



STADT VIERNHEIM

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 217-3
„Heidelberger Straße“**

Begründung

30. Mai 2014

Projektnummer: KEP 955/01a
Projektbearbeitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektgestaltung: Horst Schulzki, Heike Göpfert

MVV Enamic Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68259 Mannheim
Tel.: 0621 - 87675 0
Fax.: 0621 - 87675 99
E-Mail: info@regioplan.com



MVV Enamic Regioplan GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Rahmenbedingungen	3
2.1	Gesetzesgrundlagen / Verfahrensart	3
2.2	Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
2.3	Planerische Ausgangssituation und Voraussetzungen	6
3	Beschreibung des Vorhabens	8
4	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	10
5	Flächenbilanz	15
6	Kostenhinweis	15

ABBILDUNGEN

Abbildung 1 Räumliche Einordnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 217-3

Abbildung 2 Bestand und Geltungsbereich

Abbildung 3 Überlagerung bisheriges Baurecht und Geltungsbereich

Abbildung 4 Plandarstellung des geplanten Vorhabens

TABELLEN

Tabelle 1 Flächenbilanz

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger Cecile und Dieter Martin mit Sitz in Viernheim beabsichtigt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 217 „Heidelberger Straße“ der Stadt Viernheim ein bisher unbebautes Grundstück einer Bebauung zu zuführen. Die beabsichtigte Bebauung und Nutzung weicht von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes ab. Es ist geplant ein Bürogebäude sowie eine Lager-/Werkhalle in Leichtbauweise für eine gewerbliche Nutzung statt der im Bebauungsplan festgesetzten Sonderbaufläche zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen, wird daher mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 217-3 ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 217 geändert. Die Teiländerung erfolgt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Aufgrund der Größe und der Lage im überplanten Innenbereich erfolgt die Teiländerung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Vorhabenträger sind die Eheleute Cecile und Dieter Martin mit Sitz in Viernheim. Im Geltungsbereich sind verschiedene gewerbliche Nutzungen für die Firma Martin GmbH vorgesehen. Diese seit 60 Jahren in Viernheim ansässige Firma bietet Systeme für den Sonnenschutz in und an Gebäuden an. Weiterhin gehören zu den Arbeitsfeldern der Fensterbau, die Lieferung und Herstellung von Tür und Torelementen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Gesetzesgrundlagen / Verfahrensart

Für die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zur Verfahrenswahl berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 BGBl. I S. 548.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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 Art. 2 des Gesetz vom 22. Juli 2011 BGBl. I S. 1509.
- **Hessische Bauordnung (HBO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548).
- **Satzung der Stadt Viernheim** über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen vom 18. September 1981.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Die Voraussetzungen für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB sind gegeben. Insbesondere ist der Vorhabenträger bereit und in der Lage das Vorhaben auf der Grundlage eines mit der Stadt Viernheim abgestimmten Planes innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für Planung und Erschließung hierfür zu tragen.

Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung sind bei der vorliegenden Teiländerung erfüllt. Insbesondere wird die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm nicht überschritten und der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich aufgestellt. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB. Da es sich auch um eine Umnutzung bereits bebauter innerörtlicher Bereiche handelt, wird auf eine detaillierte Erfassung und Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen verzichtet.

2.2 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 217-3 liegt am Südrand Viernheims und am Nordrand des Bebauungsplanes „Heidelberger Straße“. Die angrenzenden Flächen sind mit Ausnahme der Gleisanlagen Bestandteil des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 217 „Heidelberger Straße“ der Stadt Viernheim. Der Geltungsbereich wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ oder „Grundstück“ bezeichnet. Die räumliche Einordnung des Geltungsbereichs in das Stadtgebiet zeigt Abbildung 1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.223 qm und betrifft die Flurstücke 26/1, 27/1, 27/2 auf Flur 5 der Gemarkung Viernheim.

