

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 291-1 "ERWEITERUNG BANNHOLZGRABEN, 1. ÄNDERUNG"

BEGRÜNDUNG

FASSUNG ZUR OFFENLAGE

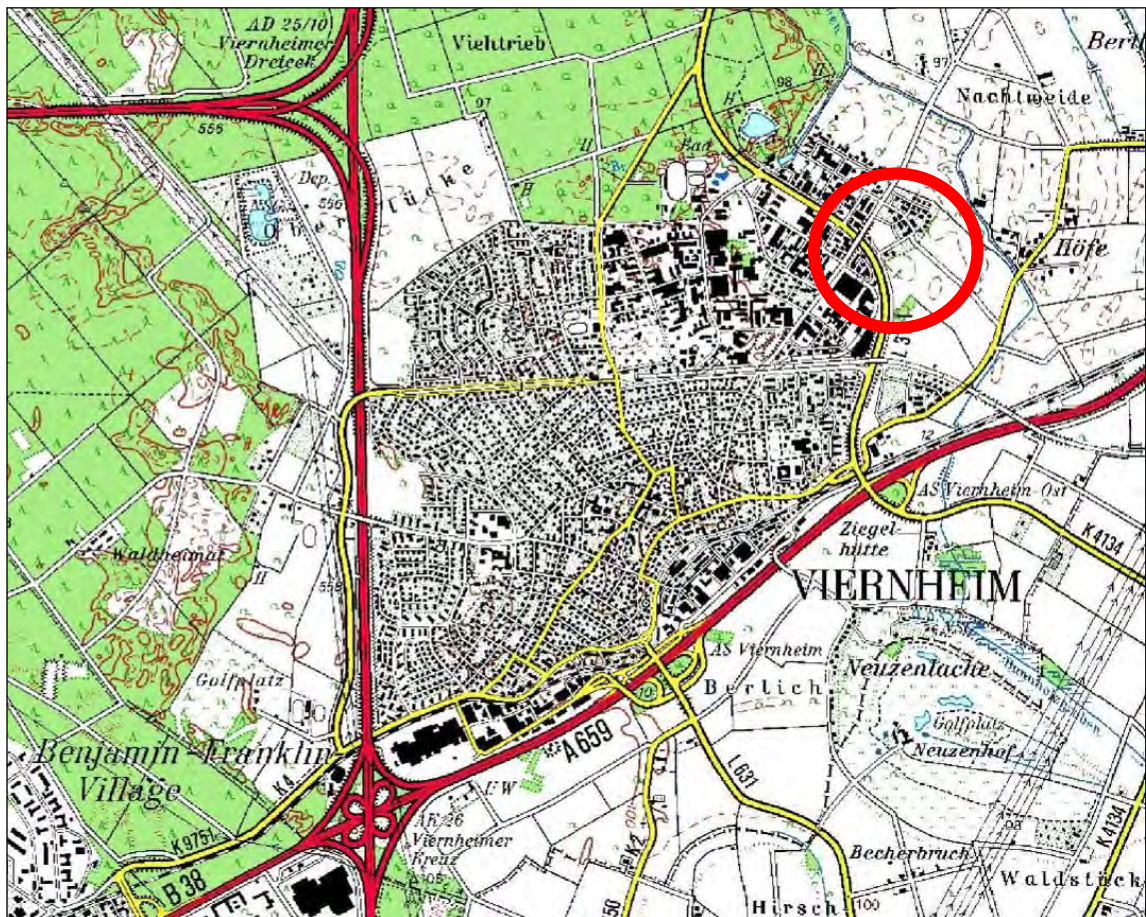
MAI 2022

INHALT

| | |
|---|----------|
| 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 3 |
| 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung | 4 |
| 3. Verfahren | 4 |
| 4. Übergeordnete Vorgaben | 5 |
| 5. Bisheriges Baurecht im Planungsgebiet..... | 5 |
| 6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation..... | 7 |
| 7. Änderungen der Bebauungsplaninhalte | 7 |
| 7.1 Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 7.2 Überbaubare Grundstücksflächen | 7 |
| 7.3 Regelungen zur Dachgestaltung..... | 8 |
| 8. Grünordnung | 9 |

