

STADT VIERNHEIM

Flächennutzungsplan 17. Änderung

Begründung

Teil A – Planungsbericht

Fassung vom 02. April 2007

Projektnummer: LP 536/34
Projektbearbeitung: Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
Dipl.-Ing. Christian Schwarzer
Projektgestaltung: Horst Schulzki

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN
Besselstraße 14/16
68259 Mannheim
Tel.: 0621 - 87675 0
Fax.: 0621 - 87675 99
E-mail: Mannheim@regioplan.com

INHALTSVERZEICHNIS**ENTWURF**

Fehler! Textmarke nicht definiert.

1	Anlass der Planung	2
2	Ziel und Zweck der Planung	2
3	Planerische Ausgangssituation	3
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
3.2	Geltungsbereich und Bestandssituation	5
4	Änderung des Flächennutzungsplanes	7
4.1	Begründung zur Festsetzung der Allgemeinen Art der baulichen Nutzung und schalltechnisch städtebauliche Bewertung	7
4.2	Flächenbilanz	8
4.3	Natur und Landschaft	8
4.4	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung	9

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ mit der Darstellung des Geltungsbereich der 1. Änderung sowie des aktuellen Geltungsbereichs der 2. Änderung.	7
Abb. 2:	Bestandsplan	8

Teil A – Planungsbericht**1 Anlass der Planung**

Die Stadt Viernheim beabsichtigt ihre Stadtgärtnerei zu verlagern und mit weiteren Außenstellen der städtischen Eigenbetriebe zusammenzulegen. Im Flächennutzungsplan ist die freiwerdende Grundstücksfläche als Erweiterungsfläche für den städtischen Friedhof dargestellt. Da im Jahr 1999 am nördlichen Stadtrand der neue Waldfriedhof eröffnet wurde, besteht nunmehr kein Bedarf, die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei einer Friedhofnutzung zuzuführen.

Des Weiteren ist in den letzten Jahren festzustellen, dass in einigen Teilen des Gewerbegebietes Nord der Stadt Viernheim die gewerbliche Entwicklung rückläufig ist, Grundstücksflächen dauerhaft brachliegen beziehungsweise gewerblich untergenutzt sind.

Aufgrund dieser Tendenz und der Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten westlich der „Lorscher Straße“, stellt sich die Stadt mittel- bis langfristig vor, im Gewerbegebiet Nord insbesondere emittierendes Gewerbe schwerpunktmäßig östlich des „Großen Stellwegs“ zu konzentrieren und die Flächen westlich des „Großen Stellwegs“ als Puffer zwischen den bestehenden Wohn- und Gewerbegebieten z.B. als Mischgebiet und somit mit einem höherem Wohnanteil zu entwickeln. Ein erster Schritt in diese Richtung erfolgt mit der Wohnbauentwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei und der Änderung der angrenzenden Flächen in gemischte Bauflächen. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Darauf aufbauend wird parallel der Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ geändert

2 Ziel und Zweck der Planung

Um die beabsichtigte Wohngebietsentwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei nördlich des Friedhofs realisieren zu können, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die bauplanungsrechtlichen Vorgaben im benachbarten Umfeld den örtlichen Gegebenheiten beziehungsweise den gegenwärtigen Zielen der Stadtentwicklung im Rahmen der Neustrukturierung des gesamten Gewerbegebietes Nord angepasst werden. Denn langfristig ist in den Randbereichen des Gewerbegebietes Nord der Rückbau untergenutzter gewerblicher Flächen zu gemischt genutzten Flächen mit einem erhöhten Anteil an Wohnnutzung geplant.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist insbesondere die planungsrechtliche Bewältigung des Nebeneinanders von geplanter Wohnnutzung und angrenzender bestehender gewerblicher Nutzung von zentraler Bedeutung. Zu diesem Zweck wurde im Vorfeld die grundsätzliche Machbarkeit einer Wohnbauentwicklung auf dem Gelände der Stadtgärtnerei und im Weiteren die Möglichkeit der planungsrechtlichen Umsetzung unter schalltechnisch-städtebaulichen Aspekten geprüft.

Im Ergebnis der schalltechnisch-städtebaulichen Grundsatzuntersuchung des Ingenieurbüros G. Kohnen (Anlage 4) wurden verschiedene Szenarien geprüft, mit dem Ergebnis, dass alle Szenarien grundsätzlich umsetzbar sind. Jedoch wurde für die weitere Bearbeitung nach Abwägung der Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Gebietsfestsetzungsmöglichkeiten das Szenario 4 dem Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung zu Grunde gelegt.

Teil A – Planungsbericht

Für die angestrebte Wohnbauentwicklung auf dem Standort der ehemaligen Stadtgärtnerei und zur Umstrukturierung der angrenzenden Gewerbeflächen muss auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ geändert werden. In diesem Zusammenhang ist die festzusetzende Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet selbst und auch für die angrenzenden Bereiche festzulegen.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist zeitgleich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im so genannten Parallelverfahren durchgeführt werden.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gesetzesgrundlagen

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen.

- **Baugesetzbuch (BauGB)** zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990,
- **Hessische Bauordnung (HBO)**, in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 662),
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert das Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818),
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** in der Fassung vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I, S. 619),
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 6. Mai 2005 (GVBl. I, S. 305),

Regionalplan Südhessen 2000

Laut Regionalplan 2000 ist Viernheim ein „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“. Als Teil des Gewerbegebietes Nord stellt der Regionalplan die Flächen im Plangebiet als „Industrie- und Gewerbefläche, Bestand“ dar.

Hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur gibt der Regionalplan an, dass vor der Ausweisung neuer Flächen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen wieder verwendet werden sollen. (Punkt 2.4-6)

Teil A – Planungsbericht

Die Inhalte der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind den Zielen der Raumordnung angepasst.

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im verwaltungsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil des Plangebietes als „Gewerbliche Bauflächen“ und der südliche Bereich als „Friedhofserweiterungsflächen“ dargestellt. (Anlage 1)

Da aus den benannten Gründen nicht mehr an einer ausschließlichen gewerblichen Nutzung südlich der „Gottlieb-Daimler-Straße“ festgehalten wird und für das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei eine Wohnbebauung angedacht ist, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im so genannten Parallelverfahren geändert werden.

Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ sowie seine 1. Änderung, der die Anwesen Großer Stellweg Nr. 2 und 4 umfasst, überplant.

Die zur Disposition stehende Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Friedhofreserve - festgesetzt. Nördlich und östlich des Plangebiets schließen sich Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen an. Die Gewerbegebiete unterscheiden sich u.a. hinsichtlich der Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels (FSP). Für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiete sind keine flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt.

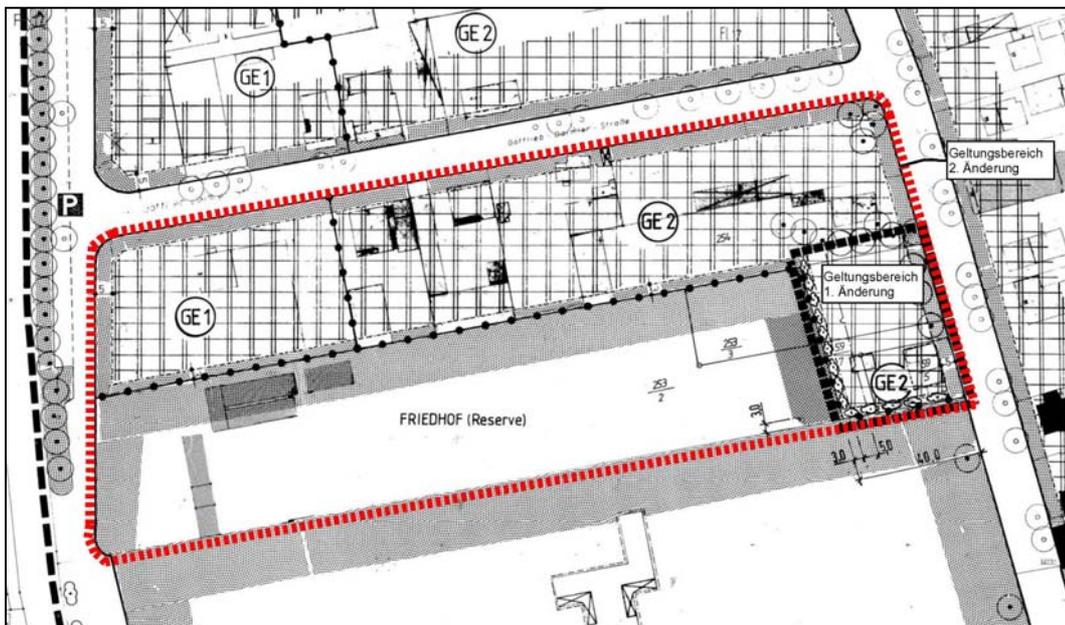


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ mit der Darstellung des Geltungsbereich der 1. Änderung sowie des aktuellen Geltungsbereichs der 2. Änderung.

Teil A – Planungsbericht**3.2 Geltungsbereich und Bestandssituation**

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Randbereich des Gewerbegebietes Nord. Südlich angrenzend befindet sich der Friedhof Lorscher Straße, westlich an der Lorscher Straße grenzen die Rudolf-Harbig-Sporthalle und der TSV-Sportplatz sowie Wohngebiete an. Nördlich und östlich schließen sich Gewerbeflächen an (vgl. Abbildung 2).

Das Änderungsgebiet wird begrenzt durch die Einsteinstraße im Westen, der Gottlieb-Daimler-Straße im Norden und dem Großen Stellweg im Osten. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die jeweils südliche Grenze der Flurstücke Nr. 253/2, Nr. 59/7 und Nr. 59/5 begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und besteht aus den Flurstücken Nr. 58/2, 59/5, 59/6, 59/7, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253/2, 253/3, 254.

Der Geltungsbereich besteht aus den baulich - und hier vor allem gewerblich - genutzten Grundstücken an der Gottlieb-Daimler-Straße und am Großen Stellweg sowie den südlich hieran angrenzenden Bereichen des Friedhofs und der Stadtgärtnerei.

Als gewerbliche Betriebe bestehen hier ein Getränkemarkt, Handwerksbetriebe, ein Betrieb für Computertechnik, ein Taxiunternehmen und ein Imbiss. Wesentliche Bereiche des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dienen als Lager- und Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Baustoffe oder wurden bisher keiner Nutzung zugeführt.

Die Mehrzahl der Grundstücke wird auch zum Wohnen genutzt. In der Regel ist hierfür ein eigenes Wohngebäude (Einfamilienhaus) errichtet worden.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen weist der baulich genutzte Bereich des Geltungsbereichs bereits heute den Charakter eines Mischgebietes auf.

