

STADT VIERNHEIM

**Bebauungsplan Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“,
2. Änderung**

Begründung

Teil A – Planungsbericht

Fassung vom 25. April 2008

Projektnummer: LP 536/34
Projektbearbeitung: 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	1
2	Ziel und Zweck der Planung	1
3	Planerische Ausgangssituation	2
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	2
3.2	Geltungsbereich und Bestandssituation	4
4	Planungsinhalte der Bebauungsplanänderung	6
4.1	Städtebauliches Konzept	6
4.2	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
4.3	Begründung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	10
4.4	Kennzeichnungen	11
4.5	Flächenbilanz	11
5	Quellenverzeichnis	12

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.	4
Abb. 2:	Lage im Raum	5

Anlage 1: Schalltechnisch-städtebauliche Grundsatzuntersuchung (IBK)

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 war die freiwerdende Grundstücksfläche bisher 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.

Gleichzeitig 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 Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist bereits im Parallelverfahren geändert worden.

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 war 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 1) 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 der 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, wurde der Flächennutzungsplan im so genannten Parallelverfahren geändert.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gesetzesgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 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 6. September 2007 (GVBl. I S. 548),
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert das Gesetz vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686),
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** in der Fassung vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I, S. 619), zuletzt geändert das Gesetz vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 851),
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 6. Mai 2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert das Gesetz vom 19. November 2007 (BGBl. I S. 792),
- **Gesetz über das Friedhofs- und Bestattungswesen**, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. November 1987 (GVBl. S. 199, 598, 109 und 193)
- **Anlegung und Erweiterung von Friedhöfen**; Erlass des Hess. Mdl. vom 17.7.1991

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gemäß § 2a BauGB wird die Durchführung der Umweltprüfung durch den Umweltbericht als eigenständiger Teil dieser Begründung (Teil B) dokumentiert. Da der Grünordnungsplan (GOP) die wesentliche Grundlage für den Umweltbericht ist, wurde er gemeinsam mit diesem verfasst. Während des laufenden Verfahrens wurde durch die Novellierung des BauGB zum 1.1.2007 der § 13a eingeführt, der es ermöglicht, Bebauungspläne der Innenentwicklung unter besonderen Voraussetzungen im sogenannten beschleunigten Verfahren aufzustellen. In diesem Verfahren kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Zudem wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleich

Teil A – Planungsbericht

nicht erforderlich. Die Stadt Viernheim macht von der Möglichkeit, das Verfahren nach neuem Recht durchzuführen, keinen Gebrauch. Der Umweltbericht als liegt daher als eigenständiger Teil B der Begründung vor.

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

Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium Darmstadt liegt bereits vor.

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.

Teil A – Planungsbericht

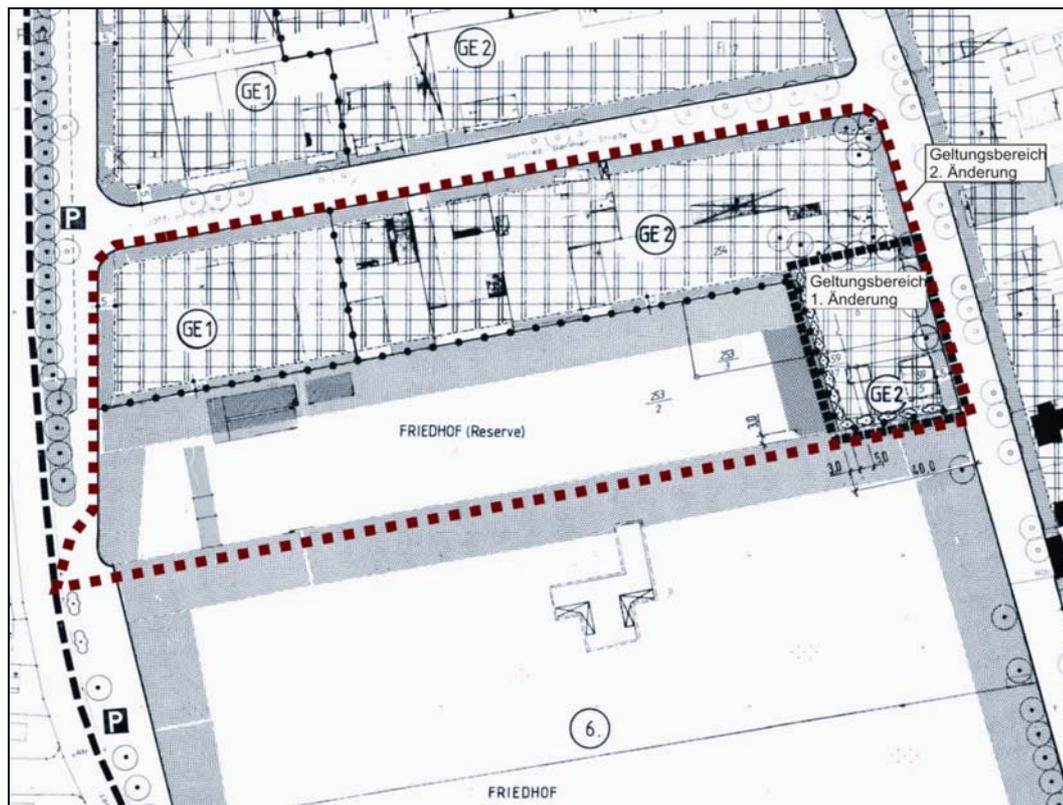


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ mit der Darstellung des Geltungsbereich der 1. Änderung sowie des aktuellen Geltungsbereichs der 2. Änderung.

3.2 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Randbereich des Gewerbegebietes Nord. Südlich angrenzend befindet sich der Friedhof Lorsche Straße, westlich an der Lorsche Straße grenzen die Rudolf-Harbig-Sporthalle und der TSV-Sportplatz sowie Wohngebiete an. Nördlich und östlich schließen sich Gewerbeflächen an (vgl. Abb. 1 und Abb. 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, 238 (tw) 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.

