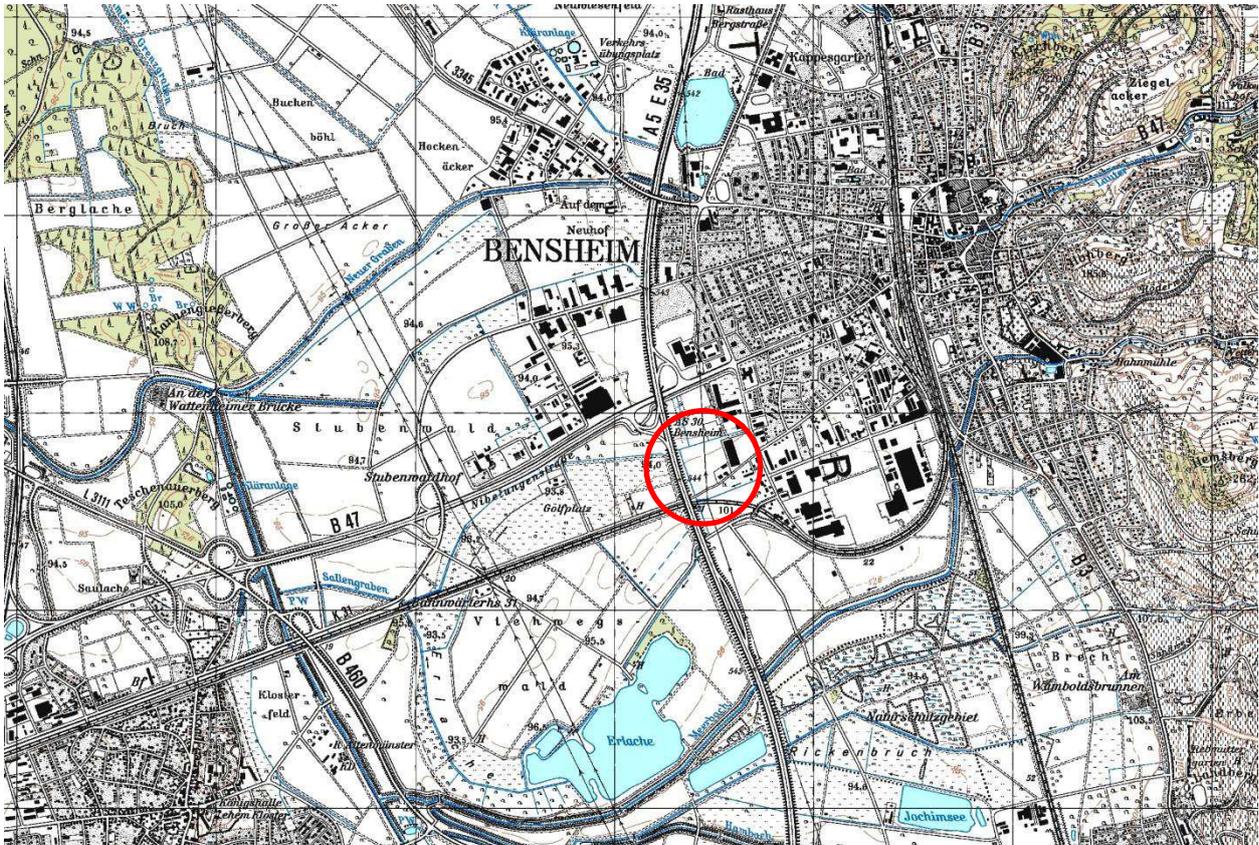




Stadt Bensheim

13. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Riedwiese Süd“ in Bensheim



Begründung mit Umweltbericht

November 2018

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartner-
schaft mbB - Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Bürogemeinschaft
Contura - Landschaft planen
Birkenstraße 24, 64579 Gernsheim
Heckerstraße 21, 68199 Mannheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
I.1.1	Planungsvorgaben	6
I.1.2	Mögliche Planungsalternativen	9
I.1.3	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	10
I.1.4	Erschließungsanlagen, Verkehrserzeugung	10
I.1.5	Altlasten / Altflächen / Grundwasserverunreinigungen / Boden	11
I.1.6	Denkmalschutz	12
I.1.7	Klimaschutz und Energieeinsparung	13
I.1.8	Wasserwirtschaftliche Belange	13
I.1.9	Landwirtschaftliche Belange	14
I.1.10	Belange des Immissionsschutzes	15
I.1.11	Belange des Artenschutzes	16
I.1.12	Belange des Waldes	16
I.1.13	Belange des Kampfmittelräumdienstes	16
I.2	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	16
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	17
II.	Umweltbericht	17
II.1	Allgemeines	17
II.1.1	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	17
II.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	18
II.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	19
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Basisszenario)	19
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	19
II.2.2	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	20
II.2.3	Boden und Altlasten	20

II.2.4	Schutzgut Klima	23
II.2.5	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	24
II.2.6	Schutzgut Flora und Fauna	25
II.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	29
II.2.8	Schutzgut Mensch	30
II.2.9	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	30
II.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	30
II.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	31
II.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	32
II.6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	32
II.7	Zusammenfassung	32
III.	Planverfahren und Abwägung	33

Anlagen:

- Anlage 1:** Bestandsplan zum Umweltbericht, Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim
- Anlage 2:** Entwicklungsplan zum Umweltbericht, Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim
- Anlage 3:** Skizze „Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen“, SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure, Bensheim

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bensheim hat im Jahr 2010 den Bebauungsplan BW 06 „Berliner Ring, 2. Änderung“ unmittelbar östlich des vorliegenden Plangebiets zur Rechtskraft gebracht, in dessen Geltungsbereich sich eine weltweit exportierende Firma zur Herstellung homöopathischer Arzneimittel angesiedelt hat. Diese Firma hat aufgrund eines steten Wachstums dringenden Erweiterungsbedarf und beabsichtigt im östlichen Teil des vorliegenden Bebauungsplans, angrenzend an ihre bisherigen Betriebsflächen, eine Erweiterung des Betriebs durch Errichtung weiterer Produktions- und Lagergebäude vorzunehmen. Der Flächenbedarf wird mit etwa 1,275 ha angegeben, die im Bebauungsplan „An der Riedwiese Süd“ im östlichen Bereich „GE1“ vorgesehen sind. Auch für die westlich davon vorgesehenen Gewerbeflächen besteht ein konkreter Flächenbedarf eines in Bensheim ansässigen Baustoffhandel- und Transportunternehmens. Dieses Unternehmen befindet sich bislang an verschiedenen Standorten im Stadtteil Fehlheim und belegt dort im zentralen Bereich des Stadtteils Flächen, die für eine wohnbauliche Innenentwicklung interessant sind. Weiterhin befinden sich Betriebsflächen der Firma im geplanten Neubaugebiet im Osten des Stadtteils Fehlheim. Diese Flächen müssen als Voraussetzung für die geplante Wohnentwicklung des Stadtteils verlagert werden. Die Verlagerung sollte ursprünglich gleichzeitig mit einer Expansion und Erweiterung des Geschäftsfelds verbunden werden. Die Firma beabsichtigte, innerhalb des an der Autobahn gelegenen Gewerbegebiets eine kleinere, ggf. temporär betriebene Recyclinganlage zur Aufbereitung von Abbruch- und Straßenaufbruchmaterialien einzurichten. Eine entsprechende Anlage könnte nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nur in einem der Bauleitplanung nachgeschalteten Verfahren genehmigt werden, wenn hierbei alle gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz in den umliegenden Flächen eingehalten werden. Auch wenn seitens der für entsprechende immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren zuständigen Stelle beim Regierungspräsidium in einer ersten Stellungnahme zu einer Voranfrage nicht von wesentlichen Immissionskonflikten ausgegangen wurde, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim aufgrund erheblicher Widerstände seitens Bürgern und benachbarter Gewerbe- und Handelsbetriebe im vorliegenden Planverfahren am 27.09.2018 beschlossen, im Plangebiet keine Bauschuttrecyclinganlagen zuzulassen. Der Ausschluss soll über den Grundstücksverkäufer, die städtische Marketing und Entwicklungsgesellschaft MEGB im Rahmen von Kaufverträgen erfolgen und durch entsprechenden Grundbucheintrag gesichert werden. Seitens der Stadtverordnetenversammlung wurde beschlossen, dass dieser Grundbucheintrag nicht ohne Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung gelöscht werden darf. Die Ansiedlung von Bauschuttrecyclingbetrieben innerhalb des Gewerbegebiets ist somit verbindlich auszuschließen. Das Transportunternehmen aus Fehlheim betätigt sich bislang überwiegend als Transportunternehmen der Baustellenlogistik für Schüttgüter. Hierzu bietet das vorliegende Plangebiet gute Voraussetzungen, da durch die Autobahn bereits eine Lärmvorbelastung gegeben ist und die Verkehrsanbindung über die Straße „An der Riedwiese“ die Abwicklung des gewerblichen Verkehrs ohne Belastung von Wohn- oder Mischgebietsflächen ermöglicht. Hierdurch können auch in den Nachtstunden (im Wesentlichen zwischen 5:00 Uhr und 06:00 Uhr) Fahrten zu Baustellen im Rhein-Main-Gebiet stattfinden, die in der bestehenden Lage im Kernbereich des Stadtteils Fehlheim bislang zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen. Mit dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Autobahnanschluss der BAB5 sowie der Möglichkeit, über die B47 auch die BAB67 auf kurzem Weg zu erreichen, können die Lkw-Fahrten vom jeweiligen Betriebsgelände zu den Kunden und am frühen Abend zurück auf das Betriebsgrundstück künftig ohne Belastung von Wohnstandorten in der Stadt Bensheim oder den Stadtteilen abgewickelt werden.

Im Bereich des geplanten Mischgebiets befinden sich Wohnungen und gewerblich genutzte Hallen eines früheren landwirtschaftlichen Hofes. Die bislang dem Außenbereich zuzurechnende Fläche soll durch entsprechende Einbeziehung in den Bebauungsplan dauerhaft für eine gemischte Folgenutzung der früheren Landwirtschaft vorbereitet werden. Auch wenn derzeit die gewerblich genutzten Grundstücksteile überwiegen, kann auf Grundlage des Bebauungsplans künftig eine Nutzungsdurchmischung angestrebt werden.

Der Bebauungsplan dient somit der Schaffung von Umsiedlungs- und Erweiterungsflächen von zwei bereits ortsansässigen Gewerbebetrieben sowie der städtebaulichen Ordnung der Folgenutzung eines bereits vor Jahren aufgegebenen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs.

Durch die positive Entwicklung der für die Gewerbegebietsflächen vorgesehenen beiden Firmen können neue Arbeitsplätze geschaffen und bestehende gesichert werden. Im Bereich des früheren landwirtschaftlichen Hofes kann weiteres kleinteiliges Gewerbe angesiedelt und auch eine zusätzliche Wohnnutzung vorgesehen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans werden nicht vorhabenbezogen aufgestellt, auch wenn es konkrete Ansiedlungswünsche zweier Firmen im Gewerbegebiet gibt. Die Flächen des Plangebiets stehen damit z.B. auch bei späteren Nutzungsaufgaben oder für den Fall des Scheiterns der entsprechenden Grundstücksverhandlungen grundsätzlich auch anderen Betrieben als Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche zur Verfügung.

I.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der von der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) betroffene Bereich entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW62. Lediglich der nördliche Bereich mit dem Graben und der Verkehrsfläche „An der Riedwiese“ ist nicht von Änderungen der Darstellung des FNP berührt.

Der betroffene Planbereich „An der Riedwiese Süd“ liegt östlich der Autobahn A5, nördlich der Straße „An der Eselsbrücke“ (u.a. Zufahrt zum Golfplatz Bensheim), südlich der Straße „An der Riedwiese“ und westlich des Gewerbegebiets am Berliner Ring (u.a. Standort des Luxor-Kinos) und ist in nachfolgender Grafik dargestellt.

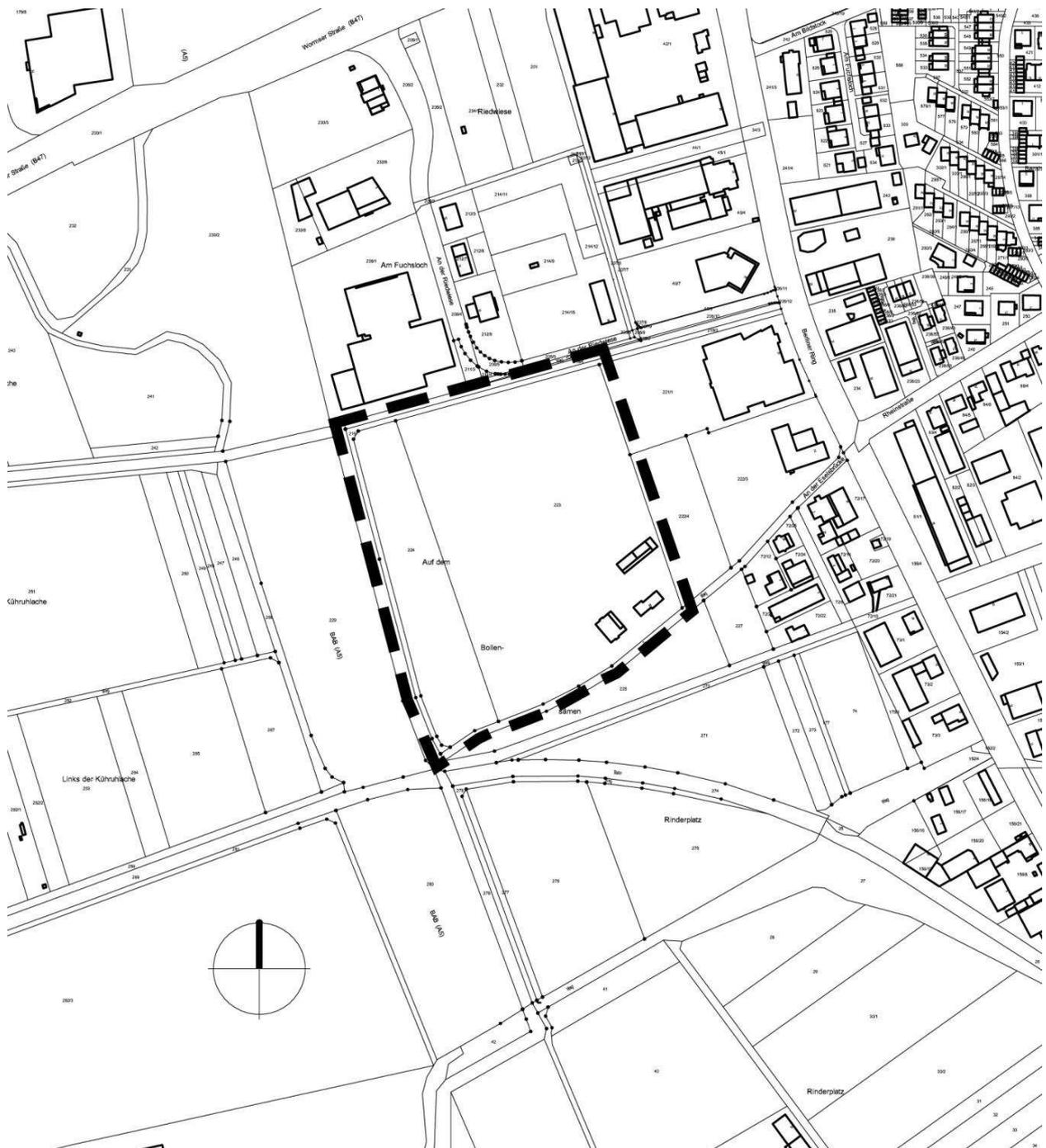


Abbildung 1: Betroffener Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans „An der Riedwiese Süd“ in Bensheim (unmaßstäblich)