Teil A – Planungsbericht

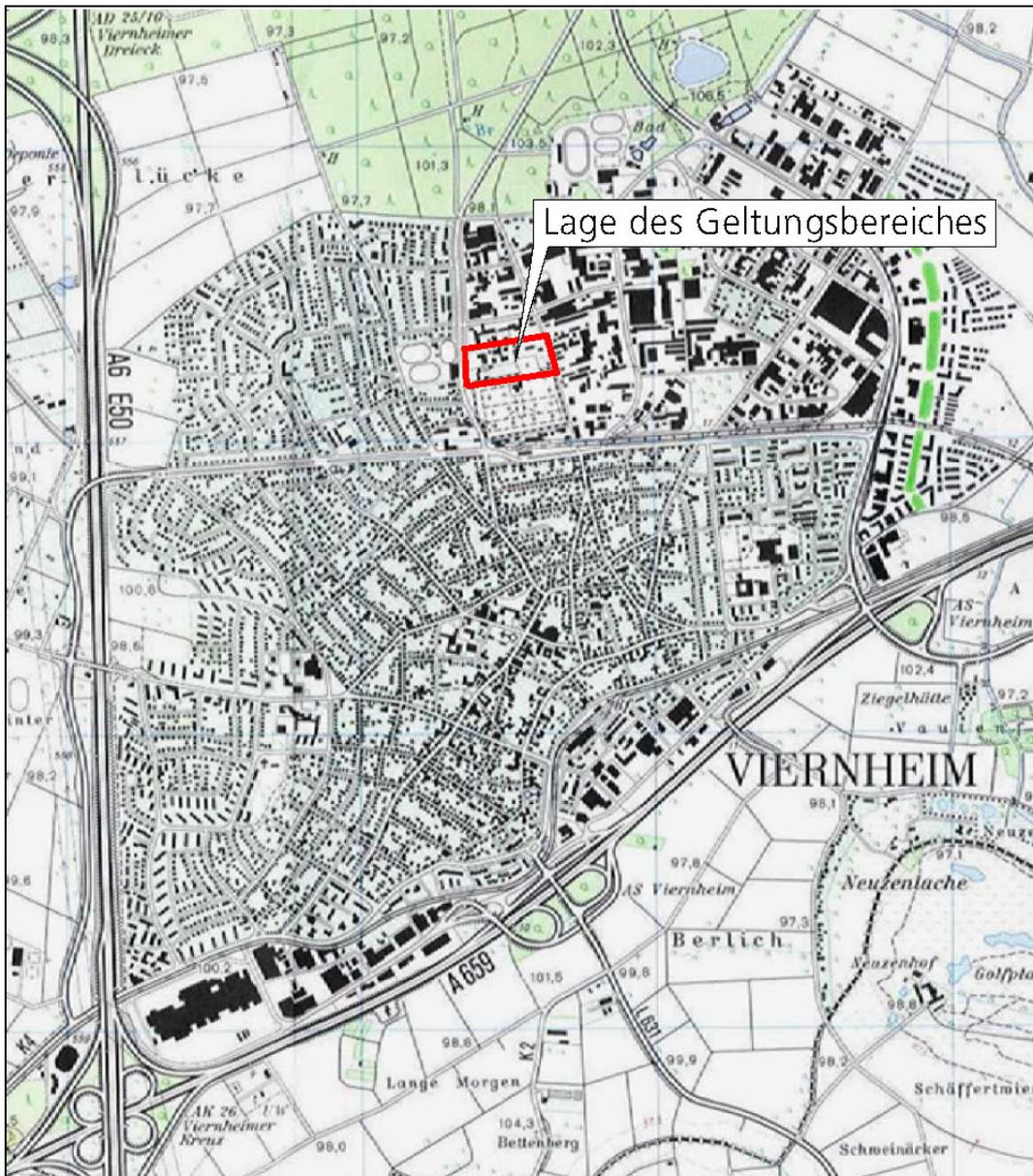


Abb. 2: Lage im Raum

Teil A – Planungsbericht**4 Änderung des Flächennutzungsplanes**

Zur dauerhaften Sicherung der Grabfelder wird der bislang als Friedhof genutzte Bereich auch weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“, dargestellt.

Die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei wird gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als „Wohnbaufläche (W)“ und die nördlich angrenzende gewerbliche Fläche bis zur „Gottlieb-Daimler-Straße“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als „Gemischte Baufläche (M)“ festgelegt. (Anlage 2)

Nördlich der „Gottlieb-Daimler-Straße“ grenzen im unveränderten Teil des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Bauflächen (G)“ an, so dass die gestaffelte Nutzungsstruktur im Plangebiet der klassischen Abstufung von benachbarten Gebietsarten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht.

4.1 Begründung zur Festsetzung der Allgemeinen Art der baulichen Nutzung und schalltechnisch städtebauliche Bewertung

Planerisches Ziel ist es, eine Aufwertung der Flächen nördlich des Friedhofs zu erreichen und dabei Wohnbauflächen im Innenbereich auszuweisen.

Dabei soll neben der Entwicklung von Wohnbauflächen auch den angrenzenden gemischt genutzten Flächen die Möglichkeit eröffnet werden, neben Betriebswohnungen auch Wohngebäude ohne eine derartige Nutzerbindung zu errichten. Das Nebeneinander einer erweiterten Wohnnutzung und nicht störender Gewerbebetriebe ist planerisch erwünscht und entspricht gerade der Wesensart des Mischgebietes nach § 6 BauNVO.

Es sollen daher Gemischte Bauflächen für die bisher Gewerblichen Bauflächen im nördlichen Teil des Plangebiets im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung festgesetzt werden. Dies bedeutet eine Öffnung des Nutzungskataloges und letztendlich auch eine Aufwertung der Grundstücke, da Mischbaugrundstücke entsprechend der Bodenrichtwertkarte grundsätzlich einen höheren Wert haben als Gewerbegrundstücke.

Zwar stellt die Änderung formal eine planungsrechtliche Einschränkung der künftigen Betriebstätigkeit der ansässigen Betriebe dar. Da die ausgeübten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens auch in einem Mischgebiet zulässig sind, wird de facto kein Betrieb in seiner tatsächlichen Ausübung eingeschränkt. Bereits im Vorfeld haben einige betroffene Eigentümer den Planungsabsichten der Stadt im Grundsatz zugestimmt.

Gleiches gilt für die Nutzungen, die in der Gottlieb-Daimler-Straße 2-8, dh. den im Geltungsbereich bestehenden Betrieben gegenüberliegend, ansässig sind. Hier bestehen neben Wohnhäusern ein nicht produzierender Betrieb, der auch im Mischgebiet zulässig wäre, sowie eine ungenutzte Fläche. Auch diese Nutzungen werden durch die Ausweisung eines Mischgebietes in Ihrem Betrieb nicht eingeschränkt.

Zur Ausweitung ihrer Nutzungsmöglichkeiten wird den westlich des Friedhofs gelegenen Grundstücken an der Daimler-Straße ein 10m tiefer Grundstücksstreifen des Stadtgärtnereigeländes als gemischte Baufläche zugeschlagen. Diese Flächen sollen über die geplante Stichstraße, die auch die Wohnbauflächen erschließen soll, erschlossen werden.

Die Umwidmung der GE-Flächen in ein Mischgebiet wird im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung von Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Geltungsbereichs vorgenom-

Teil A – Planungsbericht

men. Die Abstufung der Gebietsarten vom Gewerbegebiet nördlich der Gottlieb-Daimler-Straße über das Mischgebiet zu den geplanten WA-Flächen auf dem ehemaligen Stadtgärtnerengelände entspricht der klassischen Zonierung von benachbarten Gebietsarten gemäß Baunutzungsverordnung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Um den notwendigen Flächenumgriff für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die erforderlichen Gebietsarten zu klären, wurden im Rahmen einer schalltechnisch-städtebaulichen Grundsatzuntersuchung (IBK Kohnen, 11/2005) unterschiedliche planungsrechtliche Szenarien hinsichtlich möglicher Schallschutzkonzeptionen betrachtet (Anlage 4). Das hierin entwickelte Szenario 4, das die Grundlage der vorliegenden Änderung darstellt, erfüllt die gesetzlichen schalltechnischen Anforderungen, so dass einer Umsetzung des Nutzungs- und Gliederungskonzeptes auch aus schalltechnischer Sicht nichts im Wege steht.

Dabei stellen auch der Straßenverkehrslärm der „Lorscher Straße“ und des „Großen Stellwegs“ als auch der Sportlärm der benachbarten „Rudolf-Harbig-Halle“ sowie der zugehörigen Freiflächen kein Ausschlusskriterium für die geplante Wohnbauentwicklung im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei dar.

4.2 Flächenbilanz

Folgende Flächennutzungen ergeben sich durch die Änderung:

Nutzung	Rechtswirksamer FNP	Geplante Darstellung des FNP
Gewerbliche Baufläche	13.545 m ²	-
Gemischte Baufläche	-	17.260 m ²
Grünfläche „Friedhofserweiterungsfläche“	14.380 m ²	4.142 m ²
Wohnbaufläche	-	6.523 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	27.925 m²	27.925 m²

4.3 Natur und Landschaft

Durch die Ausweisung der Wohnbauflächen wird voraussichtlich ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

Potenzielle Eingriffe i.S.d. Eingriffsregelung gem. BNatSchG werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert. Für das entstehende Defizit werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Nord“ zu konkretisieren sind.

Hinsichtlich der Umsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen will die Stadt Viernheim folgende Möglichkeiten im Nahbereich des Geltungsbereichs prüfen:

1. Entsiegelung von Parkplatzflächen in der Einsteinstraße westlich des Friedhofs,
2. Begrünung von Parkplatzflächen in der Einsteinstraße mit Bäumen,
3. Bepflanzung eines unbefestigten Streifens östlich des Friedhofs am großen Stellweg mit Bäumen.