Teil A – Planungsbericht

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.

Für externe Ausgleichsmaßnahmen wird ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 8 in den Geltungsbereich einbezogen: Es handelt sich dabei um eine mit einem Betriebsgebäude bestandene Teilfläche des Friedhofs Nord an der Lorscher Straße (vgl. Teil B Umweltbericht, Abb. 4: Externe Ausgleichsfläche).

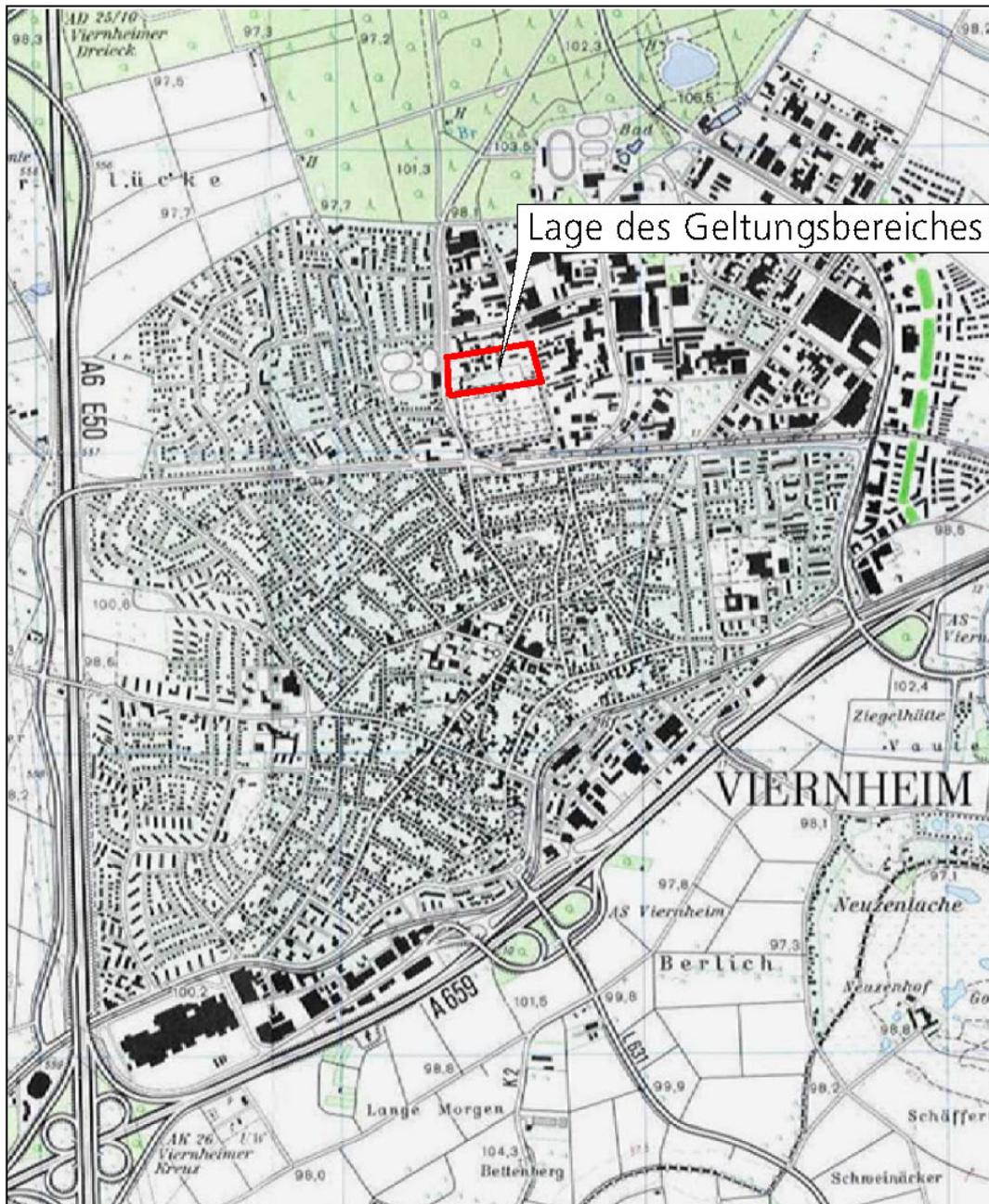


Abb. 3: Lage im Raum

Teil A – Planungsbericht**4 Planungsinhalte der Bebauungsplanänderung**

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Ferner ist im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Hierzu wurde bereits frühzeitig festgestellt werden, dass den Belangen des Immissionsschutzes aufgrund der nachbarrechtlichen und umweltschutzrechtlichen Relevanz eine besondere Bedeutung zukommt.

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept umfasst die Umstrukturierung der Gewerbeflächen im Planungsgebiet sowie die Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem ehemaligen Areal der Stadtgärtnerei.

Das Konzept sieht die Umwidmung des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebietes GE1 und des Gewerbegebietes GE2 in ein Mischgebiet vor. Zum einen soll mit dieser Ausweisung die gewünschte Umstrukturierung des Gewerbegebiets Nord im Bereich des Plangebiets vorbereitet werden, mit der Intention, einen höheren Anteil von Wohnnutzung westlich des Großen Stellwegs zuzulassen. Tatsächlich sind das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Bereiche bereits jetzt durch das Nebeneinander von immissionsarmen Betrieben sowie Wohngebäuden geprägt. Auch sollen für die eher untergenutzten Bereiche im Plangebiet (Lager- und Abstellplätze) Anreize zu einer baulichen Entwicklung gegeben und die städtebauliche Qualität im Quartier gefördert werden. Um die Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken im zukünftigen Mischgebiet zu verbessern, werden diese Bauflächen südlich der Grundstücke Flst.-Nr. 249 bis 252 um einen etwa 10 m breiten Streifen des ehemaligen Stadtgärtnereigeländes erweitert.

