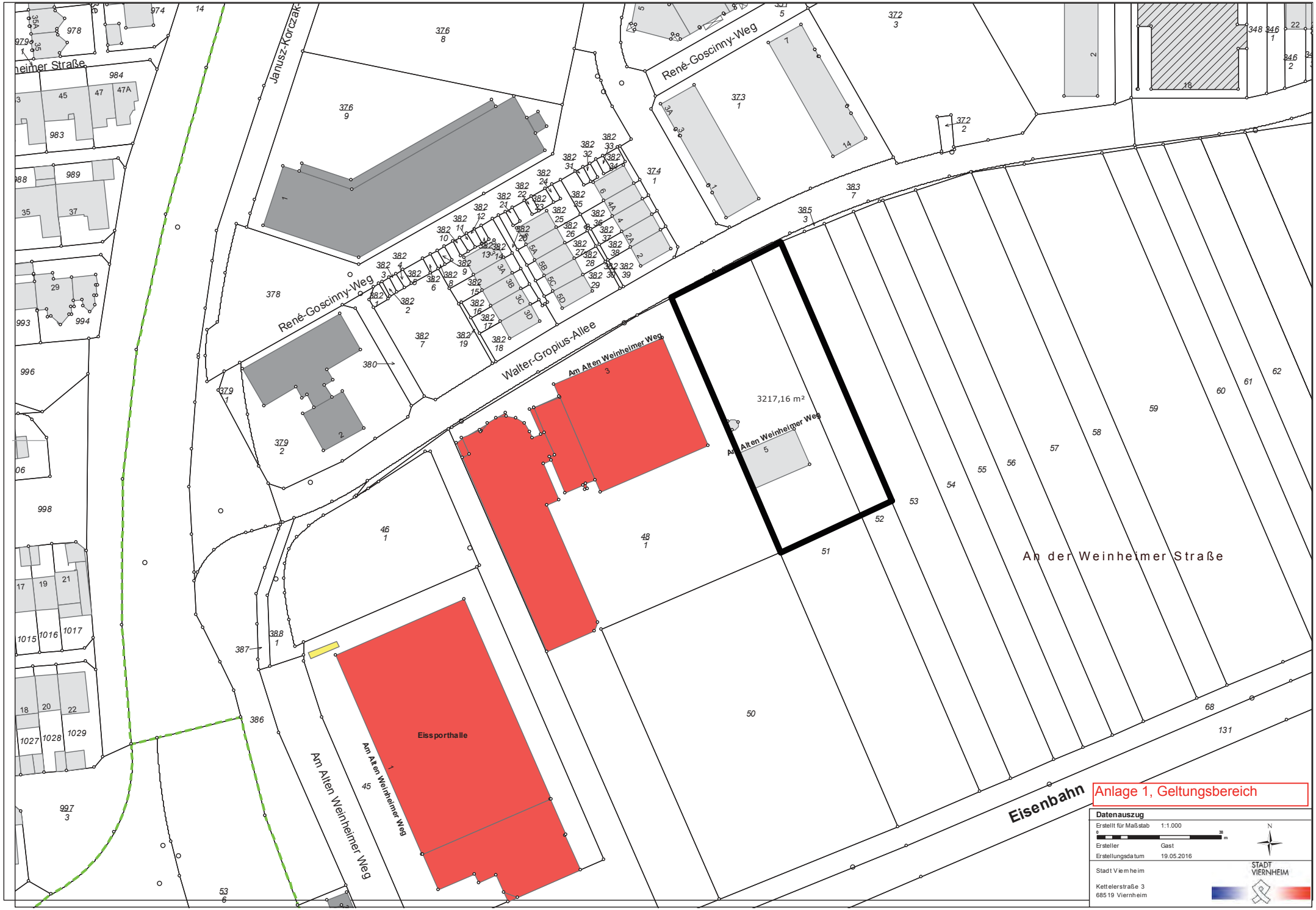
- Zielwert tags: WA-Wert 55 dB(A), aber auch im MI ist mit 60 dB(A) noch gesundes Wohnen möglich
- die im Schalltechnischen Gutachten zum Vorhaben- und Erschließungsplan „St.-Josef“ (Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen) ermittelten, anstehenden 58 dB(A) sind mit der Nutzung vereinbar
- zum Schutz des Aussenbereichs/Freigeländes sollte ggf. noch ein Wall mit ca. 2 m aufgeschüttet werden

- für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist der Lärmpegelbereich III zu Grunde zu legen (sind i. d. R. Standard-Außenbauteile)
- für Aufenthaltsräume, insbesondere Ruheräume, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorsehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim sind das Plangebiet selbst sowie die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfläche“ dargestellt. Im Norden grenzen gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen an. Da die Flächen des Vogelparks im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Sport“ dargestellt sind und Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die Fläche planungsrechtlich dem Aussenbereich zugeordnet wird, ist zur Umsetzung der Planungsabsicht neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Planungsstand

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung sollen parallel zur frühzeitigen Beteilung der Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats offen gelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Offenlage beteiligt.



Anlage 1, Geltungsbereich

Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1.000

Ersteller Gast

Erstellungsdatum 19.05.2016

Stadt Viernheim

Kettelerstraße 3
68519 Viernheim

STADT VIERNHEIM

TOP: Viernheim, den 23.05.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.231-11
Diktatzeichen:	PW/JF
Drucksache:	VL-55-2016/XVIII 2. Ergänzung
Anlagen:	1. Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan 2. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen (2a) 3. Begründung zum Bebauungsplan 4. Vorhabenplan 5. Durchführungsvertrag
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA, WiFö, OA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	30.05.2016	
Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	07.06.2016	
Stadtverordnetenversammlung	**10.06.2016**	

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“
1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ (Anlage 1, S. 1-11) zu.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ in der vorliegenden Form (Anlage 2 und 2a) und billigt die Begründung (Anlage 3) hierzu.
   Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die ALDI GmbH & Co. KG plant den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt auf dem Grundstück Heidelberger Straße 61 zu erweitern. Durch die Erweiterung soll die räumliche Aufteilung verbessert, die Gangbreite erweitert und so die Kundenfreundlichkeit verbessert werden. Zusätzlich soll so der innerbetriebliche Aufwand für die Warenauffüllung reduziert werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231-2 „Auf dem Rod“ und ist damit potentiell für die hier angestrebte städtebauliche Nutzung geeignet. Das bestehende Baurecht lässt jedoch die konkret vorgesehene Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb an dieser Stelle nicht zu. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es daher, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Marktes hin zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt als Discounter zu schaffen.

Der als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes zu schließende Durchführungsvertrag wurde bereits in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2016 beschlossen (DRS-Nr. VL-4-2016/XVII). Er ist als Anlage zur Information beigefügt. Dem Vertrag wird der Bebauungsplan Stand Satzungsbeschluss als Anlage(Bestandteil §2 Nr.2-3) beigefügt. Als Anlage 4 des Durchführungsvertrages werden die Planunterlagen der Baugenehmigung aufgenommen.

Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund der Thematik des Einzelhandels wurde ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gewählt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ beschlossen. Mit gleichem Datum hat die Stadtverordnetenversammlung den Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung hierzu wurde gebilligt. Ebenfalls mit gleichem Datum wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ in der Zeit vom 05.08.2015 bis zum 03.09.2015 zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf gebeten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit von 26.01.2016 bis 26.02.2016 bei der Stadtverwaltung

Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2016 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende ergänzende Gutachten erstellt:
- Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort Heidelberger Straße in Viernheim

Die Gutachten waren Bestandteil der Offenlage, die Inhalte wurden in die Begründung eingearbeitet.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung werden einige Modifikationen, Ergänzungen und Klarstellungen der Begründung vorgeschlagen (siehe Anlage 1).

Im Ergebnis der Abwägung der regionalplanerischen Belange wird auf die Festsetzung eines Sondergebiets verzichtet. Es wird nur noch konkret die tatsächlich geplante Nutzung (in der Planzeichnung „Lebensmitteldiscountmarkt“; in den textlichen Festsetzungen „Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“) festgesetzt.
Den Belangen des Landkreises Bergstraße zur Berücksichtigung der Thematik „Einzelhandelskonzept“ wird durch eine Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche und der Zuordnung der Sortimente Rechnung getragen.

Durch die Ergänzungen und Konkretisierungen des Bebauungsplanentwurfes werden alle Belange ausreichend gewürdigt, so dass das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden könnte.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.

Stand: 28.04.2016

STADT VIERNHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 231-11 „LEBENSMITTELDISCOUNTMARKT HEIDELBERGER STRASSE 61“

ABWÄGUNG ÜBER DIE IM RAHMEN DER OFFENLAGE, DER BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN UND DER ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Offenlage

Die Stadtverwaltung hat in der Zeit von 26.01.2016 bis 26.02.2016 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 (Offenlage) BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 18.01.2016 wurde den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- Stadt Mannheim, mit Schreiben vom 10.02.2016
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, mit Schreiben vom 16.02.2016
- IHK Darmstadt, mit Schreiben vom 23.02.2016
- Handwerkskammer Frankfurt am Main, mit Schreiben vom 26.02.2016

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen:

Stadt Weinheim	
Schreiben vom 12.02.2016	
Die gegenüber der Vorentwurfsfassung vorgenommenen Anpassungen, insbesondere die klarere Definition der zulässigen Art der Nutzung, begrüßen wir.	
Wir halten aber an der Kritik fest, dass sich die Auswirkungsanalyse der GMA, auf die im Bebauungsplanverfahren Bezug genommen wird, allein mit den möglichen Auswirkungen eines Aldi-Marktes auseinandersetzt. Insbesondere der Abgrenzung des Einzugsgebiets so-	Die Auswirkungsanalyse nimmt Bezug auf das konkrete Vorhaben. Da ALDI zu den leistungsfähigsten Betreibern von Lebensmitteldiscountmärkten mit den höchsten flächenbezogenen Umsatzleistungen handelt, wird damit auch die in Hinblick auf die Aus-

Stadt Weinheim	
Schreiben vom 12.02.2016	
wie der Prognose der Umsatzverteilung liegt die einseitige Fokussierung auf einen Aldi-Markt zu Grunde (S. 15, 33 der Auswirkungsanalyse). Zwar ist eine Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes erklärtes Ziel des Bebauungsplans und Gegenstand des Durchführungsvertrags, der Bebauungsplan schafft jedoch allgemein ein Baurecht für ein Einzelhandelsgeschäft mit Lebensmitteln einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter. Deshalb müsste die Auswirkungsanalyse auch schädliche Auswirkungen bei der Realisierung anderer Marktkonzepte ausschließen. Eine entsprechende Ergänzung/Überarbeitung zum Nachweis, dass die getroffenen Aussagen bei sämtlichen Marktkonzepten zutreffend sind, sollte vorgenommen werden.	wirkungen auf Nachbargemeinden ungünstigste Variante mit der größten potenziellen Anziehungskraft untersucht. Durch die Festsetzung, dass das Sondergebiet „der Unterbringung eines der Nahversorgung dienenden Lebensmitteldiscountmarkts dient“, wird zudem gerade kein „allgemeines Baurecht für ein Einzelhandelsgeschäft mit Lebensmitteln“ geschaffen. Vielmehr erfolgt bereits eine Einschränkung auf ein konkretes Marktkonzept. Andere Marktkonzepte wie insbesondere ein Vollsortimentmarkt sind ausgeschlossen. Sofern – ohne Berücksichtigung der entgegenstehenden Bestimmungen des Durchführungsvertrags – im Rahmen der eng gefassten Vorgaben des Bebauungsplans – ein anderer Betreiber einen Lebensmitteldiscountmarkt betreiben sollte, werden sich keine weitergehenden Auswirkungen auf Nachbargemeinden ergeben als bei Umsetzung der tatsächlichen Planung. Ein ergänzender Untersuchungsbedarf besteht daher nicht.
Weiterhin teilen wir nicht die von Ihnen vertretene Auffassung, dass sich die Vorgaben des Regionalplans generell nur auf die Ansiedlung, nicht aber die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben beziehen. Wäre Ihre Interpretation zutreffend, könnten Gemeinden den Einzelhandelsbesatz ohne regionalplanerische Restriktion ausweiten und damit regionalbedeutsame Missstände erzeugen.	Die Stadt Viernheim ist nicht der Auffassung, dass sich die Vorgaben des Regionalplans generell nur auf die Ansiedlung, nicht aber die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben beziehen. Das Integrationsgebot, das Nicht-Beeinträchtigungsverbot sowie das Zentralitätsgebot sind auch bei der Erweiterung von Märkten zu beachten. Einzig die Zielaussagen zur standörtlichen Lage in Bezug auf „Vorranggebiete Siedlung“ bzw. „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ beziehen sich explizit nur auf die Ansiedlung von Betrieben.
Beschlussvorschlag: **Ein ergänzender Untersuchungsbedarf zu den Einzelhandelsauswirkungen im Falle eines anderen Marktkonzepts besteht nicht.** **Die Stadt Viernheim geht davon aus, dass sich die Planung an die Ziel der Raumordnung anpasst.** **An der Planung wird festgehalten.**	

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 29.02.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
Der übereinstimmende Konsens in dem o. g. Gespräch [am 29.01.2015] war, dass eine pauschale Erweiterungsoption bis zu 15 % für die Bestandssicherung der Nahversorgungsstandorte nicht zielführend ist. Die im Einzelhandelsgutachten von 2013 enthaltene mögliche Verkaufsflächenzuwachsrate von bis zu 15 % zur Bestandssicherung sollte überprüft werden. Somit wird die jetzt vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche um 26 % weiterhin kritisch gesehen.	Es war Konsens, dass die Festlegung einer pauschale Erweiterungsoption bis zu 15 % im Entwurf des künftigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Viernheim für die Bestandssicherung der Nahversorgungsstandorte nicht zielführend ist, da damit die jeweilige konkrete Einzelsituation nicht ausreichend beachtet wird. Daher wurde auf eine pauschale Erweiterungsoption zugunsten einer Einzelfallbetrachtung verzichtet. Die Einzelfallbetrachtung für die geplante Erweiterung des ALDI-Markts in der Heidelberger Straße 61 ist durch eine Auswirkungsanalyse sowie eine Betrach-

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 29.02.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
	tung der baulichen Gegebenheiten des Bestandsmarkts und der daraus folgenden baulichen Rahmenbedingungen einer Erweiterung erfolgt. In der Einzelfallbetrachtung ist ergänzend mit berücksichtigt, dass seitens der Fa. ALDI in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten wird. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen. Die Erweiterung dient vielmehr der Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation, niedrigere Regale und breitere Gänge sowie der Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren. Ergebnis der Einzelfallbetrachtung ist, dass sich der über eine pauschale Erweiterungsoption von 15 % bzw. die raumordnerische Schwelle von 1.200 m² Verkaufsfläche hinausgehende Umfang der Erweiterung der Verkaufsfläche durch die baulichen Rahmenbedingungen ergibt. Auch bei diesem Umfang der Erweiterung ergeben sich jedoch keine städtebaulich bzw. raumordnerisch relevanten nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. die Versorgung der Bevölkerung.
Unter Hinweis auf die regionalplanerischen Zielsetzungen des Kap. 3.4.3 bestehen somit regionalplanerische Bedenken. Zwar werden von dem Vorhaben nach der vorliegenden Untersuchung der GMA keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und Versorgungskernen in Viernheim und in den Nachbargemeinden erwartet. Die Darstellung von Sondergebieten hat jedoch laut Regionalplan Südhessen in den „Vorranggebieten Siedlung" zu erfolgen. Die von Ihnen zu prüfende Atypik nach § 11 Abs. 3 BauNVO hat gezeigt, dass das Vorhaben die Festsetzung eines Sondergebietes nicht erfordert. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes eines Nahversorgers passt jedoch nicht zur Einbeziehung des gesamten Stadtgebietes, sondern hat sich an der fußläufigen Erreichbarkeit zu orientieren. Dabei spielt die in diesem Bereich vorhandene Wohnbevölkerung eine große Rolle. Hierzu finden sich im Gutachten zu wenige Aussagen, so dass die Größenordnung des Marktes an diesem Standort auch aus diesem Grund zu hinterfragen ist.	Gemäß Regionalplan Südhessen hat „die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen (…) innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Gleichzeitig sieht das Regierungspräsidium keine Erforderlichkeit für die Festsetzung eines Sondergebiets. Um einen Zielverstoß zu vermeiden, sollte daher auf die Festsetzung einer Gebietsart verzichtet werden und statt dessen nur noch konkret die tatsächlich geplante Nutzung *(in der Planzeichnung statt „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ künftig „Lebensmitteldiscountmarkt“; in den textlichen Festsetzungen „Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“)* geregelt werden. Ein genereller Verzicht auf eine planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens scheidet aus Sicht der Stadt Viernheim jedoch aus, da sonst denkbaren städtebaulichen Fehlentwicklungen insbesondere in Hinblick auf den Schwerpunkt des Sortiments (Nah-