Teil A – Planungsbericht**4.4 Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung**

Folgende planerische Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“, 2. Änderung im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu berücksichtigen zu berücksichtigen:

Boden, Natur und Landschaft

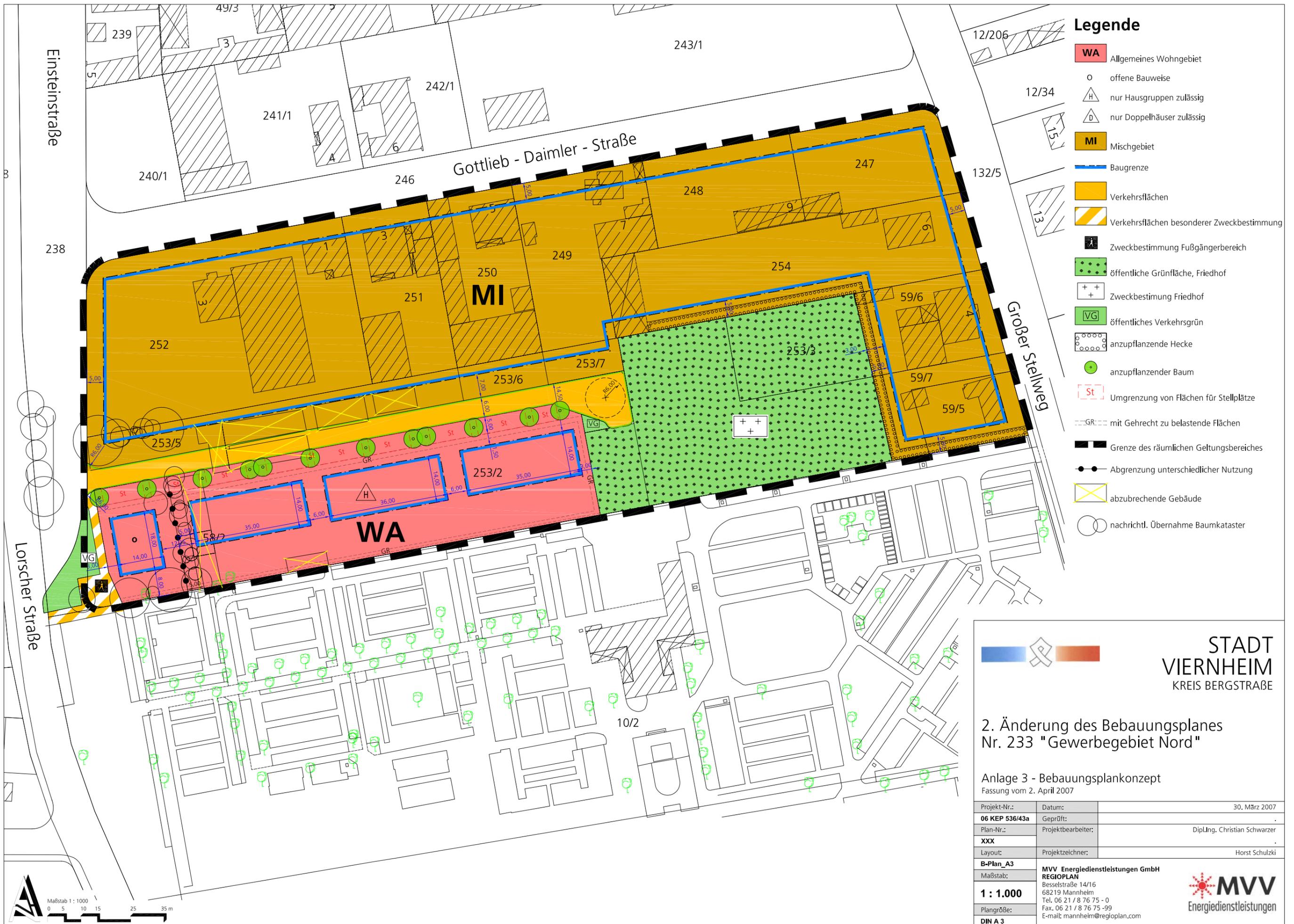
- Nicht unbedingt notwendige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden
- Nach Möglichkeit sind Niederschlagswasser gemäß Rechtslage vor Ort zu versickern
- Die erhaltenswerten Bäume im Bereiche der Stadtgärtnerei sind hinsichtlich der Stellung der Gebäude sowie der Lage der Erschließungsstraße sind in der Planung zu berücksichtigen.

Altlasten

Aufgrund der vorgefundenen Auffüllungen sowie der Kenntnisse über Altflächen im Geltungsbereich (vgl. Teil B – Umweltbericht) sind detailliertere Untersuchungen des Bodens erforderlich, die das räumliche Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial dieser Belastungen vor dem Hintergrund der angestrebten Gartennutzung und Versickerung ermitteln.

Verkehr

Bei einer Erschließung der rückwärtigen Mischbauflächen über eine geplante Stichstraße im Bereich des Stadtgärtnereiareals ist zu vermeiden, dass die Betriebe die Erschließung als Betriebszufahrt / Umfahrt nutzen, da hieraus ggf. Nachbarschaftskonflikte entstehen können.



- ### Legende
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - offene Bauweise
 - nur Hausgruppen zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - MI** Mischgebiet
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Fußgängerbereich
 - öffentliche Grünfläche, Friedhof
 - Zweckbestimmung Friedhof
 - VG** öffentliches Verkehrsgrün
 - anzupflanzende Hecke
 - anzupflanzender Baum
 - St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - GR mit Gehrecht zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - abzubrechende Gebäude
 - nachrichtl. Übernahme Baumkataster

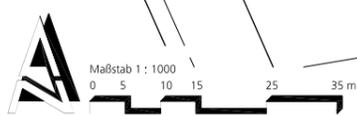
**STADT
VIERNHEIM**
KREIS BERGSTRABE

**2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 233 "Gewerbegebiet Nord"**

Anlage 3 - Bebauungsplankonzept
Fassung vom 2. April 2007

Projekt-Nr.:	Datum:	30. März 2007
06 KEP 536/43a	Geprüft:	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.Ing. Christian Schwarzer
XXX	Projektzeichner:	Horst Schulzki
Layout:		
B-Plan_A3		
Maßstab:	MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: mannheim@regioplan.com	
1 : 1.000		
Plangröße:		
DIN A 3		

MVV
Energiedienstleistungen



Auszug bestehender Flächennutzungsplanes

Stadt Viernheim
BESTAND



Legende

Gewerbliche Bauflächen

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung Friedhof
§ 5 Abs. 2. Nr. 5 BauGB

Amt für Stadtentwicklung
und Umweltplanung



Gewerbliche Bauflächen

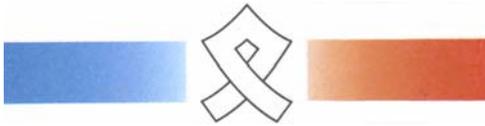
Anlage 1

NR.: M.:1/2000 AZ:61.12.17

ERSTELLT: DATUM 02.02.2006 Mar/DI GEBEHN



K:\DOK\1112_Flächennutzungsplan\17_Ausg.Flächennutzungsplan\Vorwurf\E060202_Auszug_GBF.dwg



STADT VIERNHEIM

**Flächennutzungsplan
17. Änderung**

Begründung

Teil B – Umweltbericht

Fassung vom 11. Juni 2007

Projektnummer: LP 536/34
Projektbearbeitung: Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
Dipl.-Ing. Christian Schwarzer
Projektgestaltung: Horst Schulzki

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN
Besselstraße 14/16
68259 Mannheim
Tel.: 0621 - 87675 0
Fax.: 0621 - 87675 99
E-mail: Mannheim@regioplan.com

INHALTSVERZEICHNIS**ENTWURF**

1	Einleitung	2
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Ziele des Umweltschutzes relevanter Fachplanungen und Fachgesetze	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	7
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
2.5	Berücksichtigung der Eingriffsregelung	22
3	Zusätzliche Angaben	23
3.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	23
3.2	Monitoring	23
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ mit der Darstellung des Geltungsbereich der 1. Änderung sowie des aktuellen Geltungsbereichs der 2. Änderung.	8
Abb. 2:	Bestandsplan	9

TABELLEN

Tabelle 1:	Bedarf an Grund und Boden	4
Tabelle 2:	verdächtige Altstandorte nach AltPro	12
Tabelle 3:	Gegenüberstellung der Flächennutzungen alter und neuer Planung	18

1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Sinne der § 1 (6) Nr. 7 und § 1a im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sollen in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zu § 2a BauGB dargestellt werden.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung ist entscheidend, dass diese als Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes durchgeführt wird.

Da die Bebauungsplanänderung der Auslöser für die Flächennutzungsplanänderung ist, werden die bekannten Planinhalte der Vorentwurfsplanung des Bebauungsplanes in die Umweltprüfung des FNP einbezogen. Gemäß dem Prinzip der Abschichtung wird die Umweltprüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung um die Abschätzung der Auswirkungen, die aufgrund der konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen zu erwarten sind, ergänzt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden zudem der Umfang der konkreten Eingriffe sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im nördlich der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Gewerbegebiet der Stadt Viernheim. Es ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ und umfasst gewerbliche Grundstücke, Friedhofsflächen sowie die Flächen der Stadtgärtnerei. Der Geltungsbereich wird in der Abbildung „Lage im Raum“ dargestellt (s. Teil A, Abb.1). Er hat eine Größe von etwa 2,8 ha und umfasst die in Teil A der Begründung aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Viernheim.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223 soll ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Die Stadt Viernheim beabsichtigt mit der Planung im Rahmen der Neustrukturierung des Gewerbegebiets Nord

- die Entwicklung von Wohnbauflächen auf den Flächen der Stadtgärtnerei,
- die Umwidmung der GE-Flächen zu einem Mischgebiet.

Aufgrund dieser Planungsintention ist parallel der Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern.

Die im rechtswirksamen FNP dargestellten Gewerblichen Bauflächen sollen in Gemischte Bauflächen umgewidmet werden. Bis auf einen 10m tiefen Streifen an der Grenze zu den bebauten Grundstücken soll die als Stadtgärtnerei genutzte „Friedhofserweiterungsfläche“ als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der benannte 10 m tiefe Streifen soll dagegen als Gemischte Baufläche dargestellt werden, um hier die Bestandsnutzungen erweitern zu können.

Das Bebauungsplankonzept sieht folgende Inhalte vor (vgl. Anlage 3)

Die konkrete Planung sieht auf dem Areal der ehemaligen Stadtgärtnerei die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor. Neben Doppelhäusern sollen vor allem Hausgruppen errichtet werden. Geplant ist die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen. Die maximale Grundflächenzahl im WA beträgt 0,4.

Teil B – Umweltbericht

Durch die Planung erfolgt zudem die Umwidmung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet, um hier einen höheren, aber dem Gebietscharakter angemessenen Wohnanteil zu entwickeln, während emittierendes Gewerbe schwerpunktmäßig östlich des „Großen Stellwegs“ zu konzentriert werden soll.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken im zukünftigen Mischgebiet zu verbessern, wird der westliche Teilbereich dieser Bauflächen im Zuge der Neuerschließung um einen etwa 10 m breiten Streifen des ehemaligen Stadtgärtnerengeländes nach Süden hin erweitert.

