

# Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“



## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

**Verfahrensstand: Satzung**

**Datum: 18.05.2016**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass/Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Verfahren	5
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>6</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	7
2.3	Umgebung des Plangebietes	8
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>9</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	9
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
3.3	Bestehendes Baurecht	12
3.4	Informelle Planungen	14
3.5	Fachplanungen und Fachbelange	17
3.6	Vorhandene Waldflächen	19
3.7	Altlasten/Altstandorte	19
3.8	Kampfmittel	20
3.9	Richtfunkstrecken	21
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>21</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	21
4.2	Planungs- und Standortalternativen	22
<b>5</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>25</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	25
5.2	Maß der baulichen Nutzung	30
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	32
5.4	Mindestmaße für Grundstücksgrößen	32
5.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	33
5.6	Verkehrsflächen	33
5.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	33
5.8	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	33
5.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
5.10	Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>37</b>
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	37
6.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	37

6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	37
6.4	Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung	38
6.5	Soziale Infrastruktur	40
6.6	Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung	40
6.7	Flächenbilanz	40
6.8	Kosten der Planung	41
7	Prüfschema im Rahmen der gängigen Rechtsprechung für betriebsbezogenes Wohnen	41
II	UMWELTBERICHT .....	48
1	Einleitung	48
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	48
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	50
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	59
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)	59
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	68
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	73
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	81
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	88
3	Zusätzliche Angaben	89
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	89
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	91
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	92
III	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	94
1	Ziele der Planung	94
2	Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	95
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
4	Planungs- und Standortalternativen	10
IV	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	103
V	VERZEICHNISSE .....	104

# I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

### 1.1 Planungsanlass/Planungserfordernis

Das Gewerbegebiet Nord ist durch eine heterogene Struktur geprägt, in der gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen und in Teilbereichen Fehlentwicklungen zu Wohnnutzungen in enger räumlicher Nähe vorzufinden sind. Nachdem einige Teile des Gebietes wegen negativer wirtschaftlicher Entwicklung untergenutzt waren und an einigen Stellen dauerhafte Brachen entstanden sind, die oft nur sehr schwierig einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten, wurde 2007 die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes beauftragt. Im Ergebnis wurde die Sicherung und Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung im Gebiet als wesentliches Ziel des Konzeptes festgelegt. Mitte 2009 wurde dieses Entwicklungskonzept als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung sowie für die verbindliche Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Parallel sollte das Bebauungsplanverfahren für den gesamten Bereich eingeleitet werden, um die Umsetzung des Konzeptes zu unterstützen. Nach dem Aufstellungsbeschluss (bekannt gemacht am 27.05.2008) wurde das Verfahren für die Gesamtänderung nicht weiterverfolgt, sondern Teilbereiche oder angrenzende Bereiche aus dringlichen Gründen vorgezogen und überplant (Bebauungsplan Nr. 233-4 „Baustoffgroßhandel“, Bebauungsplan Nr. 270 „Kleines Bruchfeld/Wiesenwegsiedlung“).

Der Bebauungsplan Nr. 233 aus dem Jahr 1989 hatte für das Gewerbegebiet Nord zum Ziel, einerseits die gewerbliche Nutzung, für die das Gebiet vorgesehen war, zuzulassen, andererseits aber auch die Nachbarschaft – also Wohn- und Mischgebiete – vor dem Lärm und sonstigen Belastungen durch das Gewerbegebiet Nord zu schützen. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, kurz bevor die Novellierung der Baunutzungsverordnung in Kraft getreten ist, d. h. bevor sog. Fremdkörperfestsetzungen nach der Baunutzungsverordnung möglich waren. Daher wurden u. a. Gebietskategorien mit hohem Störgrad wie Industriegebiete ausgewiesen. Des Weiteren wurde über die flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie sehr weit gefassten Ausnahmen für das Wohnen versucht, eigentlich unzulässige Nutzungen als zulässig einzustufen. Hierdurch konnte die vorhandene Konfliktsituation zwischen Gewerbe und Wohnen jedoch nicht wirksam verbessert werden. Des Weiteren traten Vollzugsprobleme in den anschließenden Baugenehmigungsverfahren auf.