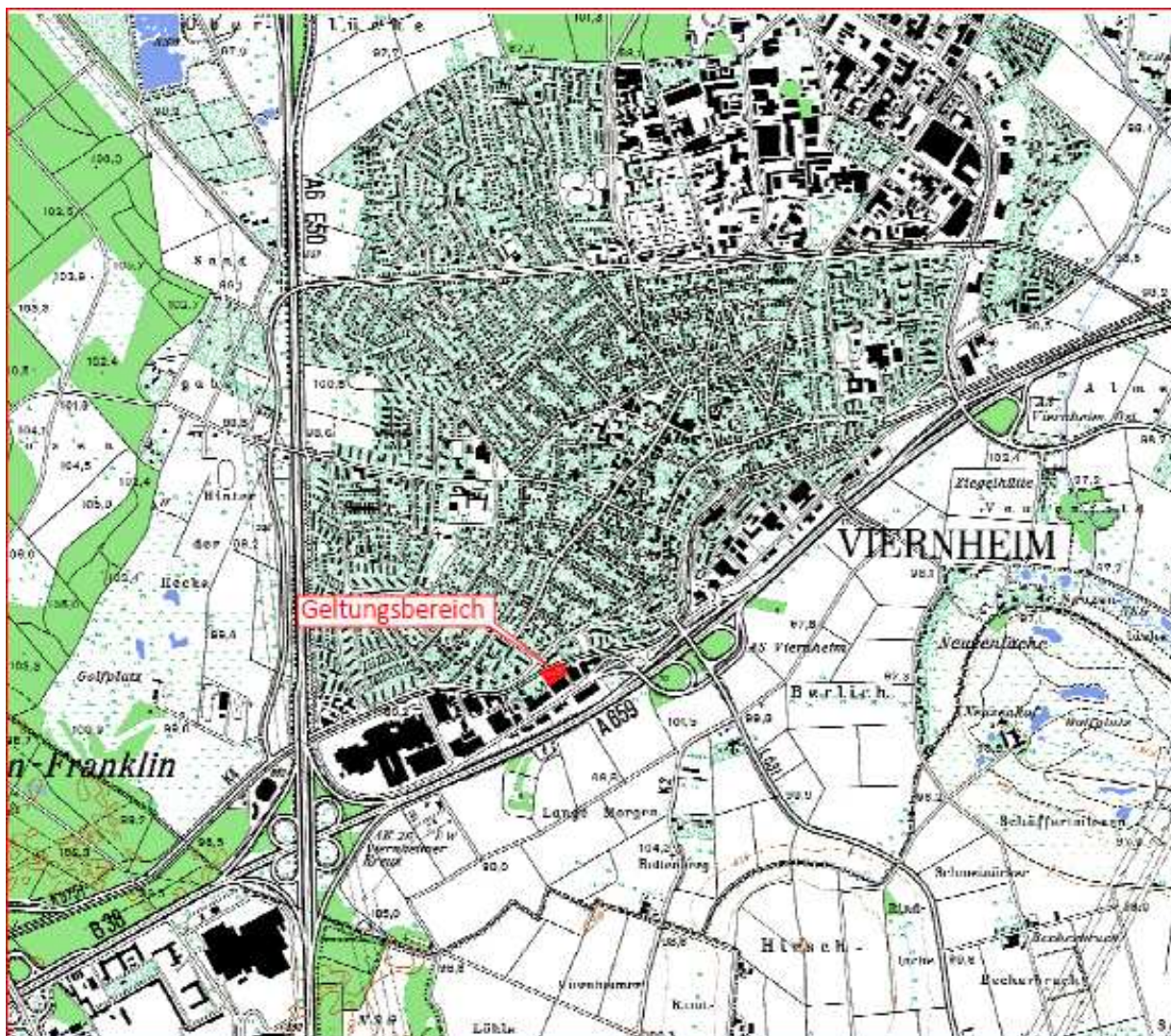


Abbildung 1 Räumliche Einordnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 217-3

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Bereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers mit Sitz in Viernheim.

2.3 Planerische Ausgangssituation und Voraussetzungen

Ausgangssituation:

Bestandsituation

Das Plangebiet stellt derzeit eine ungenutzte Fläche innerhalb der angrenzenden Bebauung dar. Stellenweise sind Reste befestigter Oberflächen aus der vorangegangenen, bereits abgeräumten Nutzung vorhanden. Das folgende Luftbild zeigt den Zustand im Sommer 2012 innerhalb des Plangebietes.



Abbildung 2 Bestand und Geltungsbereich

Angrenzende Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind durch den Bebauungsplan Nr. 217 festgesetzt und umfassen einerseits Sonderbauflächen (SO 1) gemäß § 11 BauNVO, die der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel dienen. Andererseits grenzen im Westen gemischte Bauflächen (MI) an. Im Geltungsbereich sind bereits andere Teilflächen als Gewerbegebiete ausgewiesen.