I.1.1 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 im Bereich östlich der Hochspannungsleitung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ sowie im Bereich westlich der Hochspannungsleitung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die für die Erweiterung eines bereits ortsansässigen Unternehmens vorgesehenen Flächen sind jene, die östlich der Hochspannungsfreileitung gemäß Darstellung des Regionalplans Südhessen in der Darstellung eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe liegen. Hier geht die entsprechende Entwicklung von Gewerbeflächen allen anderen raumbedeutsamen Nutzungen vor. Die

westlich davon gelegenen Flächen für die ein derzeit im Stadtteil Fehlheim ansässigen Unternehmen Interesse bekundet hat, liegen teilweise ebenfalls innerhalb dieser Darstellung und teilweise in der genannten Vorrangfläche für die Landwirtschaft. Diese Vorrangfläche betrifft jedoch nur ein Teilgebiet von rund 2,0 ha und damit deutlich weniger als die Grenze von 5,0 ha, ab der entsprechende Inanspruchnahmen als raumbedeutsam zu beurteilen wären.

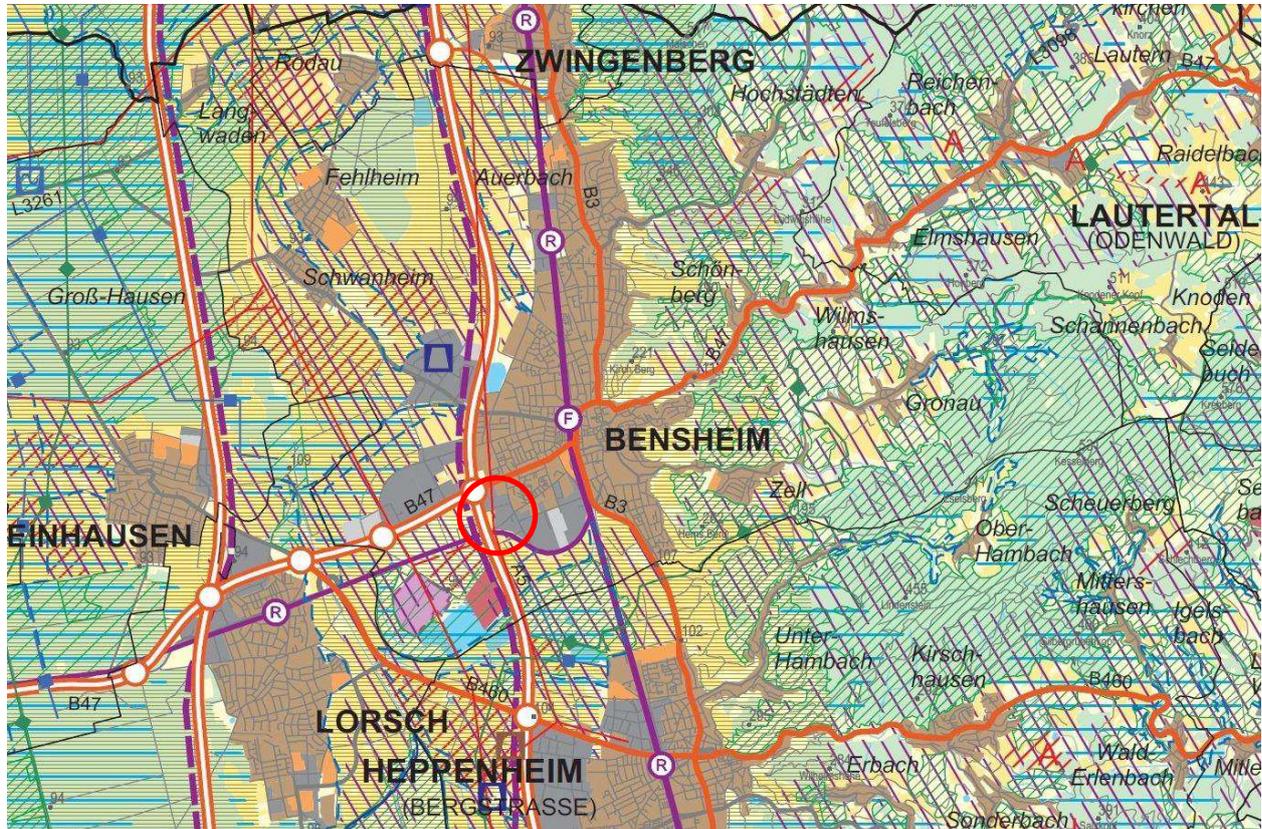


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich westlich der Hochspannungsleitung wäre zwar grundsätzlich auch bei einer Gewerbenutzung im östlich Planteilgebiet möglich, doch würde dann die Umsiedlung des Gewerbebetriebs aus Fehlheim mangels verfügbarer Fläche nicht möglich werden und die dortige Wohnbauflächenentwicklung (im Regionalplan entsprechend als Siedlungsfläche Zuwachs vorgesehen) damit verhindert oder zumindest erschwert. Alternative bestehende oder entwickelbare Gewerbeflächen für einen aufgrund der Emissionen im nahen Umfeld benachbarter Wohnnutzung störenden Gewerbebetrieb in dieser Größenordnung gibt es in Bensheim derzeit nicht, so dass die vorliegende Planung für den Fall des arzneimittelproduzierenden Betriebs standortgebunden und für das Transportunternehmen ebenfalls ohne verfügbare und besser geeignete Flächenalternativen im Stadtgebiet ist. Auf die entsprechenden Ausführungen im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** (Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten) wird verwiesen.

In der im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Planung abgegebenen Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurden die Bauleitplanungen (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) unter Zurückstellung der Bedenken seitens der Landwirtschaft als an die Ziele der Raumordnung angepasst bestätigt. Somit wird für die Planung kein regionalplanerisches Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist der Bereich des Plangebietes als „Landwirtschaftliche Fläche“ mit überlagerter Trasse der Hochspannungsleitung dargestellt. Auch die in Randlage des Plangebiets befindlichen Entwässerungsgräben sind

im FNP entsprechend dargestellt. Weitergehende der vorliegenden Planung ggf. entgegenstehenden Darstellungen sind im FNP nicht enthalten. Der Flächennutzungsplan wird zur Vorbereitung der Gewerbe- und Mischgebietsnutzung entsprechend im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert, um dieses planungsrechtliche Hemmnis abzubauen.

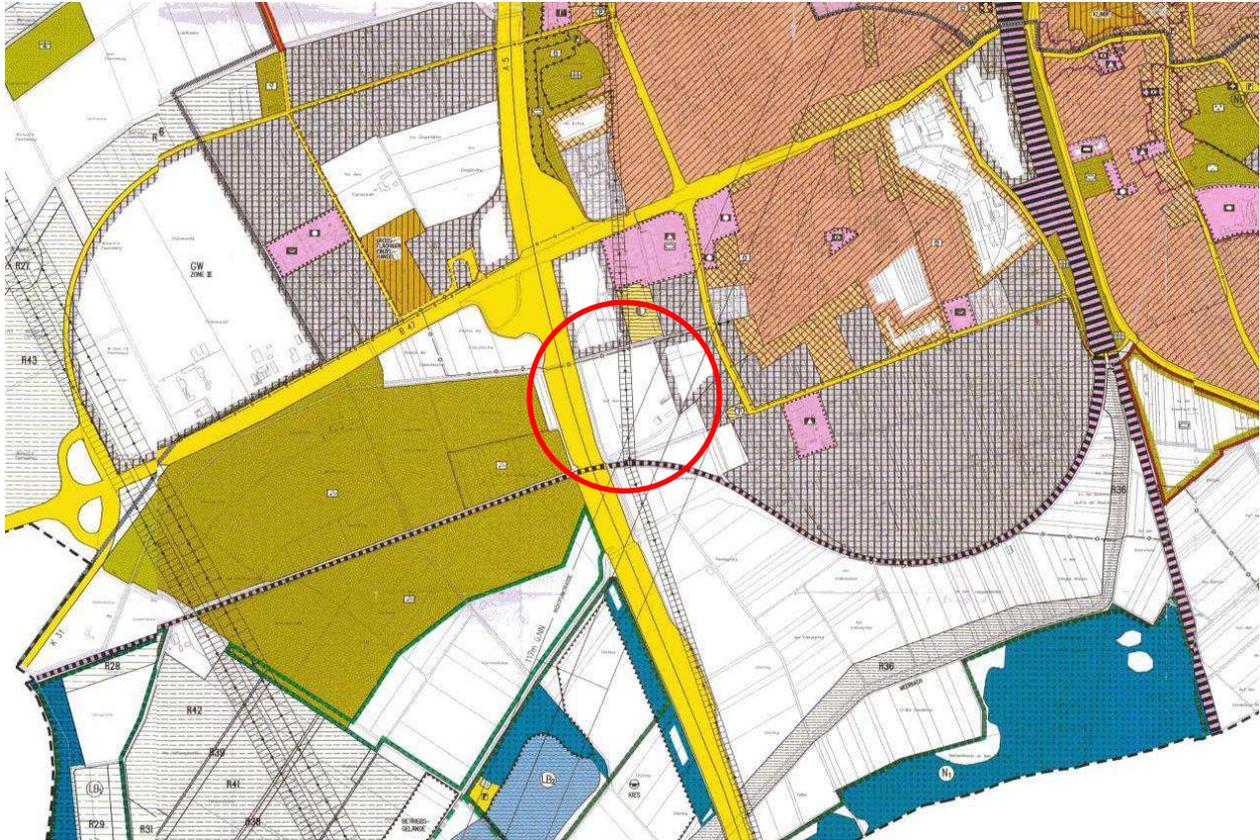


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs dargestellt bzw. festgesetzt. Das mit der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans einhergehende Defizit der Beurteilung von Eingriff und Ausgleich wird vollständig über Maßnahmen des Öko-Kontos der Stadt Bensheim ausgeglichen. Die hierfür ausgewählte Maßnahmenfläche befindet sich außerhalb der Gemarkungsflächen der Stadt Bensheim auf einer im Eigentum der Stadt Bensheim befindlichen Waldfläche in der benachbarten Gemeinde Lautertal. Es ist demzufolge nicht erforderlich und formal-rechtlich auch gar nicht möglich, entsprechende Flächen dieses städtischen Öko-Konto-Grundstücks im Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim vorbereitend darzustellen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einiger Entfernung westlich der Autobahn der nördlichste Ausläufer des Vogelschutzgebietes (VSG) Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“. Das Vogelschutzgebiet befindet sich südlich der Bahnstrecke Bensheim - Lorsch und wird durch diese und auch durch die A 5 vom Plangebiet getrennt. Aufgrund der genannten Verkehrsanlagen und der Entfernung zwischen den geplanten Gewerbeflächen und dem Schutzgebiet sind wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes nicht zu erwarten. Folglich überlagert der Bebauungsplanentwurf BW 62 „An der Riedwiese Süd“ keine nach Naturschutzrecht ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Innerhalb des Planbereichs verläuft der Kühruhlachgraben und parallel zum westlichen Rand des Plangebiets ein weiterer Graben (Kälberpfadgraben). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind die entsprechenden Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

Durch das Plangebiet verläuft in Richtung Nord-Süd eine Hochspannungsfreileitung (110 kV) der Westnetz GmbH. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind entsprechende Nutzungseinschränkungen im Bereich der Trasse zu berücksichtigen.

I.1.2 Mögliche Planungsalternativen

Die im Rahmen der vorliegenden Planung für ein ortsansässiges pharmazeutisches Unternehmen vorgesehene Erweiterungsfläche ist aufgrund der benachbart gelegenen Bestandsflächen der Firma besonders günstig für eine entsprechende Erweiterung und sichert langfristig die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Bensheim. Ein weiterer räumlich getrennter Produktionsbereich wäre hier mit erheblichen betrieblichen Nachteilen verbunden. Für den aus Fehlheim zu verlagernden Betrieb gilt, dass dieser aufgrund seiner Betriebsabläufe möglichst nahe an der Autobahnauffahrt liegen sollte, um bei Lkw-Fahrten vor 06:00 Uhr nicht zu Immissionskonflikten mit schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Fahrstrecke zu führen. Die Inanspruchnahme der weiteren zur Autobahn orientierten Flächen erfolgt im Sinne einer kompakten Entwicklung des Gewerbegebiets und ist hinsichtlich des Landschaftsbildes wegen der Vorbelastung der Landschaft an dieser Stelle durch die benachbarten Gewerbeflächen, eine Hochspannungsfreileitung und vor allem die Autobahn deutlich verträglicher als Entwicklungen an anderen Stellen des Außenbereichs. Auch die Vorbelastung des betreffenden Bereichs, vor allem durch den Lärm der Autobahn, mindert den Wert der Fläche für die Naherholung erheblich. Diese Vorbelastung wirkt sich auch auf die Eignung als Lebensraum für Tiere aus, weshalb die Artenausstattung entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung auch auffällig gering ist. Ferner ist es gerade ein besonderer Vorteil dieser Fläche, dass die für den gewerblichen Güterverkehr wesentliche Autobahn unmittelbar auf kurzem Weg ohne Belastung von Wohngebieten erreicht werden kann.