Im Ergebnis hat sich u. a. in Teilen des Plangebietes die Wohnnutzung zu Lasten der angrenzenden Gewerbebetriebe ausgebreitet. Darüber hinaus sind aufgrund der anzuwendenden Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten im Plangebiet allgemein zulässig. Insbesondere für den hochwertigen Bereich entlang der Einsteinstraße und Stadionstraße, der laut Entwicklungskonzept als Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln ist, besteht die Gefahr einer qualitativen Abwertung, da hier Grundstücke brach liegen und die Stadteingangsbereiche für solche Nutzungen stark nachgefragt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass den Zielen des Entwicklungskonzeptes – insbesondere dem Vorrang der gewerblichen Entwicklung – mit dem gültigen Bebauungsplan und seinen Festsetzungen – nicht ausreichend nachgekommen werden kann. Zudem mehrten sich in jüngster Zeit im Plangebiet Flächenentwicklungen, die eine nachteilige Gebietsentwicklung und eine weitere Fehlentwicklung und Verfestigung des Wohnens befürchten lassen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ erforderlich.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Stärkung des Gewerbestandortes Viernheim.
- Sicherung der Flächen im Plangebiet vorrangig für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe.
- Stabilisierung der Struktur des Gewerbegebietes, Steuerung von Umstrukturierungsprozessen.
- Vermeidung einer schleichenden Veränderung des Gebietscharakters in Teilbereichen.
- Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen und Ausschluss städtebaulich nicht verträglicher Nutzungen.
- Planungs- und Rechtssicherheit für ansässige Gewerbebetriebe und für Neuansiedlungen.
- Stärkung des Gebietscharakters am Stadteingang/Vermeidung eines „Trading-Down-Effekts“.
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Sicherung und Entwicklung einer Mindesteingrünung.

Weiterhin sollen durch Umstellung auf die aktuell anwendbare BauNVO eindeutige planungsrechtliche Voraussetzungen definiert werden und eine klare Zielrichtung aufgezeigt werden, dass an der mit dem städtebaulichen Konzept geplanten Entwicklungsvorstellungen als Gewerbegebiet weiterhin festgehalten wird.

## 1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Die Stadt Viernheim hat am 14.06.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ beschlossen.

Zur Sicherung der mit der Planung verbundenen Ziele des Bebauungsplanes und der Handlungsfähigkeit der Stadt Viernheim hat die Stadtverordneten-Versammlung am 14.06.2013 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Diese trat mit ihrer Bekanntmachung am 22.06.2013 in Kraft und wurde zum 21.06.2015 um ein weiteres Jahr verlängert.



## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den nordwestlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Nord und befindet sich am nördlichen Stadteingang von Viernheim.



**Abbildung 1:** Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Stadionstraße,
- im Osten durch die Industriestraße,
- im Süden durch Gottlieb-Daimler-Straße und Werkstraße,
- im Westen durch die Einsteinstraße.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 17,7 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Viernheim:

**Tabelle 1:** Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

Gemarkung Viernheim, Flur 17, Flurstücks - Nr.:			
12/21	12/44	12/55	12/60
12/74	12/79	12/87	12/120
12/121	12/125	12/137	12/138
12/139	12/140	12/141	12/143

Gemarkung Viernheim, Flur 17, Flurstücks - Nr.:			
12/144	12/145	12/148	12/149
12/158	12/162	12/172	12/173
12/175	12/187	12/188	12/190
12/191	12/194	12/197	12/213
12/214	12/215	12/219	12/220
12/221	12/222	12/223	12/224
12/225	12/226	12/227	12/228
12/229	12/230	12/231	12/232
12/233	12/234	12/235	12/236
12/237	12/238	12/239	12/240
12/241	48/14	48/15	49/3
49/8	49/9	49/11	49/12
132/5*	169/1	169/2	170
171	172	173/8	173/9
173/12	173/14	173/20	173/21
173/22	173/23	174	175/1
175/3	176	177	178
179/1	179/2	180/2	180/3
180/4	181	182	183
184/3	184/4	185	186*
239	240/1	241/1	242/1
243/1			