Ursprüngliches Baurecht

Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 217-3 besteht derzeit Baurecht über den gültigen Bebauungsplan Nr. 217 „Heidelberger Straße“ der Stadt Viernheim. Der Bereich ist in diesem gültigen Bebauungsplan als Sondergebiet für großflächige Handelbetriebe (SO 3) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 GRZ sowie Zufahrten und Stellplatzanlagen ausgewiesen. Auf der Grundstücksfläche sind Baufenster und Zufahrten zugelassen. In Folge dessen ist eine überbaubare und versiegelte Grundstücksfläche von 3.400 m² nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Geltungsbereich zulässig. Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten nun die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 217 außer Kraft. An deren Stelle treten die Regelungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 217-3.

Artenschutzrechtliche Belange

Hinweise auf das Vorkommen streng oder besonders geschützter (Vogel-) Arten im Sinne des Naturschutz- und Artenschutzrechts (insbesondere gemäß § 44 (5) BNatSchG) liegen für das Plangebiet nicht vor. Auch aus der derzeitigen Struktur des Geländes (Nach Rodung des Gehölzbestandes im Winter 2013 hat sich eine Sukzessionsvegetation gebildet, daneben bestehen versiegelte Flächen) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen solcher Arten. Es kann jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden, dass Flächen vor der Baufeldräumung oder zwischen vollständiger Baufeldräumung und Hochbaubeginn von geschützten Arten besiedelt werden. Die Zeit zwischen Baufeldräumung und Hochbaubeginn sollte möglichst kurz sein, um ein Einwandern artenschutzrechtlich relevanter Arten (z. B. Zauneidechse) und damit einen Konflikt mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, aus denen sich auch Bauverzögerungen ergeben können, nach Möglichkeit zu vermeiden.

Daher wird, um zukünftige Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen zu vermeiden, eine erforderliche Kontrolle der Fläche durch fachlich qualifiziertes Personal in die Hinweise aufgenommen.

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz wird nicht erstellt.

Planerische Voraussetzungen:

Übergeordnete Vorgaben / Regionalplan und Flächennutzungsplan

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 217-3 stellt eine Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 217 der Stadt Viernheim dar. Dieser Bebauungsplan berücksichtigt die planerischen Vorgaben des Regionalplan Südhessen 2010 und wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim entwickelt. Diese planerischen Grundlagen werden durch die Teiländerung nicht berührt und gelten für den Änderungsbereich entsprechend.

Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich, da sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Grundsätze der Planung

Die Ziele und Grundsätze der Stadt Viernheim hinsichtlich:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Gesicherte Erschließung und Entwässerung,
- Bereitstellen von gewerblichen Bauflächen,

werden im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 217-3 berücksichtigt und umgesetzt. Die nachfolgende Abbildung zeigt in der Überlagerung den geplanten Geltungsbereich mit den Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 217 „Heidelberger Straße“ aus dem Jahr 1992. Eine Aufgabe von bisherigen Sonderbauflächen erfolgt in einem verkehrstechnisch nur über eine Stichstraße erschlossenen Bereich. Die Umnutzung in gewerbliche Bauflächen unter Einbeziehung bzw. Entfall der ursprünglich geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ist gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ein sinnvolles neues Ziel.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt durch die Erhöhung des Grünflächenanteils sowie weiterer klimaaktiver Begrünungsvorgaben gegenüber dem ursprünglich planungsrechtlich möglichen Nutzungsgrad dazu bei, dass den Klimaschutzziele des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bzw. des neuer Absatz 5 in § 1 a BauGB Rechnung getragen werden kann.“