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Viernheim und umfasst eine 5,3 ha große Fläche südöstlich der Jakob-Beikert-Straße. Im Norden, Süden und Westen schließt sich Wohnbebauung der Stadt Viernheim an; im Osten folgen landwirtschaftliche Nutzflächen, der Bannholzgraben sowie Aussiedlerhöfe.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 291-1 „Erweiterung Bannholzgraben, 1. Änderung“ umfasst innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ die in den Allgemeinen Wohngebieten die Baufelder WA 1 (freistehende Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen), WA 2.1 (Doppelhäuser mit Satteldach), WA 2.2 (Doppelhäuser mit Pultdach), WA 3.1 (Hausgruppen mit Satteldach) und WA 3.2 (Hausgruppen mit Pultdach).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 15 die Flurstücke 621 bis 653, 656 bis 674, 681 bis 727, 736, 738 (teilweise) und 741.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Stadt Viernheim hat am 05.06.2020 den Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ als Satzung beschlossen. Mittlerweile wurden die Grundstücke neu gebildet und werden derzeit durch die Stadt an Bauwillige veräußert. Unter anderem aufgrund von Erfahrungen, die mit Neubauvorhaben in anderen Baugebieten der Stadt in jüngerer Zeit gemacht wurden, hat sich zwischenzeitlich die Ausrichtung der Stadt Viernheim gegenüber der Gestaltung von Gebäuden verändert. Es besteht nun die Bereitschaft, den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum zu lassen, sofern keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung zu befürchten ist.

Nachdem nun absehbar ist, dass zeitnah mit der Realisierung von Bauvorhaben begonnen wird, hat die Stadt daher die städtebauliche Erforderlichkeit verschiedener Festsetzungen nochmals kritisch überdacht. In Bezug auf die einschränkende Festsetzungen zu den Dachformen kam sie zu dem Ergebnis, dass im Bereich der freistehenden Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen, der Doppelhäuser und der Hausgruppen eine ausreichende städtebauliche Erforderlichkeit für die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf Sattel- und Pultdächer nicht mehr gegeben ist. Die städtebauliche Ordnung bleibt auch bei der Zulassung weiterer Dachformen gewahrt.

Im Bereich eines fünfeckig geschnittenen Grundstücks führt die Festsetzung der Baugrenzen an einer Stelle dazu, dass eine wirtschaftliche Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus ohne erkennbare städtebauliche Erforderlichkeit erschwert wird.

Weiterhin hat sich im Zuge einer ersten Prüfung von Bauantragsunterlagen gezeigt, dass die Vorgaben zur Mindestgebäudehöhe in Verbindung mit der maximal zulässigen Dachneigung bei Gebäuden, die zwingend über ein Pultdach verfügen müssen, einer Anpassung bedürfen.

3. Verfahren

Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans beziehen sich auf folgende Inhalte:

- Verzicht auf eine Mindestgebäudehöhe bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit Vorgabe eines Pultdachs.

Die Vorgaben zu Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe bleiben ebenso unverändert wie die Vorgaben zum Höchstmaß der Gebäudehöhe. Gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans werden damit keine Trauf- oder Firshöhen ermöglicht, die vorher unzulässig waren. Mit dieser Änderung werden daher die Grundzüge der Planung nicht berührt.

- Ausdehnung einer überbaubaren Grundstücksfläche von 16 m auf 17 m Tiefe auf einer Länge von ca. 7 m.

Mit dieser Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

- Erweiterung der zulässigen Dachformen um sonstige geeignete Dächer.
 Die maximal zulässigen Dachneigungen bleiben unverändert. Ebenso unverändert blieben die Vorgaben zu den Höchstmaßen der Traufhöhe sowie der Gebäudehöhe. Durch die Erweiterung der zulässigen Dachformen können sich damit weder insgesamt höhere Gebäude noch höhere Wandhöhen bei einzelnen Außenfassaden ergeben. Zudem ist der Katalog der zulässigen Dachformen mit Flachdach, Pultdach und Satteldach bereits so breit gefächert, dass sich aus den Festsetzungen zur Dachform keine Vorgabe für ein einheitliches Siedlungsbild ergibt.
 Daher werden auch mit der Erweiterung der zulässigen Dachformen die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auch die Summe der einzelnen Änderungen berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- 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.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet.