Außer im Bereich des Gewerbegebiets Stubenwald und in einem kleineren Bereich nördlich der Schwanheimer Straße („Am Langen Pfad“) sind gegenwärtig keine freien Gewerbeflächen in Bestandsgebieten bzw. innerhalb des Siedlungszusammenhangs mehr vorhanden. Für das Gebiet „Am Langen Pfad“ ist allerdings eine kleinteiligere Nutzung z.B. für Handwerksbetriebe vorgesehen, für die es eine erhebliche Nachfrage gibt. Im Stubenwald II wird analog zum Stubenwald I eine Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Unternehmen verfolgt. Hier entspricht die Ansiedlung eines Transportunternehmens, wie im vorliegenden Plangebiet vorgesehen, nicht den Vergabekriterien, die seitens der Stadtverordnetenversammlung vorgegeben wurden. Folglich sind die beiden genannten Bereiche als Planungsalternativen nicht geeignet.

Eine sehr wesentliche Einschränkung in Bezug auf mögliche alternative Standorte außerhalb von Bestandsgebieten gibt der Regionalplan Südhessen vor. Dieser stellt für Bensheim Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand und Planung dar. Gemäß Z3.4.2-4 hat die Gewerbeentwicklung innerhalb der entsprechenden Bereiche zu erfolgen. Vorliegend liegt zumindest der Teil des Plangebiets östlich der Hochspannungsleitung innerhalb eines entsprechenden Vorranggebiets - Bestand. Weitere entsprechend dargestellte Flächen die nicht bereits genutzt sind, gibt es nur noch als Zuwachsfläche im Gewerbegebiet nördlich der Schwanheimer Straße unmittelbar westlich der Autobahn. Dort ist die Zuwachsfläche für Gewerbe allerdings von der freizuhaltenden Trasse der Bahn-Neubaustrecke Frankfurt-Mannheim überlagert und steht somit aktuell nicht als Entwicklungsfläche zur Verfügung. Zudem würde an der entsprechenden Stelle stärker in das Landschaftsbild eingegriffen als im vorliegenden Gebiet. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird deshalb die Wahl des Plangebietes als angemessen und begründet erachtet. Geeignete Alternativstandorte konnten nicht festgestellt werden.

I.1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich befindet sich bislang außerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes von Bensheim, zwischen Berliner Ring und der Autobahn A5 und südlich der B 47 und nördlich der Straße „An der Eselsbrücke“ (Zufahrt zum Golfplatz). Die Flächen des Plangebietes sind bislang mit Ausnahme der früher landwirtschaftlich genutzten Gebäude im künftigen Mischgebiet unbebaut und waren bislang überwiegend als Ackerflächen an einen Landwirt verpachtet.

Westlich des Berliner Rings ist in den vergangenen Jahren ein modernes Gewerbegebiet mit zeitgemäßen Büro- und Produktionsgebäuden sowie einem Kino (Luxor) entstanden. Vor allem arbeitsplatzintensive Betriebe konnten in diesem Bereich des Berliner Rings angesiedelt werden. Die Gebäude weisen dort überwiegend Flachdächer auf.

Das Plangebiet ist derzeit nur durch landwirtschaftliche Wege sowie die Zufahrt zum Golfplatz erschlossen. Aufgrund der von baulichen Anlagen und Verkehrsanlagen umschlossenen Lage des Gebietes werden die landwirtschaftlichen Wege innerhalb des Plangebiets kaum zur Naherholung durch Fußgänger oder Radfahrer genutzt. Diese Straße „An der Eselsbrücke“ stellt allerdings neben der Zufahrtfunktion für den Golfplatz Bensheim und die Erschließung der Feldgemarkung eine beliebte und vergleichsweise stark frequentierte Radwegeverbindung nach Lorsch dar.

I.1.4 Erschließungsanlagen, Verkehrserzeugung

Die äußere Erschließung der Gewerbegebietsflächen des Plangebietes ist durch die Straße „An der Riedwiese“ und in der Fortsetzung die B 47 sowie den unmittelbar nördlich benachbarten Autobahnanschluss bereits gegeben. Für das Mischgebiet soll wie bisher auch weiterhin die Straße „An der Eselsbrücke“ zur verkehrlichen Erschließung genutzt werden. Ein- und Ausfahrten der Gewerbegebietsflächen an der Straße „An der Eselsbrücke“ sind durch zeichnerische Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplans ausgeschlossen und somit unzulässig. Die grundsätzliche verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gegeben. Auf detailliertere Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

Aufgrund der hohen bestehenden Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 47 und der Autobahn A5 ist der mit dem Gewerbegebiet einhergehende geringe Verkehrszuwachs in Bezug auf die Immissionsbelastung in nahegelegenen Wohngebieten oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen vernachlässigbar. Aufgrund dieser sehr eindeutigen verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets wurde selbst von Seiten des Straßenbaulastträgers der Bundesstraßen und Autobahnen keine Verkehrsprognose gefordert, da die verkehrliche Leistungsfähigkeit außer Frage steht. Auch die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises hat im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfsplanung keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Hinsichtlich der Wasserversorgung ist ein Anschluss der Gewerbegebietsflächen an die Trinkwasserleitung in der Straße „An der Riedwiese“ vorgesehen.

Es ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser zu versickern oder in die im Bereich des Plangebiets verlaufenden Gräben anzuschließen. Aufgrund von Hinweisen der Unteren Wasserbehörde und in Abstimmung mit der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße wurde zwischenzeitlich eine Überprüfung der Hydraulik und Hydrologie des Grabensystems bis zur Weschnitz als größerem Vorfluter vorgenommen. Das Büro BGS-Wasser hat hierbei eine ausreichende Leistungsfähigkeit festgestellt. Erheblich verunreinigtes Niederschlagswasser und Abwasser soll an die Abwasseranlagen der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße angeschlossen werden. In Bezug auf die Gebietsentwässerung wird auf die ausführliche Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist durch bedarfsgerechten Ausbau der vorhandenen Versorgungsnetze zu gewährleisten. Zur Löschwasserversorgung können aus dem Trinkwassernetz dabei max. 96 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden (Grundschatz). Im Rahmen der vorhandenen Erschließung des Plangebietes wird somit nur dieser Grundschatz gewährleistet. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschatz) ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

I.1.5 Altlasten / Altflächen / Grundwasserverunreinigungen / Boden

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandenseins von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch nach Kenntnisstand der Stadt liegen für den Planbereich und die nähere Umgebung keine entsprechenden Hinweise vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschatz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschatz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschatzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Es ist nicht vorgesehen, in wesentlichem Umfang Boden im Plangebiet aufzubringen. Vor Ort anfallender Bodenaushub soll vorrangig im Plangebiet wiederverwendet werden.

Für das Plangebiet erfolgte eine orientierende Bodenuntersuchung, deren Ergebnisbericht als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Die Untersuchung kommt zu folgenden zusammengefassten Ergebnissen.

Die mit örtlich unterschiedlicher Zusammensetzung und Schichtdicken erkundeten organische Tone und Torfe des Neckars als stark zusammendrückbar einzustufen und weisen geringe Scherfestigkeiten auf. Ähnliche Baugrundverhältnisse sind auch aus der Nachbarschaft des Projektgebietes bekannt. Hier haben unzureichende Gründungsmaßnahmen z. B. zu den Schäden an der Straße „An der Riedwiese“, an den Außenanlagen eines Gartenmarktes und an einem unweit nördlich gelegenen Autohaus geführt.

Aufgrund der erkundeten Baugrundverhältnisse muss für die spätere Bebauung der zukünftigen Gewerbeflächen und für die am nördlichen Graben geplante Brücke eine Tiefgründung - z. B. mit Bohrpfählen - vorgesehen werden. Ohne weitere Maßnahmen wird auch die Auflast aus einer flächigen Geländeauffüllung, wie sie auch beim Bau der in Dammlage geplanten

Erschließungsstraße oder bei der Befestigung von Verkehrs- oder Betriebsflächen auf den Gewerbegrundstücken aufgebracht wird, zu langanhaltenden und ungleichmäßigen Setzungen führen. Weitere Setzungen ergeben sich durch die Verkehrsbelastung und ggf. auch durch die Auflast von Betriebsmitteln bzw. Lagergütern. Hierdurch würden zwischen den tiefgegründeten Bauwerken, die sich praktisch nicht setzen, und den aufgefüllten Freiflächen und insbesondere auch zwischen der Brücke und der Dammschüttung der Erschließungsstraße entsprechende Höhenversätze entstehen, die sich über längere Zeiträume einstellen. Durch die Setzungsunterschiede können sich im Entwässerungskanal und in den Hausanschlussleitungen auch Unterbögen bzw. Gegengefälle ausbilden, welche Verstopfungen begünstigen. Auch die bereits erwähnten Höhenversätze würden zu Kanalschäden führen. Eventuell können bei unbefestigten, geschotterten Lagerflächen und Zufahrten die allmählichen Setzungen hingenommen und nach Erfordernis durch Materialauftrag ausgeglichen werden. Für die befestigten Flächen auf den Gewerbegrundstücken und für die geplante Erschließungsstraße ist zur Reduktion und Vergleichmäßigung der Setzungen eine entsprechend tiefreichende Baugrundverbesserung der Schwemmböden und Neckarablagerungen erforderlich.

Nach den bauaufsichtlich eingeführten Normen müssen für die spätere Bebauung der Gewerbegrundstücke und die noch im Detail zu planenden Erschließungsmaßnahmen projektbezogene Baugrunderkundungen durchgeführt werden, auf deren Grundlage für jedes einzelne Bauwerk ein entsprechender Gründungsvorschlag und geotechnische Ausführungsvorschläge erarbeitet werden.

Gemäß den Ergebnissen der orientierenden Bodenuntersuchung ist bei der Planrealisierung demzufolge mit erhöhten Aufwendungen für Bodenverbesserungen und Gründungsmaßnahmen auszugehen. Eine grundsätzliche Bebaubarkeit ist allerdings nicht in Frage gestellt.

I.1.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine bekannten geschützten Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 HDSchG.

Es war im Rahmen des Planverfahrens zunächst aufgrund von Erkenntnissen aus benachbarten Flächen damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) betroffen sein könnten.

Um Qualität und Quantität möglicher archäologischer Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, wurde vor Beginn von Erd- bzw. Bauarbeiten im Plangebiet ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG seitens der zuständigen Denkmalbehörde hessenARCHÄOLOGIE gefordert. Hierzu wurde im Auftrag der MEGB durch Baggerschürfe am westlichen Rand des Plangebiets der Oberboden durch ein zugelassenes Grabungsunternehmen fachgerecht abgetragen, um auf der entstehenden Rohbodenfläche die geforderten Untersuchungen und ggf. Bergungen von Bodendenkmälern vornehmen zu können. Besondere archäologische Befunde wurden hierbei nicht angetroffen, so dass nach Abschluss der Erkundungsmaßnahme am 04.10.2018 eine Freigabe des Plangebiets seitens hessenARCHÄOLOGIE erfolgen konnte. Im Plangebiet werden seitens der Behörde keine weitergehenden Erkundungen vor Ausführung der Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten gefordert.

Es wird jedoch im Textteil des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten unabhängig von der vorgenannten Freigabe der Fläche durch hessenARCHÄOLOGIE jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

I.1.7 Klimaschutz und Energieeinsparung

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sog. „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 (5) Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Fachmeinung (siehe z.B. Prof. Dr. Wilhelm Söfker, UPR 2009) zur Berücksichtigung dieses Belangs in der Bauleitplanung geht überwiegend davon aus, dass Festsetzungen zur Energieverwendung und Energieeinsparung nur unter gerechter Abwägung der Belange des Klimawandels und der Energieeinsparung mit den Belangen der Wirtschaftlichkeit rechtlich zulässig sein können und dass die Bundesregierung mit den verschiedenen Energiegesetzen gerade diese Abwägungsentscheidung fundiert und wissenschaftlich vornimmt. Für die Flächennutzungsplanung ergibt sich kein entsprechender Darstellungs- oder weitergehender Untersuchungsbedarf. Auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

Hinsichtlich der Anforderungen an die Anpassung des Vorhabens an den Klimawandel sind folgende Sachverhalte festzustellen. Aufgrund der bestehenden Bebauung des Gewerbegebiets am südlichen Berliner Ring sowie aufgrund der in Dammlage verlaufenden Bundesautobahn werden sich nach Einschätzung der Stadt keine wesentlichen Veränderungen der Frischluftströme des Stadtgebiets ergeben. Wesentliche Auswirkungen des Plangebiets auf das Kleinklima in den Wohnsiedlungsflächen der Stadt sind nicht zu erwarten.

Ein Gefährdungspotential durch Sturmereignisse durch nahegelegene Waldflächen oder kritische Einzelbäume (Windbruch) besteht allenfalls im Bereich des früheren Landwirtschaftlichen Hofes, da nur dort entsprechender Baumbestand vorhanden ist. Die dort bestehenden Bäume sind regelmäßig in Augenschein zu nehmen und erkennbar geschädigte und sturmgefährdete Bäume unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Bedarf zu entnehmen. Das entsprechende Windbruchrisiko wird durch die Bauleitplanung nicht verändert. Die Bepflanzung der Autobahnböschung besteht überwiegend aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung, die aufgrund ihrer geringeren Wuchshöhe weniger Windbruchgefährdet sind.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder von Flächen, die bei Deichversagen überschwemmt werden.

I.1.8 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.8.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser soll aus dem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Eine Wasserleitung ist in der Straße An der Riedwiese verlegt. Erforderliche Hausanschlüsse sind durch die Gewerbebetriebe zu veranlassen. Die Fläche des Mischgebiets ist bereits an das Trinkwassernetz im Bereich der Straße „An der Eselsbrücke“ angeschlossen. Auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans wird im Übrigen verwiesen.