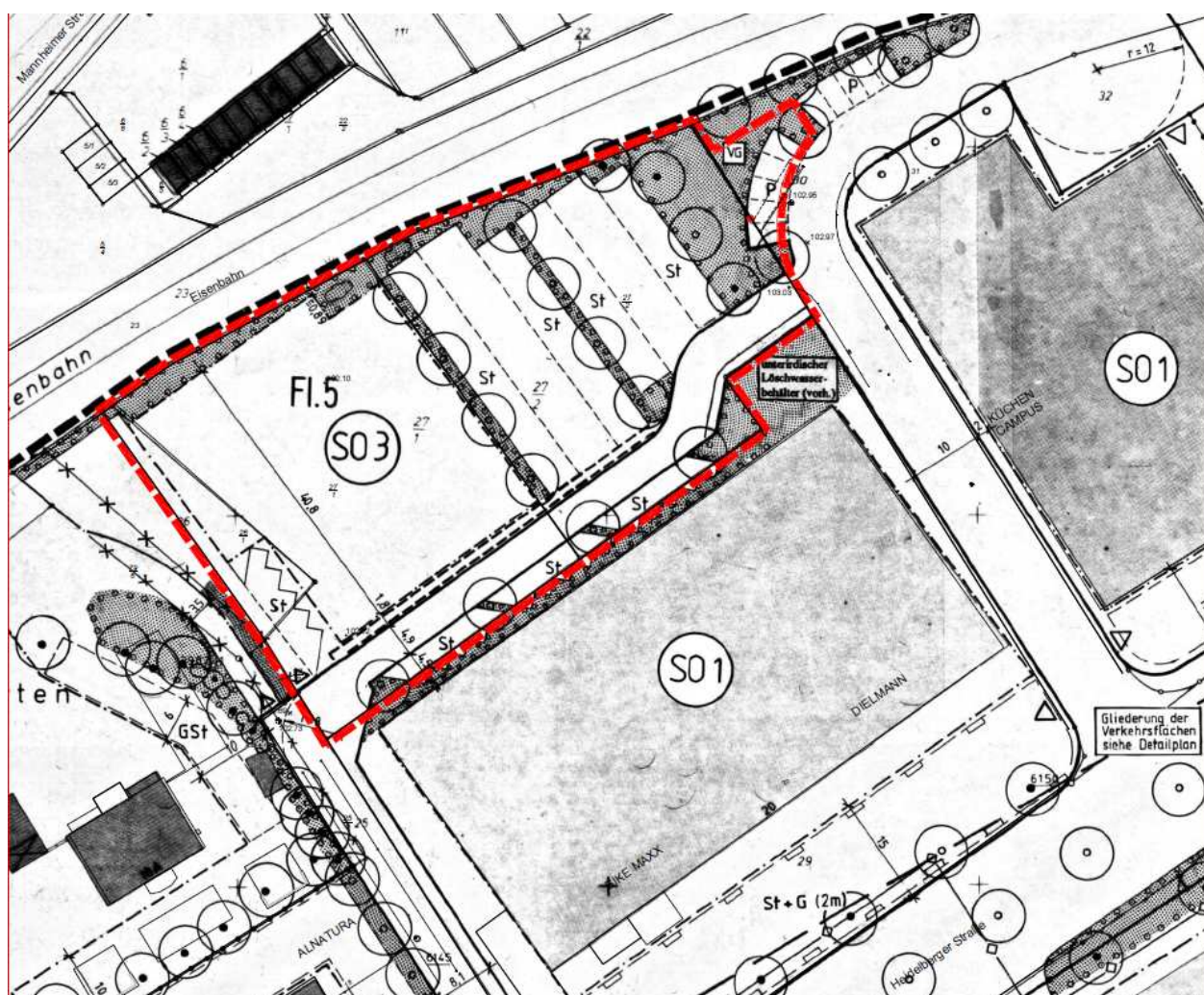


Abbildung 3 Überlagerung bisheriges Baurecht und Geltungsbereich

3 Beschreibung des Vorhabens

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die letzten unbebauten Grundstücke im Baugebiet an der Heidelberg Straße. In diesem Bereich ist folgendes Vorhaben geplant:

- Errichtung eines unbeheizten Lager- und Werkgebäudes mit Satteldach in Leichtbauweise im Bereich des bisherigen Baufensters. Hierzu wird eine modulare Hallenkonstruktion mit Glaselementen im Dachbereich gewählt, durch die der Strombedarf

zur Hallenbeleuchtung verringert werden kann. Die geschlossenen Hallenseiten werden mit Kletter- bzw. Rankpflanzen begrünt.

- Errichtung eines energieeffizienten Bürogebäudes mit begrüntem Flachdach im Bereich der bisherigen Stellplatzflächen.
- Einrichtung einer Zufahrt von der Haupteinfahrt aus. Anordnung der erforderlichen Stellplätze an dieser Zufahrt insbesondere zwischen den beiden Gebäudeteilen.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Randbegrünung wird weitgehend übernommen und nach Norden, Südwesten und Süden geringfügig verbreitert. Einzelbäume sorgen für eine gestalterische Einbindung und zumindest teilweise den klimatischen Ausgleich der Flächenversiegelung. In den Grünflächen sind flache Mulden zur Regenwasserversickerung vor allem der auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge vorgesehen.
- Alle Stellplätze und Zufahrten werden mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung ausgeführt. Die Herstellung der erforderlichen Grundstückszufahrten erfolgt von Nordosten. Der Vorhabenträger wird die erforderliche Anpassung der Straßenränder vornehmen.