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 29.02.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
	versorgung) nicht wirksam begegnet werden könnte. Die städtebaulich relevante Nahversorgungsfunktion erstreckt sich vorrangig auf den fußläufig erreichbaren Einzugsbereich. Bei 700 m Einzugsgebiet umfasst dieser eine Wohnbaufläche von ca. 60 ha. Ungeachtet dessen wird der Markt von Kunden aus der Gesamtstadt und nur in äußerst untergeordnetem Maß von Kunden aus Nachbargemeinden genutzt. Insofern ist das marktwirtschaftlich – und damit auch in Hinblick auf die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen – relevante Einzugsgebiet die Gesamtstadt.
Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im genehmigten Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/ RegFNP) 2010 als „ Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand" und in der Abb. 5-8 des RPS/RegFNP 2010 als „Ergänzungsstandort" dargestellt. Dieser ist regionalplanerisch als Standort für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Im Sinne der Bestandssicherung ist unter Hinweis auf die regionalplanerischen Zielsetzungen nahversorgungsrelevantes Sortiment an integrierten Standorten weiterhin in fußläufiger Entfernung zur Wohnbebauung zulässig. Die in der Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen aufgeführte Raumverträglichkeit bitte ich herauszunehmen. Diese ist für die Fälle der Sicherung der Grundversorgung anwendbar. Dies ist hier nicht gegeben.	Die in der Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen aufgeführten Aussagen zur Raumverträglichkeit werden aus der Begründung herausgenommen.
Aus der Sicht von **Naturschutz und Landschaftspflege** verweise ich weiterhin auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.	Es wird auf die Stellungnahme des Kreises Bergstraße vom 26.02.2016 verwiesen.
Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Verfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o. g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei diesen direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 061 51 -1 25714, schriftliche Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 1 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst richten.	Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis enthalten, dass im Planungsgebiet grundsätzlich mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Auch wird darauf hingewiesen, dass die Untersuchungen von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen sind. Dabei wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.
Zu dem Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** keine Bedenken.	Es werden keine Anregungen vorgetragen.
Beschlussvorschlag: **Es wird auf die Festsetzung eines Sondergebiets verzichtet. Es wird nur noch konkret die tatsächlich geplante Nutzung (in der Planzeichnung *„Lebensmitteldiscountmarkt“*; in den textlichen Festsetzungen *„Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“*) festgesetzt.** **Die in der Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen aufgeführten Aussagen**	

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 29.02.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
zur Raumverträglichkeit werden aus der Begründung herausgenommen. **Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.**	

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	
Schreiben vom 26.02.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht 1. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Festsetzung der Geschossfläche von 2.200 m² auf 2.000 m² reduziert. Dies hat allerdings keine Auswirkungen auf die Verkaufsfläche des Marktes, da diese weiterhin mit maximal 1.260 m² festgesetzt wird. Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass eine Gebäudeerweiterung, die nicht über die gesamte Südseite vorgenommen würde, "einen erheblichen baulichen und betrieblichen Mehraufwand bedeuten" würde, und zwar für den Vorhabenträger (siehe S. 13 und 15 der Begründung). Betriebsbedingte vorteilhafte Gebäudeplanungen können jedoch keine städtebaulichen Gründe für die Festsetzung der Größe der Verkaufsfläche sein, die sogar über das "bei ALDI bislang übliche Maß hinaus" geht (aaO). Wie bereits in unserer letzten Stellungnahme vom 04.09.2015 angeführt, widerspricht die vorgesehene Vergrößerung einer moderaten Entwicklung vorhandener Einzelhandelsstandorte (siehe Punkt 7.). Leider hat die Stadt Viernheim das Einzelhandelskonzept noch nicht verabschiedet. Gerade auch im Hinblick auf die anderen Versorgungsstandorte Viernheims und der damit einhergehenden Frage, welche Erweiterungsmöglichkeiten den dort ansässigen Nahversorgungsmärkten zugestanden werden kann und soll, ist die massive Stärkung dieses Standorts durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 25 % aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar begründet. Die Bedenken gegen die Erweiterung in diesem Umfang bleiben daher weiterhin bestehen (s. a. Ziffer 4).	Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im Unterschied zu einem angebotsorientierte Bebauungsplan ist daher bei der Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit der vom Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB vorzulegende und mit der Stadt abzustimmende Vorhaben- und Erschließungsplan der Ausgangspunkt. Neben der Frage, ob ein Vorhaben grundsätzlich den städtebaulichen Zielsetzungen der Kommune entspricht, ist zu prüfen, ob die seitens des Vorhabenträgers vorgeschlagenen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans städtebaulich verträglich sind oder ob sich eine städtebauliche Erforderlichkeit für einschränkend Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt. Gemäß dem Ergebnis der vom Vorhabenträger vorgelegten Auswirkungsanalyse sich bei der von ihm geplanten Erweiterung auf 1.260 m² Verkaufsfläche keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Viernheim sowie in den Nachbargemeinden. Ebenso ergeben sich keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung. Daher sieht die Stadt Viernheim keine städtebaulich Erforderlichkeit für eine weitergehende Begrenzung der Verkaufsfläche auf ein geringeres als das vom Vorhabenträger angestrebte Maß. Zugleich ergibt sich jedoch die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung aus der Zielsetzungen der Stadt Viernheim, den bestehenden Nahversorgungsstandort langfristig als Teil der örtlichen Nahversorgung zu sichern.
2. In der Festsetzung A.1.1 wurden nunmehr a) die Sortimente ergänzt und b) eine maximale Verkaufsfläche für "alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen", auf 210 m² festgesetzt. Als zulässige Sortimente werden neben den bei ALDI bislang üblichen Warengruppen nun auch "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" aufgenommen, die somit regelmäßig und nicht nur als Aktionsware geführt werden dürfen, wie dies bereits andere Supermärkte und Discountmärkte im Standardsortiment anbieten. Das überarbeitete Gutachten der GMA führt in Kap. IV zur "Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum" jedoch nicht alle Einzelhandelsgeschäfte	Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die Sortimente "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" aus dem Katalog der Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf herausgenommen und den sonstigen Sortimenten zugeordnet werden.

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	
Schreiben vom 26.02.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
auf, die diese Warengruppen führen. Die Betrachtung beschränkt sich vielmehr auf die anderen Lebensmittelmärkte, so dass eine umfassende städtebauliche Betrachtung der Auswirkungen bezüglich dieser Sortimente, die zu den Grund- und Nahversorgungsgütern des täglichen Bedarfs zählen, nicht erfolgt ist. Gerade diese Güter werden häufig in Fachgeschäften angeboten und von Personen gekauft, die nicht motorisiert sind, was hinsichtlich des Versorgungsauftrags einer Kommune in diesem Punkt besonders zu berücksichtigen ist. Dies wurde bislang nicht untersucht. Es bestehen daher Bedenken gegen die Festsetzung dieser Sortimente.	
3. Ferner bitten wir, in der Festsetzung A.1.1 eindeutig klarzustellen, dass die in Satz 3 genannte Verkaufsfläche von maximal 210 m² nicht zu der in Satz 2 genannten Verkaufsfläche von 1.260 m² addierbar, sondern bereits in dieser enthalten ist (z. B. durch die Formulierung "Davon darf..."). Die Festsetzung des Satzes 3 ist nicht auf sog. "Aktionswaren" beschränkt, sondern könnte auch für das dauerhafte Anbieten entsprechender Waren genutzt werden, was der Begründung zufolge (Kap. 6.2.2, S. 15) jedoch wohl nicht beabsichtigt ist. Wir empfehlen daher, auch dies in der Festsetzung eindeutig zu formulieren.	Der Anregung zur Umformulierung der Festsetzung A. 1.1 kann gefolgt werden. Damit ist klargestellt, dass die Verkaufsfläche von 210 m² für sonstige Sortimente Teil der Gesamtverkaufsfläche von 1.260 m² ist. Teile der Sortimente, die über den Katalog der Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel und Schnittblumen) hinausgehen, sind dennoch Teil des Grundangebots eines jeden Lebensmittelmarkts (z.B. Tiernahrung). Eine Begrenzung der Verkaufsfläche für sonstige Sortimente alleine auf Aktionswaren, also stetig wechselnde Sortimente, ist nicht sinnvoll. Eine solche Begrenzung erscheint auch städtebaulich nicht geboten.
4. An verschiedenen Stellen der Entwurfsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Markt "in hohem Maße frequentiert (werde) und (...) schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen" stoße (siehe S. 5 der Begründung bzw. S. 4 der Vorprüfung nach § 3c UVPG), weshalb die Markterweiterung erforderlich werde. Insofern ist nicht nachvollziehbar, dass im Gutachten der GMA lediglich eine Flächenproduktivität angenommen wird, die "noch durchschnittliches Niveau" erreicht (siehe S. 32 des Gutachtens). Tatsächlich bleibt dieser Wert ca. 5 % unter der durchschnittlichen Flächenproduktivität eines ALDI-Süd-Marktes (Quelle: EH1 Köln, www.handelsdaten.de: "Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland im Jahr 2014"). Es stellt sich daher die Frage, ob dieser "noch durchschnittliche" Flächenproduktivitätswert tatsächlich einer "in hohem Maße frequentierten" ALDI-Filiale entspricht. Da dieser Wert Bewertungsgrundlage der städtebaulichen Auswirkungen und damit auch der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange ist, empfehlen wir, diese u. E. widersprüchlichen Aussagen zu klären.	Die Frequenz eines Markts und der dort erzielte Umsatz bzw. die dort erzielte Flächenproduktivität (Umsatz je m² Verkaufsfläche) sind nicht zwingend proportional. Vielmehr ist gerade bei Märkten mit hoher Nahversorgungsfunktion der Umsatz je Kunde in der Regel deutlich geringer als bei vorrangig autokundenorientierten Standorten, da Kunden, die einen Markt zu Fuß oder per Fahrrad erreichen, mit geringerem Umsatz, dafür aber häufiger einkaufen. Zwischen den Aussagen, dass der Markt in hohem Maße frequentiert wird und der leicht unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität besteht daher kein Widerspruch. Vielmehr unterstreicht dies gerade die Bedeutung, die der Markt offenkundig für die Nahversorgung hat.
5. Gegenüber dem Vorentwurf wurden in den Vorhaben- und Erschließungsplan nunmehr auch ein Grundriss des Marktes inkl. der einzelnen Flächengrößen als auch Ansichten und ein Schnitt aufgenommen. Diese Planzeichnungen werden daher mit ihrem Inhalt Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 Satz 1	Der Stadt und dem Vorhabenträger ist bewusst, dass die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans an der Verbindlichkeit des Bebauungsplans teilhaben. Allerdings ist im Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	
Schreiben vom 26.02.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
BauGB), was z. B. zur Folge hat, dass der Markt exakt diese Flächengrößen und Raumaufteilung einzuhalten hat. Auch eine Verkleinerung des Marktes oder eine andere Raumaufteilung wären ausgeschlossen. Wir bitten um entsprechende Beachtung.	ein Textblock enthalten, dass nur die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengestaltung sowie die Anordnung der Außenanlagen und der Stellplatz und Verkehrsflächen verbindlich sind und dass die Innenraumaufteilung nur nachrichtlich dargestellt ist. Die verbindlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans sind damit auf die tatsächlich städtebaulich relevanten Punkte begrenzt.
Seitens der ebenfalls beteiligten Fachbereiche Raumentwicklung, Straßenverkehrsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde sowie Abwehrender Brandschutz werden darüber hinaus keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag: **Die Sortimente "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" werden aus dem Katalog der Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf herausgenommen und damit den sonstigen Sortimenten zugeordnet.** **Es wird klargestellt, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente Teil der Gesamtverkaufsfläche ist. Im Übrigen bleibt die Festsetzung zur maximal zulässige Verkaufsfläche der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente unverändert**	

Verband Region Rhein-Neckar	
Schreiben vom 09.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
Die Einzelhandelssituation in Viernheim war bereits mehrfach Thema von Behördenterminen, an denen sich auch der Verband Region Rhein-Neckar umfassend beteiligt hat. Wir möchten deshalb gerne auf die Gespräche zurückkommen, bei denen wir die Planungen zu einem Einzelhandelskonzept für Viernheim erörterten. Mit Blick auf die besondere Konzentration des Viernheimer Einzelhandels im Süden der Stadt (Rhein-Neckar-Zentrum und östlich angrenzende Gewerbegebiete) hatten wir auf die Bedeutung der Sicherung von dezentralen Einzelhandelsstandorten für die Nahversorgung verstärkt hingewiesen. Vor diesem Hintergrund nehmen wir zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung:	
• Umfang der Erweiterung (s. Begründung Pkt.6.1.2) Der bestehende Aldi-Standort im Gewerbegebiet 4 soll von ca. 996 m² Verkaufsfläche auf künftig bis zu 1260 m² Verkaufsfläche vergrößert werden. Diese Vergrößerung um ca. 25 % wird vornehmlich damit begründet, dass eine bauliche Veränderung nur in Richtung Süden erfolgen könne. In der Begründung heißt es, dass der Umfang der geplanten Erweiterung über das bei ALDI bislang übliche Maß hinausginge. Diese Erweiterungsnotwendigkeit im vorliegenden Umfang ergebe sich aus der Struktur des bestehenden Marktes. Da räumlich nur eine südliche Erweiterung möglich sei, bedingt dieses gleichzeitig die Addition einer kompletten weiteren Gangreihe. Eine	Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im Unterschied zu einem angebotsorientierte Bebauungsplan ist daher bei der Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit der vom Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB vorzulegende und mit der Stadt abzustimmende Vorhaben- und Erschließungsplan der Ausgangspunkt. Neben der Frage, ob ein Vorhaben grundsätzlich den städtebaulichen Zielsetzungen der Kommune entspricht, ist zu prüfen, ob die seitens des Vorhabenträgers vorgeschlagenen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans städtebaulich verträglich sind oder ob sich eine städtebauliche Erforderlichkeit für einschränkend Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt.

Verband Region Rhein-Neckar	
Schreiben vom 09.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
kleinteiligere Erweiterung (nicht über die Gesamtlänge der Südseite greifend) *„würde jedoch für den Vorhabensträger einen erheblichen baulichen und betrieblichen Mehraufwand bedeuten“.* Aus unserer Sicht können diese gebäudebezogenen Begründungen keine städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung der Erweiterung von Verkaufsflächen sein. Wir sehen mit Blick auf die Erweiterungsmöglichkeit von anderen Nahversorgungsmärkten in Viernheim ein falsches Signal, wenn dem Anliegen zur bestandsichernden Erhaltung des Standorts in der Heidelberger Straße in diesem Umgang gefolgt werden würde. Der ALDI-Standort liegt gem. Regionalplan Südhessen bzw. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar am direkten Rand eines Ergänzungsstandorts für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Dieser Standort liegt in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe. Gerade in diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass dieses Vorhaben nur als Bestandssicherung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes anzusehen sein kann. Gegen die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel Nahversorgung bestehen aus unserer Sicht Bedenken. Besonders die weitere Stärkung der südlich gelegenen Einzelhandelsstandorte führt dazu, dass öffentliche Planungsziele wie die Sicherung einer dezentralen Versorgungsstruktur für die Güter des täglichen Bedarfs weiter gefährdet sind. Dieses ist mit Blick auf den demografischen Wandel in der Bevölkerung, aber auch mit Blick auf die Zunahme des Verkehrs im Stadtgebiet, der durch eine Konzentration von Angeboten im Süden entsteht, mit großen Nachteilen verbunden. Das GMA-Gutachten bezieht sich bereits bei der Auswirkungsanalyse auf den gesamten Stadtraum Viernheims, was allerdings auch impliziert, dass hier nicht die fußläufige Erreichbarkeit zur verbrauchernahen Grundversorgung im Vordergrund steht.	Gemäß dem Ergebnis der vom Vorhabenträger vorgelegten Auswirkungsanalyse sich bei der von ihm geplanten Erweiterung auf 1.260 m² Verkaufsfläche keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Viernheim sowie in den Nachbargemeinden. Ebenso ergeben sich keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung. Daher sieht die Stadt Viernheim keine städtebaulich Erforderlichkeit für eine weitergehende Begrenzung der Verkaufsfläche auf ein geringeres als das vom Vorhabenträger angestrebte Maß. Eine Gefährdung öffentlicher Planungsziele wie die Sicherung einer dezentralen Versorgungsstruktur für die Güter des täglichen Bedarfs ist gemäß dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse nicht zu befürchten. Zugleich ergibt sich jedoch die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung aus der Zielsetzungen der Stadt Viernheim, den bestehenden Nahversorgungsstandort langfristig als Teil der örtlichen Nahversorgung zu sichern. Bezüglich der Festsetzung eines Sondergebiets sieht das Regierungspräsidium gemäß deren Stellungnahme vom 29.02.2016 keine Erforderlichkeit für eine diesbezügliche Festsetzung. Daher kann auf die Festsetzung einer Gebietsart verzichtet werden und statt dessen nur noch konkret die tatsächlich geplante Nutzung *(in der Planzeichnung statt „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ künftig „Lebensmitteldiscountmarkt“; in den textlichen Festsetzungen „Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“)* geregelt werden. Die städtebaulich relevante Nahversorgungsfunktion erstreckt sich vorrangig auf den fußläufig erreichbaren Einzugsbereich. Bei 700 m Einzugsgebiet umfasst dieser eine Wohnbaufläche von ca. 60 ha. Ungeachtet dessen wird der Markt von Kunden aus der Gesamtstadt und nur in äußerst untergeordnetem Maß von Kunden aus Nachbargemeinden genutzt. Insofern ist das marktwirtschaftlich – und damit auch in Hinblick auf die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen – relevante Einzugsgebiet die Gesamtstadt.
• Sortimentsstruktur (s. Begrünung Pkt. 6.1.3) Bei dem Grundsortiment eines Lebensmitteldiscounters handelt es sich vorrangig um Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind. Hinzu kommen wechselnde Randsortimente i. S. von sog. Aktionsware. Es heißt, dass mit der Erweiterung des bestehenden Marktes keine Sortimentsausweitung	In der Festsetzung zur sortimentsbezogenen Verkaufsfläche kann klargestellt werden, dass die Verkaufsfläche von 210 m² für sonstige Sortimente Teil der Gesamtverkaufsfläche von 1.260 m² ist. Weiterhin kann der Anregung Rechnung getragen werden, indem die Sortimente "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" aus dem Ka-