Die maximale Grundflächenzahl wird im MI mit 0,6 festgesetzt und wird damit von 0,8 im bisherigen GE heruntergesetzt. Für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen ist jedoch eine Überschreitung bis 0,8 zulässig. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl in der bisher rechtskräftigen Planung im GE war dagegen aufgrund der Kappungsgrenze gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig, so dass sich der zulässige Grad der Überbauung im Vergleich zur Bestandsplanung nicht verändert.

Da jedoch die Flächen für Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen in wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden müssen, ist hinsichtlich des Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand eine Verbesserung zu erwarten.

Das Plangebiet wird neben den bestehenden Straßen Einsteinstraße, Gottlieb-Daimler-Straße und Großer Stellweg über eine Stichstraße, die von der Einsteinstraße ins Gebiet führt, erschlossen. Neben den Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets südlich der Erschließungsstraße werden auf diese Weise auch die neu geschaffenen Flächen des Mischgebiets erschlossen. Die Ausbildung der Wendeanlage erfolgt gemäß Typ 3 der EAE und gewährleistet das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges.

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben ist für die neu zu erschließenden Baugrundstücke das häusliche Abwasser und das Niederschlagswasser getrennt abzuleiten. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass die im Allgemeinen Wohngebiet anfallenden Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern sind.

Teil B – Umweltbericht

Folgende Flächennutzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

Mischgebiet		17.260 m²
davon: vollversiegelt (GRZ 0,6)	10.356,0 m ²	
teilversiegelt (+ 0,2 Überschreitung)	3.452,0 m ²	
private Gärten	3.452,0 m ²	
Allgemeines Wohngebiet		5.221 m²
davon: vollversiegelt (GRZ 0,4)	2.088,4 m ²	
teilversiegelt (+ 50% Überschreitung)	1.044,2 m ²	
private Gärten	2.088,4 m ²	
Öffentliche Grünfläche Friedhof		4.142 m²
Straßenverkehrsfläche		1.302 m²
davon: Verkehrsfläche vollversiegelt	1.260 m ²	
Verkehrsr Grünfläche unbefestigt	42 m ²	
Gesamtfläche Geltungsbereich		<u>27.925 m²</u>

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

1.2 Rechtsgrundlagen

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen.

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert das Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818),
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** in der Fassung vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I, S. 619),
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 6. Mai 2005 (GVBl. I, S. 305),
- **Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokennten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV)** vom 1. September 2005 (GVBl. I, S. 624),
- **Gesetz über das Friedhofs- und Bestattungswesen**, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.11.1987 (GVBl. S. 199, 598, 109 und 193)
- **Anlegung und Erweiterung von Friedhöfen**; Erlass des Hess. Mdl. vom 17.7.1991

1.3 Ziele des Umweltschutzes relevanter Fachplanungen und Fachgesetze

Für den Plan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Hessisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Hessisches Wassergesetz, Bundes- und Landesbodenschutzgesetz, die Bodenschutzklausel und das Immissionsschutzrecht). Soweit formulierte Ziele für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden sie in Verbindung mit dem betroffenen Schutzgut genannt.

Die ökologische und umweltrechtliche Empfindlichkeit eines Gebietes ist dann sehr hoch, wenn ausgewiesene Schutzgebiete oder nach Rechtslage pauschal geschützte Bereiche betroffen sind (FFH, NSG, LSG, Naturparke, geschützte Biotope, Lebensräume geschützter Arten, WSG, Überschwemmungsgebiet, Denkmalschutz). Aufgrund der Lage innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit seinen Bauflächen sind im vorliegenden Fall keine Schutzgebiete betroffen.

Artenschutz

Gemäß § 42 i.V.m. § 10 BNatSchG dürfen aber Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von besonders oder streng geschützten Tierarten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) nicht zerstört werden oder die Arten dort erheblich beeinträchtigt werden (bei streng geschützten Arten zählt hierzu bereits das Aufsuchen). Die Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Eine Abwägung über die Beeinträchtigung besonders geschützter Arten durch den Träger der Bauleitplanung – die Kommune – im baurechtlichen Verfahren ist nicht möglich.

Werden die Verbotstatbestände des § 42 erfüllt, bedarf es einer artenschutzrechtlichen Befreiung. Die Artenschutzproblematik wird im Zuge der Eingriffsregelung gesondert behandelt und die zuständige Naturschutzbehörde wird im Verfahren beteiligt so dass sie von dem Vorgang Kenntnis hat. Die Frage ob eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 62 Abs. 1 BNatSchG erforderlich ist oder nicht kann in diesem Falle im Rahmen der Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geklärt werden. Ist eine Befreiung erforderlich müssen die Voraussetzungen hierfür in den Unterlagen zum Bebauungsplan abgearbeitet werden.

Entscheidend ist, dass die zuständige Naturschutzbehörde den Eingriff nicht untersagt bzw. bei Erforderlichkeit einer Befreiung vor dem Satzungsbeschluss eine Befreiung von den Verboten erteilt oder zumindest in Aussicht stellt. Nur dann ist der spätere Eingriff, der durch die Planung vorbereitet wird, mit dem Satzungsbeschluss auch zulässig.

Ist die Befreiung mit Auflagen für den Verursacher - hier die kommunale Bauleitplanung - verbunden, sind diese in der Planung zu berücksichtigen oder als Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen."

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Viernheim zu berücksichtigen:

Ziele der Raumordnung: Regionalplan Südhessen 2000

Laut Regionalplan 2000 ist Viernheim ein „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“. Als Teil des Gewerbegebietes Nord stellt der Regionalplan die Flächen im Plangebiet als „Industrie- und Gewerbefläche, Bestand“ dar. Hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur gibt der Regionalplan an, dass vor der Ausweisung neuer Flächen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen wieder verwendet werden sollen. (Punkt 2.4-6)

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind den Zielen der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Im verwaltungsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil des Plangebietes als „Gewerbliche Bauflächen“ und der südliche Bereich als „Friedhofserweiterungsflächen“ dargestellt.

Da nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne inhaltlich und räumlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel geändert.

Landschaftsplan / Grünrahmenplan

Der 1987 für Viernheim aufgestellte Landschaftsrahmenplan zum Flächennutzungsplan stellt die Ziele, Maßnahmen und Empfehlungen in Bezug auf die Naturgüter Wasser, Boden, Luft und Klima, Tier- und Pflanzenwelt sowie Landschaftsbild. Inzwischen ist der Landschaftsplan fortzuschreiben und zu überarbeiten.

Für den bebauten Bereich liegt ein differenzierter Plan, der Grünrahmenplan, vor.

Als Ziele werden zusammenfassend genannt:

1. Verbesserung der Nutzbarkeit der öffentlichen Freiräume, wie z.B. Stadtplätze, Spielplätze, Grünräume durch eine adäquate Freiflächengestaltung.
2. Verbesserung der Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf charakteristische, klar ablesbare Raumgestaltung und Orientierungshilfen für wichtige Wegebeziehungen.
3. Verbesserung des kleinklimatischen Gefüges durch Intensivierung der Vegetation, gezielte Vernetzung der kleinklimatisch aktiven Zonen und das Entwickeln großräumiger Durchlüftungskonzepte.

Die konkreten Ziele für den Bereich, in dem das Plangebiet liegt, beziehen sich auf das Gewerbegebiet Nord. Danach ist das Gebiet klimaökologisch aktiv zu erhalten. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Straßenräume neu gestaltet werden.

Die Planung steht im Einklang mit dem Grünrahmenplan.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Lage im (Natur-) Raum

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Hessische Rheinebene“, hier in der Untereinheit "Käfertal-Viernheimer-Sand". Als potenziell natürliche Vegetation wäre gemäß der vorhandenen Standortausprägung und in Anlehnung an die Standortkarte der Vegetation ein trockener Eichen-Hainbuchenwald, im Übergang zu Eichen-Kiefernwäldern zu erwarten. Aufgrund der starken Überformung des Planungsgebiets durch die Lage im Siedlungsgebiet zwischen gewerblicher Nutzung und angrenzenden Verkehrswegen, sind die Standortfaktoren, die diese Vegetation entstehen lassen, nicht mehr oder nur noch in schwacher Ausprägung anzutreffen.

Das Plangebiet ist nahezu eben, das Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 98 m ü. NN.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ sowie seiner 1. Änderung beplant.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Ausgangspunkt für die Beschreibung und Bewertung des Status Quo ist die rechtskräftige Bebauungsplanung, die festlegt, welche Nutzungsintensität bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung zulässig ist (vgl. Abbildung 1). Intention des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 233 war es, zusammenhängende Flächen ehemaligen Kiefernwaldbestandes im Gewerbegebiet zu erhalten. Hier sind derzeit noch Relikte auf den Grundstücken am Großen Stellweg zu finden. Durch die 1. Änderung, die in diesem Bereich durchgeführt wurde, sind diese Bestände jedoch weitgehend entsprechend der Nachbargrundstücken als GE 2 überplant worden.

Neben der Erfassung der rechtlichen Bestandssituation, die für die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung relevant ist, wurde eine Aufnahme der tatsächlich vorherrschenden Biotoptypen im Plangebiet vorgenommen, um für die Planung und die Prüfung Hinweise über schützenswerte oder erhaltenswerter Bestände zu erhalten. (vgl. Abbildung 2).

Der Umweltzustand wird für die einzelnen Schutzgüter bewertet und die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herausgestellt. Anschließend werden die mit der Planung verbundenen Veränderungen bewertet.

Folgende Festsetzungen charakterisieren den rechtskräftigen Bestand im Geltungsbereich (vgl. Abb. 1):

- Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof (Reserve)“ mit einer zulässigen GRZ von 0,1 für Zweckbauten.
- Folgende grünordnerische Festsetzungen wurden getroffen:
 - Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Ausnahmen für Grundstückseinfahrten und Garagen/Stellplätze sind zulässig.
 - Für Stellplätze, die nicht auf überbaubaren Flächen angelegt werden, sind Ersatzgrünflächen innerhalb der überbaubaren Fläche herzustellen oder entsprechend

Teil B – Umweltbericht

große vorhandene Grünflächen innerhalb der überbaubaren Fläche mit Gehölzbestand zu erhalten.

- Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang in 1m Höhe sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.
- Auf öffentlichen und privaten Park- und Stellplätzen ist für jeweils sechs Stellplätze mindestens ein großkroniger Baum Laubbaum im Pflanzbeet zu pflanzen.
- Pro 150 m² Grünfläche entlang von Straßen ist auf den Grundstücken mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, sofern nicht im unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraum Baumpflanzungen vorhanden oder laut Bebauungsplan vorgesehen sind.