Eine Plandarstellung des geplanten Vorhabens zeigt der Ausschnitt aus dem Vorhaben-Erschließungsplan in der folgenden Abbildung.



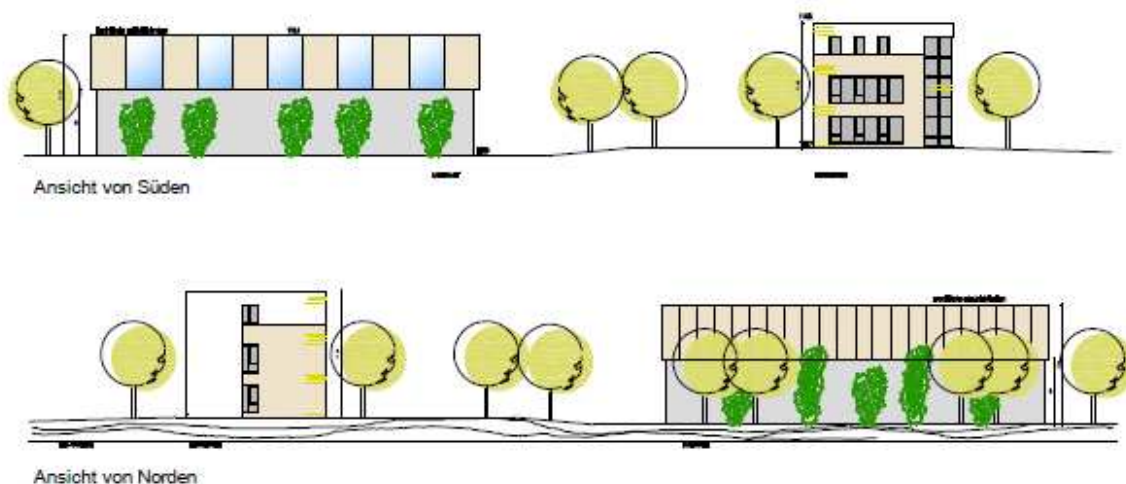


Abbildung 4 Plandarstellung des geplanten Vorhabens – die Gebäudeansichten zeigen nur beispielhaft Fassadengestaltung und Fensteraufteilung.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

In der folgenden Begründung werden die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 217–3 beabsichtigten Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 217 dargestellt und erläutert.

Mit den vorliegenden Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 217-3 treten im bezeichneten Geltungsbereich die aufgeführten Regelungen an Stelle der Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 217.

A Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Entsprechend der geplanten Nutzung für eine Gewerbebebauung wird für das Plangebiet die Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ (GE) übernommen. Aus der Art des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB folgert, dass als zulässige Nutzungen in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB im Gewerbegebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die geplante Bebauung ist an der bestehenden Erschließungsfläche ausgerichtet. Daher wird die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf die Oberkante (OK) der angrenzenden Straße bezogen. Als maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) 13,00m. Diese Festsetzung begründet sich aus den zulässigen Höhen der umgebenden Bebauung sowie der Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, welche dieselben Werte aufweist. Diese Höhen werden in dem geplanten Vorhaben eingehalten.

A2/3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Um die durch das geplante Vorhaben vorgesehene Bebauung zu realisieren, wird hier eine offene Bauweise festgesetzt.

Die das geplante Vorhaben vorgesehene Bebauung wird innerhalb der Baugrenzen realisiert. Überschreitungen der Grenzen werden für untergeordnete Bauteile zugelassen.

A4 Flächen für Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation werden die erforderlichen Stellplätze im Wesentlichen innerhalb der Baufenster sowie im östlichen Grundstücksbereich angeordnet. Dieser Bereich wird als Fläche für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Eine Anordnung von Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ebenfalls möglich.

A5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Gebäude mit Flachdächern und mit Dachneigungen unter 10° sind zu begrünen, um zu einer klimaschonenden Flächenentwicklung innerhalb der bereits klimaökologisch vorbelasteten Flächen beizutragen. Zusätzliche werden neue Bäume und Gehölzhecken angelegt, sowie Festlegungen zur Begrünung von Grundstücksflächen getroffen.