Andererseits wird die Umwidmung der GE-Flächen in ein Mischgebiet im Hinblick auf die Entwicklung von Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Geltungsbereichs vorgenommen. Die Abstufung der Gebietsarten vom Gewerbegebiet nördlich der Gottlieb-Daimler-Straße über das Mischgebiet zu den geplanten WA-Flächen auf dem ehemaligen Stadtgärtnereigelände entspricht der klassischen Zonierung von benachbarten Gebietsarten gemäß Baunutzungsverordnung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen Bauformen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die konkrete Planung sieht auf dem Areal der ehemaligen Stadtgärtnerei die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zur Unterbringung von Hausgruppen (WA 2) sowie von Einzel- und Doppelhäusern (WA 3) vor. Im zur Einsteinstraße orientierten WA 1 besteht die Möglichkeit, sowohl ein Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) als auch Doppel- oder Reihenhäuser (Stadthäuser) zu errichten.

Die Erschließung der neuen Bauflächen auf dem Areal der ehemaligen Stadtgärtnerei erfolgt durch eine Stichstraße, die von der Einsteinstraße ins Gebiet führt. Neben den Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets südlich der Erschließungsstraße werden auf diese Weise auch die neu geschaffenen Flächen des MI erschlossen. Allerdings sollen hier keine Betriebszufahrten zulässig sein.

Teil A – Planungsbericht

Die Ausbildung der Wendeanlage erfolgt gem. RASt 06 (Abbildung 59) und gewährleistet das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze der Wohngebäude des WA 1 und WA 2 soll in Sammelstellplätzen in Senkrechtaufstellung zur Erschließungsstraße erfolgen. Die Stellplätze im WA 3 sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Die Stellung der Gebäude soll sicherstellen, dass die erhaltenswerten Baumbestände auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei erhalten bleiben können.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbestand mit den Medien zur Versorgung mit Gas, Trinkwasser und Elektrizität sowie der Telekommunikation voll erschlossen. Über die neue Erschließungsstraße sind diese Medien in das Gebiet zu führen.

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. Laut Bodengutachten (WPW Consult), das für den Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei angefertigt worden ist, sind geeignete Verhältnisse zur Versickerung der Niederschlagswasser vorhanden (vgl. Umweltbericht).

Die Niederschlagswasser, die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallen, sollen in die am westlichen Rand des Geltungsbereichs gelegene öffentliche Grünfläche geleitet und dort versickert werden.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 21 BauNVO

Wie bereits unter 4.1 Städtebauliches Konzept erläutert, wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, einen höheren Anteil an Wohnnutzung westlich des Großen Stellwegs zuzulassen, die Art der baulichen Nutzung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten im Geltungsbereich entsprechend zoniert. Die bisherigen GE-Flächen im Norden des Gebietes entlang der Gottlieb-Daimler-Straße werden in ein Mischgebiet umgewidmet. Die auf dem ehemaligen Stadtgärtnereigelände gelegenen Flächen werden als WA- Fläche geplant.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen widersprechen der Zielsetzung, das Wohnen zu stärken und wären mit Konflikten verbunden.

Die Ausweisung des Mischgebiets wird auf Grundlage der jetzigen bereits vorhandenen gemischten Nutzung im Geltungsbereich als auch auf den nördlich an die Gottlieb-Daimler-Straße angrenzenden Grundstücken vorgenommen. Dabei soll 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. Die Nutzungsausweitung zugunsten des Wohnens fördert zudem die regionalplanerische Forderung der verstärkten Innenentwicklung.

Im Mischgebiet werden jedoch Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da durch diese Nutzungskonflikte mit den vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen zu erwarten wären. Durch den grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll eine Schwächung des Einzelhandels in den Kernstadtbereichen vermieden werden.

Teil A – PlanungsberichtMaß der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten wie auch im Mischgebiet durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im WA 2 und WA 3 sind zwingend zweigeschossige Gebäude festgesetzt, um hier eine angemessene Dichte im Innenbereich zu ermöglichen. Im WA 1 sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude zulässig, da die städtebauliche Situation an der Lorscher Straße / Einsteinstraße hier eine höhere Ausnutzung des Grundstücks, insbesondere durch Errichtung eines Mehrfamilienhauses, zulässt.

Die Trauf- und Firsthöhen wurden so gewählt, dass im WA 1 dreigeschossiges Gebäude mit Pultdach, im WA 2 zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Pultdach und im WA 3 zweigeschossige Gebäude mit beidseitig geneigtem Dach (Sattel- oder Walm-dach) errichtet werden können.

Die maximale Grundflächenzahl in den WA beträgt 0,4. Diese darf im WA 2 und WA 3 nur bis zu einer GRZ von 0,5 für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten überschritten werden. Die Grundstücksgrößen reichen hier aus, um die erforderlichen Nebennutzungen zu errichten, so dass eine zusätzliche Versiegelung vermieden werden kann.

Im Mischgebiet sind Gebäude mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe erlaubt die Errichtung dem Gebietscharakter angemessener Gebäude, die sich in den Bestand einfügen.

Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

An den Schmalseiten der für Hausgruppen und Doppelhäuser vorgesehenen Baufenster werden Baulinien im Abstand von 3 m zur seitlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um auch bei abstandsflächenrelevanten Nichtvollgeschossen an der Giebelwand ein Heranrücken bis zu einem Abstand von 3m an die seitliche Grundstücksgrenze zu ermöglichen. Insbesondere bei mit Pultdach versehenen Staffelgeschossen bewirken die Baulinien bei Ausnutzen der festgesetzten Gebäudehöhen geringere als die gem. § 6 HBO eigentlich erforderlichen Abstandsflächen. Mit den Mindestmaßen von 3,0 m kann jedoch eine genügende Belichtung und ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden.

Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt eine Gliederung der Bauweise, um ein breites Spektrum von Gebäudeformen bzw. Wohntypen zuzulassen. So können neben Reihenhäusern (WA 2, auch WA 1) auch Doppel- und Einzelhäuser (WA 1 und WA 3) errichtet werden.

Die im Mischgebiet zugelassene offene Bauweise entspricht der bestehenden sowie gewünschten Grundstücks- und Baustruktur. Vorhandene Grenzbebauung genießt Bestandschutz.

Teil A – PlanungsberichtNebenanlagen, Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Um die städtebauliche Ordnung zu wahren und das Wohnumfeld aufzuwerten, sind im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im Mischgebiet sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da nicht überdachte Stellplätze das städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinflussen, sind diese deshalb im Mischgebiet von einer Beschränkung ausgenommen.

Anschluss der Grundstücksflächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Die an der Planstraße gelegenen Zufahrten zu den Grundstücken des Mischgebietes dürfen eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten. Ziel dieser Festsetzung ist es, Lieferverkehr von der Planstraße auszuschließen. Die Anlieferung der Gewerbebetriebe im Mischgebiet soll weiterhin über die bestehenden Straßen erfolgen. Damit wird der Zielsetzung entsprochen, den südlichen Bereich des Mischgebietes zum Schwerpunkt Wohnen hin zu entwickeln wie auch Konflikte zwischen den Anwohnern der Planstraße und den benachbarten Gewerbebetrieben zu vermeiden.

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) 14 BauGB

Die wachsende Versiegelung des Bodens durch Bebauung führt zu einer Erhöhung und erheblichen Beschleunigung des Niederschlagabflusses, die immer wieder zu Hochwasser führen. Das auf den Dachflächen der Gebäude sowie auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Damit wird ein Beitrag zur Reduzierung des Abflusses in den Vorfluter geleistet und die Grundwasserneubildung so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 20 BauGB

Zur Anlage eines Gehweges nördlich der geplanten Reihenhauszeile im WA 2 sowie zur Anlage eines „Mistweg“ im rückwärtigen Bereich dieser Gebäude wird ein Gehrecht zugunsten der Anwohner festgesetzt. Nördlich der Reihenhauszeile wird das Gehrecht um ein Leitungsrecht ergänzt, um eine grundstücksübergreifende Verlegung von Ver- und Entsorgungsmedien zu gewährleisten.

Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 sowie 25 BauGB

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Diese Maßnahmen bestehen aus einer Mindestbegrünung der Grundstücke, Vorgaben über die Begrünung der Vorgärten einschließlich der Vorgabe von Baumpflanzungen sowie das Gebot der Dachbegrünung. Im Mischgebiet wird darüber hinaus eine Bodenfunktionszahl festgesetzt, um mittelfristig die Funktions- und Leistungsfähigkeit auf den betroffenen Grundstücken zu erhöhen.

Teil A – Planungsbericht

Darüber hinaus sichern die genannten Maßnahmen die Durchgrünung des Gebietes und sorgen für den Erhalt bestehender Grünelemente (Bäume und Efeuberankung). Die Gebietsbegrünung (auf öffentlichen und privaten Flächen) steigert aber auch die Wohnqualität im Gebiet.

Das nach der Eingriffs- Ausgleichbilanzierung trotz der Maßnahmen im Gebiet verbleibende Kompensationsdefizit von rund von 1.920 ökologischen Werteeinheiten (vgl. Teil B – Umweltbericht, Kapitel 2.5) soll gemäß § 1a (3) BauGB durch planexterne Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden.

Als externer Ausgleich sind im Bereich des angrenzenden Friedhofs an der Lorscher Straße auf dem Flurstück Nr. 8 (vgl. Teil B – Umweltbericht, Kapitel 2.6, Abbildung 4) die Betriebsgebäude abzubrechen. Die überwiegende Grundstücksfläche ist zu begrünen. Auf Mindestens 80% der Fläche sind Baum- und Strauchgruppen aus einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen.

4.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachform- und Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

Die Wohngebäude in WA 1 und WA 2 sollen ein Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 5 und 10° erhalten. In WA 3 sind Einzelhäuser mit Sattel- und Walmdächer zulässig. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Doppelhäuser in WA 3 zu erreichen, wird zwingend ein Satteldach mit einer einheitlichen Dachneigung von 30° für diese Gebäude festgelegt. Wird durch Baulast gesichert, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Dachneigung zur Ausführung kommt, kann von dieser Regelung eine Ausnahme erteilt werden.

Für Garagen und Nebenlagen sind ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig.

In WA 3 dürfen Dachaufbauten insgesamt maximal zwei Drittel der Breite der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen zur Gebäudeaußenkante 1,25 m und zum First 1,00 m Mindestabstand einhalten.

Die Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer werden aus gestalterischen Gründen getroffen und dienen der Ausbildung einer harmonischen Dachlandschaft.

Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 HBO)

Um die Einbindung ins Ortsbild zu gewährleisten, wurden Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen im Wohn- und Gewerbegebiet getroffen. Einfriedungen dürfen im Mischgebiet sowie in den Allgemeinen Wohngebieten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von max. 1,20 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. In den Allgemeinen Wohngebieten sind diese als Laubgehölzhecken oder Maschendrahtzäunen und Metallgitterzäunen in Verbindung mit vorgepflanzten Laubgehölzhecken entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplanes einzufrieden.

Teil A – PlanungsberichtAbfallbehälter (§ 81 Abs. 1 HBO)

Aus gestalterischen Gründen dürfen Abfallbehälter nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden, sondern sind dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen. Hierzu sind sie hinter den Einfriedungen unterzubringen.

4.4 Kennzeichnungen

In der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie sind für die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereiche die Altstandorte Großer Stellweg 6 (ALTIS-Nr. 431 020 000 001 364) und Einsteinstraße 3 (ALTIS-Nr. 431 020 000 001 694) verzeichnet. Bevor bauliche Eingriffe und Veränderungen auf diesen Anwesen vorgenommen werden, ist durch eine historische Recherche die tatsächliche frühere Nutzung des Grundstücks zu ermitteln und zu bewerten, ob eine schädliche Bodenveränderung vorliegt oder zu vermuten ist. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) ist über das Vorgehen und die Ergebnisse zu informieren.