Der tatsächliche Bestand weicht im Bereich der Friedhoferweiterungsflächen von der Plansituation geringfügig ab:

- Auf etwa zwei Drittel der Flächen wurden bisher keine Grabfelder angelegt. Hier hatte weiterhin die Stadtgärtnerei ihre Betriebsflächen mit Büro- Lager- und Unterstellgebäuden.
- Der rückwärtige Bereich eines Gewerbegrundstücks ist bisher nicht baulich genutzt.

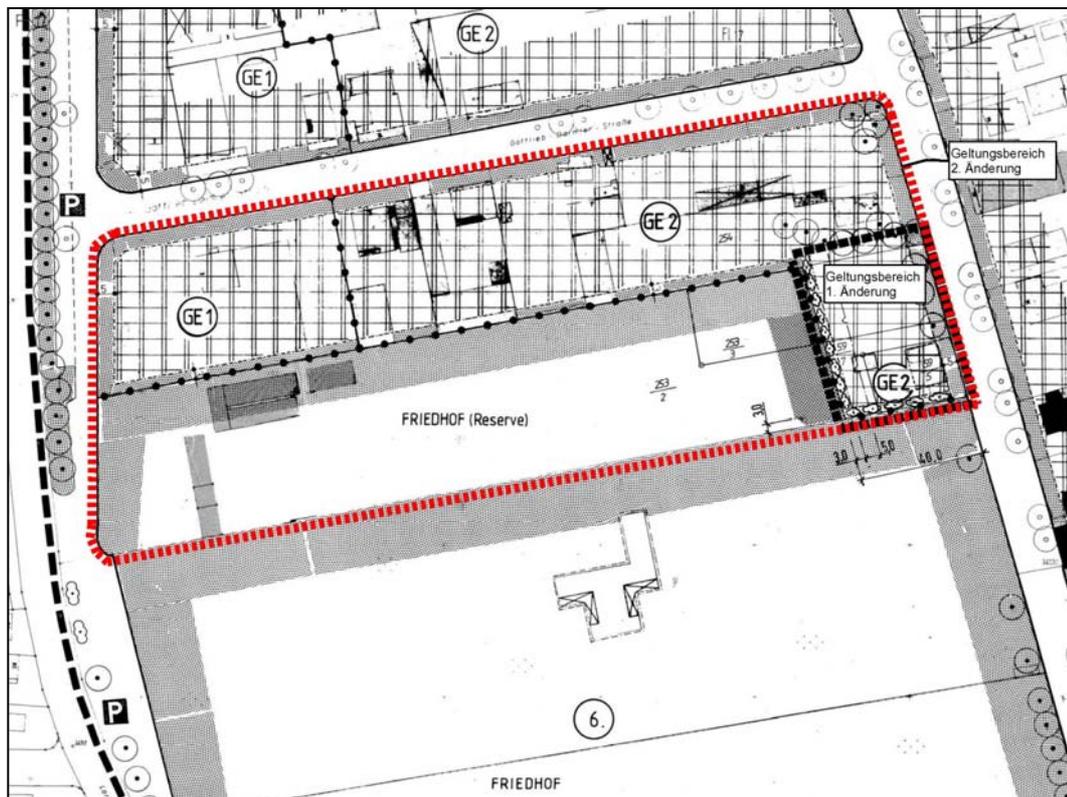


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ mit der Darstellung des Geltungsbereich der 1. Änderung sowie des aktuellen Geltungsbereichs der 2. Änderung.



Abb. 2: Bestandsplan, M 1: 1.000

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Allgemeinen sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion und Aspekte des Lärmschutzes im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Erholung und Freizeit

Das Planungsgebiet stellt den erschlossenen und überwiegend bebauten Randbereich des Gewerbegebiets Nord dar. Sowohl die gewerblichen Grundstücke als auch das Gelände der Stadtgärtnerei haben keine Bedeutung als Erholungsraum.

Friedhofsanlagen können in der Regel neben den Angehörigen von Verstorbenen auch Spaziergängern Ruhe und eine parkähnliche Umgebung zum Verweilen innerhalb der Stadt bieten. Im Geltungsbereich sind jedoch nur neu angelegte bzw. gem. rechtkräftigem Bebauungsplan neu anzulegende Flächen vorzufinden, die aufgrund der dichten Belegung und des fehlenden parkähnlichen Charakters nur geringe Bedeutung als Erholungsraum besitzen.

Schalleinwirkungen

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet bzw. in dessen Randbereich bestehen auf den geplanten Wohnbaugrundstücken potenzielle Einwirkungen durch zulässige Schallemissionen des angrenzenden Gewerbegebietes.

Um den notwendigen Flächenumfang für den Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie die erforderlichen Gebietsarten zu klären, wurden im Rahmen einer schalltechnisch-städtebaulichen Grundsatzuntersuchung (IBK Kohnen, 11/2005) unterschiedliche planungsrechtliche Szenarien hinsichtlich möglicher Schallschutzkonzeptionen betrachtet (Anlage 4).

Für alle Szenarien gilt, dass die Einhaltung von Mindestabständen zwischen der geplanten Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung aufgrund des Flächenzuschnitts nicht möglich ist und deshalb anderweitige Maßnahmen zu prüfen waren.

In vier unterschiedlichen Szenarien wurden folgende Maßnahmen überprüft:

- Abstufung der Baugebiete hinsichtlich der Festlegung der Art der baulichen Nutzung
- Gliederung des Baugebiets / der Baugebiete
- Ausbildung einer möglichst geschlossenen Bebauung nächstgelegen zu den Gewerbebetrieben
- aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wand)
- Grundrissorientierung der schutzwürdigen Nutzungen (keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen in Richtung der vorhandenen Betriebe)

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass alle Szenarien zur Entwicklung von Wohnbauland auf dem Grundstück der Stadtgärtnerei grundsätzlich umsetzbar sind. Jedoch wurde für die weitere Bearbeitung nach Abwägung der Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Gebietsfestsetzungsmöglichkeiten das Szenario 4 (Gliederung in MI und WA) der vorliegenden Bauleitpläne zu Grunde gelegt. Das Entwicklungsszenario entspricht dem Willen der Stadt Wohnbauflächen im Innenbereich zu schaffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebietsausweisungen. Große Teile des rechtskräftig als Gewerbegebiet sowie Friedhofserweiterung ausgewiesenen Plangebietes werden von den versiegelten oder bebauten Flächen des Gewerbegebietes und der Stadtgärtnerei mit den jeweiligen Betriebsflächen eingenommen. Auch die teilversiegelten Schotterwege und -plätze bieten keine nennenswerten Lebensraumqualitäten (siehe Abb. 2 Bestandsplan).

Nur teilweise ist dort, wo die im Norden und Osten geplante gewerbliche Nutzung umgesetzt wurde, die zulässige GRZ von 0,8 nicht vollständig ausgenutzt worden, so dass Gartenflächen erhalten blieben. In diesen eher strukturarmen intensiven Gärten stehen nur wenige Bäume und nur vereinzelt sind darunter größere Laubbäume (im Osten). Zwei Flächen sind bislang nicht baulich genutzt. Während die eine weitgehend vegetationslos ist, hat sich auf der anderen eine ausdauernde Ruderalflur ausgebildet. Auf diesen bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Abstufung zum Mischgebiet kein weitergehender Eingriff vorbereitet.

Von der im Süden geplanten Friedhofserweiterungsfläche wurde nur im Osten ein Teil umgesetzt. Am Rande der Erweiterung wurden einige Bäume neu gepflanzt.

Im Westen der geplanten Friedhofserweiterungsfläche liegt die ehemalige Stadtgärtnerei. Im Zufahrtbereich von der Einsteinstraße wurde eine öffentliche Grünfläche (Rasen) angelegt, die durch Baumpflanzungen eingerahmt wurde. Die Bäume sind im Baumkataster der Stadt Viernheim erfasst. Neben Baumhöhe, Stammdurchmesser und –umfang sowie Kronendurchmesser wurde dabei auch der Zustand (Vitalität) der Bäume aufgenommen (Stand 13.02.2006). Zwei Drittel der Bäume wurden als gesund, ein Drittel als leicht geschädigt eingestuft. Neben Nadelbäumen (Fichten, Eiben, Kiefern) wurden auch Laubbäume gepflanzt, deren Kronendurchmesser zwischenzeitlich zwischen 9 – 15 m beträgt (Spitzahorn, Birke).

Auf der verbliebenen Friedhofserweiterungsfläche zwischen der ehemaligen Stadtgärtnerei mit ihren Betriebsgebäuden und –flächen und der aktuellen Friedhofserweiterung hat sich wie auf der einen Brachfläche im GE eine ausdauernde Ruderalflur ausgebildet.

Aufgrund der innerörtlichen, weitgehend isolierten Lage und der überwiegend intensiven Nutzung ist das Plangebiet von eher geringer (tier-)ökologischer Bedeutung. Geschützte Pflanzenarten sind nicht vorhanden und für sensible (störanfällige) Tierarten sind die verbliebenen Vegetationsflächen innerhalb der Bebauung ungeeignet. Gleichwohl haben die Brachflächen und die Bäume aber eine (tier-) ökologische Bedeutung als Trittstein- und Rückzugsbiotop in der Stadt. Die nur kleinen Flächen der Brennessel- und Goldrutenbestände und die kleinen Gärten mit nur wenigen alten standortheimischen Bäumen sind innerhalb der Stadt nur für weit verbreitete Arten ein geeigneter Lebensraum. Allerdings zählen alle europäischen Vogelarten einschließlich der, die in den Städten heimisch (geworden) sind, zu den besonders geschützten Arten, so dass hier die Auflagen des § 42 BNatSchG gelten. Hinsichtlich einer Befreiung ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um bestandsgefährdete oder streng geschützte Vogelarten handelt. Es sind weit verbreitete Arten, die als Kulturfolger oder wenig anspruchsvolle und flexible Arten auch innerstädtische (künstliche) Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nutzen. Sofern im Einzelfall Arten betroffen sind, finden sie in der Nachbarschaft ausreichend Ausweichquartiere bzw. besiedeln die geplanten Gärten. Eine

Teil B – Umweltbericht

Gefährdung der Arten durch das geplante Vorhaben ist ausgeschlossen. Anhaltspunkte für andere innerstädtisch mögliche Konflikte (Fledermausquartiere, Amphibienteiche) liegen nicht vor. Dies schließt zwar nicht aus, dass nicht doch Einzelexemplare geschützter Arten auftauchen können, aber die im Eingriffsbereich liegenden Flächen sind generell keine für geschützte Arten geeigneten Flächen und Konflikte mit Einzelindividuen sind vermeidbar.