Verband Region Rhein-Neckar	
Schreiben vom 09.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
verbunden sei (s. Begründung S. 14f). Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI eine Veränderung der Angebotspalette ergäbe, beträfe dieses grundsätzlich alle Märkte und sei somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun ein Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt werden mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Einzelhandelsgeschäfts für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf und Schnittblumen – also entsprechend der zentrenrelevanten Sortimente als Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf gem. Regionalplan Südhessen, Begründung zu G 3.4.3.9). Ferner heißt es: „Neben dem Hauptsortiment Lebensmittel sind zudem sonstige Sortimente zulässig. Zu den sonstigen Sortimenten gehören <u>auch</u> die bei Discountmärkten üblichen regelmäßigen Aktionsartikel“. Die Formulierung, dass die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die im Regionalplan Südhessen als „Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“ (s.o.) eingestuften Warengruppen hinausgehen, auf den bisherigen Bestand (208 m² VK / aufgerundet auf 210 m²) fixiert wird, sollte allerdings so ergänzt werden, dass es sich dabei um die maximale Verkaufsfläche der sog. Aktionsfläche handelt. Das GMA-Gutachten führt bezüglich der oben genannten Sortimenten wie Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren etc. nicht vollständig die Einzelhandelsgeschäfte im Untersuchungsraum auf, die diese Warengruppen anbieten. Besonders diese Sortimente würden die dezentrale Versorgungssituation mit solchen Grund- und Nahversorgungsgütern des täglichen Bedarfs weiter gefährden. So wird auch hier deutlich, dass klar geregelt sein muss, dass „Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren, Schulbedarf“ nur auf die sog. Aktionsware zu beschränken sind.	talog der Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf herausgenommen und den sonstigen Sortimenten zugeordnet werden.
• Fazit Insgesamt sehen wir in der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung die Verstärkung eines sich weiter in Viernheim abzeichnenden Prozesses der Einzelhandelsangebotsverlagerung in den südlichen Stadtbereich. Die Größenordnung der Erweiterung, die aufgrund der Gebäudestruktur begründet wird, lässt sich nicht in Übereinstimmung bringen mit dem öffentlichen Planungsziel einer „bestandssichernden Erweiterung zur Sicherung der Nahversorgungssituation“. Letztendlich wird deutlich, wie wichtig die gesamtstädtische Perspektive im Kontext eines verbindlichen Einzelhandelskonzepts ist, um die Größenordnung von Erweiterungen von Einzelhandelsstandorten stadt-	Aus Sicht der Stadt Viernheim bleibt die Planung vor dem Hintergrund, dass mit der Erweiterung der ALDI-Filiale keine Ausweitung der Sortimente verbunden ist, da in allen ALDI-Filialen unabhängig von der Größe das gleiche Sortiment angeboten wird, im Rahmen einer „bestandssichernden Erweiterung zur Sicherung der Nahversorgungssituation“. In den Vorgesprächen zum Einzelhandelskonzept, auf die u.a. auch das Regierungspräsidium Darmstadt verweist, wurde deutlich, dass eine pauschale Erweiterungsoption bis zu 15 % für die Bestandssi-

Verband Region Rhein-Neckar	
Schreiben vom 09.03.2016	**Bewertung der Stellungnahme**
räumlich und versorgungsorientiert bewerten zu können. Hier sollte zeitnah die Verbindlichkeit eines städtischen Einzelhandelskonzeptes angestrebt werden	cherung der Nahversorgungsstandorte nicht zielführend ist. Daher wurde im fortgeschriebenen Entwurf für das Einzelhandelskonzept auf eine pauschale Erweiterungsoption zugunsten einer Einzelfallbetrachtung verzichtet. Die Einzelfallbetrachtung für die geplante Erweiterung des ALDI-Markts in der Heidelberger Straße 61 ist durch eine Auswirkungsanalyse sowie eine Betrachtung der baulichen Gegebenheiten des Bestandsmarkts und der daraus folgenden baulichen Rahmenbedingungen einer Erweiterung erfolgt. Der Stadt Viernheim ist die Bedeutung eines städtischen Einzelhandelskonzeptes, in dem die Entwicklungsziele für den örtlichen Einzelhandel unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der gegebenen städtischen und regionalen Versorgungsfunktionen und -aufgaben festgelegt werden, bewusst. Die Verbindlichkeit eines städtischen Einzelhandelskonzeptes wird daher auch seitens der Stadt Viernheim angestrebt.
Beschlussvorschlag: **Es wird auf die Festsetzung eines Sondergebiets verzichtet. Es wird nur noch konkret die tatsächlich geplante Nutzung (in der Planzeichnung *„Lebensmitteldiscountmarkt“*; in den textlichen Festsetzungen *„Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“*) festgesetzt.** **Es wird klargestellt, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente Teil der Gesamtverkaufsfläche ist. Im Übrigen bleibt die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente unverändert.** **Die Sortimente "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" werden aus dem Katalog der Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf herausgenommen und damit den sonstigen Sortimenten zugeordnet.**	

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	
Schreiben vom 04.02.2016	
Nach Prüfung der Unterlagen stellen wir fest, dass die Planung des Vorhabens weitgehend unverändert beibehalten wurde. Unsere Stellungnahme vom 08.09.2015 hat deshalb weiterhin Gültigkeit.	
Stellungnahme vom 08.09.2016: Laut Auswirkungsanalyse der GMA (Stand Dezember 2014) ist die Stadt Viernheim zwar als Mittelzentrum festgelegt, sie hat jedoch keinen Versorgungsauftrag für die umliegenden Gemeinden. Entgegen dieser regional- und landesplanerischen Einschränkung hat die Stadt aber Versorgungsfunktionen für das Umland übernommen. Dies gilt nicht nur für die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs im und um das Rhein-Neckar-Zentrum, sondern auch für den Bereich der Nahversorgung. Bei der Nahversorgung übersteigt laut Auswirkungsanalyse der GMA (S. 23 und S. 33) der Umsatz der Viernheimer Verkaufsstätten die in	Die Stadt Viernheim übernimmt in Hinblick auf die Versorgung mit Lebensmitteln keine Versorgungsfunktionen für das Umland. Vielmehr sind die umgebenden Gemeinden selbst mit leistungsfähigen und zeitgemäß aufgestellten Nahversorgungsanbietern ausgestattet. Unstrittig ist, dass durch das umfassende Angebot sonstiger zentrenrelevanter Sortimente in Viernheim auch für den Lebensmitteleinzelhandel Synergieeffekte auftreten, die dazu führen, dass auch im Lebensmitteleinzelhandel Umsätze mit Einwohnern von außerhalb Viernheims getätigt werden. Diese Synergieeffekte ergeben sich jedoch vorrangig

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	
Schreiben vom 04.02.2016	
der Stadt vorhandene Kaufkraft deutlich: im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden rechnerisch rund 16% des Umsatzes mit Einwohnern anderer Gemeinden erwirtschaftet. Jede Betriebserweiterung würde diese Situation noch verschärfen und die Entwicklungsspielräume der angrenzenden Gemeinden weiter einschränken. Deshalb sollte von jeglichen Erweiterungen des Einzelhandelsangebots abgesehen werden. Dies gilt insbesondere auch für den fraglichen Aldimarkt, der mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche bereits jetzt eine marktübliche Größe aufweist.	standortbezogen und treffen daher gerade für den ALDI-Markt in der Heidelberger Straße 61 allenfalls in untergeordnetem Maße zu. Die Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebiets wird von der GMA auf ca. 0,1 Mio. € geschätzt. Angesichts des Umfangs der in den Nachbargemeinden vorhandenen Nahversorgungsangebote kann hieraus in keiner Weise eine Gefährdung bestehender Nahversorgungsmärkte noch der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden abgeleitet werden. Angesichts der aus Nachbargemeinden ungünstigen Erreichbarkeit des konkreten Planungsstandorts ergibt sich zudem keine Einschränkung der Entwicklungsspielräume der angrenzenden Gemeinden. An der Zulassung einer Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 1.260 m² sollte daher festgehalten werden.
Beschlussvorschlag: **An der Planung wird festgehalten.**	

hessenARCHÄOLOGIE	
Schreiben vom 05.02.2016:	**Bewertung der Stellungnahme**
Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.08.2015 zu der sich keine Änderung ergeben hat. *Stellungnahme vom 24.08.2015:* Zur Sicherung vom Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: *„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“*	In den textlichen Festsetzungen ist bereits der gewünschte Hinweis enthalten.
Beschlussvorschlag: **Der gewünschte Hinweis wurde bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.**	

STADT VIERNHEIM
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 231-11 "LEBENSMITTELDISOUNTMARKT HEIDELBERGER STRASSE 61"

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl, maximal
GF	Geschoßfläche, maximal
I	Zahl der Vollgeschosse, maximal

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze

3. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

St — Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

4. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünflächen

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

BFZ — Bodenfunktionszahl, vgl. textliche Festsetzungen

6. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

B. Sonstige Festsetzungen

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze vorhanden

11/82 — Flurstücksnummer, vorhanden

Gebäude Bestand

20 — Maßangabe in Meter

WSG III — Wasserschutzgebiet, Zone III B, gesamtes Plangebiet

Grenze der Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231-2 „Auf dem Rod" einschließlich der hierzu erfolgten Änderungen vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)

1.1 Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel und Schnittblumen). Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.260 m². Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, maximal 210 m² betragen.
Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Innerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten sind neben Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

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

4.1 Offene Pkw-Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte 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.
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, Schotterrasen, 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 wird bei Versickerung des Überschusswassers der anrechenbare Wert um den Faktor von 0,15 erhöht, z. B. 0,85 statt 0,7.

4.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

5.1 Die zwischen vorderer Baugrenze und Grundstücksgrenze der Heidelberger Straße ausgewiesenen Flächen sind - außerhalb des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Zufahrtsbereichs - als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche, d.h. als Pflanz- oder Einsaatfläche anzulegen und zu unterhalten.

5.3 Für je 5 Stellplätze ist entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ein großkroniger, für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneter, Laubbaum in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm, zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens zu ersetzen.

5.4 Der Blendschutzwall zur A 659 ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens zu ersetzen.

6. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)
An der Grenze zur Autobahn A 659 ist ein in Bezug auf die nördlich angrenzende Stellplatzfläche mindestens 2 m hoher Wall als Blendschutz anzulegen bzw. zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

7. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind - außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

HINWEISE:

Stellplatz- und Ablösesatzung
Über die Festsetzung 5.3 hinaus sind bei der Anlage der Stellplätze sowie deren Begrünung die Anforderungen gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu berücksichtigen.

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen im Bereich bis zu 40 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der A 659 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.
Bis zu einer Entfernung von 100 Metern zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 61 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Wasserschutzgebiet
Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal" (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

Niederschlagswasser
Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden.
Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Grundwasser
Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Es wird nachdrücklich empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten.
Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

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

Immissionsschutz
Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens kann ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich werden.

Artenschutz
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.
Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).
Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer "ökologischen Baubegleitung" betreut werden.
Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.

Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Kampfmittel
Im Planungsgebiet muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.
Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

Begrünung
Zur Bepflanzung sind folgende Arten geeignet:

Laubbäume für die Stellplatzanlage

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Linde	Tilia cordata

jeweils in für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneten Sorten

Laubbäume für die Randeingrünung

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher für die Randeingrünung:

Feldahorn	Acer campestre
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Späte Traubenkirsche	Prunus serotina
Hundsrose	Rosa canina
Kartoffelrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die vorgesehene Einhaltung der festgesetzten Erhaltungs- und gegebenenfalls Ersatzpflanzungspflichten nachzuweisen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB — am ________

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB — am ________

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss gem. § 3 Abs. 2 BauGB — am ________

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben — vom ________ und Fristsetzung — bis ________

5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit — vom ________ bis einschließlich ________

6. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB — am ________

7. Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Viernheim, den

1. Stadtrat

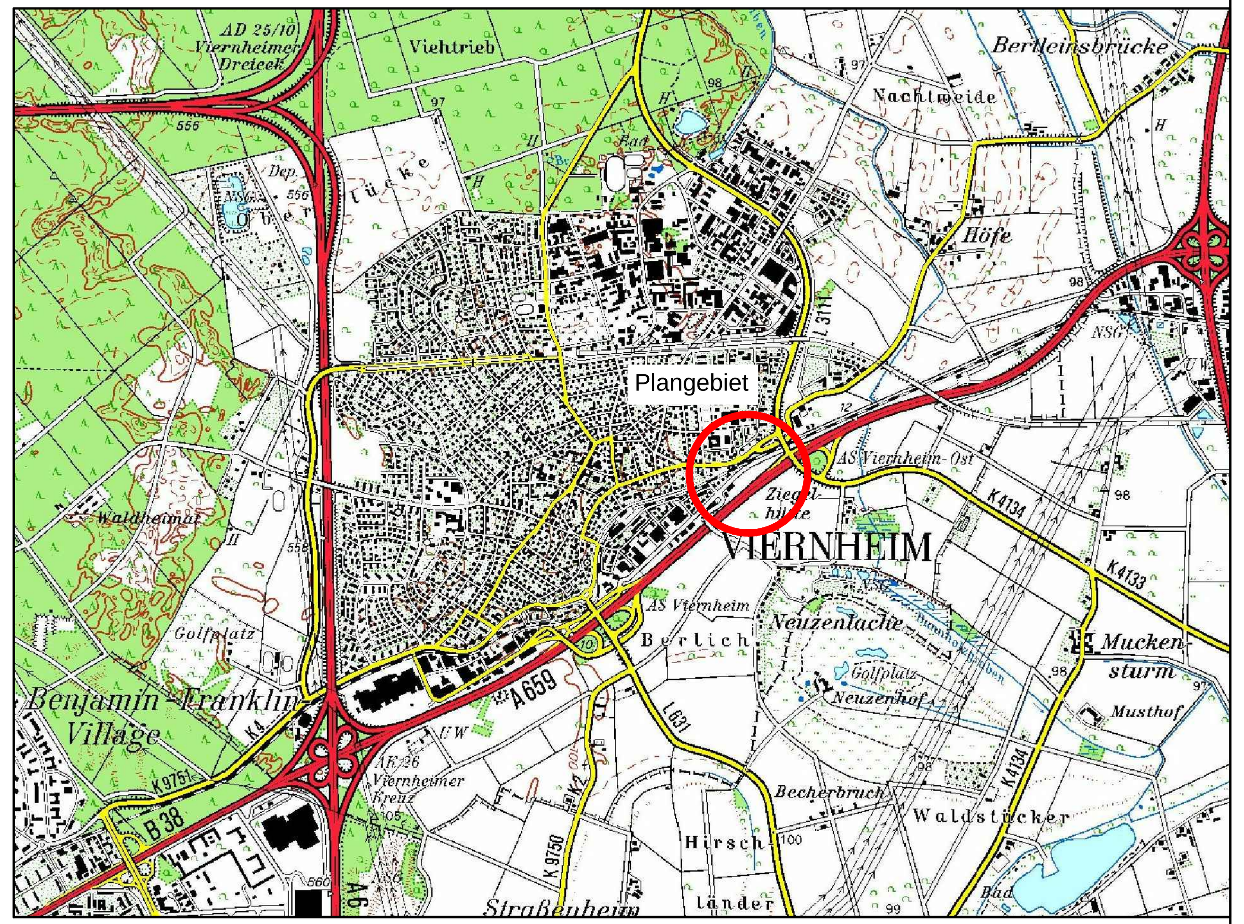
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB — am ________

9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB — am ________

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2014 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gessetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618)
6. Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Stadt Viernheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — O.M.



NORD

BAUH.	Stadt Viernheim	PROJ.NR.	1485	PLAN NR.	BP
PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-11 "Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61"	BEARB.	Vi		
		GEZ.	JS	MASSTB	1:1000
PLAN	Bebauungsplan -Entwurf	BL.GR.	90/46	DATUM	April 2016
		BAUH.			

PLANUNGSBÜRO PISKE
RAUM · STADT · LANDSCHAFT · UMWELT
STADTPLANER · ARCHITEKTEN · INGENIEURE
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL 0621/ 54 50 31-34 · FAX 0621/ 54 50 35
e-Mail: info@piske.com

U:\ACADJOBS\1485\BP_Entwurf\E-BP_2016_04.dwg

STADT VIERNHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 231-11 „LEBENSMITTELDISCOUNTMARKT HEIDELBERGER STRASSE 61“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231-2 „Auf dem Rod“ einschließlich der hierzu erfolgten Änderungen vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB)

1.1 Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel und Schnittblumen). Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.260 m². Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, maximal 210 m² betragen.

Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten sind neben Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2

BauNVO zulässig.

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

4.1 Offene Pkw-Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte 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.

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, Schotterrasen, 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 wird bei Versickerung des Überschusswassers der anrechenbare Wert um den Faktor von 0,15 erhöht, z. B. 0,85 statt 0,7.

4.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

5.1 Die zwischen vorderer Baugrenze und Grundstücksgrenze der Heidelberger Straße ausgewiesenen Flächen sind – außerhalb des im Vorhaben- und

Erschließungsplan dargestellten Zufahrtsbereichs - als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche, d.h. als Pflanz- oder Einsaatfläche anzulegen und zu unterhalten.

5.3 Für je 5 Stellplätze ist entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ein großkroniger, für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneter, Laubbaum in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm, zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens zu ersetzen.

5.4 Der Blendschutzwall zur A 659 ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens zu ersetzen.

6. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

An der Grenze zur Autobahn A 659 ist ein in Bezug auf die nördlich angrenzende Stellplatzfläche mindestens 2 m hoher Wall als Blendschutz anzulegen bzw. zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

7. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

HINWEISE:

Stellplatz- und Ablösesatzung

Über die Festsetzung 5.3 hinaus sind bei der Anlage der Stellplätze sowie deren Begrünung die Anforderungen gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu berücksichtigen.