(\* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Die im Gebiet vorhandene Nutzungsstruktur ist sehr heterogen, insgesamt ist das Gebiet aber noch stark durch produzierendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe geprägt. Vor allem im zentralen und im östlichen Teil des Plangebiets zwischen dem Großen Stellweg und der Industriestraße befinden sich noch größere Gewerbegrundstücke mit größeren Hallen und Produktionsgebäuden. Teilweise werden diese auch noch durch einen größeren produzierenden Betreiber genutzt (z.B. Herstellung von Großverpackungen, Blechverarbeitung). In anderen Fällen ist durch Teilung von Grundstücken oder Untervermietung eine kleinteilige Nachnutzung größerer Betriebsgrundstücke erfolgt.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet gewerbemäßig betriebene Sportanlagen sowie ein Hotel.

Östlich des Großen Stellwegs ist durch Abriss des großen Baukörpers des ehemaligen Sparlagers eine große zusammenhängende Brachfläche entstanden.

Zwischen dem Großen Stellweg und der Einsteinstraße hat sich von vornherein eine kleinteiligere Betriebs- und Nutzungsstruktur entwickelt.

Im gesamten Plangebiet sind Wohnnutzungen und betriebsbezogenes Wohnen in unterschiedlichem Ausmaß anzutreffen. Nur zum Teil handelt es sich um betriebsbezogenes Wohnen, dass dem Gewerbebetrieb auch nicht immer untergeordnet ist. Es sind aber auch selbständige Wohnungen und Wohngebäude ohne Bezug zu einem Gewerbebetrieb anzutreffen.

Diese wurden teilweise als selbständige Wohnungen genehmigt oder sind durch Umnutzung von betrieblichen Wohnungen (nur teilweise durch die Genehmigungslage nachvollziehbar) entstanden, z.B. durch Teilung von Grundstücken, durch Veräußerung oder durch die Aufgabe der betrieblichen Tätigkeit der Bewohner. Die Genehmigungen der selbstständigen Wohnnutzungen im Plangebiet erfolgten vor Rechtskraft des Bebauungsplans für das „Gewerbegebiet zwischen Lorsche Straße, Stadionstraße, Max-Planck-Straße, Stahlstraße, Wiesenstraße und Bundesbahnlinie“ (22.02.1969). Die nach diesem Zeitpunkt beantragten Genehmigungen standen gemäß Angaben in den Bauantragsunterlagen sowie durch den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Festsetzungen zum Gewerbe- bzw. Industriegebiet im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen. Dies gilt auch für Genehmigungen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 von 1989.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind diese Nutzungsstrukturen nicht prägend. Lediglich im Norden ist in einem Teilbereich an der Stadionstraße/Am Vogelpark eine Häufung von Wohnnutzungen festzustellen. Bei fünf von diesen Gebäuden handelt es sich um vor 1969 genehmigte selbständige Wohnnutzungen, in den andern Fällen um genehmigte Betriebswohnungen in Gebäuden, bei denen die gewerbliche Nutzung nach außen nicht merklich in Erscheinung tritt. Der Teilbereich ist aber nach wie vor als Teil des Gewerbegebiets wahrnehmbar und hat nicht das Gewicht eines eigenen Baugebietes.

### 2.3 Umgebung des Plangebietes

Östlich angrenzend schließen sich gewerbliche/industriell geprägte Nutzungen an, die schwerpunktmäßig dem produzierenden Gewerbe sowie Logistik zuzuordnen sind und sich in ihrem städtebaulichen Charakter insbesondere auch aufgrund der Grundstücksgröße und Ausgestaltung der baulichen Anlagen von der gewerblichen Nutzung im Plangebiet unterscheiden.

Westlich des Plangebietes verläuft die Lorsche Straße als nördliche Einfallstraße nach Viernheim. Daran schließen sich Geschosswohnungsbauten sowie Zeilenbebauungen entlang der Einhardstraße und dahinter liegende durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägte Bereiche und südwestlich ein Sportplatz an.