Schutzgut Boden

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in überwiegenden Teilen durch Überbauung und Versiegelung sowie intensive Nutzung anthropogen verändert.

Das Plangebiet ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Damit liegen bereits heute für den überwiegenden Teil der Flächen Baurechte vor, mit denen eine Beeinträchtigung der anstehenden Böden einhergeht. Auch die Böden des als Friedhofserweiterungsfläche ausgewiesenen Areals, auf dem nun die Wohnbebauung entwickelt werden soll, wären aufgrund der möglichen Anlage von Grabfeldern und Wegen sowie der Erdbewegungen als beeinträchtigt anzusehen.

Auf dem Gelände der Stadtgärtnerei (tatsächliche Nutzung) ist durch die Betriebsnutzung ein hoher Anteil bebauter, versiegelter oder hoch verdichteter Flächen vorhanden, die keine Bedeutung für das Schutzgut Boden besitzen. Auf den unversiegelten, bewachsenen Flächen der Stadtgärtnerei sind jedoch die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten. Allerdings wurden bei den Bohrungen im Rahmen der Bodenbegutachtung Auffüllungen angetroffen, die im Wesentlichen aus Schotter, Sand, Schluff, Beton bestehen sowie in einer Bohrung auch wenig Schlacke und Asphalt enthalten. Diese Auffüllungen haben eine Mächtigkeit von 0,7 - 1,1 m. Im weiteren Verfahren sind durch detailliertere Untersuchungen das räumliche Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial dieser Auffüllungen zu ermitteln.

Altstandorte

Die Stadt Viernheim hat eine amtsinterne Recherche hinsichtlich verdächtiger Altstandorte durchgeführt. Folgende ehemalige Nutzungen, die der Brachenklasse 4 (hohes Gefährdungspotenzial) zugeordnet werden, sind im Geltungsbereich verzeichnet:

Adresse	Betriebsart	Betriebsdauer
Einsteinstraße 1/3	Autoreparaturwerkstatt	01/1961 – 03/1994
Einsteinstraße 1/3	Vermietung einer Hobby-Werkstatt, An- und Verkauf von gebrauchten Kfz	10/1995 – 10/1996
Großer Stellweg 6	Baugeschäft mit Gerätewartung	01/1949 – 11/1966

Tabelle 2: verdächtige Altstandorte nach AltPro

Die beiden Altflächen sind auch in der Altflächendatei ALTIS (Altlasten-Informationssystem Hessen) verzeichnet. Dabei ist für das Anwesen Einsteinstraße 1/3 zudem eine ehemalige Tankstellennutzung aufgeführt.

Nach Angaben des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde „auf dem Grundstück Einsteinstraße 3 1996 ein Bodengutachten erstellt, um zu klären, ob durch die frühere Nutzung als Tankstelle bei einer künftigen Baumaßnahme mit Kontaminationen zu rechnen sei. Es wur-

Teil B – Umweltbericht

den Belastungen in der Auffüllung (1-2 m Tiefe) mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt, im Eluat wurden keine Belastungen festgestellt. Die fachliche Bewertung ergab, dass keine Gefährdung des Grundwassers besteht und durch die bestehende Oberflächenversiegelung damals ebenfalls keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch zu erwarten ist.

Die kontaminierte Auffüllung ist anhand der damaligen Schadstoffgehalte im Falle einer Entsorgung von anfallen- dem Bodenaushub der LAGA-Klasse Z2 zuzuordnen.

Auf dem Grundstück sind noch zwei unterirdische, mit Sand verfüllte Tanks à 20.000 Liter vorhanden. Bei Baumaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück sind weitere Untersuchungsmaßnahmen zur Eingrenzung der Kontaminationen und deren Entfernung sowie der ordnungsgemäßen Entsorgung des kontaminierten Bodens erforderlich. Im Zuge von Baumaßnahmen sind somit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Die durchgeführte Bodenuntersuchung von 1996 stellt keine abschließende Altstandortuntersuchung dar, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Rahmen von Baumaßnahmen weitere Kontaminationen aufzeigen könnten.“¹

Schutzgut Wasser

Natürliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone IIIb. Hier sind die Auflagen der gültigen Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 03.03.1978 zu beachten.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen (Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH vom 31.10.2006) wurde das Grundwasser im Mittel auf Kote 93,05 m ü.NN. angetroffen. Aufgrund der beobachteten Pegelstände der nächstgelegenen Messstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt wird vom Gutachter vorgeschlagen, für die Bauflächen von einem höchstmöglichen Grundwasserstand HGW von 94,50 m ü.NN auszugehen. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße weist darauf hin, es sich bei dem an der nächstgelegenen Messstelle des Regierungspräsidium Darmstadt von 94,50 m über NN (gemessen im Jahr 2003) um den bisher maximal beobachteten Grundwasserstand handelt. Zukünftig können höhere Grundwasserstände allerdings nicht ausgeschlossen werden.²

Der Boden im Bereich des für das Allgemeine Wohngebiet vorgesehenen Geländes der Stadtgärtnerei weist Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte $k_f = 5,66 \times 10^{-4}$ bis $7,69 \times 10^{-4}$ m/s auf und ist damit für eine Versickerung der Niederschlagswasser geeignet. Im weiteren Verfahren sind jedoch durch detailliertere Untersuchungen das räumliche Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial der im Rahmen der Bodenuntersuchungen angetroffenen Auffüllungen zu ermitteln.

Vorbelastungen bestehen durch das bereits zulässige Maß der Versiegelung und Überbauung, so dass heute schon die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung eingeschränkt ist. Hier sind neben Gewerbeflächen der Betriebshof der Stadtgärtnerei bzw. der mit 10% potenziell überbaubare Anteil der Friedhofserweiterung zu nennen.

¹ Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt Abteilung Umwelt vom 16.01.2007

² Stellungnahme des Kreises Bergstraße vom 11.01.2007

Teil B – Umweltbericht

In weiten Teilen stehen jedoch sowohl die potenzielle Friedhofserweiterungsfläche (rechtlicher Bestand) als auch die Fläche der Stadtgärtnerei (tatsächlicher Bestand) zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung.

Neben dem im Plangebiet anzutreffenden hohen Anteil an versiegelten Flächen haben daher insbesondere jene für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Lage in der bebauten Ortslage ist die Situation des Kleinklimas von Bedeutung. Dabei bestehen kleinklimatisch Vorbelastungen durch die zulässigen Versiegelungs- und Überbaumungsmöglichkeiten.

Die zu überplanende Fläche der Stadtgärtnerei bzw. das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Friedhofserweiterungsfläche dargestellte Areal besitzt hinsichtlich der kleinklimatischen Situation eine höhere Bedeutung als die umliegenden Gewerbeflächen, zumal diese Flächen zu den wenigen unbebauten innerhalb der z.T. hochverdichteten Grundstücke gehören.

Allerdings ist auch diese Fläche – sowohl als Friedhofsfläche als auch als Stadtgärtnereigelände – aufgrund der versiegelten Bereiche hinsichtlich der Leistungsfähigkeit beeinträchtigt. Positiv auf das Kleinklima wirken sich jedoch die dichten Baumbestände am westlichen Rand der Stadtgärtnerei aus.

Hinsichtlich der Luftqualität bestehen keine Beeinträchtigungen für den Standort. Luftschadstoff emittierende Gewerbebetriebe sind im Einflussbereich des Plangebiets nicht vorhanden. Da sich das Plangebiet am süd-westlichen Rand des Gewerbegebiets Nord befindet, könnte es auch aufgrund der im Stadtgebiet vorherrschenden Winde aus südlicher und westlicher Richtung nicht zu Beeinträchtigungen durch Gewerbeemissionen kommen. Zudem ist auf die von 1976 bis 2004 geführten langjährigen Datenreihen der Luftmessstation, die sich innerhalb des vorliegenden Planbereichs befand, hinzuweisen. Die gemessenen Schadstoffemissionen der letzten 7 Jahre (1998 – 2004) ergaben für die Schadstoffe Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Schwefelmonoxid, Schwefeldioxid und Feinstaub eine abnehmende oder gleich bleibende Tendenz der Konzentrationen, die jeweils unterhalb der Grenzwerte lagen.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Landschaftsbild und Erholungseignung werden im Wesentlichen von Parametern bestimmt wie:

- Vielfalt
- Eigenart
- Naturnähe.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung bereits als Siedlungsbereich geprägt. Eine positive Wirkung auf das Ortsbild geht zum einen von der Gehölzgruppe mit der vorgelagerten Grünfläche an der westlichen Grenze der Stadtgärtnerei aus. Zum anderen besitzt die die nördliche Friedhofsgrenze säumende Baumreihe Bedeutung für das Ortsbild. Diese Bepflanzung liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und erfährt keine Beeinträchtigung.

Teil B – Umweltbericht

Beeinträchtigungen des Landschafts- und Erholungsraums im naturschutzrechtlichen Sinn sind im vorliegenden Fall durch die Lage im beplanten Innenbereich nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich hat insgesamt nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der direkten Nachbarschaft der Entwicklungsflächen zum Friedhof wird durch die Planung das Kulturgut der Totenruhe berührt. Da die grundrechtlich verankerte Würde des Menschen auch nach dem Tod schützenswert ist, ist die Totenruhe als schützenswertes Gut im Rahmen der Planung besonders zu würdigen. Daraus ergeben sich zudem Anforderungen an den Ort hinsichtlich des angemessenen Gedenkens und der Pietät.

Die Totenruhe ist im Bestattungsrecht verankert. Nach § 3 des hessischen Gesetzes über das Friedhofs- und Bestattungswesen dienen Friedhöfe der Bestattung und der Pflege der Gräber im Andenken an die Verstorbenen. Gemäß § 6 Abs. 2 dieses Gesetzes müssen Friedhöfe nach ihrer örtlichen Lage, ihrer Bodenbeschaffenheit und ihrer baulichen Gestaltung den gesundheitlichen und kulturellen Belangen der Bevölkerung Rechnung tragen. In diesem Zusammenhang heißt es im Runderlass des Hessischen Ministers des Innern betr. Anlegung und Erweiterung von Friedhöfen unter Nr. 2.4: „Durch umgebende Bebauung darf die Totenruhe nicht beeinträchtigt werden. Der zur Erreichung dieses Ziels einzuhaltende Mindestabstand von Friedhöfen und Einzelgräbern zu Wohngebäuden und Einrichtungen, von denen in der Regel störende Einwirkungen ausgehen, bemisst sich nach den Umständen des Einzelfalles. Gegenüber Privatgrundstücken sind Friedhöfe durch Bäume, Sträucher oder Mauern hinreichend gegen Sicht abzuschirmen.“

Der Friedhof selbst besitzt keine kulturgeschichtliche Bedeutung.

Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bei dem Vorhaben zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung. Die betroffenen Biotopflächen haben aber keine besondere Bedeutung im oder für den Naturraum als Ganzes, da sie weit verbreitet und überwiegend stark gestört sind. Die betroffenen Biotope sind nicht der limitierende Faktor für die Populationsentwicklung einzelner Arten.
- Alle offenen Grünflächen sind für den kleinklimatischen Ausgleich bedeutsam.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt weiterhin das Baurecht gem. rechtskräftiger Bebauungsplanung bestehen. Dies hat nachstehende Folgen:

- Die Flächen der Stadtgärtnerei stünden allein einer Erweiterung des Friedhofs zur Verfügung. Eine Weiternutzung als Stadtgärtnerei ist ausgeschlossen, da die Außenstellen der Stadt Viernheim aus betrieblichen Gründen zusammengelegt werden sollen. Es besteht jedoch auch kein Bedarf mehr, die Fläche einer Friedhofnutzung zuzuführen, da im Jahr 1999 am nördlichen Stadtrand der neue Waldfriedhof eröffnet wurde. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche der Stadtgärtnerei daher auf Dauer brach liegen. Infolge dessen könnten die auf dieser Teilfläche bestehenden Verhältnisse für den Boden, die Wasserversickerung und das Kleinklima erhalten bleiben. Als Lebensraum wären infolge der eintretenden Sukzession auf den Brachflächen positive Auswirkungen zu erwarten.
- Für den Bereich der gewerblichen Bauflächen ist zu befürchten, dass aufgrund der Marktsituation Grundstücke weiterhin untergenutzt oder ungenutzt verbleiben oder gar genutzte Grundstücke aus der Nutzung fallen.

Wird die Planung nicht durchgeführt, können einerseits brachfallende Teilflächen und damit deren ökologische Funktionen erhalten bleiben, andererseits kann bei Nichtdurchführung eine städtebaulich geordnete Entwicklung nicht in dem Umfang gewährleistet werden wie bei der angestrebten Planung.

In die Abwägung der Zielvorstellungen ist dabei einzubeziehen, dass durch die Planung brachfallende Flächen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wiedergenutzt sowie Anreize für eine städtebaulich angemessene Entwicklung der bisherigen GE-Flächen geboten werden können.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Vorhaben wird grundsätzlich einschließlich der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt. Diese Maßnahmen sind Bestandteil der Planung und werden durch Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB oder § 81 HBO in dieser verankert. Aus diesem Grunde werden an dieser Stelle zunächst die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verminderung aufgeführt.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, des menschlichen Wohlergehens und des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung im Ballungsraum Rhein-Neckar („Metropolregion“) besteht auch in Viernheim eine weiterhin ungebremste Nachfrage nach Immobilien. Kann Bauland im bestehenden Siedlungsgebiet (wieder) entwickelt, also Innenentwicklung betrieben werden, so bedeutet dies immer auch eine Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, die bei der Ausdehnung einer Siedlung zu erwarten sind. Ein Eingriff an anderer, in der Regel sensiblerer Stelle wird vermieden. Im vor-

Teil B – Umweltbericht

liegenden Fall sind die Flächen bereits überbaut oder intensiv durch den Menschen genutzt. Bei einer Inanspruchnahme hier können möglicherweise Flächen anderorts im Gemeindegebiet geschont werden.

- Der Baumbestand soll, soweit er nicht aufgrund der Lage der Erschließungsstraße oder einer sinnvollen Grundstücksnutzung integriert werden kann, erhalten bleiben. Die Bauflächen sollen entsprechend definiert werden.

Maßnahmen zur Eingriffsverminderung

Folgende konkrete Minderungs- und Schutzmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Planung vorgesehen und sollen, sobald im Plangebiet bauliche Veränderungen vorgenommen werden, berücksichtigt werden (Stand Vorentwurf):

1. Festsetzungen von Obergrenzen bei Anzahl der Vollgeschosse bzw. Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe zur Einpassung ins Ortsbild,
2. Festsetzung einer Mindestbegrünung auf privaten Grundstücken mit heimischen standortgerechten Gehölzen,
3. Pflanzgebot für Stellplatzanlagen (je fünf Stellplätze ein Baum),
4. Einfriedungen durch Hecken,
5. Begrünung von fensterlosen Fassaden und gering geneigten Dächern,
6. Versickerung der Niederschlagswasser auf den einzelnen Wohnbaugrundstücken,
7. Festsetzung versickerungsfähiger Beläge als wasserwirtschaftlich wirksamer Maßnahme zur Geringhaltung des Oberflächenabflusses.

Entwicklung bei Durchführung der Planung / verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt im Folgenden eine überschlägige Abschätzung der Umweltauswirkungen. Die Konkretisierung und Differenzierung ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Lage im Innenbereich keine wesentlichen und erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung entstehen. Gleichwohl wird durch die Planung ein Eingriff vorbereitet, mit dem eine Versiegelung von Flächen vorbereitet wird.

Zur Abschätzung der zu erwartenden Eingriffe im Vergleich zur rechtskräftigen Planung stellt die folgende Tabelle die Flächennutzungen alter und neuer Planung im Geltungsbereich gegenüber:

Teil B – Umweltbericht

Plangebiet = 27.925 m ²	Bebauungsplan Nr. 233, 1. Änderung (Ist-Zustand)	Bebauungsplan Nr. 233, 2. Änderung (Plan-Zustand)	Veränderung
Bebaute/versiegelte Flächen			
Bebauung und Versiegelung	GE (GRZ 0,8) 12.503 m ² Friedhof (GRZ 0,1) 1.230 m ²	MI (GRZ 0,6) 10.356 m ² WA (GRZ 0,4) 2.088 m ²	
Öffentl. Verkehrsflächen	-	1.260 m ²	
<i>Vollversiegelte Flächen</i>	13.733 m ²	13.704 m ²	
Stellplätze, WA, MI (20%)	-	4.496 m ²	
<i>Teilversiegelte Flächen</i>		4.496 m ²	
Summe	13.733 m²	18.200 m²	+ 4.467 m²
Grünflächen			
Grundstücksfläche als Gärten GE (20%) MI (20%) WA (40%)	3.126 m ²	3.452 m ² 2.089 m ²	
Friedhofsfläche	11.066 m ²	4.142 m ²	
Grünflächen öffentliche Verkehrsfläche	-	42 m ²	
Summe	14.192 m²	9.725 m²	- 4.467 m²
			0 m²

Tabelle 3: Gegenüberstellung der Flächennutzungen alter und neuer Planung

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist temporär mit einer immissionsbedingten Belastung für die benachbarten Bereiche – Wohnnutzung auf den Gewerbegrundstücken und Friedhofsflächen - zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Einfriedung und Eingründung sind im Hinblick auf die Nutzung und die gebotene Ruhe des Friedhofs keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der äußerst geringen Bedeutung des Areals für die Erholungs- und Freizeitnutzung sind für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und versiegelt ist bzw. die Flächen vom Menschen intensiv genutzt werden, haben sie für die Pflanzen- und Tierbestände nur eine geringe ökologische Wertigkeit.

Für die Planung werden jedoch voraussichtlich Bäume im Bereich des Stadtgärtneregrundstückes in Anspruch genommen, die teilweise von Bedeutung für die Schutzgüter sind.

Der Eingriff kann durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Schutzgut Boden

Der Verlust an Boden ist grundsätzlich als verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkung und als Eingriff anzusehen. Es gehen Flächen verloren, die für Vegetationsstandorte zur Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere aber auch als wichtige Bodenfilter Bedeutung haben.

Generell ist festzuhalten, dass sich nachteilige Bodenveränderungen bei der Umsetzung eines Planvorhabens zur Ausweisung von Bauflächen jeglicher Art nicht vermeiden lassen. Sie sind durch die Überbauung mit Verkehrsflächen, Hochbauten und anderen baulichen Anlage wie Stellplätzen, Garagen oder privaten Zufahrten unumgänglich. Die Böden im Bereich des Plangebietes sind jedoch bereits sowohl durch die rechtskräftige Planung als auch in der realen Bestandssituation stark überformt. Weitere Veränderungen können durch bodenschützende Bestimmungen, die als Hinweise den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigefügt werden, minimiert werden.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass mit der Standortwahl, d.h. mit der maßvollen Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes Nord dem Vermeidungsgrundsatz und dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen wird. In freier Landschaft würde sich der Eingriff schwerer darstellen.

Die genannten Maßnahmen und Verhältnismäßigkeiten sind in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Altlasten

Auf den in Punkt 2.1 - Schutzgut Boden - dargestellten Altstandorten sind aufgrund des Gefährdungspotenzials gesonderte Bodenuntersuchungen und ggf. ein Bodenaustausch durchzuführen, wenn auf diesen Grundstücken Wohngebäude errichtet, Gärten angelegt oder sonstige Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Teil B – Umweltbericht

Aufgrund von punktuellen Bohrungen wurde eine Auffüllung auf dem Gelände der Stadtgärtnerei ausgemacht, die teilweise auch aus Beton, Asphalt und Schlacke besteht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Im Zuge der Umsetzung ist sicherzustellen, dass keine Gefährdungspotenziale für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze bestehen. Ggf. müssen belastete Materialien fachgerecht entsorgt werden. Es sind dazu detailliertere Untersuchungen im Zuge des nachgeschalteten Bebauungsplanverfahrens erforderlich, die das räumliche Ausmaß dieser Auffüllungen sowie das Gefährdungspotenzial vor dem Hintergrund der angestrebten Gartennutzung und Versickerung zu ermitteln.

Aufgrund unzureichender Erkenntnisse Hinblick auf mögliche schädliche Bodenveränderungen sind weitergehende fachgerechte Begutachtungen auch auf dem Anwesen Einsteinstraße 1/3 durchzuführen. Die Ergebnisse sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Vorbelastungen hinsichtlich der bebauten, versiegelten und verdichteten Flächen im Geltungsbereich sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch die Ausbildung von Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen und die Versickerung der Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken können die Auswirkungen auf ein geringes Maß minimiert werden.