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen im Bereich bis zu 40 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der A 659 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Bis zu einer Entfernung von 100 Metern zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 61 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung

der zuständigen Straßenbaubehörde.

Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Grundwasser

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Es wird nachdrücklich empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten.

Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Immissionsschutz

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens kann ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich werden.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer "ökologischen Baubegleitung" betreut werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Kampfmittel

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

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

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

Begrünung

Zur Bepflanzung sind folgende Arten geeignet:

Laubbäume für die Stellplatzanlage

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Linde	Tilia cordata

jeweils in für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneten Sorten

Laubbäume für die Randeingrünung

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher für die Randeingrünung:

Feldahorn	Acer campestre
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Späte Traubenkirsche	Prunus serotina
Hundsrose	Rosa canina

Kartoffelrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die vorgesehene Einhaltung der festgesetzten Erhaltungs- und gegebenenfalls Ersatzpflanzungspflichten nachzuweisen ist.

PLANUNGSBÜRO
PISKE
RAUM ▪ STADT ▪ LANDSCHAFT ▪ UMWELT
STADTPLANER ▪ ARCHITEKTEN ▪ INGENIEURE

STADT VIERNHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 231-11 „LEBENSMITTELDISCOUNTMARKT HEIDELBERGER STRASSE 61“

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG

DEZEMBER 2015

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.ING. LARS PISKE
DIPL.KFM. SVEN PISKE

P4, 1-3 (PLANKEN)
D-68161 MANNHEIM
TEL. 06 21/1 23 49 68

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 38/31 43
FAX 0 62 38/98 94 44

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
TEL. 06 21/54 50 31
FAX 06 21/54 50 35
INFO@PISKE.COM
WWW.PISKE.COM

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele 5

3. Verfahren 6

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen 7

4.1 Landesentwicklungsplan 7

4.2 Regionalplan Südhessen 2010 8

4.3 Flächennutzungsplan 10

4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet 10

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen 11

6. Planung 12

6.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers 12

6.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI 12
6.1.2 Umfang der Erweiterung 12
6.1.3 Sortimentsstruktur 14

6.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan 15

6.2.1 Umfang der Änderungen im Bebauungsplan 15
6.2.2 Art der baulichen Nutzung 15
6.2.3 Maß der baulichen Nutzung 17
6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 18
6.2.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen 18
6.2.6 Grünordnerische Festsetzungen 18
6.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 19

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 20

6.4 Verkehrserschließung 20

6.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft 20

6.6 Artenschutz 21

6.7 Immissionsschutz 23

6.8 Ver- und Entsorgung 24

6.9 Klimaschutz und Klimaanpassung 24

7. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel 26

7.1 Räumlicher Einzugsbereich 26

7.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet 26

7.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich 26

7.4 Umsatzherkunft 27

7.5 Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung in Viernheim 28

7.5.1 Auswirkungen im Lebensmitteleinzelhandel 28

7.5.2 Auswirkungen im Nicht-Lebensmittelbereich 29

7.6 Auswirkungen auf Nachbarkommunen 30

7.7 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung 30

8. Durchführungsvertrag 33

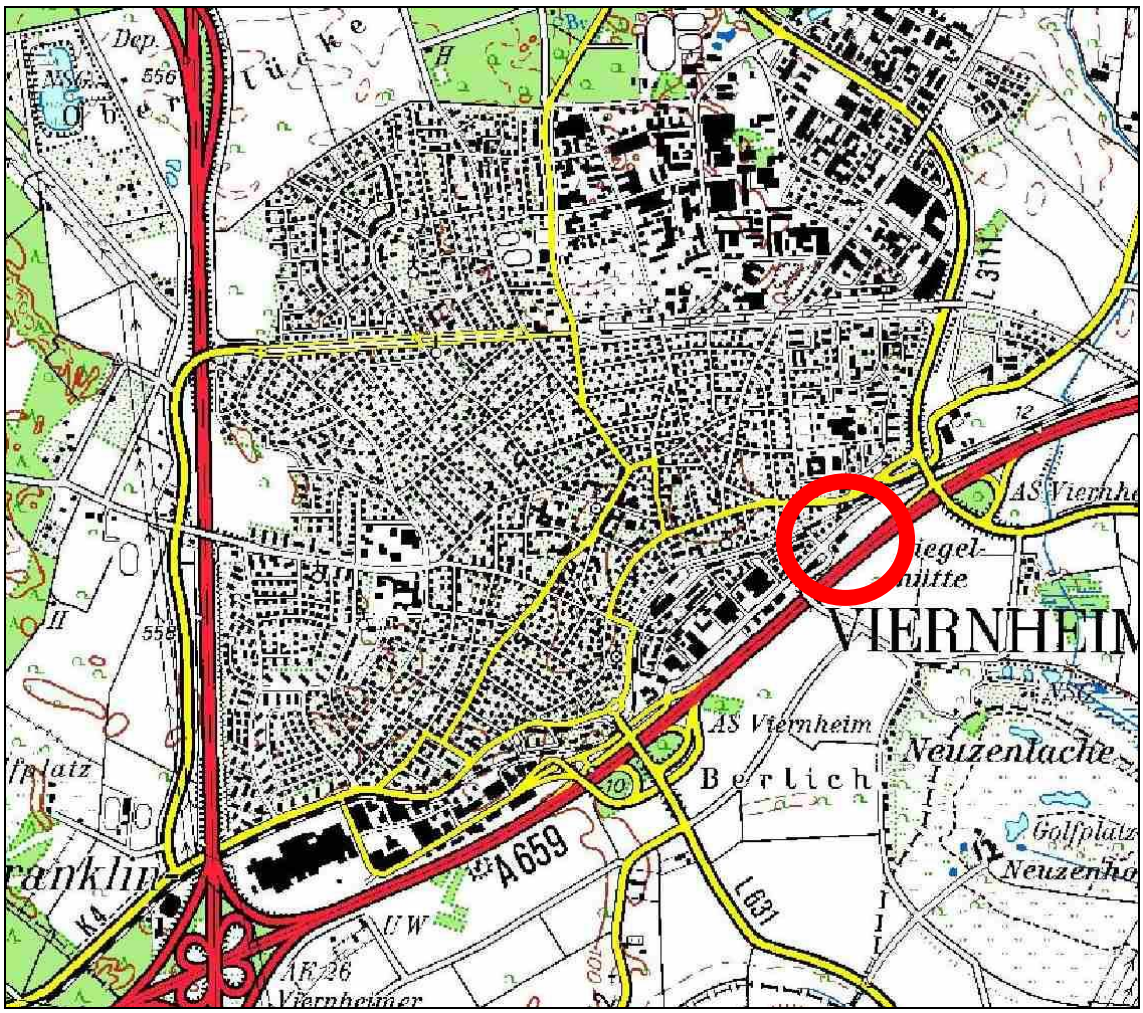
9. Bodenordnung 33

Anlage:

Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet zwischen der Trasse der OEG und der Autobahn A 659 südlich der Heidelberger Straße.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden

  durch die südliche Grenze des Flurstücks Flur 7, Nr. 80/4 (Heidelberger Straße)

- im Osten

durch die westliche Grenze des Flurstücks Flur 7, Nr. 70

- im Süden

  durch die nördliche Grenze des Flurstücks Flur 7, Nr. 3 (Autobahn A 659)

- im Westen

  durch die östliche Grenze des Flurstücks Flur 7, Nr. 76.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 7 das Flurstück Nr. 74/1 und weist eine Größe von ca. 7.470 m² auf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 74/1, Heidelberger Straße 61, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. ALDI eine Erweiterung des Marktes an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 996 m² auf ca. 1.260 m² soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Rod“ insbesondere in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, da ein Markt in dieser Größenordnung aufgrund der Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig nicht in einem – wie bislang festgesetzten - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig ist. Allerdings ist bereits der jetzige Markt großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese erfolgt in Form der Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Aus Sicht der Stadt Viernheim ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von zentraler Bedeutung. Der bestehende Markt soll daher gesichert, aber auch so entwickelt werden können, dass er weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von Viernheim ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Viernheim für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung einer gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilten und für die Wohnbevölkerung gut erreichbaren örtlichen Nahversorgung in Viernheim.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben" zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher

Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen (2000) führt in seinem Kapitel IV "Siedlungsstruktur" die Ziele für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auf. Als zentraler Grundsatz wird hier genannt:

„Die verbrauchernahe Versorgung muss – unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundversorgung – in zumutbarer Erreichbarkeit auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen möglichst erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.“ (LEP, 2000, Punkt 4.1.2).

Als weitere wichtige Regelungen sind das Zentralitäts- bzw. Kongruenzgebot, das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot zu beachten. Dazu führt der Landesentwicklungsplan Hessen (2000) näher aus:

Zentralitätsgebot:

„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.“

Kongruenzgebot:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.“

Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte) können davon ausgenommen werden.“ (Städtebauliches Integrationsgebot)

„Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandsteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte, Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.“

Beeinträchtigungsverbot:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Gemeinde- und Dorferneuerungsmaßnahmen.“

Die Einhaltung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans in Kapitel 7.7 dargelegt.

4.2 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist der Bereich des Planungsgebiets als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt.

Die Fläche ist im Kapitel 3.4.3 „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ des Regionalplans nicht als sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort im Bestand dargestellt. Das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar an einen im Regionalplan Südhessen ausgewiesenen "Ergänzungsstandort" an, liegt selbst aber außerhalb.

Gemäß den im Regionalplan Südhessen verankerten Grundsätzen der Raumordnung sind die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten.

Gemäß den Zielen der Raumordnung ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.

Weiterhin ist im Regionalplan Südhessen geregelt, dass regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den – u.a. auch für Viernheim gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln sind. In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.

Beide Zielsetzungen beziehen sich auf die Ansiedlung von Betrieben. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine bestandorientierte Erweiterung eines vorhandenen großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Einhaltung der Vorgaben des Regionalplans wird in Kapitel 7.7 dargelegt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Da die vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche zu einer Großflächigkeit des Marktes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO führt, kann im Bebauungsplan nicht mehr an der Festsetzung eines Gewerbegebietes festgehalten werden. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

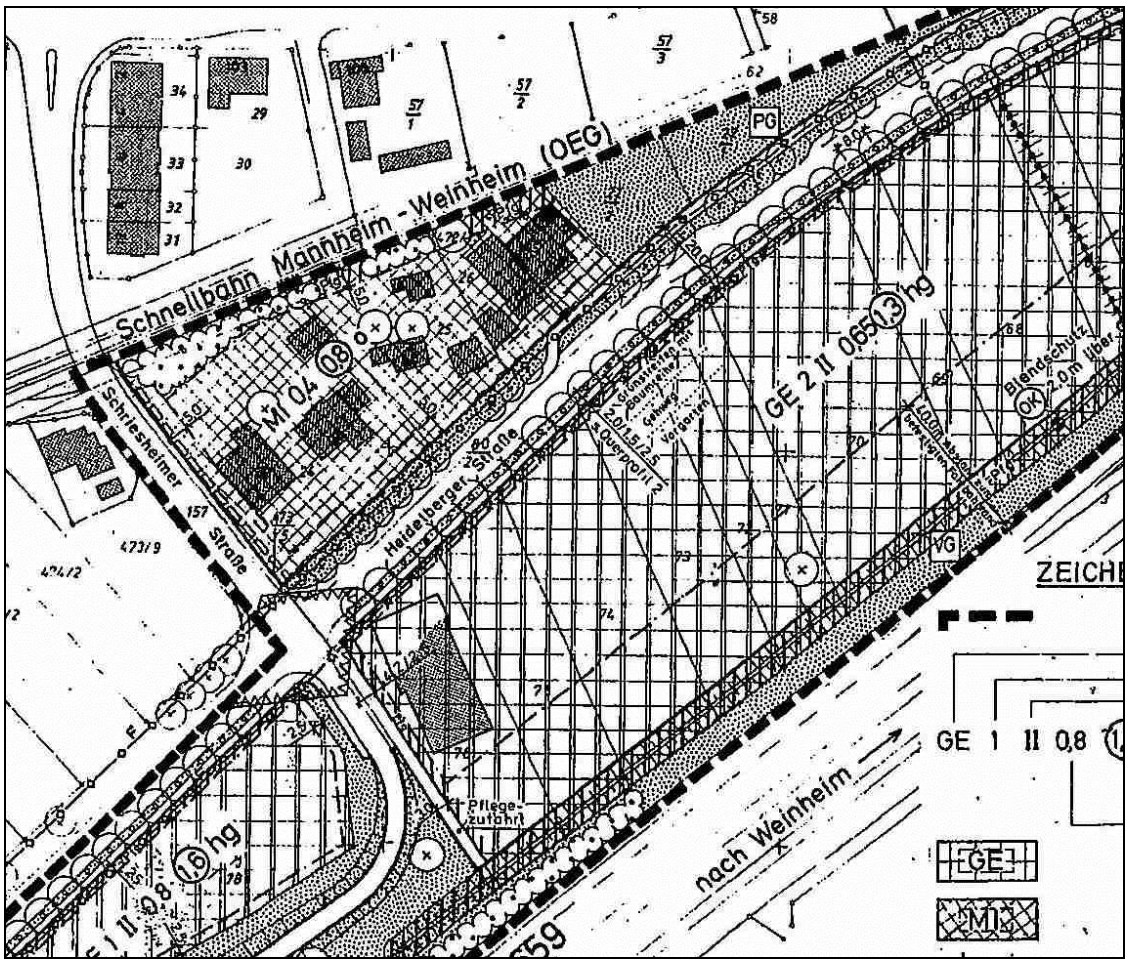
Für das Planungsgebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 231/2 „Auf dem Rod“ in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2003.

Dieser trifft für das Planungsgebiet folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

  Einschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind nicht getroffen. Lagerhäuser, Lagerplätze und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,65, GFZ 1,3, max. II Vollgeschosse
- Es gilt die „abweichende Bauweise“ entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit der Möglichkeit, einseitig an die Grenze anzubauen.
- Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst weitgehend das gesamte Flurstück, soweit es mehr als 40 m vom Fahrbahnrand der A 659 entfernt ist.
- Zur Autobahn ist ein Blendschutz mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände anzulegen.
- Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mind. 20 % als Grünflächen anzulegen.

- Je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.



Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231/2 „Auf dem Rod“ in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2003

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche Schutzgebiete.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III B des durch Verordnung vom 25.05.2009 festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Die Rechtsverordnung enthält umfangreiche Verbote unter anderem zum Umgang und zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie zu baulichen und sonstigen möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen für die bestehende Nutzung des Planungsgebiets durch einen Nahversorgungsmarkt. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet steht der Aufstellung eines Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

6. Planung

6.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers

6.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI

Der von der Fa. ALDI betriebene Einkaufsmarkt auf dem Flurstück 74/1, Heidelberger Straße 61, soll erweitert werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation.
- Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren.

Mit der Erweiterung am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Viernheim.

6.1.2 Umfang der Erweiterung

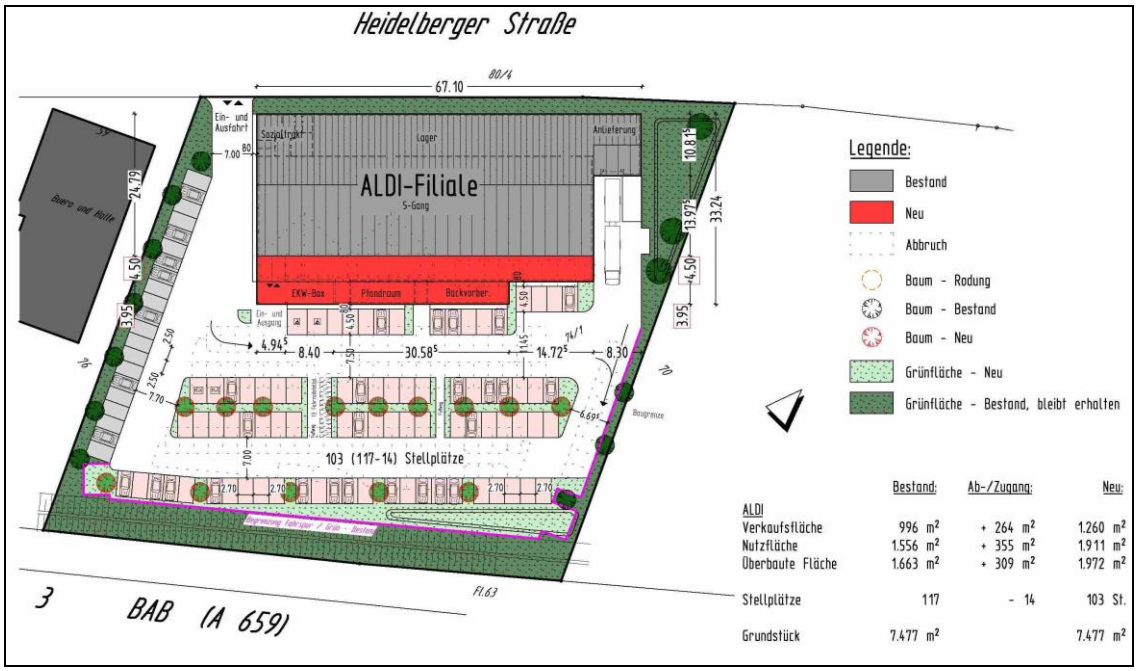
Die derzeitige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes an der Heidelberger Straße beträgt 996 m² und soll auf bis zu 1.260 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Der Flächenzuwachs geht in breiteren Gängen, einer veränderten Regalgestaltung und einer anderen Sortimentspräsentation (Ware auf Palette) auf.