4. Übergeordnete Vorgaben

In Bezug auf die Anpassung an die Ziele der Raumordnung, die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und die fachrechtlichen Schutzgebiete wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ vom 05.06.2020 verwiesen.

Für die Inhalte des Bebauungsplans maßgebende Änderungen haben sich seit dem Satzungsbeschluss am 05.06.2020 nicht ergeben.

5. Bisheriges Baurecht im Planungsgebiet

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“, den die Stadt Viernheim am 05.06.2020 als Satzung beschlossen hat.

Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 291-1 „Erweiterung Bannholzgraben, 1. Änderung“, Begründung – Fassung zur Offenlage 30.05.2022



Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“

Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen. Hierzu wurden folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Staffelung der zulässigen Zahl der Wohnungen und der zulässigen Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebiets
- In Teilbereichen sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Teilbereiche sind für Hausgruppen mit maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen
- In Teilbereichen sind auch Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Vollgeschossen einer größeren Gebäude- und Traufhöhe als im übrigen Baugebiet zulässig.
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen innerhalb und am Rand des

Plangebiets

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

In Bezug auf die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ vom 05.06.2020 verwiesen.

An den äußeren Rahmenbedingungen für die Planung haben sich seit dem Satzungsbeschluss am 05.06.2020 keine maßgebenden Änderungen ergeben.

Innerhalb des Planungsgebiets ist mit einem Abschluss der Erschließungsarbeiten im III. Quartal 2022 zu rechnen.

7. Änderungen der Bebauungsplaninhalte

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe bestimmt. Während die Trauf- und Gebäudehöhe im Bereich der Ein- oder Zweifamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser als Maximalwert geregelt wurde, erfolgte für Doppel- und Reihenhäuser eine weitgehend zwingende Vorgabe, um eine einheitliche Gestaltung zusammenhängender Gebäude zu sichern.

An dieser Vorgabe soll grundsätzlich festgehalten werden. Allerdings hat sich bei der Prüfung erster Bauantragsunterlagen gezeigt, dass bei Reihen- und Doppelhäusern mit Pultdach bei Einhaltung der maximal zulässigen Traufhöhe, die Mindestgebäudehöhe nicht erreicht werden kann. Daher wird künftig für die Baufelder WA 2.2 und WA 3.2 auf die Vorgabe einer Mindestgebäudehöhe verzichtet.

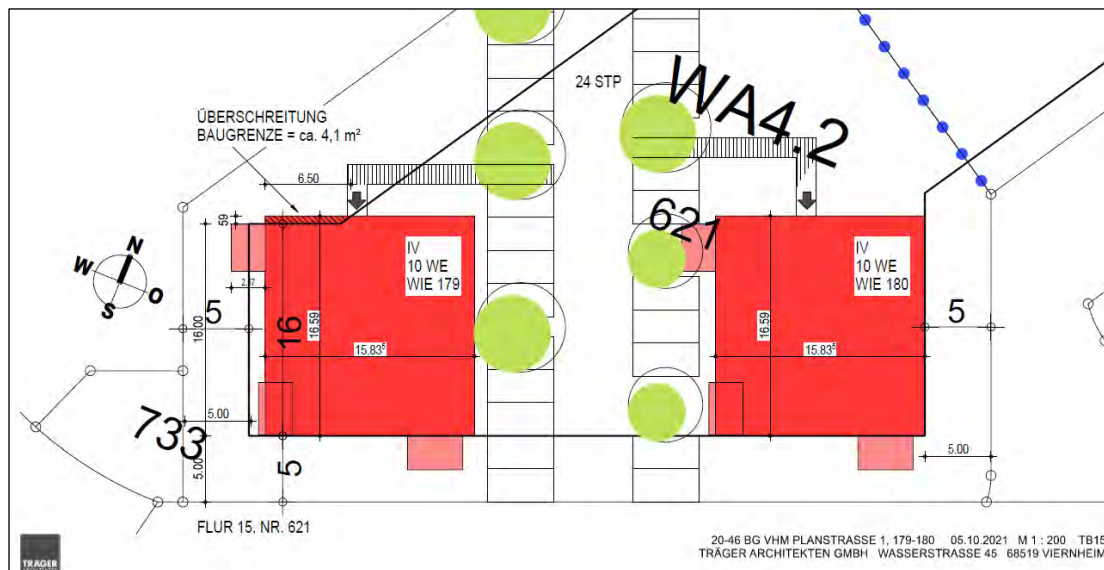
Da die maximal zulässige Traufhöhe und die zwingend vorgegebene Dachneigung unverändert bleiben, besteht kein relevantes Risiko in Hinblick auf die Gewährleistung eines einheitlichen Charakters der Bebauung als Doppel- bzw. als Reihenhäuser.