I.1.8.2 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 bei einer Löschwasserentnahme von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

I.1.8.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder in Planung befindlicher Trinkwasserschutzgebiete. Die Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Gewerbegrundstücken sind dennoch mit der Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen bzw. dort eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes.

I.1.8.4 Abwasser

Die Bauflächen des Planbereichs sind an die Abwasseranlagen der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße anzuschließen. Auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans wird im Übrigen verwiesen.

I.1.8.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist, soweit aus wasserrechtlicher Sicht zulässig, möglichst vor Ort zu versickern. Nicht versickerbare Niederschlagswassermengen können in den durch das Plangebiet bzw. parallel zu diesem verlaufenden Gräben eingeleitet werden. Auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans wird im Übrigen verwiesen.

I.1.8.6 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft nördlich der Kühruhlachgraben sowie westlich der Kälberpfadgraben. Beide Gräben fließen ab der Nordwestecke des Plangebiets als Kühruhlachgraben in Richtung Westen in die Weschnitz. Auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans wird im Übrigen verwiesen.

I.1.8.7 Grundwasserstand

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999, S. 1659). Vom Planungsträger sind die ggf. stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Eine objektbezogene Baugrunderkundung wird im Rahmen der Texthinweise des Bebauungsplans empfohlen. Hierbei sollen grundstücksbezogen die Fragen des anzunehmenden Grundwasserstandes und der Versickerungseignung untersucht und geklärt werden. Auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans wird im Übrigen verwiesen.

I.1.8.8 Geothermie

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der oberflächennahen Geothermie im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans wird im Übrigen verwiesen.

I.1.9 Landwirtschaftliche Belange

Der bisherige Eigentümer der geplanten Misch- und Gewerbegebietsflächen hat seinen landwirtschaftlichen Betrieb bereits vor über 10 Jahren eingestellt. Die Gebäude und Freiflächen im Bereich des Mischgebiets wurden seither zu Wohnzwecken und durch kleinere

Gewerbebetriebe genutzt. Die Ackerflächen wurden an einen Landwirt verpachtet. Dieser Pachtvertrag wurde gekündigt.

Der östlich der Hochspannungsfreileitung gelegene Teil des Plangebiets ist im Regionalplan Südhessen bereits zur Nutzung als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie (Bestand) dargestellt. Der Teilbereich westlich der Freileitung ist als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Planung ist ein Verlust von landwirtschaftlicher Anbaufläche verbunden, der die landwirtschaftlich nutzbare Gemarkungsfläche Bensheims dauerhaft entsprechend reduziert. Dieser Verlust kann an anderer Stelle nicht ausgeglichen werden. Die Inanspruchnahme der Ackerfläche wurde dennoch als wesentlicher Belang in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt. Dem Verlust der Ackerfläche steht das Ziel der Sicherung von bestehenden Gewerbebetrieben und der Ansiedlung neuer Betriebe entgegen. Auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans wird im Übrigen verwiesen.

I.1.10 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (A5), unweit der ebenfalls stark durch Verkehr belasteten B47 sowie in der Nachbarschaft von bestehenden Gewerbebetrieben und ist durch die entsprechenden Anlagen einer Lärmvorbereitung ausgesetzt. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“ und die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die genannten Verkehrsanlagen planfestgestellt sind.

Im Bereich der dargestellten Gemischten Baufläche befinden sich bereits bauliche Anlagen eines früheren landwirtschaftlichen Betriebs. In diesem Bereich haben sich bereits Firmen als Folgenutzung der früheren Landwirtschaftshallen und Wohnungen im Bereich des früheren betriebszugeordneten Wohnhauses etabliert. Die im bisherigen Außenbereich privilegierte landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus hat im Außenbereich einen Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen entsprechend einem Mischgebiet. Insofern stellt der Flächennutzungsplan eine dem bisherigen Schutzanspruch und der bisherigen baulichen Nutzung adäquate Folgenutzung dar.

Hier ist zu berücksichtigen, dass Mischgebiete und Gewerbegebiete nebeneinander im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG zulässig sind.

Die Thematik des Gewerbelärms wird durch die Abstufung der verschiedenen Nutzungen berücksichtigt. In der Abfolge Gemischte Baufläche zu Gewerblicher Baufläche sind üblicherweise keine besonderen Maßnahmen zur Steuerung der Immissionskonflikte erforderlich, da die entsprechenden Nutzungen nebeneinander als verträglich gelten.

Auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans wird im Übrigen verwiesen.

I.1.11 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erstellt. Im Ergebnis stehen der vorliegenden Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans wird im Übrigen verwiesen.

I.1.12 Belange des Waldes

Durch die Planung werden keine Waldflächen betroffen. Entsprechende Belange sind insofern nicht berührt.

I.1.13 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Für das Plangebiet liegt nach Anfrage des Kampfmittelräumdienstes kein konkreter Kampfmittelverdacht vor. Eine Auswertung der Luftbilder über die im Lageplan bezeichnete Fläche hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind daher keine weiteren Untersuchungen oder Regelungen erforderlich.

I.2 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist der Bereich des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung ist entsprechend in einem parallelen Änderungsverfahren an die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen“ (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. „Gemische Bauflächen (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zum Inhalt. Die entsprechenden Nutzungen sind gemäß Trennungsprinzip nach § 50 BImSchG nebeneinander verträglich. Wesentliche Immissionskonflikte sind bei einer Abstufung Gewerbliche Baufläche – Gemischte Baufläche – Wohnbaufläche nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten landwirtschaftlichen Wege sowie der durch das Plangebiet verlaufende Graben liegen außerhalb des von Änderungen des FNP betroffenen Bereichs und werden daher im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt. Entsprechend schmale Flächen können im Flächennutzungsplan aufgrund des Maßstabes ohnehin kaum dargestellt werden und entsprechen auch im Übrigen nicht dem üblichen Detaillierungsgrad von Flächennutzungsplänen.

Die Hochspannungsfernleitung wird entsprechend der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan auch in der Änderungsplanung berücksichtigt.

Da es sich um ein bauleitplanerisches Parallelverfahren handelt, kann bei der Flächennutzungsplanänderung bezüglich der Vermeidung und dem Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen auf die diesbezüglichen Ausführungen zum Inhalt des Bebauungsplans verwiesen werden.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung ist vorgesehen. Da es sich im Wesentlichen um einen Grundstückseigentümer handelt, ist eine Baulandumlegung nicht zwingend erforderlich. Auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans wird im Übrigen verwiesen.

II. Umweltbericht

II.1 Allgemeines

Der Begründung ist nach § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Aufgrund des parallelen Bebauungsplanverfahrens kann die Thematik „abgeschichtet“ werden. Insofern wird hier in Ergänzung zu den nachfolgenden Angaben auf die ausführliche Darlegung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie den Bestands- und Entwicklungsplan in der Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

II.1.1 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Südhessen 2010** im Bereich östlich der Hochspannungsleitung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ sowie im Bereich westlich der Hochspannungsleitung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

Die somit nicht der Darstellung des Regionalplans entsprechende Teilfläche des Plangebiets umfasst nur ca. 2,0 ha und liegt damit unterhalb der Größenordnung von 5,0 ha, ab der entsprechende Abweichungen raumbedeutsam wären.

In der im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Planung abgegebenen Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurden die Bauleitplanungen (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) unter Zurückstellung der Bedenken seitens der Landwirtschaft als an die Ziele der Raumordnung angepasst bestätigt. Somit wird für die Planung kein regionalplanerisches Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist der Bereich des Plangebietes als „Landwirtschaftliche Fläche“ mit überlagerter Trasse der Hochspannungsleitung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher entsprechend im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert, um dieses planungsrechtliche Hemmnis abzubauen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000

Die im **Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000** dargestellten Entwicklungsräume für den Biotopverbund liegen deutlich außerhalb des Planbereichs im Bereich der ehemaligen Neckarschlingen. Das Gebiet an sich ist entsprechend der Darstellungen des Regionalplans Südhessen 2010 im östlichen Teilbereich als geplante Siedlungsfläche und westlichen Teilbereich als Vorrangfläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Westlich des Plangebietes befindet sich der südlichste Ausläufer des Vogelschutzgebietes (VSG) Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“. Das Vogelschutzgebiet befindet sich südlich der Bahnstrecke Bensheim - Lorsch und wird durch diese und auch durch die A 5 vom Plangebiet getrennt. Aufgrund der genannten Verkehrsanlagen und der Entfernung zwischen den geplanten Gewerbeflächen und dem Schutzgebiet sind wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

II.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Auswertung vorhandener Unterlagen
- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort.
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG (Gutachten Büro für Umweltplanung, Stand März 2018 im Anhang)

- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale; rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Kompensationsverordnung.

II.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2010.
- Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000
- Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim.
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG (Gutachten Büro für Umweltplanung, Stand März 2018 im Anhang)
- Hessische Biotopkartierung.
- Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene 1:50.000, HLFB (1990).
- Bodengutachten zur Erschließung eines Betriebsgeländes im Gewerbegebiet West/Riedwiese in Bensheim, Büro Geo-Service, Bensheim 2016
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974.
- Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, Teil A: Grundlagen und Begründung, Wiesbaden (1998)
- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete u.a.) auf Basis von Internet-Abruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de>, Abruf im April 2018.

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Basisszenario)

In Kapitel II.2 wird eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (**Basisszenario**), einschließlich der Umweltmerkmale der Schutzgüter und Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, beschrieben. Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung wird für relevante Aspekte beschrieben, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BW 62 „An der Riedwiese Süd“ liegt östlich der Autobahn A5, nördlich der Straße „An der Eselsbrücke“ (u.a. Zufahrt zum Golfplatz Bensheim), südlich der Straße „An der Riedwiese“ und westlich des Gewerbegebiets am Berliner Ring.

Naturräumlich liegt der Untersuchungsraum im nördlichen Oberrheintiefland in der Haupteinheit „225 Hessische Rheinebene“ und dort im Naturraum „225.61 Südliches Neckarried“. Die Flächen liegen unweit der Grenze zum Naturraum „225.3 Einhäuser Weschnitzdurchbruch“.

Die Hessische Rheinebene ist ein schwach reliefierter Naturraum und bildet den nördlichen Teil der Rheinebene zwischen der „Nördlichen Oberrheinniederung“ (222) im Westen und der Bergstraße (226) im Osten. Neben Flugsand- und Dünengebieten umfasst sie ausgedehnte, mit Neckarschwemmlähen bedeckte Flächen.

Das Neckarried ist eine lang gezogene, feuchte und stellenweise anmoorige Ebene in den Grenzen der Niederung des Altneckars und der ihn randlich begleitenden Grundwasseraustritte aus seinen früheren Terrassen, die heute Flugsand- und Dünengebiete sind. Das ehemalige Neckarbett tritt als feuchte Rinnen in Erscheinung.

Naturlandschaftlich ist das Neckarried ein feuchtes Eichen-Hainbuchen- und Erlenbruch-Waldgebiet (diese im ehemaligen Neckarbett). Das Neckarried ist kulturlandschaftlich entwaldet und ist heute ein Acker- und vor allem Grünlandgebiet.

Das Südliche Neckarried ist ein durch das Vorflutgebiet der Weschnitz gekennzeichnetes Gebiet.

II.2.2 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung und Bewertung

Das Landschaftsbild der Bensheimer Gemarkung ist sehr vielseitig, denn die drei aneinander angrenzenden Naturräume Ried-Bergstraßenhang-Odenwald werden auf engstem Raum erlebbar. Zwischen den im Landschaftserleben stark variierenden Naturräumen sind immer wieder wechselseitige Blickbeziehungen vorhanden.

Die jetzt noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind eingespannt in einer sehr stark anthropogen veränderten Umgebung: im Norden und Osten schließen vorhandene Gewerbegebietsflächen an, im Westen verläuft die BAB 5, die durch einen breiten Gehölzstreifen eingegrünt ist und im Süden verläuft die Bahnlinie Bensheim-Bürstadt. Durch die umliegenden Nutzungen und die quer durch das Gebiet verlaufende Hochspannungsleitung haben die Flächen dementsprechend eine hohe Vorbelastung für das Landschaftsbild.

Die im Norden verlaufende Straße ‚An der Eselsbrücke‘ ist Zufahrtsstraße für den westlich der BAB liegenden Golfplatz, ist aber gleichzeitig ein beliebter naherholungsrelevanter Weg in die natürlich strukturierte Riedlandschaft (Erlache, Tongruben) im Westen.

II.2.3 Boden und Altlasten

Bodenziele

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß §1 (6) Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Nach der Bodenschutzklausel § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenverdichtung.

Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen

Geologie und bodenkundliche Einordnung

Großräumig ist das Planungsgebiet von seiner Lage innerhalb des Grabenbruchs des Oberrheingrabens mit seinen tertiären und quartären Ablagerungen geprägt. Das rheinische Hochgestade geht im Osten in die Neckaraltaue über. Der Bergstraßenneckar verläuft zunächst entlang dem Grabenrand. Ab der Höhe von Bensheim quert der Alt-Neckar das Ried bis zur Mainmündung. Die alte Neckar-Rinne ist heute mit Sand und Lehm verfüllt und weist organische Bildungen bis hin zum Ton und Niedermoor auf. Die lehmig-tonigen Hochflutablage-

rungen des Altneckars haben einen hohen Kalkanteil, der weit verbreitet zur Ausbildung von Kalkanreicherungen über den Terrassenkiesen, dem ‚Rheinweiß‘, geführt hat. Die vorherrschenden Bodenformen der Neckaraltaue sind grundwasserbeeinflusst, insbesondere sind dies Gley-Pelosole, Gley-Pseudogleye, Auengleye und reliktsche Gley-Böden. In den verlandeten Mäandern des alten Neckars sind organische Bodenbildungen mit Anmoorgleyen und Niedermooren von Bedeutung¹.