Die Erweiterung des Gebäudes soll durch einen Anbau um ca. 4,50 m in südlicher Richtung in den Bereich einer bislang für Stellplätze genutzten Fläche erfolgen. Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	996 m²	1.260 m²	+ 264 m²
Geschossfläche	1.663 m²	1.972 m²	+ 309 m²

Stellplatzzahl	117 St.	105 St.	- 12

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin überschritten.

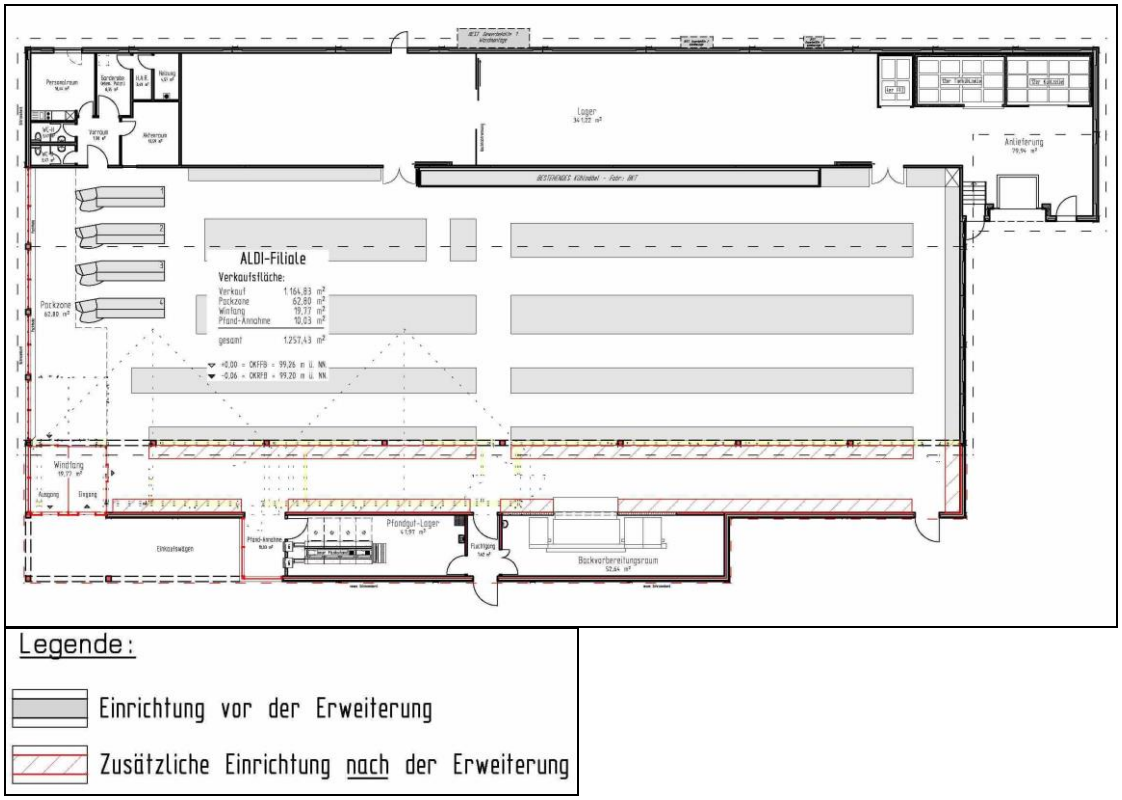


Lageplan der geplanten Erweiterung

Der Umfang der geplanten Erweiterung geht über das bei ALDI bislang übliche Maß hinaus. Er ergibt sich jedoch aus der Struktur des bestehenden Marktes. Dieser weist einen Verkaufsraum mit insgesamt 4 Gangreihen auf, die sich über die gesamte Gebäudelänge in West-Ost-Richtung erstrecken.

Aufgrund des Zuschnittes des Grundstücks scheidet eine Erweiterung des Gebäudes Richtung Westen aufgrund der dort vorhandenen Zufahrt aus. Eine Erweiterung in Richtung Osten scheidet aufgrund der betrieblichen Zwänge im Bereich der Zufahrt und der darüber hinaus Richtung Osten fehlenden Flächenverfügbarkeit aus. Daher kann der Markt nur in südliche Richtung erweitert werden. Dies bedingt jedoch, dass eine komplette weitere Gangreihe zu addieren ist. Eine Reduzierung der Erweiterung wäre daher nur möglich, wenn die Gebäudeerweiterung auf der Südseite nicht über die gesamte Gebäudelänge erfolgen würde. Dies würde jedoch für den Vorhabenträger einen erheblichen baulichen und betrieblichen Mehraufwand bedeuten. Auch eine Verkürzung des Verkaufsraums ist zwar theoretisch denkbar, würde jedoch einen nicht nutzbaren

Zwischenraum zur Anlieferungsrampe entstehen lassen.



Grundriss der geplanten Markterweiterung mit Darstellung der Ergänzung einer weiteren Gangreihe. Die vorgesehene Verbreiterung der Gänge ist in diesem Plan aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt.

6.1.3 Sortimentsstruktur

Bei dem Aldi-Markt handelt es sich einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsortiment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. ALDI wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

6.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

6.2.1 Umfang der Änderungen im Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vollständig ersetzt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt somit für seinen Geltungsbereich das geltende Planungsrecht abschließend wieder.

6.2.2 Art der baulichen Nutzung

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Viernheim zur Sicherung der Nahversorgung in Einklang stehen, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung der konkret geplanten Nutzung anstelle eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

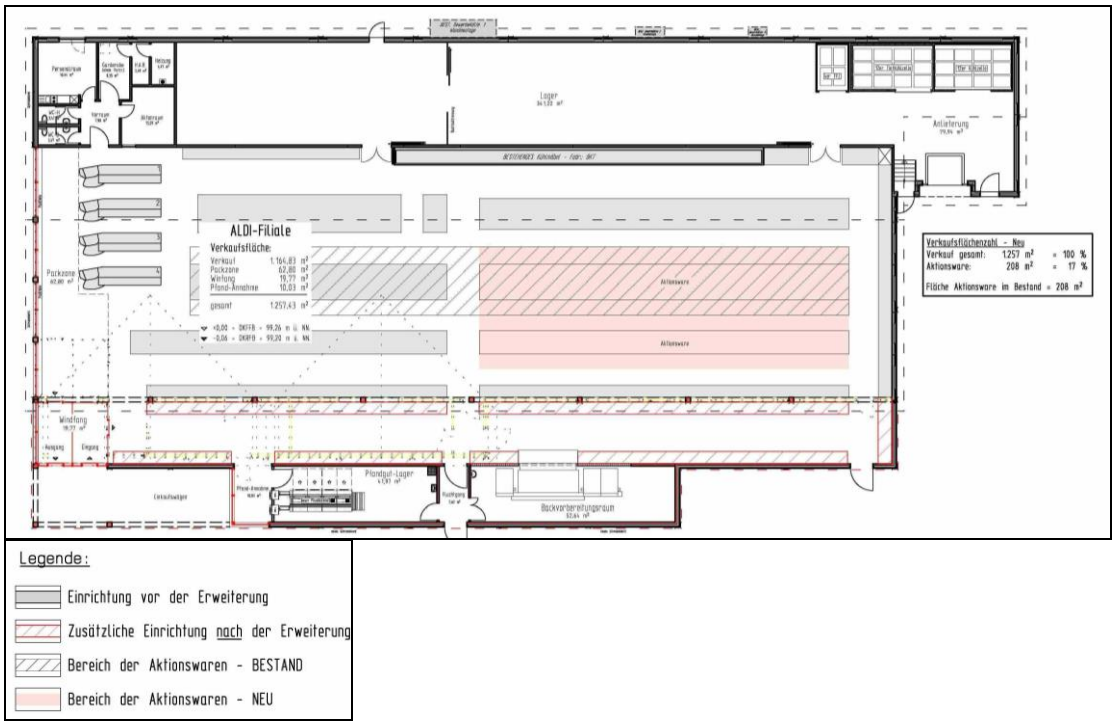
Zugelassen wird somit ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel und Schnittblumen)“. Neben dem Hauptsortiment Lebensmittel sind zudem sonstige Sortimente zulässig. Zu den sonstigen Sortimenten gehören auch die bei Discountmärkten üblichen, regelmäßig wechselnden Aktionsartikel. Deren Verkaufsfläche wird jedoch begrenzt (siehe unten).

Unter Nahversorgung wird eine Versorgungsfunktion verstanden, die sich am raumordnerisch zugewiesenen zentralörtlichen Verflechtungsbereich der unteren Stufe (Grundzentrum) orientiert. Dieses erstreckt sich auf das gesamte Stadtgebiet von Viernheim.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.260 m² begrenzt. Die Festsetzung dieser maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgt einerseits auf Grundlage einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und

städtebaulichen Belangen. Hierzu wird auf Kapitel 7 verwiesen. Andererseits wird mit der Festsetzung dieser Grenze den baulichen Gegebenheiten des bestehenden Marktes Rechnung getragen, für den – wie in Kapitel 6.1.2 dargelegt – nur eine Erweiterung um eine Gangreihe nach Süden in Betracht kommt. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche würde für den Vorhabenträger einen erheblichen baulichen und betrieblichen Mehraufwand bedeuten, ohne dass eine zwingende städtebauliche Erforderlichkeit für eine Beschränkung der Verkaufsfläche gegeben wäre. Maßgebend für die Einschätzung einer fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit einer Begrenzung ist insbesondere der Umstand, dass in allen ALDI-Filialen unabhängig von der Größe des Verkaufsraums das gleiche Sortiment angeboten wird.

Um nachteilige Auswirkungen auf den kleinteilig strukturierten Facheinzelhandel in der Innenstadt von Viernheim zu begrenzen, erfolgt jedoch ergänzend zur Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche eine Begrenzung der Verkaufsfläche der über die unmittelbare Nahversorgung hinausgehenden sonstigen Sortimente. Die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die im Regionalplan Südhessen als „Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“ (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel und Schnittblumen) eingestuften Warengruppen hinausgehen, wird daher – geringfügig aufgerundet - auf den bisherigen Bestand (208 m² VK) fixiert.



Sortimentsbezogene Flächenaufteilung im bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger

Straße 61

Aufgrund der besonderen Zentrenrelevanz der im Regionalplan Südhessen ebenfalls als „Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“ eingestuften Sortimente "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" werden diese zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen im Innenstadtbereich - über die Vorgaben des Regionalplans Südhessen hinaus – ebenfalls den sonstigen Sortimenten zugerechnet.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche) ist nicht erforderlich, da eine missbräuchliche Ausnutzung des Baurechts durch mehrere Märkte auf dem Grundstück, die jeweils für sich die Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen in Anspruch nehmen könnten, durch eine entsprechende Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche verhindert wird.

Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Gemäß § 12 BauGB wird geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Eine Übernahme der bislang geregelten Nutzungsausschlüsse (Lagerhalle, Lagerplätze, Vergnügungsstätten) ist daher nicht erforderlich.

6.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,65 um 0,15 erhöht.

Allerdings war bereits nach bisherigem Baurecht eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergab sich somit eine maximal zulässige Versiegelung von 0,8.

Somit ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung des Grundstücks. Zur Klarstellung wird allerdings geregelt, dass die festgesetzte GRZ auch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich

unterbaut wird, umfasst.

Um die Errichtung übergroßer Gebäude zu verhindern, wird anstelle einer Geschoßflächenzahl von 1,3 eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.000 m² entsprechend der konkret geplanten Gebäudegröße – zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen für Lager- oder sonstige innerbetrieblichen Räume angemessen aufgerundet – festgesetzt. Ergänzend wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird eng an das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung, hier speziell an die maximal zulässige Geschossfläche, angebunden und daher auf den nördlichen Teil des Grundstücks begrenzt.

Die Festsetzung zur Bauweise entfällt, da hierfür angesichts der engen Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche keine Erforderlichkeit mehr besteht.

6.2.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen

Die Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten wird entsprechend des bisherigen Bestandes abgegrenzt. Aus der Kombination der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze ergibt sich, dass der nordöstliche sowie der südliche Teil des Grundstücks nicht überbaut werden können und dementsprechend als Grünfläche verbleiben müssen. Gleiches gilt auch für einen Randgrünstreifen Richtung Westen.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass innerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten auch sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Garagen werden – wie bislang – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

6.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden weitgehend übernommen, jedoch teilweise redaktionell neu gefasst und in die planungsrechtlichen Festsetzungen verschoben. Entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim wird künftig je 5 statt je 6 Stellplätze ein Baum gefordert.

Um eine zeitnah wirksame und dauerhafte Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen zu gewährleisten, wird für die Baumpflanzungen eine Mindestqualität von

3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm festgesetzt. Weiterhin wird klarstellend geregelt, dass nur für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeignete Baumarten zur Anpflanzung kommen dürfen.

Die im westlichen Randbereich liegenden Stellplätze sind einschließlich der unmittelbar angrenzenden Baumpflanzungen bereits vorhanden und bleiben erhalten. Da keine baulichen Maßnahmen in diesem Bereich vorgesehen sind, kommt die Stellplatzsatzung hier nicht zur Anwendung.

Die Pflanzenliste ist nur noch als Hinweis übernommen, da eine städtebauliche Erforderlichkeit für die zwingende Verwendung der genannten Pflanzenarten nicht erkennbar ist. In der Hinweisliste zu den geeigneten Baumarten wird jedoch künftig zwischen den für die Stellplatzanlage und für die Randeingrünung geeigneten Baumarten differenziert. Ebenso wurde sie um weitere für Stellplatzflächen geeignete Baumarten ergänzt.

Neu aufgenommen wird die Festsetzung, dass für Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zur Anwendung kommen dürfen. Damit sollen nachteilige Auswirkungen auf Insekten vermieden werden.

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

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.

Die festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,3 bedeutet, 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. Dies kann durch die 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.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan traf verschiedene Festsetzungen zu Einfriedungen, zur Zufahrtsbreite, zu Bepflanzungen sowie zur Versickerung.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden übernommen. Gestrichen wird jedoch die Begrenzung der maximalen Zufahrtsbereite auf 5 m, da diese Breite für einen Einkaufsmarkt mit dem dortigen Verkehrsaufkommen unzureichend ist. Die maximal mögliche Einfahrtsbreite ergibt sich künftig aus der Abgrenzung der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten mit ca. 10 m.

Die Begrünungsvorgaben werden als planungsrechtliche Festsetzungen redaktionell neu gefasst. Neu aufgenommen wird eine Festsetzung zum Abstand zwischen Zaununterkante und Boden sowie zum Verbot von Mauersockeln. Damit wird die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

Gesonderte Regelungen zur Versickerung sind nicht erforderlich, da die ohnehin gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen zur Durchsetzung einer Versickerung des Niederschlagswassers ausreichen. Im Übrigen wird eine diesbezügliche Regelung im Durchführungsvertrag getroffen.

6.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen örtlichen Gegebenheiten unverändert. Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den vorhandenen wie auch für den künftig erweiterten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markerweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Stadt kein Erschließungsaufwand.

Die Zahl der Stellplätze wird gegenüber dem bisherigen Zustand um 12 bzw. ca. 10 % verringert. Die Stellplatzverpflichtung, die sich aus der kommunalen Stellplatzsatzung ergibt, wird jedoch auch bei einer Erweiterung des bestehenden Marktes eingehalten.

6.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und

Landschaft zu entscheiden.

Bezüglich der Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, die der Begründung als Anhang beigefügt ist, verwiesen.

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der zulässigen Flächennutzungen gegenüber dem bisherigen Baurecht bzw. dem Bestand:

	Rechtskräftiger Bebauungsplan	Künftiger Bebauungsplan	Bestand	Planung
	Fläche		Fläche	Fläche
Gebäudefläche	4.860 m²	2.200 m²	1.660 m²	1.970 m²
Zufahrten, Stellplätze	1.120 m²	3.780 m²	4.190 m²	3.740 m²
Unversiegelte Flächen	1.490 m²	1.490 m²	1.620 m²	1.760 m²
Summe	7.470 m²	7.470 m²	7.470 m²	7.470 m²

Wie in Kapitel 6.2.2 dargestellt, ergibt sich durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Baurecht keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung.

Gegenüber dem bisherigen tatsächlichen Bestand kommt es durch die vorgesehene Umstrukturierung der Stellplatzanlage zu einer geringfügig verringerten Versiegelung von 140 m². Allerdings werden 15 zwischen den Stellplätzen vorhandene Bäume durch 14 Neupflanzungen ersetzt. Weitere Neupflanzungen ergeben sich auf den zusätzlichen 140 m² Grünfläche.

Somit sind durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.

6.6 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist insbesondere für den Bereich der bestehenden Gehölzflächen und Bäume nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte

Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Nach Prüfung des vorhandenen Gebäudes ergaben sich keine Hinweise auf Nestbauten oder vorhandene Nischen für Fledermäuse. Vom vorhandenen Baumbestand ist die Rodung von ca. 15 Bäumen vorgesehen. Es handelt sich hierbei um Spitzahorn und Platanen mit einem Alter von ca. 20 Jahren, wobei nur ein Teil der Bäume als ausreichen vital eingestuft werden kann. Für diese Bäume kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese von typischen Vogelarten des Siedlungsraums als Brutstätte genutzt werden.

Bäume mit Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Insofern sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sowie von streng geschützten Holzkäferarten auszuschließen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es, wenn die Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar durchgeführt werden.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld 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 bzw. europäischer Vogelarten 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 Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

6.7 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes werden die in Hinblick auf Gewerbelärm maßgebenden Punkte wie Verkehrsaufkommen, Anlieferungszeiten und Öffnungszeiten allenfalls geringfügig verändert. Insofern ist davon auszugehen, dass an der derzeitigen Immissionssituation im Umfeld keine nachteilige Veränderung eintreten wird.

Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen nicht, da die Schallemissionen maßgebend von Kriterien abhängig sind, zu denen in einem Bebauungsplan aufgrund der begrenzten Regelungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB keine Festsetzungen getroffen werden können. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Anlieferungszeiten und die Öffnungszeiten, aber auch in Hinblick auf die genaue technische Ausformung von Kühl- und Lüftungsgeräten.

Um nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu vermeiden, kann ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erforderlich werden. Soweit erforderlich, kann die schalltechnische Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen der Kreisverwaltung sichergestellt werden.

Verkehrslärm

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrsimmissionsbelastung durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

Luftschadstoffimmissionen

Da durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, ergibt sich auch keine relevante Veränderung der Luftschadstoffsituation.

Schädliche Bodenveränderungen / Grundwasserschäden

Angaben über Eintragungen in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie bezüglich von Hinweisen auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden werden nach Mitteilung durch die zuständige Behörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ergänzt.

6.8 Ver- und Entsorgung

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Änderungserfordernisse.

Das Niederschlagswasser soll – wie bislang – vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

6.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Areal im Umfeld weiterer Gewerbe- sowie gemischt genutzter Bauten sowie von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Das bestehende Gebäude ist bereits an die bestehenden Versorgungnetze angeschlossen.

Eine besondere, über das in Viernheim vorhandene Maß hinausgehende klimatische Belastungssituation ist – mit Ausnahme der durch den hohen Versiegelungsgrad bedingten erhöhten Aufwärmung - nicht zu erkennen.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, würde die Festsetzung aktiver Maßnahmen zur Beförderung der Erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung – wie sie aufgrund der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgten Änderungen des BauGB möglich ist – zu einem erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte führen. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Solarenergie oder Blockheizkraftwerk) auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist.

Zugleich ist eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung gezielter Maßnahmen im Planungsgebiet nicht zu erkennen. Daher werden keine Festsetzungen zur aktiven Beförderung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes getroffen. Allerdings ist im Bebauungsplan dafür Sorge getragen,

dass die beabsichtigten Festsetzungen der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung nicht entgegen stehen.

7. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort Heidelberger Straße in Viernheim. Das Gutachten wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) im Dezember 2014 erstellt und im November 2015 aktualisiert.

7.1 Räumlicher Einzugsbereich

Das Einzugsgebiet des Aldi-Marktes an der Heidelberger Straße beschränkt sich laut der GMA-Auswirkungsanalyse auf die Stadt Viernheim mit insgesamt ca. 32.720 Einwohnern.

Eine größere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist laut GMA nicht zu erwarten, da fast alle Städte, die an Viernheim angrenzen, über eigene Aldi-Märkte (so Mannheim, Weinheim, Lampertheim) verfügen. Aus diesen Städten ist daher nicht von regelmäßigen Bindungen zum Vorhabenstandort in Viernheim auszugehen. In der Gemeinde Heddesheim, die ca. 6 km südlich von Viernheim liegt, ist ebenfalls keine eindeutige Bindung zum Planstandort in Viernheim zu erwarten, da die Bewohner Heddesheims deutlich stärker nach Mannheim, Weinheim oder auch Ladenburg orientiert sein dürften; zumal auch die Bahn-, Straßenbahn-, Bus- und Straßenverbindungen Heddesheims v. a. auf Mannheim, Ladenburg und Weinheim ausgerichtet sind.

Gelegentliche Einkaufsbeziehungen aus den umliegenden Kommunen (z.B. durch Arbeitspendler) werden in Form von Streuumsätzen bei der Umsatzermittlung berücksichtigt.

7.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Laut den Berechnungen der GMA beträgt das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich in Viernheim ca. 62,8 Mio. €.

Zusätzlich ist bei Lebensmittelmärkten auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereiches (vornehmlich Aktionswaren) zu berücksichtigen. Der Anteil des Nonfood-Sektors liegt bei Lebensmitteldiscountern derzeit bei ca. 20 %.

7.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen

Wirkungen. Dazu hat die GMA zunächst die Marktanteile, die im abgegrenzten Einzugsgebiet voraussichtlich erzielt werden können, bestimmt.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes wurde das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, das von einer Gegenüberstellung des geplanten Angebotes mit der für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfrage (= Kaufkraft) ausgeht. Für den künftig erweiterten Markt werden somit folgende Marktanteile und Umsätze prognostiziert:

Umsatzleistung des Aldi-Marktes an der Heidelberger Straße			
Einzugsgebiet	**Gesamtkaufkraft in Mio. €**	Marktanteil des ALDI-Marktes in %	Umsatz in Mio. €
Viernheim	ca. 62,8	12 – 13 %	7,9
Streuumsätze			0,5
Nicht-Lebensmittel-Umsatz			2,1
Gesamt			10,6
Quelle: nach GMA, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Viernheim, November 2015, S. 32			

Bei einer Verkaufsflächenausweitung von 996 m² auf 1.260 m² ergibt sich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittelsektor theoretisch ein zusätzlicher Umsatz von rund 1,7 bis 1,8 Mio. €, der Gesamtumsatz steigt um ca. 2,2 Mio. €.

7.4 Umsatzherkunft

Die Betrachtung der Umsatzherkunft für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel seitens der GMA macht deutlich, dass ein Großteil der Umverteilungswirkung in Viernheim wirksam wird:

- Heutige Kaufkraftbindung des Bestandsobjekts — ca. 6,7 – 6,8 Mio. €
- Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber im Einzugsgebiet (ca. 2 – 3 % von ca. 64,3 Mio. €) — ca. 1,6 – 1,7 Mio. €
  davon gegen Anbieter im zentralörtlichen Versorgungsbereich (ca. 2 % von ca. 7,0 Mio. €): — 0,1 – 0,2 Mio. €
- Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebiets (< 1 %) — ca. 0,1 Mio. €
- Insgesamt — ca. 8,5 Mio. €

Somit ist bereits heute ein Großteil der Umsatzleistung am Standort gebunden. Nur der Umsatzzuwachs, der heute noch nicht schon von Aldi erwirtschaftet wird, wird wettbewerbswirksam und muss zu Lasten anderer Betriebe und Standorte erzielt werden.

7.5 Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung in Viernheim

Für die raumordnerische und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens sind die räumlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung maßgebend.

7.5.1 Auswirkungen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Umsatzumverteilungen von ca. 1,7 – 1,8 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich, die aus der Erweiterung des Aldi-Marktes mit Nahrungs- und Genussmitteln entstehen werden, entspricht bei einem derzeitigen Umsatz der Viernheimer Einzelhändler (ohne Aldi) mit Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von ca. 64,3 Mio. € einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 %. Bereits an dieser Stelle wird erkennbar, dass wesentliche Verschiebungen im gesamtstädtischen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf Anbieter im zentralen Versorgungsbereich in Viernheim

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind nur kleinflächige Lebensmittelmärkte und Fachgeschäfte vorhanden, jedoch keine Hauptwettbewerber. Daher werden hier allenfalls geringe Auswirkungen eintreten (Umsatzumverteilungsquote durchschnittlich ca. 2 %, im Höchstfall 3 %). Betriebsschließungen sind daher laut GMA unwahrscheinlich. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen in der zentralen Lage absehbar.

Auswirkungen auf sonstige Versorgungsstandorte in Viernheim

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die sonstigen Versorgungsstandorte in Viernheim fasst die GMA wie folgt zusammen:

„Im übrigen Stadtgebiet werden v. a. Aldi (Rhein-Neckar-Zentrum), Lidl und Penny (Walter-Oehmichen-Straße) rechnerisch Umsatzeinbußen zu erwarten haben, in geringem Maße auch Edeka, REWE, Alnatura, Netto und die übrigen Lebensmittelmärkte (Knupfer, Penny, Mix Markt):

- *Die markantesten Auswirkungen wird das Vorhaben bei den Hauptwettbewerbern, Aldi (Rhein-Neckar-Zentrum), Lidl und Penny (Walter-Oehmichen-Straße), auslösen. Bei diesen sind in Folge des Erweiterungsvorhabens Umsatzverluste von durchschnittlich ca. 4 – 5 % möglich. In Anbetracht der Leistungsstärke dieser Anbieter sind hier keine Auswirkungen auf den Bestand dieser Märkte abzuleiten.*
- *Für die übrigen Lebensmittelmärkte an Gewerbegebietsstandorten – Edeka und Alnatura an der Heidelberger Straße, Penny an der Wiesenstraße – sind wegen der eher mäßigen Konzeptüberschneidungen mit Aldi geringere Umsatzumverteilungen zu erwarten. Die durchschnittliche Umverteilungsquote dürfte hier ca. 3 % betragen. Dies ist noch als wettbewerbsübliche Größenordnung zu betrachten. Bestandsgefährdungen sind nicht erkennbar.*
- *Bei Lebensmittelmärkten in integrierten Lagen – REWE an der Walter-Oehmichen-Straße, Knupfer an der Theodor-Heuss-Allee und der Beethovenstraße, Netto Marken-Discount und Mix Markt an der Mannheimer Straße – wird das Vorhaben Umsatzumverteilungen von durchschnittlich ca. 2 – 3 % bewirken. Dies ist als wettbewerbsübliche Größenordnung einzustufen. Gefährdungen dieser Leitbetriebe für die Nahversorgung sind daher nicht zu erwarten.*
- *Bei den übrigen Anbietern im Stadtgebiet (z. B. Getränkehändler, Backshops, Metzgereien, Fachgeschäfte) löst das Vorhaben allenfalls geringfügige Umsatzrückgänge aus (Umverteilungsquote ca. 1 – 2 %). Wesentliche Auswirkungen hieraus auf die bestehenden Betriebe werden nicht eintreten*.“ (GMA, November 2015, S. 34f)

Schädliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

7.5.2 Auswirkungen im Nicht-Lebensmittelbereich

Die GMA hat die Auswirkungen im Nicht-Lebensmittelbereich unter der Maßgabe untersucht, dass die Verkaufsfläche der nicht nahversorgungs-, aber zentrenrelevanten Sortimente proportional zur Gesamtverkaufsfläche steigen würde. Wie in Kapitel 6.2.2 dargelegt, erfolgt jedoch eine Fixierung der Verkaufsflächen für diesen Sortimentsbereich auf den bisherigen bestand. Insofern spiegeln die Aussagen der GMA eine wesentlich ungünstigere Annahme wider als tatsächlich festgelegt ist.

Bei der Annahme einer proportionalen Verkaufsflächenausweitung kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass im Nonfoodbereich ist aus der Erweiterung ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,4 – 0,5 Mio. € abzuleiten. Aufgrund der gegebenen Angebotsstrukturen werden hiervon in der Hauptsache andere

Lebensmittelmärkte betroffen sein (in erster Linie andere Discounter), da diese ähnliche Nichtlebensmittel-Artikel vertreiben. Fachanbieter von Drogeriewaren, Heimtierbedarf oder übrigen Nonfoodartikeln (Bekleidung, Elektrowaren, Haushaltswaren etc.) werden laut GMA nur in geringem Maße tangiert. Die Auswirkungen der Aldi-Erweiterung in diesen Sortimenten verteilen sich somit auf eine Vielzahl von Betrieben. Bei den einzelnen Betrieben werden daher eventuell auftretende Umsatzumverteilungswirkungen sehr gering ausfallen. Erhebliche negative Auswirkungen bei Anbietern von Nonfood-Waren im Untersuchungsraum werden aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen.

7.6 Auswirkungen auf Nachbarkommunen

In den Nachbarkommunen werden laut GMA auf Grund der dort vorhandenen eigenen Angebotsstrukturen im Lebensmitteldiscountsegment (u. a. Aldi-Märkte und andere Discounter in Weinheim, Mannheim, Lampertheim) keine wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens eintreten. Hierbei ist zum einen auf die Leistungsstärke der dortigen, teilweise langjährig etablierten Discounter zu verweisen, zum anderen auch auf deren Standorte, die sich ganz überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden. Schädigungen der zentralen Versorgungsbereiche im Umland in Folge der geplanten Erweiterung des Aldi-Discountmarkts in Viernheim-Ost können somit laut GMA ausgeschlossen werden.

7.7 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Zentralitätsgebot

Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2: *„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Viernheim. Diese ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit ist die Vorgabe des Zentralitätsgebots erfüllt.“ (GMA, November 2015, S. 36)

Kongruenzgebot

Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2: *„Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Viernheim umfasst das eigene Stadtgebiet. Auch der Einzugsbereich des Vorhabens reicht nicht wesentlich über das Stadtgebiet hinaus, da andere Aldi-Filialen im Umland das Ein-zugsgebiet des Planobjekts beschränken. Mehr als 90 % der Umsätze des erweiterten Aldi-Marktes werden auf Kunden aus Viernheim entfallen. Somit wird auch die Vorgabe des Kongruenzgebots erfüllt.“ (GMA, November 2015, S. 37).

Beeinträchtigungsverbot

Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-2: „*Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Stadt Viernheim und anderer zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht negative beeinflusst, vielmehr wird der Standort i. S. der Nahversorgung langfristig gesichert.

Grundsätzlich herrscht in Viernheim ein durchaus hoher Besatz an Lebensmittelanbietern, wobei die meisten Betriebe als leistungsstark und eng verwurzelt in ihrem jeweiligen Nahumfeld einzuschätzen sind. Im zentralörtlichen Versorgungsbereich der Stadt Viernheim sind keine Hauptwettbewerber ansässig,

sodass die Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens begrenzt bleiben (ca. 2 %). Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen in der zentralen Lage absehbar.

Der zur Erweiterung stehende Aldi-Markt ist in der Viernheimer Versorgungsstruktur bereits langjährig etabliert, sodass die Auswirkungen auf die übrige Angebotslandschaft deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung. Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebs, mit der aber die Sortimentsbreite und -struktur nicht verändert wird. Insofern sind nur geringfügige Auswirkungen auf andere Anbieter zu erwarten, die keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Folgen nach sich ziehen werden.

Die übrigen zentralen Orte im Umland (Oberzentrum Mannheim, Mittelzentren Weinheim, Lampertheim, Lorsch und Heppenheim, Unterzentren Ladenburg und Birkenau) verfügen selbst über Aldi-Märkte, sodass wesentliche Auswirkungen in diesen Städten unwahrscheinlich sind.

Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots werden also vollständig erfüllt.“ (GMA, November 2015, S. 37)

Integrationsgebot

Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-2: *„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Der Standort des Planobjekts befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang im unmittelbaren Anschluss an ein Wohngebiet (das Grund-stück grenzt sogar direkt an Wohnhäuser). Eine fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten „Hinter den Zäunen“, Oststadt und südöstliche Innenstadt ist, wegen der geringen Entfernung und der ebenen Topografie, ohne Weiteres möglich. Mit einer Straßenbahn- und einer Bushaltestelle in max. 200 m Entfernung ist der Standort zudem gut in das örtliche ÖPNV-Netz eingebunden. Insofern kann trotz der peripheren Lage im Stadtgebiet noch von einem städtebaulich integrierten Standort gesprochen werden. Der Vorgabe des Integrationsgebots wird damit entsprochen.“ (GMA, November 2015, S. 37f).

Die Vorgabe der grundsätzlichen Erreichbarkeit des Standorts mit dem ÖPNV erfüllt das Vorhaben ebenfalls.