Der Bereich südlich der Gottlieb-Daimler-Straße ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung geprägt. Weiter schließt sich der Alte Friedhof an.

Im Südosten des Plangebietes befinden sich südlich der Werkstraße produzierendes Gewerbe, Logistik sowie die Station der Johanniter Unfallhilfe und das Deutsche Rote Kreuz.

Nördlich des Plangebietes grenzen Wald sowie Freizeitanlagen mit dem Vogelpark und Sportanlagen (Stadion und Waldschwimmbad) an. Um diese zu erreichen ist eine Durchquerung



des Plangebietes erforderlich. Das Plangebiet stellt somit eine Verbindung zwischen Innenstadt und nördlich angrenzenden Freizeit- und Sportnutzungen dar.

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bestehen in Form

- des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000)<sup>1</sup>,
- des Regionalplans Südhessen 2010 (Regionalplan)<sup>2</sup>.

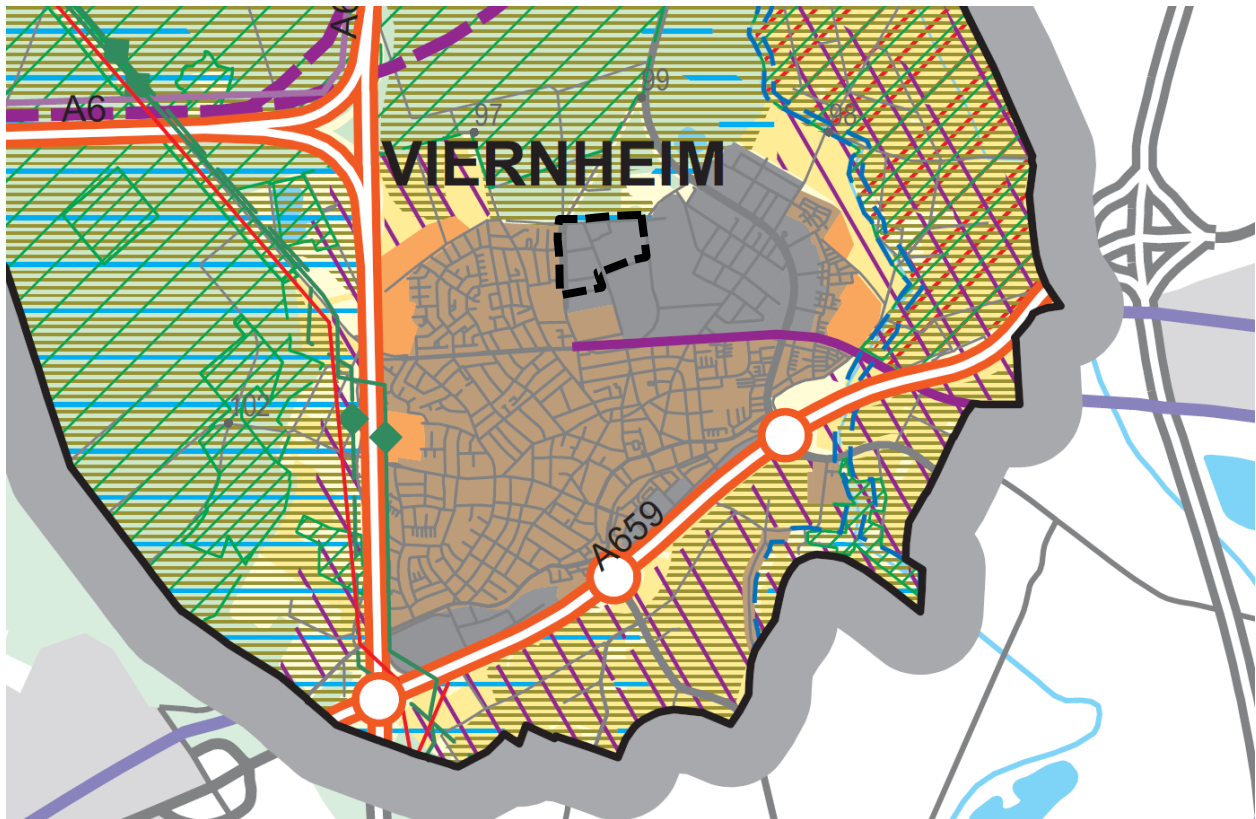
Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden auf Ebene des Regionalplans Südhessen konkretisiert. Eine Bewertung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgt daher anhand der Aussagen des Regionalplans.