4.5 Flächenbilanz

Mischgebiet	17.255 m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.199 m ²
Öffentliche Grünfläche Friedhof	4.137 m ²
Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün	310 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.259 m ²
Fläche Geltungsbereich	<u>28.160 m²</u>

Teilbereich Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche: 320 m²

Quellenverzeichnis

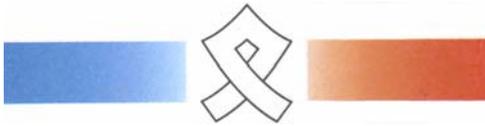
Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH: Feststellung der Versickerungsfähigkeit – Oktober 2006

IBK Kohnen: Schalltechnisch-städtebauliche Grundsatzuntersuchung – November 2005

WPW Consult: Geotechnischer Bericht – Wohngebiet „Ehem. Stadtgärtnerei“ in Viernheim – 26. März 2007

WPW Consult: Umwelttechnischer Bericht - Historische Erkundung ehemalige Stadtgärtnerei Viernheim – 8. Mai 2007

WPW Consult: Umwelttechnischer Bericht – Orientierende Untersuchung – 23. November 2007



STADT VIERNHEIM

**Bebauungsplan Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“,
2. Änderung**

Begründung

Teil B – Umweltbericht

Fassung vom 25. April 2008

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

Teil B – Umweltbericht**INHALTSVERZEICHNIS**

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	21
2.5	Berücksichtigung der Eingriffsregelung	24
2.6	Geplante Kompensationsmaßnahmen	26
3	Zusätzliche Angaben	27
3.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	27
3.2	Monitoring	28
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
	Quellenverzeichnis	29

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
Abb. 3:	Alternative Bebauungskonzepte	23
Abb. 4:	Externe Ausgleichsfläche	27

TABELLEN

Tabelle 1:	Bedarf an Grund und Boden	4
Tabelle 2:	verdächtige Altstandorte nach AltPro	12
Tabelle 3:	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	25
Tabelle 4:	Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme	26

Teil B – Umweltbericht**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.

Der Bebauungsplan sieht folgende Inhalte vor:

Die konkrete Planung sieht auf dem Areal der ehemaligen Stadtgärtnerei die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zur Unterbringung von Hausgruppen (WA 2) sowie von Einzel- und Doppelhäusern (WA 3) vor. Im zur Einsteinstraße orientierten WA 1 besteht die Möglichkeit, sowohl ein Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) als auch Doppel- oder Reihen-

Teil B – Umweltbericht

häuser (Stadthäuser) zu errichten. Im WA 1 sind zwei- bis dreigeschossige, im WA 2 und WA 3 zwingend zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl im WA beträgt 0,4. Diese darf im WA 2 und WA 3 nur bis zu einer GRZ von 0,5 für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten überschritten werden.

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“ 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 Stadtgärtnerareals nach Süden hin erweitert.

Die maximale Grundflächenzahl wird im MI mit 0,6 festgesetzt und wird damit von 0,8 im bisherigen GE heruntersetzt. 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 entsprechend RAS 06 - Abbildung 59 - 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. Laut Bodengutachten, das für den Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei angefertigt worden ist, liegen geeignete Verhältnisse zur Versickerung der Niederschlagswasser vor. Die Niederschlagswasser, die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallen, sollen in die am westlichen Rand des Geltungsbereichs gelegene öffentliche Grünfläche geleitet und dort versickert werden.

Teil B – Umweltbericht

Folgende Flächennutzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

Mischgebiet	17.255 m²
davon: vollversiegelt (GRZ 0,6)	10.353 m ²
teilversiegelt (+ GRZ 0,2 Überschreitung)	3.451 m ²
private Gärten	3.451 m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.199 m²
davon: vollversiegelt (GRZ 0,4)	2.080 m ²
teilversiegelt (+ 25% Überschreitung in WA 1 und WA 3, + 50% Überschreitung in WA 2)	718 m ²
private Gärten	2.401 m ²
Öffentliche Grünfläche Friedhof	4.137 m²
Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün	310 m²
Straßenverkehrsfläche	1.259 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	<u>28.160 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

Teil B – Umweltbericht

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 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:

Teil B – UmweltberichtZiele 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.