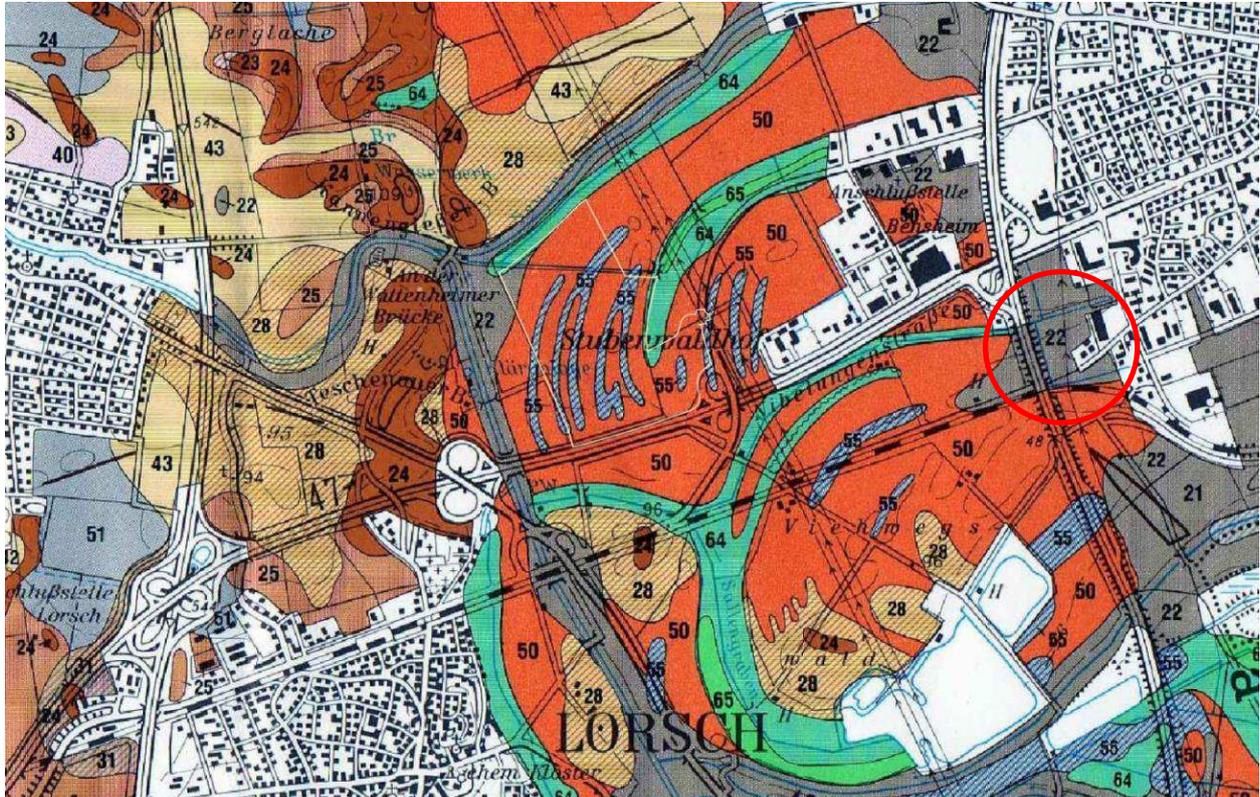


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene, Südteil

Der Boden des Geltungsbereichs ist ein Schwemmboden im Kegel eines aus dem Odenwald heraustretenden Gewässers: Kolluvium mit Vergleyung im Untergrund aus akkumuliertem Bodenmaterial aus vorwiegend Löss über Hochflutlehm bzw. Auenlehm.

Der Boden hat eine gute Ackereignung, hohe Sorptionskapazität und hohe Feldkapazität; ein hohes Schwermetallfiltervermögen, mittleres Nitratrückhaltevermögen sowie eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Der Grundwasserstand liegt bei 15 bis 20 dm unter der Geländeoberfläche.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes wurde ein Bodengutachten durch das Büro Geo-Service (Bensheim 2016) durchgeführt. Bei den insgesamt 8 Kleinbohrungen wurden örtlich unterschiedliche Bodenverhältnisse aufgefunden. Teilweise gefundene Neckartone und Torfschichten bedingen ungünstige Baugrundverhältnisse. Torfschichten können bei Austrocknung (siehe stark schwankende Grundwasserspiegel) besonders starken Setzungen unterliegen.

Die MEGB hat die potentiellen Käufer bereits über die örtlichen Bodenverhältnisse informiert, da die Kosten der Gründungsmaßnahmen wertbeeinflussend bezüglich des Bodenwerts des Gewerbebauands sind. Zudem ist die orientierende Untersuchung Bestandteil der Bebauungsplanbegründung und damit für jedermann einsehbar. Auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans wird im Übrigen verwiesen.

¹ Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, Teil A: Grundlagen und Begründung, Wiesbaden, März 1998

Bodenfunktionsbewertung

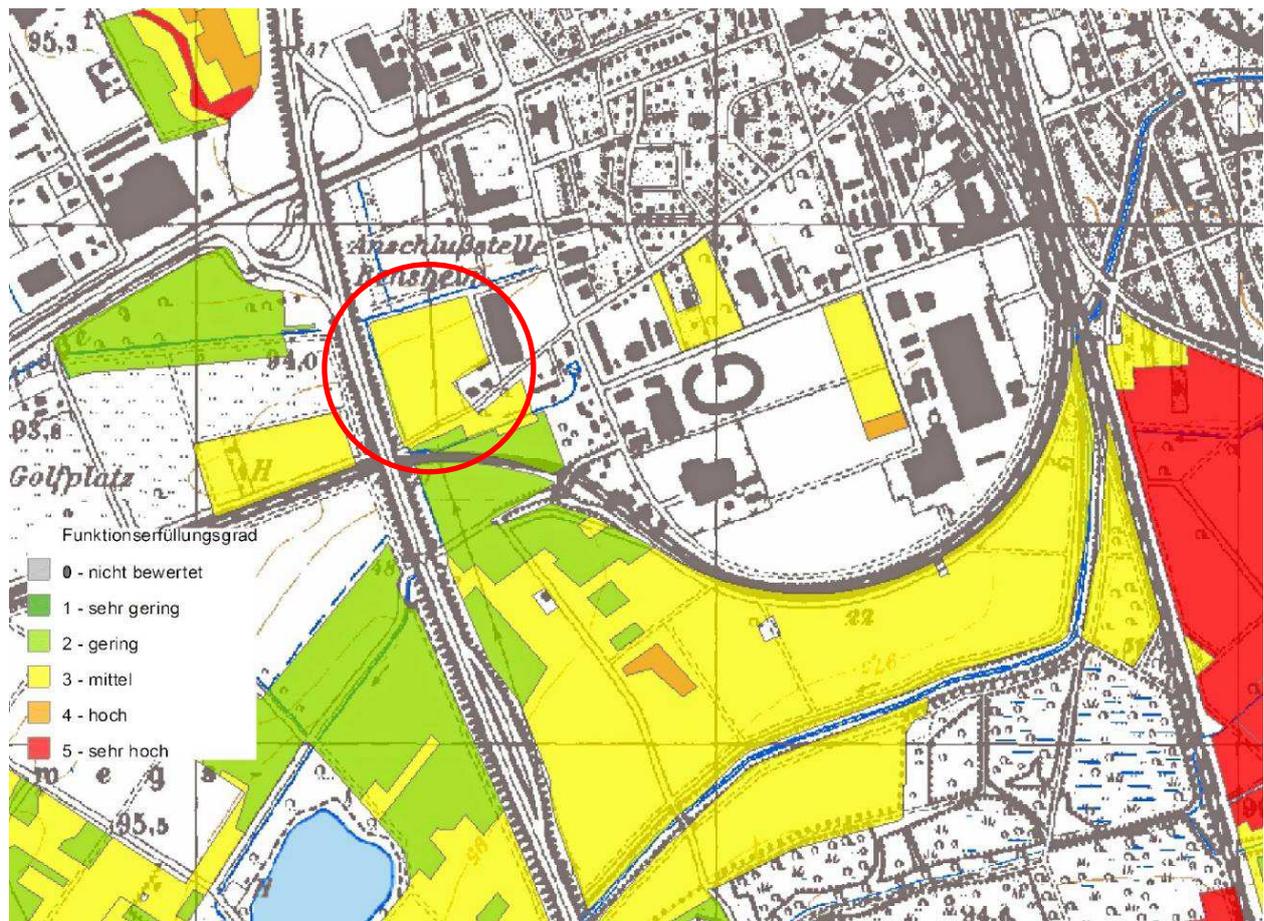


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ (Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de>) mit Lage des Plangebiets (rot umgrenzt)

In der Darstellung der zusammenfassenden „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ (vgl. Abbildung 6), werden die Böden des Plangebietes wie folgt bewertet: Der Funktionserfüllungsgrad der Plangebietsflächen wird mit „3 - mittel“ eingestuft.

Grundsätzlich haben die unversiegelten Böden eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die *natürlichen Bodenfunktionen* im Naturhaushalt. Demgegenüber stehen Vorbelastungen durch die bestehende, intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen:

- Bodenverdichtung und Gefügezerstörung durch Einsatz schwerer Maschinen und zeitweise fehlende Vegetationsbedeckung,
- potenzieller Eintrag von Agrochemikalien in Boden und Grundwasser,
- Beeinträchtigung der Bodenfauna (z.B. durch mechanische Bearbeitung im Pflughorizont, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, zeitweise fehlende Vegetationsbedeckung).

Im Bereich von vorhandenen Flächenversiegelungen (ehemaliger landwirtschaftlicher Hof mit Gebäuden und Nebenflächen) sind die natürlichen Bodenfunktionen völlig verloren gegangen.

Grundwasserflurabstand

Nach dem Bodengutachten (Büro Geo-Service, Bensheim 2016) lag der Grundwasserstand zum Zeitpunkt der Erkundung etwa auf 91m NN und damit mehr als 4 m unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche. Der Bemessungsgrundwasserstand laut Unterer Wasserbehörde ist mit 93,7 müNN anzunehmen.

Vorbelastungen Boden (nachsorgender Bodenschutz)

Vorbelastungen bestehen durch die bestehende, intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen:

- Bodenverdichtung und Gefügezerstörung durch Einsatz schwerer Maschinen und zeitweise fehlende Vegetationsbedeckung,
- potenzieller Eintrag von Agrochemikalien in Boden und Grundwasser,
- Beeinträchtigung der Bodenfauna (z.B. durch mechanische Bearbeitung im Pflughorizont, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, zeitweise fehlende Vegetationsbedeckung).

Durch die Nähe zur Autobahn BAB 5 ist darüber hinaus von einer Vorbelastung durch Straßen- und Verkehrsemissionen auszugehen.

Im Bereich von Flächenversiegelungen (ehem. Landwirtschaftlicher Betrieb, vorh. Gebäude und umliegende befestigte Flächen, Wege) sind die natürlichen Bodenfunktionen völlig verloren gegangen.

Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind auch keine entsprechenden Bodenbelastungen zu erwarten. Ein Untersuchungsbedarf ist nicht erkennbar.

Das bei den Kleinbohrungen für das Bodengutachten (Büro Geo-Service, Bensheim 2016) gewonnene Bodenmaterial (in der Fläche des geplanten GI) wurde sorgfältig organoleptisch angesprochen. Hierbei wurden ebenfalls keine Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine anthropogene Kontamination hindeuten, nach Auffassung des Gutachters können die Böden als unbelastet angesehen werden.

Kampfmittelräumung

Aus der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes ergibt sich kein konkreter Kampfmittelverdacht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind daher keine weiteren Untersuchungen oder Regelungen erforderlich.

Archivfunktion

Siehe Kapitel II.2.7

Zusammenfassende Bewertung Boden

Der Boden im Planungsbereich ist eher als durchschnittlich zu bezeichnen und wird dementsprechend in der Bodenfunktionsbewertung mit „3 - mittel“ bewertet. Die Bodenart „Kolluvium mit Vergleyung im Untergrund“ ist im Landschaftsraum häufig vertreten.

Insgesamt ist jedoch die Schutzwürdigkeit des unversiegelten und natürlich gewachsenen Bodens grundsätzlich als hoch einzustufen, da der Boden und seine Funktion im Naturhaushalt und als Produktionsstandort für Lebensmittel ein nicht vermehrbares Gut darstellt und nicht ersetzbar ist.

II.2.4 Schutzgut Klima

Beschreibung und Bewertung

Der Planungsraum unterliegt den Einflüssen des Klimabereichs „Oberrheinische Tiefebene“, eine der klimatisch begünstigten Regionen Deutschlands.

Der Planungsraum ist durch niedrige Windgeschwindigkeiten, höhere Lufttemperaturen und mittlere bis geringe Niederschlagsmengen (700 - 750 mm /Jahr) charakterisiert. Der Hauptanteil

der Niederschläge fällt im Sommer, wenn aufgrund der hohen Einstrahlung verstärkt Schauer und Gewitter auftreten. Die Rheinebene gehört zu den regenärmsten Räumen Deutschlands. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis Süd und Nord.

Das Planungsgebiet liegt in einem bioklimatischen Belastungsraum. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer heiß und schwül (47 Sommertage mit Temperaturmaxima über 25°C), wobei im langjährigen Durchschnitt an mehr als 25 Tagen mit bioklimatisch intensiv belastenden klimatischen Verhältnissen gerechnet werden muss. Hinzu kommt eine lufthygienisch ungünstige Situation.

Die landwirtschaftlichen Flächen des Gebietes sind (je nach Bewuchs und nur bei Vegetationsbedeckung) Kaltluftentstehungsgebiete. Soweit die Ackerflächen vegetationsbedeckt sind, entstehen durch den Temperaturunterschied zwischen den angrenzenden wärmeren Siedlungsflächen (Gewerbegebiet) und den relativ kühleren Acker- und Wiesenflächen des Bearbeitungsgebietes Flurwinde, die auch an windschwachen Tagen die Siedlungsflächen durchlüften bzw. kleinklimatisch ausgleichend wirken. Allerdings heizen sich Ackerflächen mit wenig Vegetation (z.B. Sonderkulturflächen) im Sommer stark auf und tragen noch eher zu einer Erhöhung Umgebungstemperatur bei.