---

<sup>1</sup> Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2000): Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (GVBl. 2001 I S. 2), in der Fassung der Veröffentlichung vom 12. Januar 2003 (GVBl. I S. 62) teilweise geändert durch die "Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000" vom 22. Juni 2007, GVBl. I S. 406 in der Fassung der Berichtigung vom 20. September 2007, GVBl. I S. 578 sowie die "Zweite Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000" vom 27. Juni 2013 (GVBl. Nr. 17, S. 479), Wiesbaden.

<sup>2</sup> Regionalversammlung Südhessen, Regierungspräsidium Darmstadt (2010): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Frankfurt am Main, Darmstadt.

## Regionalplan Südhessen 2010



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)

Im Regionalplan Südhessen wird Viernheim als Verdichtungsraum und Mittelzentrum eingestuft und das Plangebiet ist als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe im Bestand ausgewiesen. Westlich des Plangebietes werden Vorranggebiete Siedlung und nördlich ein Vorranggebiet regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesen.

Als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe werden im Regionalplan Südhessen Gebiete ausgewiesen in denen gemäß Ziel Z.3.4.2-5 die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen besitzt.

Gemäß Grundsatz G 3.4.2-1 sind innerhalb der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe „die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten.“<sup>3</sup>

In Vorranggebieten Industrie und Gewerbe widerspricht die Ansiedlung, auch von nicht-großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben gemäß Ziel Z 3.4.3-3 den Zielen der Raumordnung und die Einrichtung von Verkaufsflächen „ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die

<sup>3</sup> Ebenda, S. 38.

Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.“<sup>4</sup> Damit sollen geeignete Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben gesichert werden.

Gemäß Grundsatz G 3.4.3-9 sollen zur besseren Steuerung der großflächigen Einzelhandelsansiedlungen Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete auf Grundlage einer alten BauNVO an die aktuelle BauNVO angepasst werden und Einzelhandel in diesen Gebieten ausgeschlossen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen überein und sichert die Flächen im Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung. Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbe- und Industriegebiet aufgenommen, die den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen entsprechen.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim mit Überlagerung des Geltungsbereiches (rote Abgrenzung) (links) und 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (rote Abgrenzung) (rechts)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1976 ist das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen im Bestand und in Planung dargestellt. Östlich und südöstlich angrenzend sind ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nördlich angrenzende Flächen sind als Erholungswald sowie Sportflächen und westlich sind Wohnbauflächen

<sup>4</sup> Ebenda, S. 46.

dargestellt. Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzen südwestlich gemischte Bauflächen an.

Entsprechend der geplanten Festsetzungen wird der Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Bestehendes Baurecht

Der Bebauungsplan Nr. 233-7 überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ mit Rechtskraft vom 01.09.1989. Dieser änderte umfassend den ursprünglich aus 1969 stammenden Bebauungsplan, mit dem Ziel die zwischenzeitlich entstandenen Fehlentwicklungen durch Wohnnutzungen neu zu ordnen und die gewerbliche Nutzung, für die das Gebiet vorgesehen war, zu sichern, aber auch die Nachbarschaft - also Wohn- und Mischgebiete - vor den Lärm- und sonstigen Belastungen durch das Gewerbegebiet Nord zu schützen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1989 setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233-7 im Norden und Westen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1), im Südwesten ein „eingeschränktes“ Industriegebiet (GI 5) und in der restlichen Fläche ein Gewerbegebiet (GE 2 und GE 4a) fest. Des Weiteren werden eine GRZ von 0,8, Geschossflächenzahlen mit 1,6 und 2,0 sowie im Industriegebiet eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Industriegebiet und im Gewerbegebiet GE 4a mit 15 m und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 mit 12 m festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sowie im Industriegebiet wird Einzelhandel ausgeschlossen und lediglich der Verkauf von Produkten durch Handwerksbetriebe an Endverbraucher auf einer maximalen Geschossfläche von 30 % des Betriebes ausnahmsweise zugelassen.

