



**Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 222-1**  
**1. Änderung „Schmittsberg II“**

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

## **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.

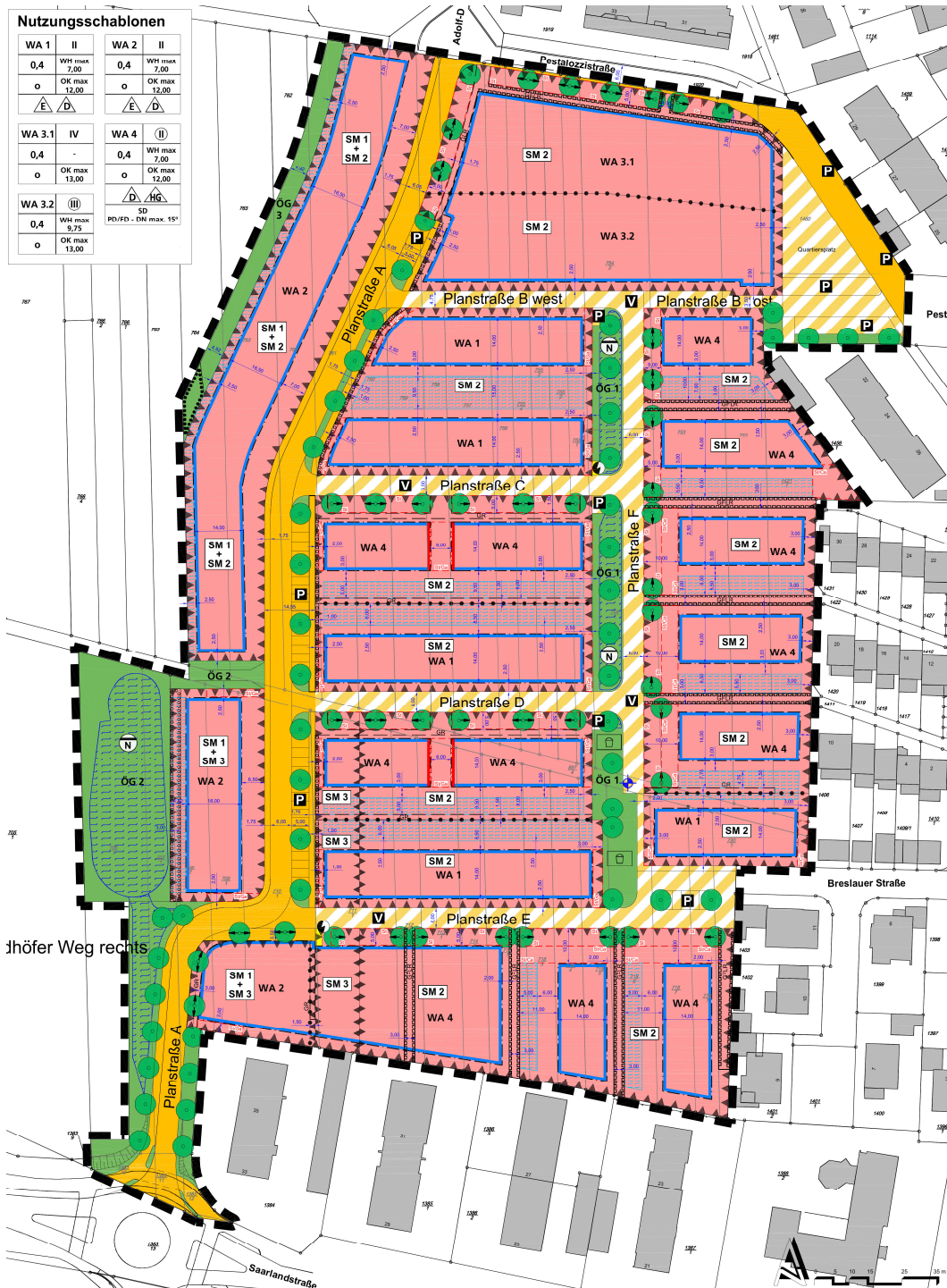


Abbildung 3:  
 Ausschnitt des  
 Bebauungs-  
 planes Nr. 222

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 m<sup>2</sup> 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.