Südlich des Plangebiets und jenseits der Autobahn in der Hauptwindrichtung (Westen) befinden sich ausgedehnte unbebaute Flächen, die Kaltluftentstehungsgebiete sind. Die Autobahn A5 mit deren begleitenden Strukturen (Damm, Gehölze) ist jedoch als ein Strömungshindernis in W-O-Richtung aus dem Landschaftsraum zur dicht bebauten Siedlungslage von Bensheim anzusehen.

In Richtung N-S sind im Norden direkt an das Plangebiet angrenzend zahlreiche Strömungshindernisse durch Gebäudes des Gewerbegebietes und des Autobahnanschlusses vorhanden, so dass man auch hier nicht von einer bedeutenden Versorgung von Kaltluftströmen aus den im Süden liegenden landwirtschaftlichen Flächen in das Stadtgebiet von Bensheim ausgehen kann.

Die Haupt-Kalt- und Frischluftströme für das Stadtgebiet kommen abends und nachts von den Waldflächen des Bergstraßenhangs im Osten wie die regelmäßigen Klimauntersuchungen vor allem im Luftkurort Auerbach belegen. Die Flächen des Plangebietes haben auf diese Kaltluftströme keine Auswirkungen.

II.2.5 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser Beschreibung / Bewertung

Das Planungsgebiet gehört zur hydrogeologischen Großeinheit „Quartär des Oberrheingrabens“. Charakteristisch ist der vertikale Aufbau des Grundwasserkörpers aus sehr mächtigen, weniger gut durchlässigen Schichten über denen mächtige sandige bis sandig-kiesige Lockergesteinsfolgen lagern. Diese stellen hervorragende Porengrundwasserleiter dar, die wasserwirtschaftlich sehr bedeutsam sind. Im Planungsraum existieren meist zwei Grundwasserstockwerke. Der Grundwasserstrom verläuft von Ost nach West zum Rhein.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessische Ried“. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind.

Nach Angaben des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Planung ist im Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen.

Nach dem Bodengutachten (Büro Geo-Service, Bensheim 2016) lag der Grundwasserstand zum Zeitpunkt der Erkundung etwa auf 91 müNN und damit mehr als 4 m unterhalb der vorhandenen Geländefläche. Es ist mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen,

der Bemessungsgrundwasserstand laut Unterer Wasserbehörde ist mit 93,7 müNN anzunehmen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer Beschreibung / Bewertung

Innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft der Kührlachgraben und parallel zum westlichen Rand des Plangebiets ein weiterer Graben (Kälberpfadgraben) unmittelbar außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs.

Die Grabenränder des Kälberpfadgrabens und Kührlachgraben grenzen jeweils an einen parallel verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Grasweg). Innerhalb des Gewässerrandstreifens befinden sich im Bereich der geplanten Gewerbeflächen keine Gehölze. Die Grabenflanken werden regelmäßig gemäht, die befestigte Sohle verläuft 1 bis 2 m unterhalb der begleitenden Feldwege.

Der Graben wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich der lokalen Fisch- und Amphibienfauna und insbesondere auch unter dem Aspekt mögliche Schlammpeitzger-Vorkommen untersucht. Bedeutsame Arten wurden hierbei nicht festgestellt (siehe ausführlich Kapitel II.2.6).

Das Grabensystem entwässert über den Sallengraben in die Weschnitz.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

II.2.6 Schutzgut Flora und Fauna

II.2.6.1 Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Die Flächen des rund 5,07 ha großen Plangebietes bestehen aus intensiv genutzten Ackerflächen mit umlaufenden landwirtschaftlichen Wegen im Norden und Westen, dem Kührlachgraben am Nordrand und einem Grundstück im Südosten, welches durch gärtnerische Nutzung, alten Baumbestand, (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Gebäude und ein Wohnhaus geprägt ist. Ganz im Norden wurde ein Teil der bestehenden Straße „An der Riedwiese“ in das Plangebiet aufgenommen. Zur Herstellung einer Straßenanbindung des Plangebiets an die Straße „An der Riedwiese“ wird in diesem Bereich der bestehende Bebauungsplan BW 47 „An der Riedwiese“ (rechtskräftig seit dem 03.09.2001; vgl. Ausschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) kleinflächig überplant und ersetzt.

Der angetroffene Bestand in diesem überplanten Bereich (Straße, Grünflächen) entspricht der Plandarstellung des rechtskräftigen B-Plans, so dass hier kein vom „realen Bestand“ abweichender „fiktiver Bestand“ für die Bilanzierung darzustellen ist.

Die Geländeaufnahmen erfolgten am 12.09. und 19.12.2017. Flächennummern entsprechen der Nummerierung im Plan „Bestand“ Entfernungen und Maße von Gehölzen wurden vor Ort geschätzt.

Bestand:

Fläche 1: Acker, intensiv bewirtschaftet

Intensiv genutzte Ackerflächen, in Nord-Südrichtung von einer Hochspannungsfreileitung (110 kV) durchzogen, ein Mast im südlichen Drittel.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.191, 16 WP/m².

Fläche 2: Feldweg

Mit Tritt- und Grünlandarten bewachsene „Graswege“ zwischen Ackerflächen und den Grabenparzelle im Norden und auch im Westen (der autobahnparallele „Kälberpfadgraben“ selbst liegt nicht im Geltungsbereich). Artenspektrum: *Plantago major*, *Lolium perenne*, *Arrhenathetum elatius*, *Dactylis glomerata*, *Festuca arundinacea*, *Taraxacum officinale* agg., zum Graben hin auch Störzeiger wie Brennessel oder Disteln und zunehmend Feucharten wie *Phalaris arundinacea*.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.610, Feldweg, bewachsen, 21 WP/m².

Fläche 3: Kühruhlachgraben

Zwei Gräben gibt es an den Grenzen des Plangebietes: Einmal den autobahnparallelen „Kälberpfadgraben“, welcher entlang der Westgrenze außerhalb des Plangebiets verläuft und stark durch das Gehölz an der Autobahnböschung geprägt ist. Der Kälberpfadgraben beginnt am Pumpwerk Eselsbrücke und dient der Entlastung der Mischwasserkanalisation z.B. bei Starkregenereignissen. Er mündet an der Nordwestecke des Plangebietes in den von Osten kommenden Kühruhlachgraben, der hier im weiteren Verlauf die Autobahn unterquert.

Der „Kühruhlachgraben“ verläuft am Nordrand des Geltungsbereichs innerhalb des Plangebietes. Es ist ein im Querschnitt trapezförmiges Gerinne mit m.o.w. dauerhafter Wasserführung. Der Graben ist etwa 1 bis 2 m tief, die Gewässersohle ist ca. 1 m breit und durch eine eutraphente, standorttypische Vegetation geprägt, die teilweise auch die Böschung hinaufsteigt. Häufig ist die Bachbunze (*Veronica beccabunga*), abschnittsweise wachsen *Juncus effusus*, *Filipendula ulmaria*, *Iris pseudacorus*, *Phalaris arundinacea*, und andere Feucharten.



Abbildung 7: Der „Kühruhlachgraben“ (Fl. 3) verläuft parallel der Straße „An der Riedwiese“ (am rechten Bildrand). Nach Süden hin (im Foto links vom Graben) schließen sich der Grasweg (Fl. 2) und der Acker (Fl. 1) an.

Ein solcher ganzjährig wasserführender Graben lässt einiges an faunistischen Lebensraumfunktionen erwarten. Im Rahmen der faunistischen Untersuchung (2016-18) wurden allerdings keine artenschutzrechtlich relevanten Spezies nachgewiesen (s. Kapitel II.2.6.2 „Fauna“). An den Grabenrändern waren zwei noch junge Bäume (Feldahorn) fachgerecht gepflanzt.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 05.241: An den Rändern verkrautete Gräben, mit 36 WP/m². Die beiden Bäume sind zu bilanzieren als Typ 04.110 mit 31 WP/m² im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp.

Schutzstatus: Auf Grundlage der Veröffentlichung „Leitfaden Biotopschutz in Hessen 2016“ (HMUKLV Wiesbaden, Oktober 2016) und gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Bergstraße im Rahmen ähnlicher örtlicher Verhältnisse sind die Entwässerungsgräben der Hoch- und Tiefsysteme im Ried als stark vom Menschen geprägte Bildungen ohne natürliche Gewässerdynamik grundsätzlich nicht als nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope einzustufen. Dies betrifft auch den Kühruhlachgraben im vorliegenden Abschnitt. Auch mit dem Sohlbewuchs ist der Kühruhlachgraben u.E. nicht als gesetzliches geschütztes Biotop zu fassen².

Fläche 4: Vorgartenfläche mit Rasen

Straßennahe strukturarme Grün- bzw. Gartenfläche, mit Rasen und wenigen Ziergehölzen.

Bewertung nach KV: Die Rasenfläche ist als Typ 11.221 mit 14 WP/m² zu bewerten.

Fläche 5: Straßenfläche

Asphaltierte Erschließungsstraße „An der Riedwiese“.

Bewertung nach KV: Straße: Typ 10.510 mit 3 WP/m².

Fläche 6: Befestigter Fußweg

Fußweg, dessen Abfluss in die angrenzenden Grünflächen versickert wird.

Bewertung nach KV: Typ 10.530 mit 6 WP/m².

Fläche 7: Gartenflächen mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Altbaumbestand.

Großes, weitgehend zusammenhängendes Gartengrundstück welches durch gärtnerische Nutzung, alten Baumbestand, (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Wohnnutzung geprägt ist. Während die Gartenfläche im vorderen (südlichen) Teil etwas mehr Hausgartencharakter hat, sind die Flächen im hinteren (nördlichen) Teil sehr grasreich. Diese Gartenflächen fungierten zum Kartierungszeitpunkt als Gänseweide.

Das Anwesen ist geprägt durch einen umfangreichen Baumbestand. Es wurden insgesamt 9 größere Walnussbäume gezählt, davon 4 sehr stattlich und großkronig, Stammdurchmesser (Dm) 50 -80 cm, Höhe (H) 12 - 16 m, Kronendurchmesser (KD) 12 - 20 m. Die anderen Bäume (v.a. Obstbäume; Apfel und Prunus-Arten) sind kleiner (Dm 20 - 30 cm, H 3 -6 m, KD 3 -8 m. Ganz im Nordosten steht eine größere Fichte.

Im Rahmen der faunistischen Erhebung zum Artenschutzgutachten wurden 4 Höhlenbäume festgestellt. Dabei handelt es sich um vier der Walnussbäume (Die Höhlenbäume sind in den Plänen gekennzeichnet).

Bewertung nach KV: Die Gartenfläche wird als strukturarme Grünfläche, Typ 11.221, mit 14 WP/m² bewerten. Die dargestellten Bäume sind zu bilanzieren als Typ 04.110 mit 31 WP/m² im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp.

² Bezüglich Angaben zu Mindestgrößen geschützter Biotope verweist der genannte „Leitfaden Biotopschutz“ auf die Begriffsbestimmungen der „Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile vom 15.12.1997“. In einem ergänzenden Entwurf des Hessischen Ministeriums des Inneren für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz zur „Charakterisierung der gesetzlich geschützten Lebensräume in Hessen“ von 1998 wird definiert: „Röhrichte sind bei flächiger Ausdehnung, d.h. einer Mindestbreite von etwa 5 m ab einer Größe von 100 m geschützt.“ Ein derartiges Röhricht ist am Kühruhlachgraben nicht ausgebildet.

Fläche 8: Hainbuchenhecke

Gut entwickelte, 6 m hohe Hainbuchenhecke am Grundstücksrand.

Bewertung nach KV: Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht, Biotoptyp 02.400, 27 WP/m².

Fläche 9: Ruderale Brachflächen in Grenzflächen

Ruderalfluren vor allem mit *Urtica dioica* (Brennnessel), *Rubus fruticosus* agg. (Brombeere). Im Nordosten am Rande des Geltungsbereichs (Abbildung 8) als bis zu 5 m hohe Hecke ausgebildet.

Bewertung nach KV: Die Sukzessionsfläche entspricht Biotoptyp 09.210 mit 39 WP/m².



Abbildung 8: Blick über den Acker (Fl. 1) vom Kührlachgraben nach Süden auf das baumgeprägte Anwesen (Fl. 7). Links im Bild die Ruderalfläche aus Brombeere (Fl. 9) am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs.

Gesamtbewertung Vegetation / Biotoptypen

Die Biotopausstattung der Ackerflächen und Feldwege ist naturschutzfachlich ohne besonderen Wert. Noch mehr gilt dies für das Straßenstück mit Begleitgrün im Norden. Deutlich hochwertiger ist der Kührlachgraben mit punktueller und linienhafter Feuchtvegetation und dauerhafter Wasserführung. Von hohem naturschutzfachlichem Wert ist vor allem der umfangreiche Altbaumbestand auf dem Grundstück im Südosten. Hier sind insbesondere die Höhlenbäume aus artenschutzfachlicher Sicht wertvoll.

Ein Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG besteht nicht. Biotope der Hessischen Biotopkartierung (HB) sind im Gebiet nicht dokumentiert.

II.2.6.2 Beschreibung und Bewertung Fauna

Durch die ggf. von dem Vorhaben ausgehenden Wirkmechanismen sind beeinträchtigende Wirkungen auf die lokale Fauna nicht auszuschließen. Daher wurde das Plangebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für die lokale, standortgebundene Fauna untersucht sowie der Eingriff unter artenschutzrechtlichen Aspekten bewertet. Das Untersuchungsgebiet der im Zeitraum 2016 bis 2018 durchgeführten Untersuchung umfasste dabei das Plangebiet und die angrenzenden

Strukturen, insbesondere der im Westen parallel zur Autobahn verlaufende Kälberpfadgraben und die dortigen Gehölze.

Die für das Gebiet relevanten Ergebnisse sind ausführlich in der Anlage „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“ zum Bebauungsplan „An der Riedwiese Süd“ in Bensheim, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach; März 2018, dargestellt.