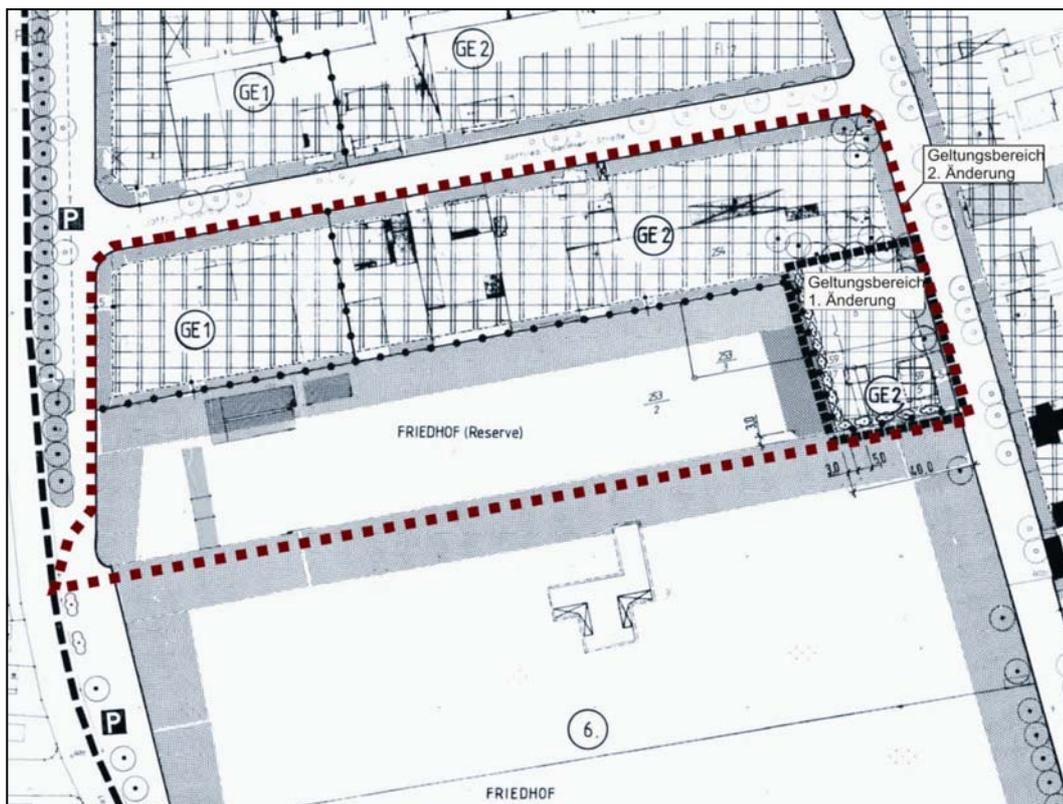


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ mit der Darstellung des Geltungsbereich der 1. Änderung sowie des aktuellen Geltungsbereichs der 2. Änderung.



Abb. 2: Bestandsplan, M 1: 1.000

Teil B – Umweltbericht

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 Flächenumgriff 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).

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.

Teil B – Umweltbericht

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-) ökologisch 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 verbreitet 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 Verfahren wurden weitere Bodenuntersuchungen durch das Ingenieurbüro WPW Consult durchgeführt. Die Auffüllungen als auch der natürlich anstehende Boden sind in die Einbauklasse Z.1.2 einzustufen. Die Bodenmaterialien stellen keinen gefährlichen Abfall dar.¹

Altstandorte

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

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

Tabelle 2: verdächtige Altstandorte nach AltPro

Teil B – Umweltbericht

Die beiden Altflächen sind auch in der Altflächendatei ALTIS (Altlasten-Informationssystem Hessen) verzeichnet. Dabei ist für das Anwesen Einsteinstraße 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 wurden 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.“²

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.

Der geotechnische Bericht des Ingenieurbüros WPW Consult benennt einen Grundwasserstand von etwa 5,5 m unter Gelände.

Das Gelände ist laut diesem Gutachten für eine Versickerung geeignet. Für Bemessungszwecke ist ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2,0 \times 10^{-5}$ anzusetzen.

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.

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.

Teil B – Umweltbericht**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.

- Erhalt von einzelnen Baumbeständen sowie der Efeuberankung an der Friedhofsmauer
- Die Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahren sowie Nebenanlagen wird in WA 1 und WA 2 auf 25% begrenzt.

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 Entwurf):

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. Festsetzung einer Bodenfunktionszahl im MI
4. Baumpflanzgebot für Vorgärten bzw. Stellplatzanlagen an der Planstraße,
5. Einfriedungen durch Hecken,
6. Festsetzung von Dachbegrünung,
7. Versickerung der Niederschlagswasser auf den einzelnen Wohnbaugrundstücken,
8. Festsetzung versickerungsfähiger Beläge als wasserwirtschaftlich wirksamer Maßnahme zur Geringhaltung des Oberflächenabflusses.

Entwicklung bei Durchführung der Planung / verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen

Das Baurecht hat in § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die in der Eingriffsregelung verbindliche Vorgabe der Vermeidung vor der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen übernommen und die Berücksichtigung zur Vorgabe für die Abwägung im baurechtlichen Verfahren gemacht.

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss die bei der Planung zur Erfüllung dieser rechtlichen Vorgaben geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen.

Zudem sind gemäß Anlage zu § 2a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs und unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele zu prüfen (s. 2.4).

Nachfolgend werden die zu prüfenden umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens beschrieben. 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.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. Hessischer Kompensationsverordnung erfolgt im Kapitel 2.5.

Teil B – UmweltberichtSchutzgut 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 Bäume im Bereich des Stadtgärtnereigrundstückes 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 beigelegt 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 Einsteinstraße 3 und Großer Stellweg 6 sind aufgrund unzureichender Erkenntnisse im Hinblick auf mögliche schädliche Bodenveränderungen weitergehende fachgerechte Begutachtungen bzw. histori-

Teil B – Umweltbericht

sche Recherchen durchzuführen bevor auf diesen Grundstücken bauliche Veränderungen durchgeführt werden.

Da im Rahmen eines Versickerungsgutachtens für das Stadtgärtneriegelände (Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH vom 31.10.2006) eine Auffüllung auf dem Gelände der Stadtgärtnerei ausgemacht wurde, die teilweise auch aus Beton, Asphalt und Schlacke besteht, wurden weitere Untersuchungen durch das Ingenieurbüros WPW Geoconsult durchgeführt:

- Geotechnischer Bericht – Wohngebiet „Ehem. Stadtgärtnerei“ in Viernheim – 26. März 2007
- Umwelttechnischer Bericht - Historische Erkundung ehemalige Stadtgärtnerei Viernheim – 8. Mai 2007
- Bodenuntersuchungen – 23. November 2007

Als Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch von der ehemaligen Nutzung als Stadtgärtnerei und der angetroffenen Auffüllung ausgeht. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der vorhandenen gering belasteten Auffüllung sind bei Erdbaumaßnahmen und der Errichtung von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser jedoch folgende Auflagen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

1. Aufgrund der großflächigen Auffüllungen auf dem Grundstück sind bei Erdbaumaßnahmen der Aushub von Auffüllungsmaterial und unbelastetem Boden zu trennen. Für ausgehobenes Auffüllungsmaterial ist eine abfalltechnische Bewertung und Untersuchung nach LAGA durchzuführen. Das Material ist entsprechend seiner Zuordnung zu den LAGA-Klassen zu entsorgen oder zu verwerten.
2. Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser dürfen nur in Bereichen ohne Auffüllung errichtet werden. Eine vorhandene Auffüllung ist entweder zu entfernen oder es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Auffüllung der LAGA-Klasse Z0 entspricht.
3. Auf den unbefestigten Freiflächen, die nach der Neunutzung des Grundstücks mit Wohnbebauung bestehen, sind die Prüfwerte nach Bundes-Boden-schutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) der Anhang 2 Ziffer 1.4 für Wohngebiete einzuhalten.
4. Sollten bei den Baumaßnahmen unerwartete Bodenbelastungen auftreten, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) zu informieren.