Schutzgüter Klima und Luft

Aufgrund des begrenzten Flächenanteils, der im Rahmen der Änderungsplanung zusätzlich bebaut werden darf, entstehen keine nennenswerten zusätzlichen lokalen Erwärmungen. In Verbindung mit den vorgesehenen Schutz- und Minderungsmaßnahmen ist nach derzeitigem Stand der Planung keine Veränderung des Stadtklimas zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der Lage im beplanten Innenbereich nicht betroffen. Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter*Schutzgut Totenruhe*

Infolge der Planung rückt eine neue Wohnbebauung an den bestehenden Friedhof heran. Durch die Planung ist zu gewährleisten, dass die Würde der Friedhofs sowie der Totenruhe infolge zu geringer Abstände und ungehinderter Einsichtnahme nicht beeinträchtigt werden.

Die Planung stellt dabei sicher, dass

- ausreichende Abstände zwischen Bebauung und Gräbern eingehalten werden,
- ein ausreichender Sichtschutz zur Verhinderung der Einsichtnahme der Gräber besteht und
- insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Situation erfolgt.

Teil B – Umweltbericht

Gemäß § 6 Abs. 2 des Gesetzes über das Friedhofs- und Bestattungswesen müssen Friedhöfe nach ihrer örtlichen Lage, ihrer Bodenbeschaffenheit und ihrer baulichen Gestaltung den gesundheitlichen und kulturellen Belangen der Bevölkerung Rechnung tragen. In diesem Zusammenhang heißt es im Runderlass des Hessischen Ministers des Innern betr. Anlegung und Erweiterung von Friedhöfen unter Nr. 2.4: „Durch umgebende Bebauung darf die Totenruhe nicht beeinträchtigt werden. Der zur Erreichung dieses Ziels einzuhaltende Mindestabstand von Friedhöfen und Einzelgräbern zu Wohngebäuden und Einrichtungen, von denen in der Regel störende Einwirkungen ausgehen, bemisst sich nach den Umständen des Einzelfalles. Gegenüber Privatgrundstücken sind Friedhöfe durch Bäume, Sträucher oder Mauern hinreichend gegen Sicht abzuschirmen.“

Die jetzige planungsrechtliche Situation treffen gewerbliche Nutzungen und Friedhofsflächen unmittelbar aneinander. Die Betriebe dürfen hier bis zu 3m an die Grundstücksgrenze bauen. Tatsächlich reicht die bauliche bzw. Lagernutzung der Gewerbegrundstücke hier unmittelbar bis zur Grundstücksgrenze heran. Im Bereich der Friedhofserweiterung östlich der Stadtgärtnerei haben die Grabfelder einen Abstand von 2,50 m bis zur nördlichen Grundstücksgrenze. Bei einer Erweiterung der Friedhofsflächen auf das Areal der Stadtgärtnerei, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, wäre im Sinne einer effektiven Ausnutzung der Flächen eine ähnliche Ausnutzung zu erwarten gewesen.

Durch die vorgelegte Planung kann diese Situation entschärft werden. Die Abstände zwischen Baugrenzen und den jeweils ersten Grabreihen liegen in der Regel bei 13 m. Im Osten wird ein Abstand von ca. 31 m eingehalten, da die Grünschnittstelle nun nicht mehr überplant werden soll, im Westen (Baukörper Einsteinstraße) erreicht der Abstand nur 10m. Hier besteht jedoch eine sichtdichte Pflanzung, die erhalten bleibt.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass die geplante Wohnbebauung aufgrund der beabsichtigten Stellung der Gebäude selbst eine lärmschützende Wirkung hinsichtlich der gewerblichen Immissionen auf dem Friedhof besitzt.

Der Friedhof ist bereits ein gegen Einblicke, die das ungestörte Gedenken beeinträchtigen könnten, geschützt. Neben der etwa 2,0 m hohen Friedhofsmauer besteht direkt an dieser Mauer auf dem Friedhofsgrundstück eine Baumreihe (überwiegend Hainbuche) Die Bäume sind i.d.R 10 m hoch, besitzen einen Kronendurchmesser von 5 – 7m und stehen in einem Abstand von 5 – 6 m zueinander. Westlich der Betriebsgebäude der Stadtgärtnerei befindet sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine weitere dichte Pflanzung hochwüchsiger Bäume (Rosskastanie, Hainbuche, Mammutbaum mit Strauchunterwuchs), die ebenfalls erhalten bleibt.

Es besteht demnach entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine hinreichende Abschirmung durch Bäume und Mauern.

Durch die Umwidmung in ein Wohngebiet kann durch die Stellung der Gebäude sowie durch die ausgewiesenen Abstände somit eine Verbesserung der rechtlichen und auch der tatsächlichen Situation erreicht werden. Ein ausreichender Sichtschutz besteht. Mit der Planung sind damit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Totenruhe zu erwarten. Die Würde des Friedhofs bleibt weiterhin gewahrt.

Wechselwirkungen

Mögliche Wechselwirkungen wurden bereits im Kap. 2.1 angesprochen. So bedeutet der Verlust freier Bodenfläche auch den Verlust an Vegetationsstandorten und an geeigneten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind aufgrund der Vorhabensdimension jedoch nicht festzustellen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsstandorte kommen ausschließlich ähnlich große Innenbereichsflächen in Betracht, die für die Wohnnutzung geeignet sind. Für die Entwicklung einer derartigen Fläche ist zudem die Verfügbarkeit von Belang.

Derartige Flächenalternativen bestehen in Viernheim nicht.

Bestehende Brachflächen sind entweder im Gewerbegebiet liegend nicht als Wohnbaufläche entwickelbar (Beispiel Holzmanngelände) oder werden - wenn verfügbar – auch entwickelt (aktuelles Beispiel: OEG-Wagenhalle). Ausschlaggebend für die Durchführung der vorliegenden Bauleitplanverfahren im Bereich der Stadtgärtnerei ist die anstehende Aufgabe einer städtischen Nutzung und damit die unmittelbare Zugriffsmöglichkeit.

Auch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen stellt vor dem Hintergrund des Planungsanlasses und der Planungsentention keine Alternative dar.

Hinsichtlich der Darstellungen und der Nutzungszuordnung in der Flächennutzungsplanänderung wurden im Rahmen der schalltechnisch-städtebaulichen Grundsatzuntersuchung (vgl. Anlage 4) verschiedene Varianten überprüft, mit dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung die geringsten Nutzungskonflikte sowie eine Optimierung der städtebaulichen Qualität mit sich führt.

2.5 Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der planerischen Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Daraus folgt, dass formal für die Bilanzierung des Eingriffs das Verhältnis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung maßgebend ist. Es ist zu ermitteln, ob aufgrund der Ergänzung oder Änderung des Plans zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im vorliegenden Geltungsbereich wird die Zulässigkeit von Vorhaben im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof (Reserve) bestimmt.

Die Änderungsplanung sieht dagegen die Umwidmung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet sowie die Überplanung eines Teilbereichs der als Friedhofsreserve ausgewiesenen Fläche als Allgemeines Wohngebiet vor. Diese Friedhofsreservefläche – bisher als Stadtgärtnerei ge-

Teil B – Umweltbericht

nutzt – wird darüber hinaus für eine Erschließungsstraße sowie für neu ausgewiesene Mischgebietsflächen in Anspruch genommen.

Die bestehende Friedhofsanlage innerhalb des Geltungsbereichs bleibt unverändert.

Tabelle 2 nimmt eine Abschätzung der zu neu erwartenden Eingriffe im Zuge der vorgesehenen Planung vor. Danach kann eine Neuversiegelung in einer Größenordnung von etwa 4.467 m² erwartet werden. Es werden daher voraussichtlich Ausgleichsflächen in ähnlicher Größe erforderlich.

Die konkrete Ermittlung des Eingriffs und der nötigen Ausgleichsflächen und Maßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage der in Hessen gültigen Kompensationsverordnung - KV.

Hinsichtlich der Umsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen prüft die Stadt Viernheim derzeit folgende Möglichkeiten im Nahbereich des Geltungsbereichs:

1. Entsiegelung von Parkplatzflächen in der Einsteinstraße westlich des Friedhofs,
2. Begrünung von Parkplatzflächen in der Einsteinstraße mit Bäumen,
3. Bepflanzung eines unbefestigten Streifens östlich des Friedhofs am großen Stellweg mit Bäumen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Monitoring

Die zu erwartende Abnahme freier Bodenfläche wirkt sich in der Summe auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gesamtnaturhaushalts aus. Je nach Sensibilität bzw. Vorbelastung einzelner Teilräume haben diese eine unterschiedliche Toleranz gegenüber Verlusten an freier Bodenfläche. Eine Überwachung der Auswirkungen um im Sinne des § 4c BauGB auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, kann nur bedeuten, diese unterschiedlichen Teilräume zu ermitteln und abzugrenzen, um dann Obergrenzen des noch tolerablen Flächenverlustes in Abhängigkeit von der Sensibilität festzulegen. Ein entsprechendes kommunales Flächenmanagement auf der Ebene der Flächennutzungsplanung muss aber in Abstimmung mit der Regionalplanung erfolgen, da Teilräume und Sensibilitäten gemarkungsübergreifend sind.

Da für die übrigen Schutzgüter nach derzeitigem Kenntnissstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben, ist ein Monitoring nicht erforderlich.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. weitergehende Maßnahmen zu bestimmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Viernheim beabsichtigt ihre Stadtgärtnerei zu verlagern und mit weiteren Außenstellen der städtischen Eigenbetriebe zusammenzulegen. Auf dem Gelände der Stadtgärtnerei soll in diesem Zuge eine Wohnbebauung entwickelt werden. Zudem sollen als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen in ein Mischgebiet umgewidmet werden. Hierfür sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge der Neubebauung und Erschließung des Stadtgärtnerei-Areals ist mit einer Neuversiegelung von Flächen in einer Größenordnung von 4.467 m² zu rechnen.

Als erhebliche Umwelteinwirkungen der Planung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und im Sinne der Eingriffsregelung ist wie bei allen Baumaßnahmen der Verlust freier Bodenfläche und der damit verbundenen Bodenfunktionen anzusehen.

Aufgrund der begrenzten Flächengröße sowie der Lage im überplanten bzw. durch Baulichkeiten und anthropogene Nutzung vorbelasteten Bereich sind die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Klima, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt sowie Kultur- und Sachgüter als nicht erheblich einzustufen. Für die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild sowie sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

In der Abwägung nach § 1 (7) BauGB kann berücksichtigt werden, dass durch den beabsichtigten Bebauungsplan Flächen im Innenbereich mobilisiert werden. Das novellierte Baugesetzbuch würde im vorliegendem Fall auch die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a ermöglichen, in dem die zu erwartende Flächeninanspruchnahme nicht als Eingriff zu erfassen und damit auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich wäre.