II.2.6.3 Beschreibung und Bewertung biologische Vielfalt

- Der Geltungsbereich mit der großen Ackerfläche und anthropogenen Randstrukturen ist hinsichtlich der biologischen Vielfalt zunächst wenig spektakulär.
- Großbäume und Obstbäume und Kleinstrukturen im Bereich des künftigen Mischgebietes sind aufgrund ihres Lebensraumpotenzials hingegen nicht unbedeutend.
- Der im Norden verlaufende Kühruhlachgraben mit seiner durchgängigen Wasserführung ist als Vernetzungselement ebenfalls bedeutsam, wenngleich das Gewässer strukturell nicht besonders vielfältig ist.
- Beachtenswert in seiner Vernetzungsfunktion entlang der Autobahn ist auch das dortige Böschungsgehölz zusammen mit dem Kälberpfadgraben an der westlichen Gebietsperipherie, die aber nicht direkt im Plangeltungsbereich liegen und somit in jedem Fall erhalten bleiben. Störfaktoren sind hier durch die angrenzende Autobahn bereits gegeben, eine zusätzliche Beeinträchtigung ist weniger durch direkte Eingriffe, als vielmehr durch die (partielle) Isolierung aufgrund der heranrückenden Bebauung zu befürchten. Allerdings sieht der Bebauungsplan neben dem 10 m breiten Gewässerrandstreifen noch einen 10m breiten Gehölzstreifen am Rand innerhalb des Plangebietes vor, so dass der Komplex in seiner Vernetzungsfunktion als Teil des „Grün-Korridors“ entlang der Autobahn erhalten bleibt auch wenn die vorgelagerte Ackerfläche hier als „Freibord“ verloren geht.

II.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

In einer Stellungnahme bei der frühzeitigen Beteiligung der Planung des Landesamts für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, wurde auf Bodendenkmäler (Bensheim 22: frühgeschichtlicher Hort) im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets hingewiesen. Es musste daher zunächst damit gerechnet werden, dass auch im Bereich der geplanten Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) vorhanden sein könnten.

Um Qualität und Quantität möglicher archäologischer Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, wurde vor Beginn von Erd- bzw. Bauarbeiten im Plangebiet ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG seitens der zuständigen Denkmalbehörde hessenARCHÄOLOGIE gefordert. Hierzu wurden im Auftrag der MEGB durch ein zugelassenes Grabungsunternehmen durch Baggerschürfe am westlichen Rand des Plangebiets der Oberboden fachgerecht abgetragen, um auf der entstehenden Rohbodenfläche die geforderten Untersuchungen und ggf. Bergungen von Bodendenkmälern vornehmen zu können. Besondere archäologische Befunde wurden hierbei jedoch nicht angetroffen, so dass nach Abschluss der Erkundungsmaßnahme am 04.10.2018 eine Freigabe des Plangebiets seitens hessenARCHÄOLOGIE erfolgen konnte. Im Plangebiet werden seitens der Behörde keine weitergehenden Erkundungen vor Ausführung der Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten gefordert. Eine Betroffenheit archäologischer Funde durch das Planvorhaben ist nach den vorgenommenen Untersuchungen unwahrscheinlich. Dennoch erfolgt ein Hinweis auf die Möglichkeit entsprechender Bodenfundes sowie der hierzu bestehenden Meldepflicht.

II.2.8 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich stets inhaltliche Überschneidungen mit anderen Schutzgütern hier insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild / Erholung, Klima, Boden /landwirtschaftliche Nutzung und Immissionsschutz.

Landschaftsbild / Erholung

Die Flächen des Plangebietes an sich haben für die Erholungswirksamkeit der Landschaft keine besondere Bedeutung, weil sie eine zu hohe Vorbelastung des Landschaftsbilds haben.

Die Vorbelastung ist durch die im Gebiet verlaufende Hochspannungsleitung, die umgebenden Gewerbegebietsflächen sowie die im Westen verlaufende BAB 5 gegeben.

Die im Norden verlaufende Straße ‚An der Eselsbrücke‘ ist Zufahrtsstraße für den westlich der BAB liegenden Golfplatz, ist aber gleichzeitig ein beliebter naherholungsrelevanter Weg in die natürlich strukturierte Riedlandschaft (Erlache, Tongruben) im Westen.

Auf eine ausführliche Darstellung in Kapitel II.2.2 wird verwiesen.

Boden / landwirtschaftliche Nutzung

Der bisherige Eigentümer der geplanten Misch-, Gewerbegebietsflächen hat seinen landwirtschaftlichen Betrieb bereits vor über 10 Jahren eingestellt. Die Ackerflächen wurden an einen Landwirt verpachtet. Dieser Pachtvertrag wurde gekündigt.

Der östlich der Hochspannungsfreileitung gelegene Teil des Plangebiets ist im Regionalplan Südhessen bereits zur Nutzung als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie (Bestand) dargestellt. Der Teilbereich westlich der Freileitung ist als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Planung ist ein Verlust von landwirtschaftlicher Anbaufläche verbunden, der die landwirtschaftlich nutzbare Gemarkungsfläche Bensheims dauerhaft entsprechend reduziert. Dieser Verlust kann an anderer Stelle nicht ausgeglichen werden.

Auf eine ausführliche Darstellung in Kapitel I.1.9 wird verwiesen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (A5), unweit der ebenfalls stark durch Verkehr belasteten B47 sowie in der Nachbarschaft von bestehenden Gewerbebetrieben und ist durch die entsprechenden Anlagen einer Lärmvorbelastung ausgesetzt.

Auf eine ausführliche Darstellung in Kapitel I.1.10 wird verwiesen.

II.2.9 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine besonders bedeutsamen Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festzustellen.

II.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

In Kapitel II.3 wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen durchgeführt, wobei die voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich beschrieben werden. Als Grundlage für die Prognose werden der „Entwicklungsplan der Biotop- und Nutzungstypen zum Umweltbericht“ (siehe Anlage) sowie die in Kapitel II.1.3 aufgeführten Fachgutachten und

Unterlagen herangezogen. Nachdem sich die Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter zumeist auf Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen, wird hier auf die ausführlichere Darstellung im Umweltbericht des Bebauungsplans verwiesen.

II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die durch die Planung möglichen Veränderungen der Flächen wirken sich in erster Linie auf die Schutzgüter Boden und Fauna aus.

Die mit der Schaffung von Siedlungsflächen stets einhergehende Zerstörung und Versiegelung gewachsenen Bodens ist, bedingt durch dessen Unersetzbarkeit, immer als erheblich zu werten. Durch die Erhaltung von Gewässern und Gehölzstrukturen in der Peripherie und Schaffung von Biotopstreifen und Gehölzen entlang des Gebietsrandes erfährt der Eingriff in das Bodenpotenzial eine gewisse Minimierung.

Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Biotope ist nicht als gravierend zu werten, da ihre floristische Ausstattung im Plangebiet wenig bedeutsam ist und die im Plangebiet beanspruchten Biotoptypen im Landschaftsraum häufig sind. Durch die Erhaltung von Gewässern und Gehölzstrukturen in der Peripherie und Schaffung von Biotopstreifen und Gehölzen entlang des Gebietsrandes ist der Eingriff in Potentiale Biotope und Biologische Vielfalt nicht besonders bedeutsam

Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen werden durch CEF-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans aufgefangen. Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung entsprechender bereits verbindlich im Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Vorbelastung durch die quer durch das Gebiet verlaufende Hochspannungsleitung, die angrenzenden Gewerbegebiete und die nahe liegende BAB 5 nicht zu verzeichnen. Das angrenzenden Naherholungsgebiet mit dem Golfplatz, der Erlache und dem Naturschutzzentrum ist von der Planung nicht maßgeblich betroffen, da diese auf der anderen Seite (Luv-Seite) der Autobahn liegen und durch den Autobahnkörper (Höhe ca. 10m) abgeschirmt sind. Die genannten Einrichtungen liegen zwischen 600 -1000 m entfernt.

Von den Gewerbegebietsflächen und dem Mischgebiet sind keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten. Die zu erwartenden Emissionen des Gebiets entsprechen denen des benachbarten Gebiets im Bereich „An der Riedwiese“ und „Berliner Ring“. Es sind insofern keine Immissionskonflikte mit umliegenden Nutzungen oder innerhalb des Plangebiets selbst zu erwarten.

Nachdem sich die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands auch in den Übrigen Belangen stark auf Festsetzungen des Bebauungsplans stützt, wird hier auf die ausführlichere Darstellung im Umweltbericht des Bebauungsplans verwiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Durchführung der artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, den Grüngestaltungsmaßnahmen im Gebiet und der Ökokontomaßnahmen außerhalb des Gebietes keine maßgebliche Verschlechterung des Umweltzustandes eintritt.

II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff / Ausgleich im Gebiet wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV)“) vom 01. September 2005 vorgenommen. Im Ergebnis können die Eingriffe durch Maßnahmen im Plangebiet und Maßnahmen eines städtischen Ökokontos vollständig ausgeglichen werden. Auf die ausführlichere Darstellung im Umweltbericht des Bebauungsplans wird hier im Übrigen verwiesen.

II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB soll die Stadt Bensheim überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten. Dies dient der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Zudem unterrichten die Behörden die Kommune, wenn die Durchführung der Planung erhebliche oder unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Hinsichtlich Zeitpunkt und Umfang des Monitorings gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, auch die Art und der Umfang der Überwachung sind nicht festgelegt. Insofern ist die Informationspflicht der Behörden von Bedeutung.

Das Monitoring der Planung ist aber vor allem auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen da sich erst in Folge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) tatsächlich konkrete Veränderungen ergeben. Auf die ausführlichere Darstellung im Umweltbericht des Bebauungsplans wird hier im Übrigen verwiesen.

II.7 Zusammenfassung

Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen der Zusammenfassung des Umweltberichtes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und berücksichtigen insofern den detaillierteren und umfangreicheren Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Stadt Bensheim hat im Jahr 2010 den Bebauungsplan BW 06 „Berliner Ring, 2. Änderung“ unmittelbar östlich des vorliegenden Plangebiets zur Rechtskraft gebracht, in dessen Geltungsbereich sich eine weltweit exportierende Firma zur Herstellung homöopathischer Arzneimittel angesiedelt hat. Diese Firma hat aufgrund eines steten Wachstums dringenden Erweiterungsbedarf und beabsichtigt im östlichen Teil des vorliegenden Bebauungsplans, angrenzend an ihre bisherigen Betriebsflächen, eine Erweiterung des Betriebs durch Errichtung weiterer Produktions- und Lagergebäude vorzunehmen. Der Flächenbedarf wird mit etwa 1,275 ha angegeben, die im Bebauungsplan „An der Riedwiese Süd“ im östlichen Bereich „GE1“ vorgesehen sind.

Auch für die westlich davon vorgesehenen Gewerbeflächen besteht ein konkreter Flächenbedarf eines in Bensheim ansässigen Baustoffhandel- und Transportunternehmens. Dieses Unternehmen befindet sich bislang an verschiedenen Standorten im Stadtteil Fehlheim und belegt dort im zentralen Bereich des Stadtteils Flächen, die für eine wohnbauliche Innenentwicklung interessant sind. Weiterhin befinden sich Betriebsflächen der Firma im geplanten Neubaugebiet im Osten des Stadtteils Fehlheim. Diese Flächen müssen als Voraussetzung für die geplante Wohnentwicklung des Stadtteils verlagert werden.

Im Bereich des geplanten Mischgebiets befinden sich Wohnungen und gewerblich genutzte Hallen eines früheren landwirtschaftlichen Hofes. Die bislang dem Außenbereich zuzurechnende Fläche soll durch entsprechende Einbeziehung in den Bebauungsplan dauerhaft für eine gemischte Folgenutzung der früheren Landwirtschaft vorbereitet werden. Auch wenn derzeit die gewerblich genutzten Grundstücksteile überwiegen, kann auf Grundlage des Bebauungsplans künftig eine Nutzungsdurchmischung angestrebt werden.

Die Planung dient somit der Schaffung von Umsiedlungs- und Erweiterungsflächen von zwei bereits ortsansässigen Gewerbebetrieben sowie der städtebaulichen Ordnung der Folgenutzung eines bereits vor Jahren aufgegebenen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs.

Grundsätzlich soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ein Verzicht auf die Ausweisung des Plangebiets als Gewerbe- bzw. Mischgebiet ist jedoch aus Sicht der Stadt keine relevante Planungsalternative, da in Bensheim keine Konversionsflächen oder innerörtliche Siedlungsbrachen bestehen, die ersatzweise als Gewerbeflächen für die beschriebenen geplanten Nutzungen (Standortgebundenheit bzw. Emissionen) aktiviert werden können.

Die durch die Planung möglichen Veränderungen der Flächen wirken sich in erster Linie auf die Schutzgüter Boden und Fauna aus.

Die mit der Schaffung von Siedlungsflächen stets einhergehende Zerstörung und Versiegelung gewachsenen Bodens ist, bedingt durch dessen Unersetzbarkeit, immer als erheblich zu werten. Durch die Erhaltung von Gewässern und Gehölzstrukturen in der Peripherie und Schaffung von Biotopstreifen und Gehölzen entlang des Gebietsrandes erfährt der Eingriff in das Bodenpotenzial eine gewisse Minimierung.

Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Biotope ist nicht als gravierend zu werten, da ihre floristische Ausstattung im Plangebiet wenig bedeutsam ist und die im Plangebiet beanspruchten Biotoptypen im Landschaftsraum häufig sind. Durch die Erhaltung von Gewässern und Gehölzstrukturen in der Peripherie und Schaffung von Biotopstreifen und Gehölzen entlang des Gebietsrandes ist der Eingriff in Potentiale Biotope und Biologische Vielfalt nicht besonders bedeutsam

Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen werden durch CEF- Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgefangen. Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung entsprechender bereits verbindlich aufgenommener Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.

Das Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern oder in den nördlich der Gewerbegrundstücke verlaufenden Gräben einzuleiten. Der Trinkwassermehrverbrauch kann durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Stadt Bensheim abgedeckt werden.

Von den Gewerbegebietsflächen und dem Mischgebiet sind keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten. Die zu erwartenden Emissionen des Gebiets entsprechen denen des benachbarten Gebiets im Bereich „An der Riedwiese“ und „Berliner Ring“. Es sind insofern keine Immissionskonflikte mit umliegenden Nutzungen oder innerhalb des Plangebiets selbst zu erwarten.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 16.12.2010 die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Riedwiese Süd“ sowie in ihrer Sitzung am 15.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes BW 62 „An der

Riedwiese Süd“ in der Stadt Bensheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 20.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 15.02.2018 jeweils zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Planverfahren werden entsprechend diesen Beschlüssen, die am 20.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht wurden, mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt.

Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, die beiden Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einzusehen und zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden hierzu in der Zeit vom 01.03.2018 bis einschließlich 13.04.2018 öffentlich ausgelegt.

Die von den beiden Planungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 21.02.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planungen informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 13.04.2018 gegeben.

Alle im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie zu abschließenden Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (mit Bestands- und Entwicklungsplan) wurde erstellt. Die vorhabenbedingt entstehenden Eingriffe werden vollständig über das Öko-Konto der Stadt auf im städtischen Besitz stehenden Flächen ausgeglichen. Eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und auch eine schalltechnische Untersuchung wurden erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Planung konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2018 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.07.2018 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden während dieses Zeitraumes zusätzlich auch auf der Internetseite der Stadt Bensheim (www.bensheim.de → Rathaus & Politik → Stadtverwaltung → Aktuelle Bauleitplanung) im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung.

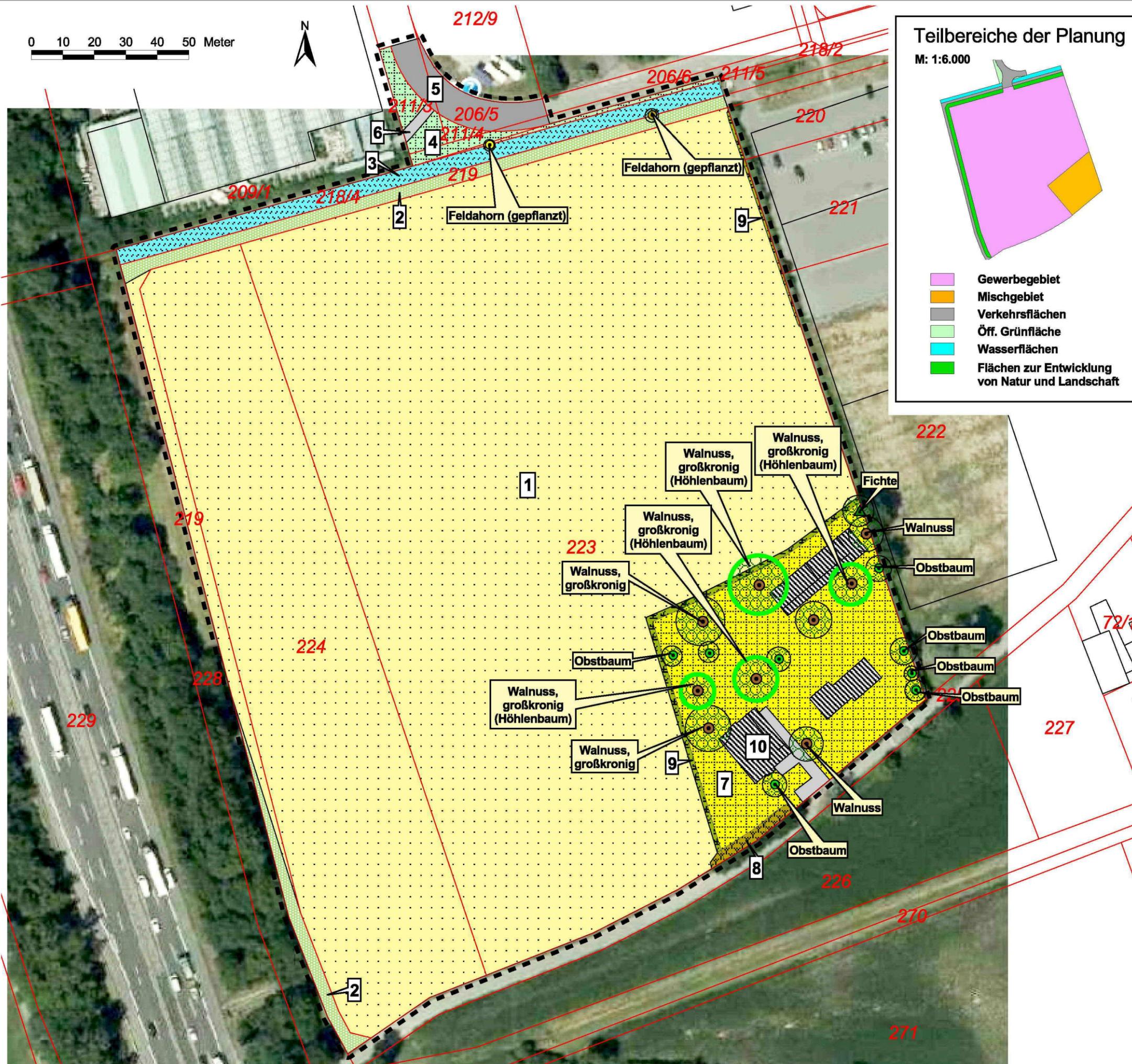
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2018 über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 24.08.2018 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung einbezogen. Hiernach wurde ein Beschluss über den Verfahrensforgang gefasst. Zur Darstellung der Flächennutzungsplanänderung haben

sich im Rahmen dieser Beschlussfassung keine Änderungen gegenüber der öffentlich ausgelegten Entwurfsfassung ergeben.

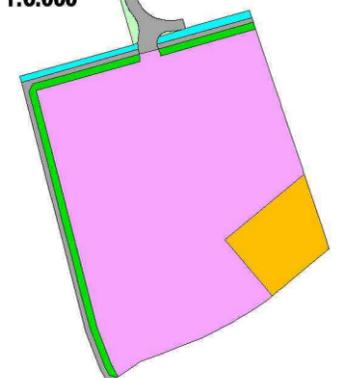
Die Anregungen von Behördenseite führten im Übrigen in einigen Punkten zur Ergänzung der Begründung, jedoch nicht zu Änderungen der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung, die damit in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2018 im Übrigen unverändert zur Vorlage der verfahrensunterlagen zur Beantragung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) beschlossen werden konnte.

0 10 20 30 40 50 Meter



Teilbereiche der Planung

M: 1:6.000



- Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Verkehrsflächen
- Öff. Grünfläche
- Wasserflächen
- Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenzen

Bestand

- Einzelbäume**
- (Darstellung der Kronentraufe)
 - Walnuss
 - Obstbaum
 - Feldahorn
 - Fichte
 - Baum mit Baumhöhlen artenschutzrechtlich

Biotoptypen

- Nr** Flächennummer s. Erläuterungstext
- Acker, intensiv
- Feldweg
- Grünfläche mit Rasen
- Bewachsener Graben
- Ruderale Brachflächen / Brombeere
- Hausgarten / Grünfläche, strukturarm
- Hecken-Pflanzung (Hainbuche)
- Dachflächen
- Asphaltierte, versiegelte Flächen
- Nahezu versiegelte Flächen

Stadt Bensheim



Umweltbericht
zum Bebauungsplan BW 62
"An der Riedwiese Süd"

Plan: Bestand

Maßstab: 1:1.200 Datum: 14.05.2018

Gez.: HR Proj.Nr.: 16.212



Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
ANETTE LUDWIG
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim
Telefon 06258 902726
Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe
HENRY RIECHMANN
Heckerstraße 21
68199 Mannheim
Telefon 0621 81099945
Telefax 0621 81099946

0 10 20 30 40 50 Meter



Vermeidungsmaßnahme:
Sicherung des Kührhachgrabens und seiner Uferbereiche durch Bauzaun während der Bauzeit

Pflege- und Entwicklungsmaßnahme:
(Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft)
Anlage artenreicher, extensiv genutzter, periodisch vernässter Wiesenflächen mit Geländemulden

Entwicklungsmaßnahme:
Pflanzung von einem Laubbaum pro 500 m² Grundstücksfläche
(Baumneupflanzungen in den Hecken und Bestandsbäume werden angerechnet)

Entwicklungsmaßnahme:
Pflanzung und Unterhaltung einer mindestens 5-reihigen Hecke mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 20%.

Vermeidungsmaßnahme:
Sicherung und Erhaltung von Bestandsbäumen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Nachrichtliche Darstellung:
Ggf. nach kommunalen Vorgaben (Baumschutzsatzung) zu erhaltende Laubbäume innerhalb der überbaubaren Flächen. (Planungsrechtlich nicht festgesetzt).

Vermeidungsmaßnahme:
Sicherung des westlich gelegenen) Kälberpfadgrabens und seiner Uferbereiche durch Bauzaun während der Bauzeit

Teilbereiche der Planung
M: 1:6.000

- Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Verkehrsflächen
- Öff. Grünfläche
- Wasserflächen
- Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

--- Geltungsbereich
— Flurstücksgrenzen

Planung

- Überbaubare Flächen:**
- Dachflächen und Nebenflächen ohne Regenwassernutzung (gem. GRZ)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**
- Gärtnerisch anzulegende Bereiche
 - Flächen für Gehölz-Pflanzungen: Eingrünung durch eine mehrreihige Hecke mit Bäumen
- Verkehrsflächen:**
- Asphaltierte, versiegelte Flächen
 - Landwirtschaftlicher Weg, bewachsen
- Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**
- Neuanlage Extensivwiese mit Vernässungsmulden
- Erhaltung und Sicherung:**
- Wasserfläche: Bewachsener Graben
 - Öffentliche Grünfläche: Rasen
 - Baumerhalt planerisch festgesetzt
- Nachrichtlich:**
- Baum mit Baumhöhlen artenschutzrechtlicher Bedeutung
 - Baumerhalt ggf. im Rahmen kommunaler Regelungen (Baumschutzsatzung)
 - Zu rodende Bäume

Stadt Bensheim



Umweltbericht
zum Bebauungsplan BW 62
"An der Riedwiese Süd"

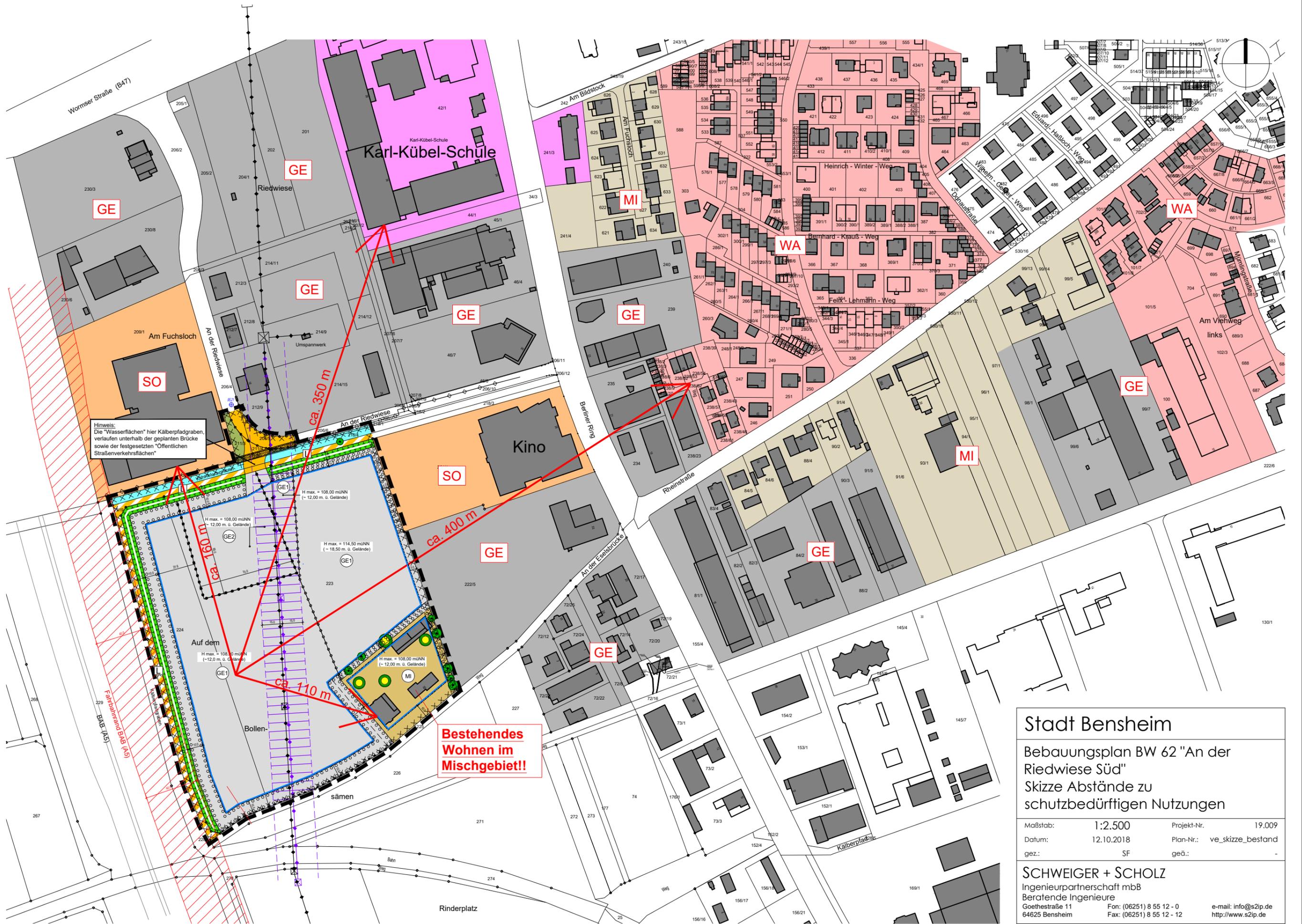
Plan: Entwicklung

Maßstab: 1:1.200 Datum: 14.05.2018
Gez.: HR Proj.Nr.: 16.212



Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
ANETTE LUDWIG
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim
Telefon 06258 902726
Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe
HENRY RIECHMANN
Heckerstraße 21
68199 Mannheim
Telefon 0621 81099945
Telefax 0621 81099946



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 62 "An der Riedwiese Süd"
Skizze Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen

Maßstab:	1:2.500	Projekt-Nr.	19.009
Datum:	12.10.2018	Plan-Nr.:	ve_skizze_bestand
gez.:	SF	geö.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de