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.

Teil B – UmweltberichtSchutzgüter 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 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 Verschlechterung der bestehenden Situation erfolgt.

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. Folgende Abstände werden zwischen Baugrenzen und den jeweils ersten Grabreihen eingehalten:

Teil B – Umweltbericht

- Im WA 1: ca. 10 m zu Giebelseite. Hier besteht jedoch eine Baumgruppe, die im Wesentlichen erhalten bleibt,
- im WA 2: ca. 13 -17 m,
- im WA 3: ca. 16 - 20 m.

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 1,80 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.

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

Bei der Alternativenprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanung sind plankonforme Alternativen zu prüfen, durch die die Planungsziele möglicherweise in schonenderer Weise umgesetzt werden könnten.

Neben den städtebaulichen Alternativen, die auch Bestandteil der schalltechnisch-städtebaulichen Grundsatzuntersuchung waren, wurden im Vorfeld der Planung für das Areal der Stadtgärtnerei verschiedene Baukonzepte entworfen, die alternativ die Entwicklung mit Einfamilienhäusern, mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten zum Inhalt hatten (vgl. Abbildung 3). Dabei wurde auch geprüft, inwieweit die bestehenden Gewerbegrundstücke zusätzlich von Süden erschlossen werden oder bauliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten sollen. Ziel war eine dem Standort angemessene bauliche Dichte zu erreichen.

Teil B – Umweltbericht

In der Absicht der Stadt Viernheim

- verdichtete Bauformen umzusetzen,
- vermarktbare Grundstückszuschnitte und -größen zu erhalten,
- eine flexible und individuelle Planung zu gewährleisten sowie
- Entwicklungsmöglichkeiten und -anreize für die bestehenden (Gewerbe-)Grundstücke anzubieten

wurde das vorliegende Konzept ausgewählt.

Alternativen, wie sich eine maßvolle Nachverdichtung in schonenderer, d.h. die Umwelt weniger belastender Weise realisieren ließe, drängen sich nicht auf bzw. werden nicht gesehen.

Teil B – Umweltbericht

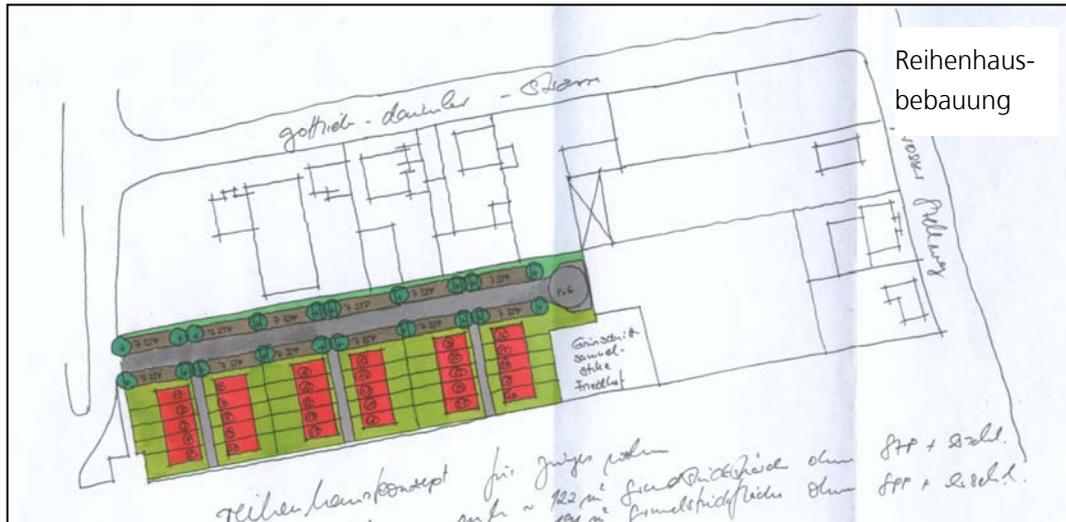


Abb. 3: Alternative Bebauungskonzepte

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 Gewerbegebiet in ein Mischgebiet sowie die Überplanung eines Teilbereichs der als Friedhofsreserve ausgewiesenen Fläche als Allgemeines Wohngebiet vor. Diese Friedhofsreservefläche – bisher als Stadtgärtnerei genutzt – wird darüber hinaus für eine Erschließungsstraße sowie für neu ausgewiesene Mischgebietsflächen in Anspruch genommen.

Die bestehende Friedhofsanlage innerhalb des Geltungsbereichs bleibt unverändert.

Im Folgenden wird daher ermittelt, inwieweit trotz der festgesetzten Minderungsmaßnahmen noch Beeinträchtigungen verbleiben und in welchem Umfang Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Zur Quantifizierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt die Bilanzierung der Biotopwertigkeit gem. der in Hessen gültigen Kompensationsverordnung - KV.