Unverändert bleibt die Regelung, dass eine Abweichung von den strengen Vorgaben für Doppel- und Reihenhäuser zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist. Dann können die Vorgaben, wie sie für Einfamilienhäuser gelten, übernommen werden.

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich des fünfeckig geschnittenen Grundstücks 621 führt die Festsetzung der Baugrenzen an einer Stelle dazu, dass eine wirtschaftliche Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus ohne erkennbare städtebauliche Erforderlichkeit erschwert wird.



Planung des Bauwilligen für das Flurstück 621

Daher wird im Bereich des betreffenden Abschnitts der überbaubaren Grundstücksfläche deren Tiefe von 16 m auf 17 m erhöht. Zur nördlich angrenzenden Bebauung verbleibt dennoch ein Abstand von mindestens 47,8 m statt zuvor 48,8 m. Städtebaulich relevante nachteilige Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

7.3 Regelungen zur Dachgestaltung

Zur Sicherung einer Fortentwicklung der angrenzenden Baustrukturen wurden im Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ die Festsetzungen zur Dachgestaltung in Anlehnung an das bestehende Baugebiet festgesetzt. Als Dachformen für die Einfamilienhäuser am Rand des Baugebiets wurden dabei Flachdächer, Pultdächer mit bis zu 15° Dachneigung, versetzte Pultdächer bis 38° Dachneigung und Satteldächer bis 38° Dachneigung zugelassen.

Nachdem absehbar ist, dass zeitnah mit der Realisierung von Bauvorhaben begonnen wird, hat die Stadt die städtebauliche Erforderlichkeit der einschränkenden Festsetzungen zu den Dachformen kritisch überprüft und kam dabei zu dem Ergebnis, dass im Bereich der freistehenden Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen eine ausreichende städtebauliche Erforderlichkeit für die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf Sattel- und Pultdächer nicht mehr gegeben ist. Die städtebauliche Ordnung bleibt auch bei der Zulassung weiterer Dachformen gewahrt.

Dem entsprechend werden künftig im Bereich der freistehenden Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen statt Satteldächern pauschal sonstige geneigte Dächer bis 38° Dachneigung zugelassen. Somit sind künftig insbesondere auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer zulässig.

Für Doppel- und Reihenhäuser bleiben zunächst entweder zwingend Satteldächer mit 35° bis 38° Neigung oder zwingend Pultdächer mit maximal 15°

Neigung vorgeschrieben. Nur wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung oder eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag mit der Stadt Viernheim als Verkäufer vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist, sind auch die Dachformen wie für freistehende Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig, jedoch mit Ausnahme versetzter Pultdächer, da diese Dachform für Reihen- oder Doppelhäuser untypisch ist. Insofern ergibt sich auch für Doppel- und Reihenhäuser die Option für zusätzliche Dachformen.

8. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch 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.

Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich jedoch auf Regelungsinhalten, die keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zulassen. Insofern wird keine erneute Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Viernheim, den

1. Stadtrat