8. Durchführungsvertrag

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

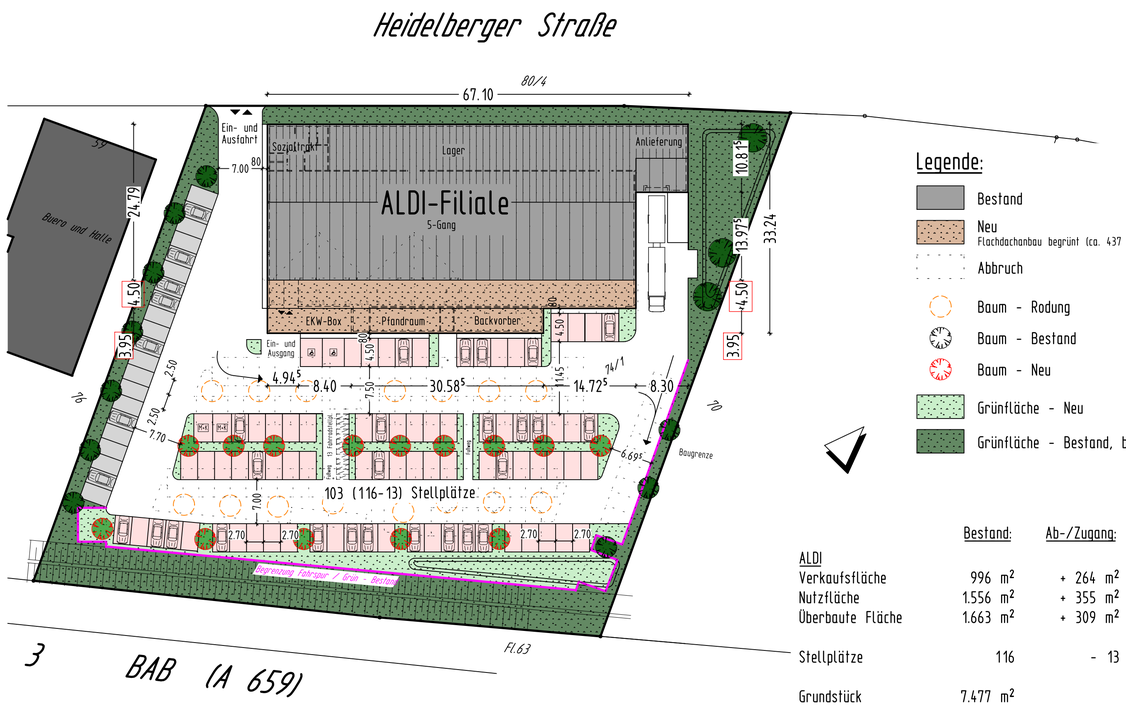
Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Stadt Viernheim für erforderlich erachteten Fach- und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

Weiterhin werden im Durchführungsvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt. Hierzu gehören unter anderem eine Bindung an den Betrieb eines ALDI-Discountmarkts sowie eine Regelung zu den Mindestgangbreiten im Verkaufsraum. Ebenso werden Regelungen zur Kostentragung für den Ausbau der Heidelberger Straße im Zufahrtsbereich getroffen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

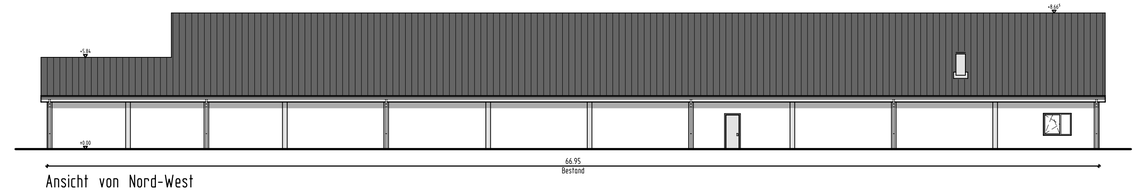
Viernheim, den



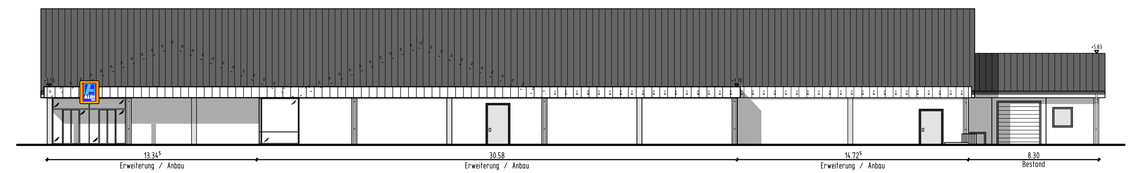
Legende:

- Bestand
- Neu
  Flachdachanbau begrünt (ca. 437 m²)
- Abbruch
- Baum - Rodung
- Baum - Bestand
- Baum - Neu
- Grünfläche - Neu
- Grünfläche - Bestand, bleibt erhalten

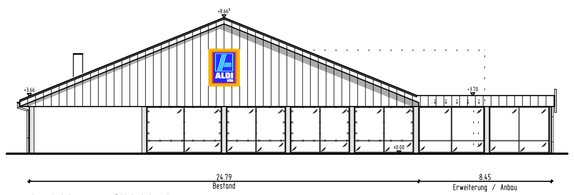
ALDI	Bestand:	Ab-/Zugang:	Neu:
Verkaufsfläche	996 m²	+ 264 m²	1.260 m²
Nutzfläche	1.556 m²	+ 355 m²	1.911 m²
Überbaute Fläche	1.663 m²	+ 309 m²	1.972 m²
Stellplätze	116	- 13	103 St.
Grundstück	7.477 m²		7.477 m²



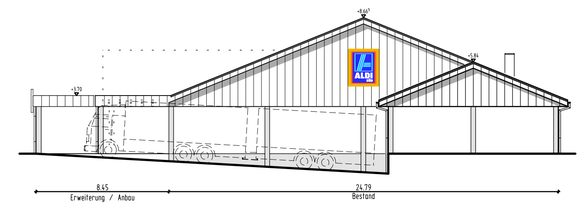
Ansicht von Nord-West



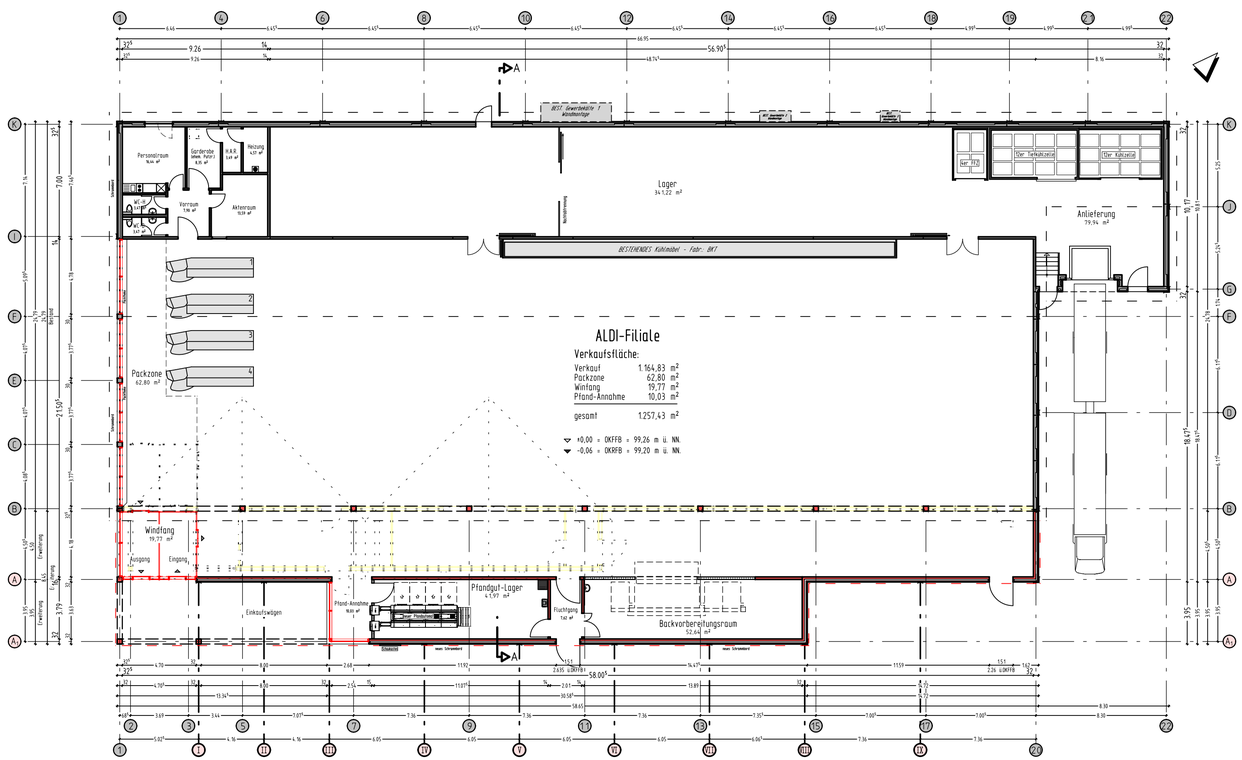
Ansicht von Süd-Ost

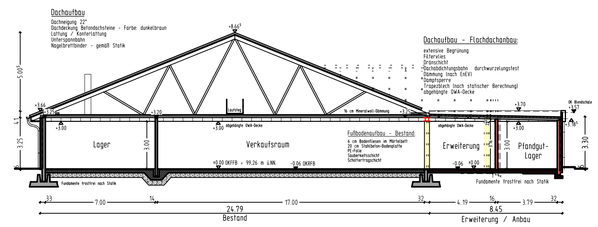


Ansicht von Süd-West



Ansicht von Nord-Ost





Schnitt A-A

Verbindlich sind die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengestaltung sowie die Anordnung der Außenanlagen und der Stellplatz- und Verkehrsflächen. Die Innenraumaufteilung ist nur nachrichtlich dargestellt.

Bauvorhaben:
Erweiterung der ALDI-Filiale
in 68519 Viernheim,
Heidelberger Straße 61

Bauherr:
ALDI GmbH & Co. KG
Karlsruher Str. 2
68775 Ketsch
Tel. 06202 / 604-0
Fax 06202 / 604-222

Ingenieur- und Planungsbüro **FINZEL**
Alte Kasernstraße 1 97082 Würzburg Tel: 0931/304994-0 Fax: 0931/304994-9 E-Mail: Kontakt@IPB-Finzel.de

Vorhaben- und Erschließungsplan
Grundriss, Schnitt, Ansichten u. Außenanlage

CAD Nr.	Datum	07.01.2016	Projekt Nr.	Maßstab
11	Ausführung	Opitz	14077	1:500, 1:200
				Plan Nr. –

H/B = 505 / 820 (0.4 m²)

Allplan 2014

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ZUM VORHABEN-BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 231-11 „LEBENSMITTELDISCOUNTMARKT HEIDELBERGER STRASSE 61“

Die

Stadt Viernheim
Rathaus
Kettelerstraße 3
68519 Viernheim

- vertreten durch Herrn Bürgermeister Matthias Baaß
  und Herrn 1. Stadtrat Jens Bolze

(nachfolgend Stadt Viernheim genannt)

und

die
ALDI Ketsch GmbH & Co. KG
Karlsruher Straße 2
68775 Ketsch

- vertreten durch den Geschäftsführer Jens Daniel

(nachfolgend Vorhabenträger genannt),

schließen folgenden Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“:

Präambel

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 74/1, Heidelberger Straße 61, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. ALDI eine Erweiterung des Marktes an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 996 m² auf ca. 1.260 m² soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Rod“ insbesondere in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, da für einen Markt in dieser Größenordnung aufgrund der Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig ein Sondergebiet erforderlich ist. Festgesetzt ist aber ein Gewerbegebiet. Allerdings ist bereits der jetzige Markt großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese erfolgt in Form der Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Aus Sicht der Stadt Viernheim ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von zentraler Bedeutung. Der bestehende Markt soll daher gesichert, aber auch so entwickelt werden können, dass er weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von Viernheim ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst das Flurstück Plan-Nr. 74/1, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet (vgl. Anlage 1).

§ 2

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 2)
3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3)
4. Bau- und Gestaltungsplan (Anlage 4)
5. Zufahrt (Anlage 5)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkts durch einen Anbau um ca. 4,50 m in südlicher Richtung in den Bereich einer bislang für Stellplätze genutzten Fläche. Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	996 m²	1.260 m²	+ 264 m²
Geschossfläche	1.663 m²	1.971 m²	+ 308 m²

Die Nutzung der erweiterten Verkaufsfläche wird durch folgenden Rahmen beschrieben;

- Es erfolgt keine Erweiterung des Sortimentes über das allgemeine Standard- und ein Aktionsartikelsortiment der ALDI SÜD Filialen hinaus
- Die Fläche für die temporär angebotenen Aktionsartikel wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf eine Fläche von 210m² begrenzt.
- Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters soll einerseits einer allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen werden, andererseits soll die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zur Anpassung an marktfähige Konzepte genutzt werden.
- Die Erweiterung dient der verbesserten Warenpräsentation, der Realisierung kundenfreundlicher Verkehrs- und Bewegungsflächen und Gangbreiten, die zu einer effizienten Bestückung des Discounters zur Vereinfachung von Betriebsaufläufen beitragen.

Teil des Vorhabens ist Umgestaltung der bestehenden Stellplatzanlage.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag oder die Unterlagen für ein Verfahren zur Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung bzw. Zulässigkeit des Bauvorhabens gemäß § 56 Abs. 2 HBO mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von 18 Monaten fertig stellen und in Betrieb nehmen. Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgeblich ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrages und der

rechtskräftigen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger dauernde Verfahren maßgebend.

(3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Viernheim den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in § 4 Abs. 2 und 3 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt.

§ 5
Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für

- die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- die erforderlichen Fach- bzw. Sondergutachten und
- die Kosten seiner Durchführung.

§ 6
Erschließung

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Soweit im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens Änderungen an Erschließungsanlagen bzw. Hausanschlüssen notwendig werden sollten, gehen die Kosten zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Vorschriften des Gesetzes über kommunale Abgaben Hessen sowie privatrechtlicher Versorgungsbedingungen werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 7
Sonstige Pflichten des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Vertragsgebiet einen Lebensmitteldiscountmarkt der Firma ALDI Süd zu betreiben. Er verpflichtet sich das Vorhaben entsprechend der Vorhabenbeschreibung (siehe § 3) auszuführen und zu nutzen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin die Zufahrt zum Grundstück Flur 7, Nr. 74/1 im Bereich der öffentlichen Straßenparzelle (schraffierter Bereich, Anlage 6) in Abstimmung mit der Stadt Viernheim herzustellen. Die fachgerechte Herstellung beinhaltet u.a. die Verlegung des vorhanden Sinkkastens aus der Einfahrt, die an die Belastung durch den Schwerlastverkehr angemessene Herstellung des Unterbaus und die Pflasterung des Bereiches (s. Anlage 6).

Die Vergabe und Bauausführung der Ausbaumaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten. Der Bauherr hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die im Zufahrtsbereich des Grundstückes verlegten Versorgungseinrichtungen und Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage nicht beschädigt werden.

Vom Tage des Beginns der Maßnahmen an übernimmt der Bauherr im Zufahrtsbereich des Grundstückes die Verkehrssicherungspflicht. Der Bauherr haftet bis zur Übernahme des ausgebauten Zufahrtsbereiches für

- jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden
- allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die
- infolge der Umbaumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie
- verursacht werden. Der Bauherr stellt die Stadt insoweit von allen
- Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der
- Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Umbaumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Der Vorhabenträger vereinbart hiermit folgende Regeln zur Abnahme und Gewährleistung.

- Der Bauherr verpflichtet die bauausführenden Firmen, die Gewähr zu übernehmen, dass ihre Leistungen zur Zeit der Abnahme den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

- Der Bauherr verpflichtet sich, eine Gewährleistungsfrist von 4 Jahren in den Bauverträgen zu vereinbaren. Sie beginnt mit der Abnahme der mangelfreien Leistung. Die Ansprüche aus dieser Gewährleistung werden mit mangelfreier Abnahme an die Stadt abgetreten.

- Der Bauherr teilt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Leistungen durch die ausführenden Firmen schriftlich mit. Danach ist innerhalb von drei Wochen ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Bauherrn gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien sowie der ausführenden Firma zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Bauherrn beseitigen zu lassen.

Mit der im Wesentlichen mangelfreien Abnahme des Zufahrtsbereiches übernimmt die Stadt diesen in ihre Baulast/Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Die Übernahme in die Verwaltung und Unterhaltung der Stadt wird durch die Stadt schriftlich bestätigt.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit, die mit Flachdach ausgeführte Erweiterung (Anbau) mit einer mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen (Anlage 4). Die Höhe der Substratschicht beträgt im Durchschnitt mindestens 10 cm, mindestens jedoch 8 cm. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Pflege (Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege) und dauerhaften Unterhaltung der Dachbegrünung.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin bei der Neupflanzung von Bäumen die Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16/18 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei der Pflanzung, Pflege und Unterhaltung sind Normen und Richtlinien der DIN und Empfehlungen der FLL zu beachten.

(5) Die Maßnahmen der Ziffern 2) bis 4) dieses Paragraphen haben bis spätestens 6 Monate nach dem unter § 4 (2) genannten Termin zu erfolgen. Es gelten gleichermaßen die dort genannten fristverlängernden Tatbestände für die Fertigstellung der Dachbegrünung. Hält die Vorhabenträgerin die

Durchführungsverpflichtung zur Herstellung der Zufahrt (a) und der Dachbegrünung (3) nicht ein und liegen hierfür keine Gründe vor, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, so leistet sie gegenüber der Stadt eine einmalige Vertragsstrafe von 100 Euro / pro qm nicht hergestellter Fläche. Sonstige öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Ansprüche der Stadt bezüglich einer fehlenden Dachbegrünung bestehen nicht bzw. werden hiermit ausgeschlossen.

§ 8

Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt Viernheim von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 01.01.2017 entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen oder die beantragte Baugenehmigung nicht bestandskräftig erteilt worden ist. Das Rücktrittsrecht endet mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. – soweit eine Baugenehmigung bereits vor Satzungsbeschluss erteilt werden sollte – mit Erteilung einer Baugenehmigung.