Teil B – Umweltbericht

Nr.	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Pkt./qm	Bestand		Planung	
				Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
1	2.500	Hecken-/Gebüschpflanzung	23	0	0	460	10.580
2	4.110°	Einzelbaum Straßenraum, einheimisch, standortgerecht (pro Baum 3 m ² , 11 Bäume), zusätzlich zur flächigen Nutzung	31	0	0	33	1.023
3	4.200°	Baumgruppen im Einfahrtsbereich der Stadtgärtnerei gem. Baumkataster der Stadt Viernheim Teilweise einheimisch, standortgerecht (33 WP/m ²), teilweise standortfremd/Exot (27 WP/m ²); Mischwert 32 WP/m ² , zusätzlich zur flächigen Nutzung	32	842	26.944	372	11.904
4	10.510	Straßenverkehrsflächen	3	235	705	0	0
5	10.530	Straßenverkehrsflächen mit Regenwasserversickerung	6	0	0	1.259	7.554
6	10.530	wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (Wege, Zufahrten, Stellplätze) 1	6	2.213	13.278	4.805	28.830
7	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung	3	13.733	41.199	10.229	30.687
8	10.715	Gebäude ohne Dachbegrünung mit Regenwasserversickerung	6	0	0	1.358	8.148
9	10.720	Gebäude mit extensiver Dachbegrünung 2	19	0	0	1.042	19.798
10	11.221	arten- und strukturarmer Hausgarten	14	3.126	43.764	2.991	41.874
11	11.221	Straßenbegleitgrün	14	0	0	310	4.340
12	11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgarten WA	20	0	0	2.396	47.920
13	11.232	Friedhofsneuanlagen, ohne nennenswerten Baumbestand	16	8.853	141.648	3.310	52.960
Summen				28.160	267.538	28.160	265.618
1 In die Berechnung eingeflossen ist ein angenommener Wegeanteil von 20% der Friedhofsflächen					Differenz	- 1.920	
2 In die Berechnung der Planung eingeflossen ist ein angenommener Anteil der Dachflächen des MI. Angenommen wird dabei eine Kompensationswirkung der Maßnahmen nach 3 Jahren. Bei einem angenommenen Nutzungsumschlag von 50 Jahren auf den Grundstücken sowie einem angenommenen Anteil von 20% der Dachflächen ergibt sich eine Verbesserung der Bestandssituation von 6% innerhalb von 3 Jahren und damit ein begrünter Dachflächenanteil von 10.353 x 0,2 x 0,06. In die Berechnung eingeflossen sind weiterhin die nach textlicher Festsetzung herzustellenden Dächer der Hauptgebäude sowie von Garagen und Nebenanlagen im WA.							

Tabelle 3: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung von rechtskräftigem Bestand und Eingriff infolge der Bebauungsplanänderung ergibt ein Defizit von 1.920 ökologischen Werteeinheiten.

Es sind daher Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Folgenden bestimmt werden.

Teil B – Umweltbericht

2.6 Geplante Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahme ist zum Ausgleich der im Geltungsbereich der 2. Änderung erfolgten Eingriffe umzusetzen:

Im Bereich des Friedhofs Nord an der Lorscher Straße sind auf dem Flurstück Nr. 8 (vgl. Abbildung 4) die Betriebsgebäude abzurechen und auf dem in der Abbildung 4 abgrenzten Teilbereich des Flurstücks ist eine Grünfläche herzustellen. Auf Mindestens 80% der Fläche sind Baum- und Strauchgruppen aus einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen.

Gem. Kompensationsverordnung kann durch diese Maßnahme folgender Ausgleich erreicht werden:

Nr.	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Pkt./qm	Bestand		Planung	
				Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
1	2.500	Hecken-/Gebüschpflanzung	23	0	0	128	2.944
2	4.110°	Einzelbaum Straßenraum, einheimisch, standortgerecht (pro Baum 3 m ² , 8 Bäume), zusätzlich zur flächigen Nutzung	31	0	0	24	744
3	10.530	Flächenbefestigungen	6	40	240	0	0
4	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung	3	156	468	0	0
5	11.221	Grünflächen im besiedelten Bereich	14	124	1.736	192	2.688
Summen				320	2.444	320	6.376
					Differenz	+3.932	

Tabelle 4: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Tabelle 4 verdeutlicht, dass durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme im Bereich des Friedhofs die vorhabenbedingten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können. Durch Entsiegelungsmaßnahmen kann insbesondere auch für das Schutzgut Boden eine Verbesserung erlangt werden.

Teil B – Umweltbericht



Abb. 4: Externe Ausgleichsfläche

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.

Teil B – Umweltbericht**3.2 Monitoring**

Nach derzeitigem Kenntnissstand verbleiben bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, vor allem da keine Schutzgüter mit besonderer Funktion und Bedeutung betroffen sind, formal keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Da für das Mischgebiet Prognosen getroffen wurden hinsichtlich des Anteils und der Umsetzung der Dachbegrünung ist hier eine Überprüfung nach 5 Jahren durchzuführen.

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 Fläche im Innenbereich mobilisiert und 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.

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.

Das dennoch gem. Hessischer Kompensationsverordnung auftretende Defizit kann durch den Rückbau eines Betriebsgebäudes auf dem angrenzenden Friedhof ausgeglichen werden.

Es verbleiben keine Beeinträchtigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass das novellierte Baugesetzbuch im vorliegendem Fall auch die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a ermöglichen würde, in dem die zu erwartende Flächeninanspruchnahme nicht als Eingriff zu erfassen und damit auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich wäre.

Quellenverzeichnis

Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH: Feststellung der Versickerungsfähigkeit – Oktober 2006

IBK Kohnen: Schalltechnisch-städtebauliche Grundsatzuntersuchung – November 2005

WPW Consult: Geotechnischer Bericht – Wohngebiet „Ehem. Stadtgärtnerei“ in Viernheim – 26. März 2007

WPW Consult: Umwelttechnischer Bericht - Historische Erkundung ehemalige Stadtgärtnerei Viernheim – 8. Mai 2007

WPW Consult: Umwelttechnischer Bericht – Orientierende Untersuchung – 23. November 2007