Das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, wird auf Grundstück oberflächlich zur Versickerung gebracht. Hierdurch wird das Niederschlagswasser wieder dem gleichen Grundwasserleiter zugeführt, wie vor Umsetzung des Vorhabens. Im Rechtsplan werden Flächen für Versickerungsanlagen innerhalb der Grünflächen festgelegt. Hier ist die Herstellung von Versickerungsanlagen zulässig, bei denen anfallendes Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert wird.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag zu stellen.

A6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die Festlegungen zur Mindestbegrünung sowie für einen Bodenfunktionszahl dienen der klimaschonenden Flächenentwicklung sowie zur grünordnerischen Einbindung der Bauflächen in das Siedlungsgefüge und ergänzen dabei die Festlegungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B7 Äußere Gestaltung der Baukörper und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, welches in der Vorhabenbeschreibung dargestellt ist. Um dieses geplante Vorhaben zu realisieren, werden Dachneigungen und Gestaltungen entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt.

Um auf Dachflächen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 10° eine gewisse ökologische Funktion (Lebensraum für Pflanzen und Tiere) sicher zu stellen, wird für diese Dachflächen eine dauerhafte extensive Begrünung vorgesehen. Die Errichtung von Anlagen insb. zur Energieerzeugung oder – einsparung (Belichtungselemente Dachflächen) soll gleichermaßen ermöglicht werden. Daher kann auf Dachflächen mit einer DN bis 10° die Errichtung technischer Anlagen wie z.B. Solaranlagen erfolgen, sofern nicht die Gebäudekonstruktion dem entgegensteht. In diesem Fall können auch bis zu maximal 40 % der Dachfläche unbegrünt bleiben.

Um eine Einbindung in das städtebauliche Umfeld zu verbessern werden die ungliederten Fassaden mit einer Fassadenbegrünung versehen.

C Hinweise

Die unter C aufgeführten Hinweise zu Kampfmitteln, Denkmalschutz, Hochwasser, Grundwasser, Grundwasserschutz, Lagerung gefährlicher Stoffe, Bodenschutz, Geothermie / Erdwärmesonden werden übernommen und ergänzt.

C1 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.

C2. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz

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

C3. Grundwasser und Wasserschutz

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, dass Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern. Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

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 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S.1659", zu beachten. Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

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.

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

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

C4/5. Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits Baurecht. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind und auch vor einem Abriss von Gebäudeteilen Kontrollen erfolgen müssen. Durch die Wahl des geeigneten Zeitpunkts und ausreichend qualifiziertes Personal ist sicherzustellen, dass eine Kontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten erfolgen kann. Werden relevante Arten angetroffen, sind die sich hieraus ergebende Konsequenzen (z. B. zeitliche Verschiebungen, Umsiedlung) zu benennen. Die notwendigen Untersuchungen und ggf. erforderliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße durchzuführen.

Aus Gründen des vorbeugenden Artenschutzes dürfen Rodungen von Gehölzen nur innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

C6. Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Gleiches gilt bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen. Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:

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

Es sind daher ggf. 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.

5 Flächenbilanz

Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 217-3 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächenbilanz	Bisher		Neu	
Bauflächen	1.445 m ²	34,2	1.600 m ²	37,9
Bauflächen mit Gründach			260 m ²	6,1
Verkehrsflächen, Stellplätze, und Nebenanlagen	2.058 m ²	48,7	1.281 m ²	30,3
Grünflächen	771 m ²	17,1	1.133 m ²	25,7
Plangebiet / Baufeld GE	4.274 m ²	100,0	4.274 m ²	100,0

In der Planung werden von der Gesamtfläche ca. 74 % oder 3.141 m² baulich genutzt. In der bisherigen Planung lag der Anteil der genutzten Fläche – auch bedingt durch die Verkehrsfläche – bei ca. 83 % oder 3.503 m². Dies bedeutet, dass ca. 362 m² (8,6 %) Grundstücksfläche weniger baulich genutzt werden, als im Bestand geplant war. Anzumerken ist, dass der für Hochbauten genutzte Anteil des Grundstücks nur geringfügig größer ist und diese Erweiterung zu einem großen Teil mit Gründächern versehen werden soll.

6 Kostenhinweis

Die anfallenden Kosten für Planung und Realisierung von Erschließung und Gebäuden trägt der Vorhabenträger. Bei der Stadt Viernheim entstehen keine Kosten.