§ 9

Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Viernheim keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt Viernheim nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

(3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 10

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt Viernheim als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt Viernheim ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 11

Schlussbestimmungen

(1) Vertragsveränderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Viernheim und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12

Wirksamwerden

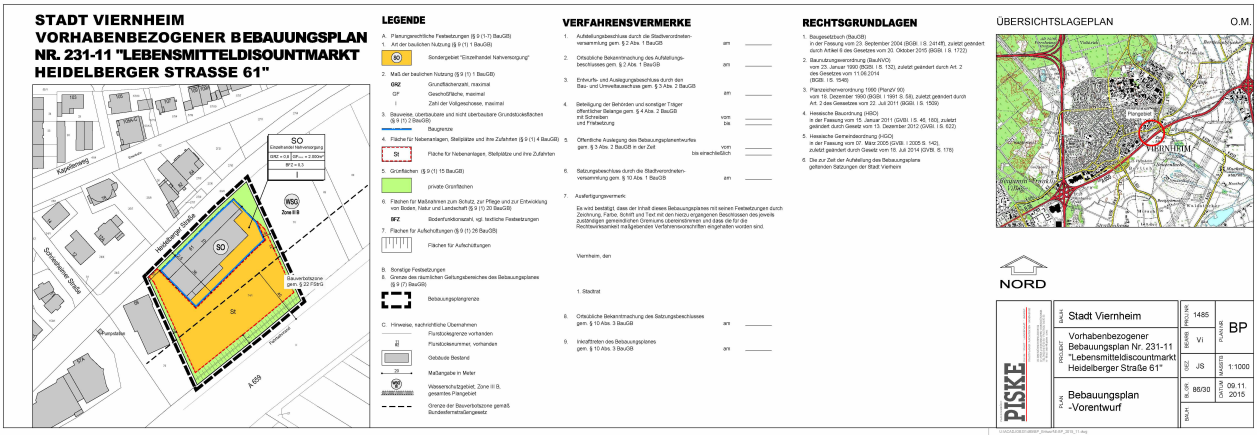
Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

Viernheim, den _____

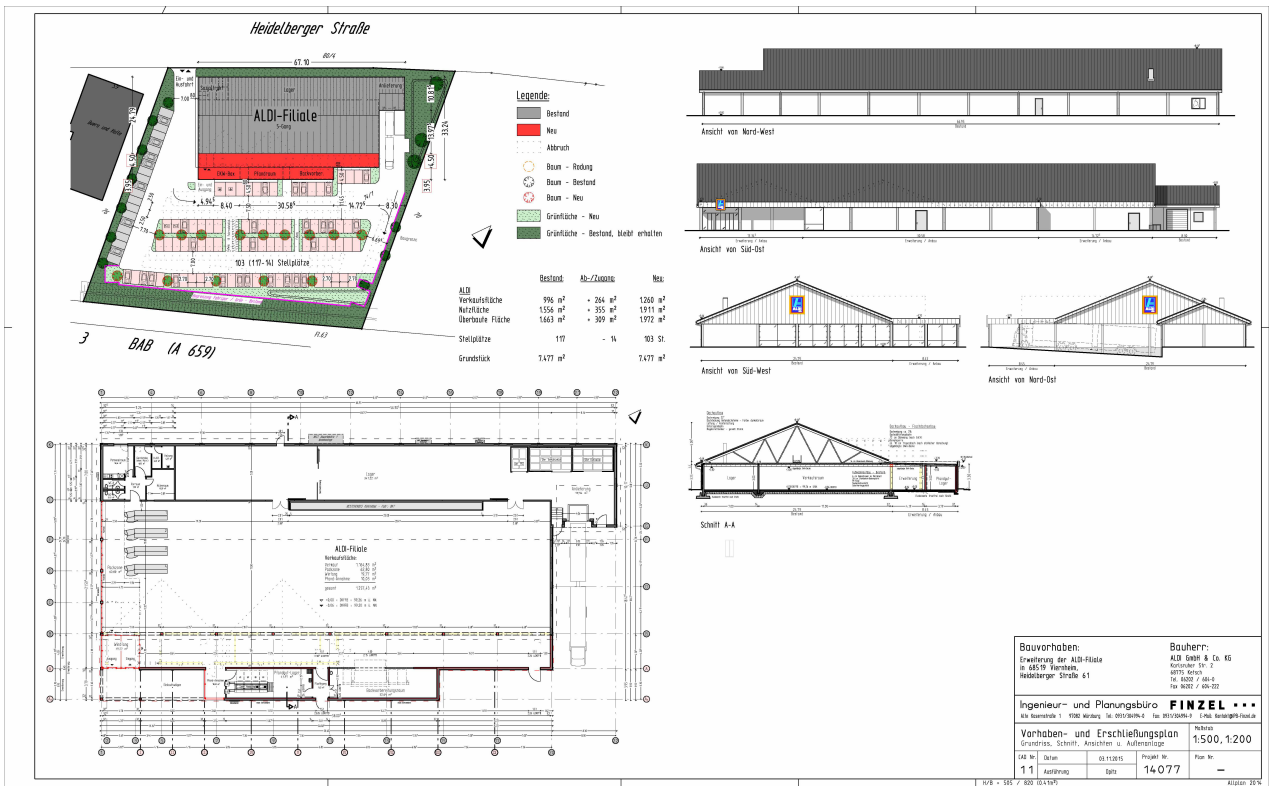
_____	_____
für die Stadt Viernheim	für den Vorhabenträger

Anlage 1
Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

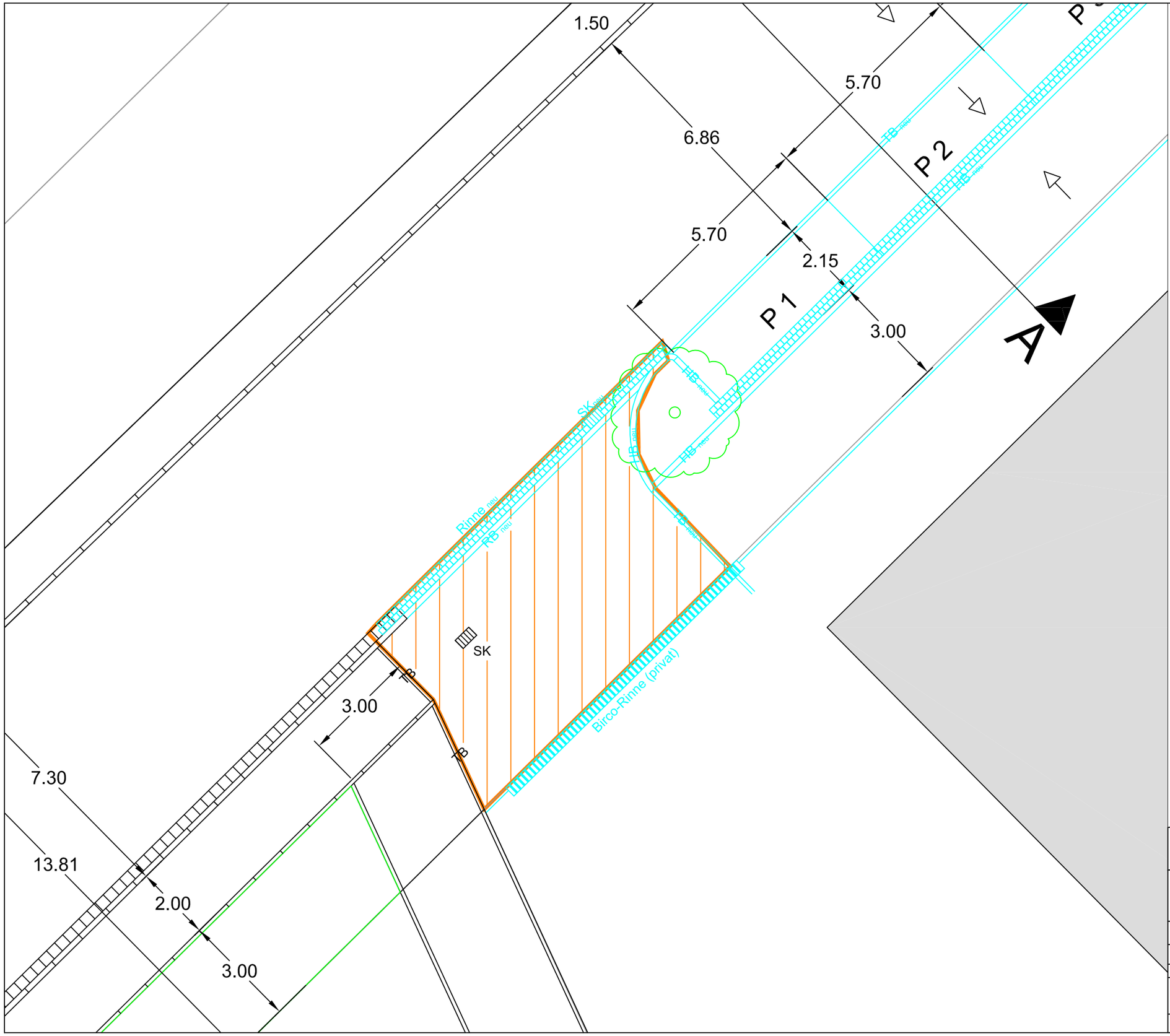
Anlage 2
Planzeichnung zum Bebauungsplan



***Anmerkung**: Planzeichnung, Vorhaben und Erschließungsplan, Begründung und Festsetzungen des Bebauungsplanes waren bereits Anlage zur Beschlussfassung des Entwurfs der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2015. Dem Vertrag beigefügt werden die Unterlagen zum Bebauungsplan welche zum Abschluss des Verfahrens als Satzung beschlossen werden. Die Abbildung dient nur als Platzhalter.*



***Anmerkung**: Planzeichnung, Vorhaben und Erschließungsplan, Begründung und Festsetzungen des Bebauungsplanes waren bereits Anlage zur Beschlussfassung des Entwurfs der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2015. Dem Vertrag beigefügt werden die Unterlagen zum Bebauungsplan welche zum Abschluss des Verfahrens als Satzung beschlossen werden. Die Abbildung dient nur als Platzhalter.*



ANLAGE 5
ZUM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
VEP 231-11

Amt für Stadtentwicklung
und Umweltplanung

STADT VIERNHEIM

Erweiterung Aldi -

Heidelberger Straße

Variante 2: Detail 1 Zufahrt Aldi

M. 1:100	AZ.: 61.4.9
Datum: KW 11/2015	Bearbeiter: Lo/IS

Änderung:	Index	Bemerkungen:	Datum
	a		
	b		

K:\Dok\4_Verkehr\9_Kleinprojekte\Heidelberger Straße - Aldi

TOP: Viernheim, den 24.05.2016

Federführendes Amt

20 Kämmereiamt

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	
Drucksache:	IV-36-2016/XVIII
Anlagen:	1
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	10.06.2016	

Informationsvorlage

Gewährung einer außerordentlichen Zuweisung aus dem Landesausgleichsstock zum Ausgleich von Aufwendungen für Flüchtlinge und Asylsuchende

Mitteilung/Information

Die Stadt Viernheim hat als Standort für die vom Land Hessen betriebene Notunterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende eine Zuweisung aus dem Landesausgleichsstock in Höhe von 131.250 € für das Jahr 2016 erhalten.

Der entsprechende Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport vom 02.03.2016 ist als Anlage beigefügt und nach § 50 Abs. 3 HGO der Stadtverordnetenversammlung bekannt zu geben.

Hessisches Ministerium des Innern und für Sport

Kämmerer

E. 04.03.16

HESSEN

Hessisches Ministerium des Innern und für Sport
Postfach 31 67 · D-65021 Wiesbaden

Magistrat
der Stadt Viernheim
Herrn Bürgermeister Matthias Baaß
Kettelerstraße 3

68519 Viernheim

Aktenzeichen IV 23 – 33 b 09

Bearbeiter/in Herr Ostgen, Herr Hardt
Durchwahl (06 11) 353 1611 (1510)
Fax (06 11) 353 1697
E-Mail Stephan.Ostgen@hmdis.hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht

Datum 02. März 2016

Gewährung einer außerordentlichen Zuweisung aus dem Landesausgleichsstock zum Ausgleich von Aufwendungen für Flüchtlinge und Asylsuchende

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrer Stadt hat das Land Hessen in 2015 **eine Notunterkunft** für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden betrieben. Für die Unterstützung dieser wichtigen Aufgabe möchte ich Ihnen und allen, die daran mitgewirkt haben, ausdrücklich danken.

In der Notunterkunft in Viernheim waren zum 31.12.2015 insgesamt **375 Personen** untergebracht. Aufgrund der Regelung in § 3 Abs. 2 Finanzausgleichsgesetz (FAG) wirken sich diese Personen noch nicht auf den aktuellen kommunalen Finanzausgleich 2016 aus. Diese Personen werden erst bei der Bemessung der Schlüsselzuweisungen für 2017 berücksichtigt.

Als Kompensation für die Berücksichtigung der von Ihnen aufgenommenen Personen erst im Finanzausgleichsjahr 2017 bewillige ich Ihnen eine Gesamtzuweisung aus dem Landesausgleichsstock (Kap. 17 24 613 01) in Höhe von

131.250 €

Für jede untergebrachte Person wird ein Pauschalbetrag von 350 € zu Grunde gelegt.

Die Gesamtzuweisung errechnet sich wie folgt:

375 in 2015 untergebrachte Flüchtlinge x 350 € = **131.250 €**

Der bewilligte Betrag wird Ihnen vom Regierungspräsidium Darmstadt ausgezahlt.

Dieser Erlass ergeht im Einvernehmen mit dem Hessischen Ministerium.

Dieser Erlass ist gemäß § 50 Abs. 3 HGO vollständig der Stadtverordnetenversammlung bekannt zu geben.

Beuth
Staatsminister

TOP: Viernheim, den 25.05.2016

Antragstellende Fraktion:
CDU-Fraktion

Drucksache:	AT-6-2016/XVIII:
Anlagen:	1
Protokollauszüge an:	Hauptamt, Ausschussbetreuung

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	10.06.2016	

Antrag

Antrag der CDU-Fraktion:
Änderung der Hauptsatzung – Umbenennung des Sozial- und Kulturausschusses

Beschluss:

Die Stadtverordneten-Versammlung beschließt:

17. Satzung zur Änderung der
Hauptsatzung der Stadt Viernheim

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBI I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBI. I S. 178) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim in ihrer Sitzung am ... folgende 17. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung Stadt Viernheim vom 28.04.1981 beschlossen:

Artikel 1

§ 2 Absatz 1 b) der Viernheimer Hauptsatzung lautet künftig wie folgt: ***„Ausschuss Bürgerbeteiligung, Integration und Soziales (Sport, Kultur, Bildung, Jugend und Familie)“***

Artikel 2

Die Änderung tritt am 01.07.2016 in Kraft.

Antragsbegründung:

Die Themenbereiche Bürgerbeteiligung und Integration werden aufgrund zahlreicher aktueller Diskussionen auch die Viernheimer Kommunalpolitik in dieser Legislaturperiode verstärkt beschäftigen. Um die Relevanz dieser Themen zu bekräftigen, schlägt die CDU vor, diese präsent im Titel des zuständigen Ausschusses zu berücksichtigen.

Bürgerbeteiligung:

Bei der vergangenen Kommunalwahl wurde lediglich eine Wahlbeteiligung von 41,2% erreicht, was einen erneuten Rückgang im Vergleich zur Kommunalwahl 2011 bedeutet. Es bedarf neuer Ideen und Konzepte, wie Bürgerinnen und Bürger in politische Prozesse eingebunden und das Interesse an kommunalpolitischen Themen geweckt werden kann. Die Ergebnisse der Steuerungsgruppe „Bürgerkommune“ sollen hierbei als Grundlage dienen.

Integration:

Das Thema Integration ist bereits seit vielen Jahren relevant, die Diskussion hat jedoch aufgrund der steigenden Flüchtlingszahlen im vergangenen Jahr eine neue Dynamik entwickelt. Auch wenn einige Kompetenzen auf anderen politischen Ebenen angesiedelt sind und in Viernheim, hauptsächlich getragen von einem starken ehrenamtlichen Engagement unter Federführung der Kirchengemeinde St. Hildegard St. Michael, bereits zahlreiche erfolgreiche Projekte durchgeführt werden, ist es wichtig, die aktuellen Entwicklung stets transparent zu kommunizieren und dem Thema Integration auch in der Gremienarbeit die angemessene Relevanz einzuräumen.

CDU Viernheim · Bgm.-Kühlwein-Str. 15 · 68519 Viernheim

CDU Stadtverband Viernheim

Stadtverwaltung Viernheim
Hauptamt/ Parlamentarisches Büro

DER FRAKTIONSVORSITZENDE

Viernheim, den 25. Mai 2016

Betreff: Antrag CDU-Fraktion

Änderung der Hauptsatzung – Umbenennung des Sozial- und Kulturausschusses

Antrag:
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, in der Hauptsatzung der Stadt Viernheim unter §2 Absatz (1) b die Bezeichnung „Sozial- und Kulturausschuss (Sport, Bildung, Jugend und Familie)“ zu streichen und durch die Bezeichnung „Ausschuss Bürgerbeteiligung, Integration und Soziales (Sport, Kultur, Bildung, Jugend und Familie)“ zu ersetzen.

Begründung:
Die Themenbereiche Bürgerbeteiligung und Integration werden aufgrund zahlreicher aktueller Diskussionen auch die Viernheimer Kommunalpolitik in dieser Legislaturperiode verstärkt beschäftigen. Um die Relevanz dieser Themen zu bekräftigen, schlägt die CDU vor, diese präsent im Titel des zuständigen Ausschusses zu berücksichtigen.

Bürgerbeteiligung:
Bei der vergangenen Kommunalwahl wurde lediglich eine Wahlbeteiligung von 41,2% erreicht, was einen erneuten Rückgang im Vergleich zur Kommunalwahl 2011 bedeutet. Es bedarf neuer Ideen und Konzepte, wie Bürgerinnen und Bürger in politische Prozesse eingebunden und das Interesse an kommunalpolitischen Themen geweckt werden kann. Die Ergebnisse der Steuerungsgruppe „Bürgerkommune“ sollen hierbei als Grundlage dienen.

Integration:
Das Thema Integration ist bereits seit vielen Jahren relevant, die Diskussion hat jedoch aufgrund der steigenden Flüchtlingszahlen im vergangenen Jahr eine neue Dynamik entwickelt. Auch wenn einige Kompetenzen auf anderen politischen Ebenen angesiedelt sind und in Viernheim, hauptsächlich getragen von einem starken ehrenamtlichen Engagement unter Federführung der Kirchengemeinde St. Hildegard St. Michael, bereits zahlreiche erfolgreiche Projekte durchgeführt werden, ist es wichtig, die aktuellen Entwicklung stets transparent zu kommunizieren und dem Thema Integration auch in der Gremienarbeit die angemessene Relevanz einzuräumen.

Mit freundlichen Grüßen,
Bastian Kempf
- Fraktionsvorsitzender CDU-

Bgm.-Kühlwein-Str. 15
68519 Viernheim
Tel: +49 62 04 - 74346

Sparkasse Starkenburg
IBAN: DE84 5095 1469 0003 0119 62
BIC HELADEF1HEP

Volksbank Südhessen-Darmstadt eG
IBAN: DE24 5089 0000 0031 6564 00
BIC: GENODEF1VBD.

www.cdu-viernheim.de
vorsitzender@cdu-viernheim.de