Des Weiteren wird in den Gewerbegebieten sowie im Industriegebiet das gem. BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebswohnen an weitergehende Voraussetzungen durch Geschossflächenbegrenzungen und für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehende zusammenhängende Restgrundstücksflächen begrenzt. Im GE 1 wird das Betriebswohnen auf eine GFZ von 0,2 und weitergehend jedoch auf eine maximale Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> je Grundstück beschränkt und ist so anzuordnen, dass mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche weiterhin zusammenhängend und uneingeschränkt einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht. Im GE 2 wird der Anteil für betriebsbezogenes Wohnen auf eine GFZ von 0,1 und weitergehend jedoch auf eine maximale Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> je Grundstück beschränkt und ist so anzuordnen, dass mehr als zwei Drittel der Grundstücksfläche weiterhin zusammenhängend und uneingeschränkt einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht. Im Gewerbegebiet GE 4a erfolgt keine weitergehende über die BauNVO hinausgehende Festsetzung zum Betriebswohnen. Im Industriegebiet GI 5 wird der Anteil für betriebsbezogenes Wohnen auf eine GFZ von 0,1 und weitergehend jedoch auf eine maximale Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> je Grundstück beschränkt und ist so anzuordnen, dass mehr als zwei Drittel der Grundstücksfläche weiterhin zusammenhängend und uneingeschränkt einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht.



Zur Abgrenzung der Flächenanteile für die betriebsbezogene Wohnnutzung und Ermittlung des Bereichs, der zur Hälfte/Zweidrittel zusammenhängend für die gewerbliche Nutzung verbleiben muss, definiert die Festsetzung, dass die Grundfläche der Wohnbebauung, Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Hausgärten usw. auf den Flächenanteil der betriebsbezogenen Wohnnutzung angerechnet werden müssen.

Für die Gebiete GE 4a und GI 5 werden flächenbezogene Schalleistungspegel mit tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend im Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche zur Ausbildung einer Grünfläche zur Straße festgesetzt. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Erhaltungsfestsetzungen für Bäume sowie Begrünungsfestsetzungen auf Grundstücken. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anpflanzung von Bäumen zur Ausbildung von Baumreihen festgesetzt.



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (rote Abgrenzung)

Für das Umfeld bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne bzw. befinden sich in Aufstellung:





**Abbildung 5:** Übersicht der Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren der Stadt Viernheim, Stand November 2014 mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)

Westlich der Einsteinstraße/Lorscher Straße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 210 „Die Striet“, mit Rechtskraft seit 16.08.1978. Dieser setzt für die westlich an die Lorscher Straße angrenzenden Flächen ein Mischgebiet fest.

Südlich der Gottlieb-Daimler-Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 233 durch die Bebauungspläne Nr. 233-2 und Nr. 233-6 geändert. Südlich der Gottliebe-Daimler-Straße ist ein Mischgebiet und angrenzend an den Friedhof ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 289 „Vogelpark“. Mit ihm erfolgt die planungsrechtliche Sicherung des Vogelparks Viernheim als Sondergebiet. Im Parallelverfahren hierzu wurde die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### 3.4 Informelle Planungen

#### Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Nord Viernheim

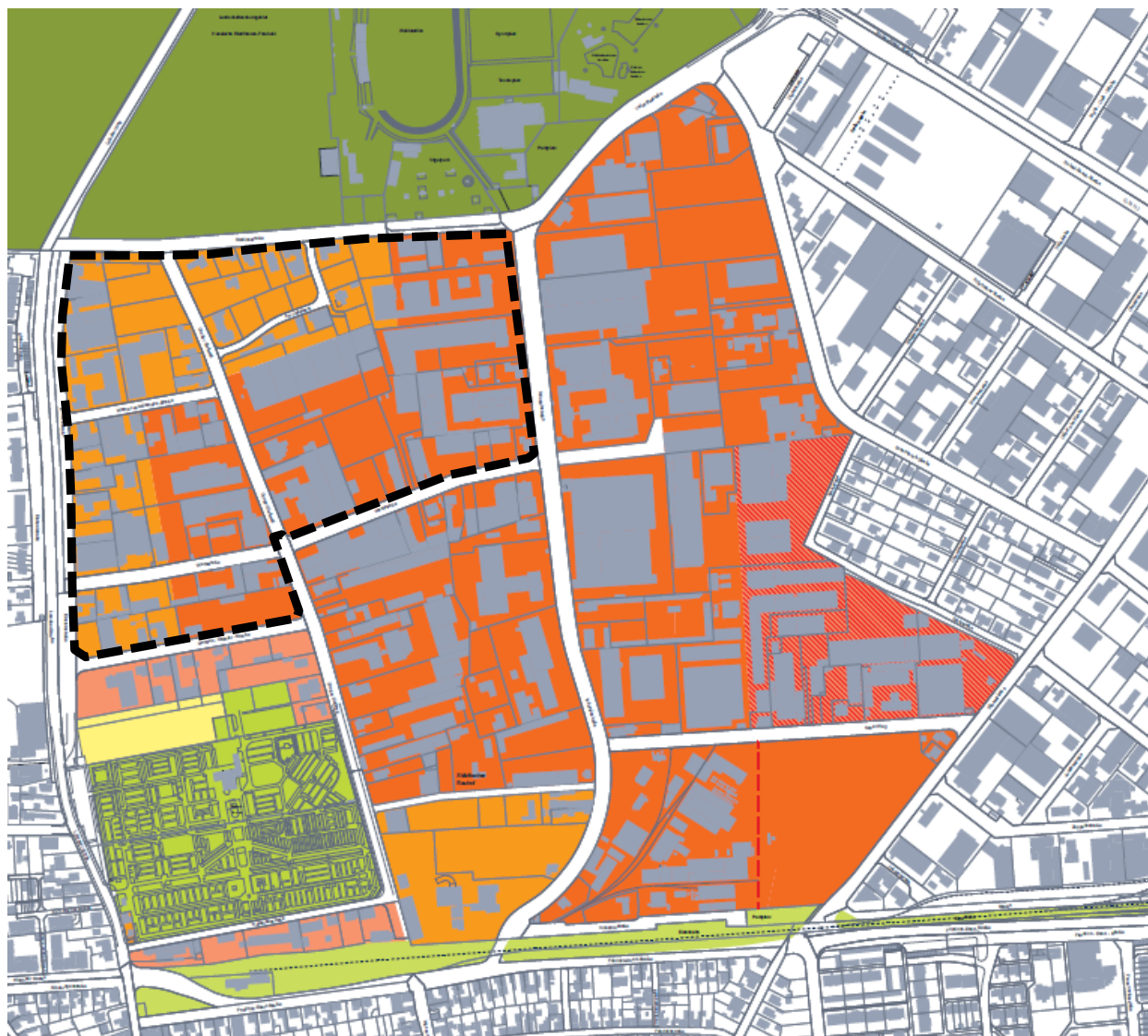
Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.07.2009 wurde das Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet Nord als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist bei der weiteren Planung als abwägungserheblicher Belang zu berücksichtigen. Das Entwicklungskonzept umfasst das gesamte Gewerbegebiet Großer Stellweg, Nord, wohingegen das Plangebiet nur einen Teilbereich umfasst.








Ziel des Entwicklungskonzeptes war darzulegen, in welcher Art und Weise sich das Gebiet zukünftig, auch vor dem Hintergrund begrenzter gewerblicher Flächenreserven der Stadt Viernheim, entwickeln soll und ob sich das Gewerbegebiet Nord grundsätzlich als zeitgemäßer Standort für Gewerbebetriebe eignet. In drei Szenarien wurden die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet:

- Szenario Gewerbe: Entwicklung zu einem „reinen“ Gewerbegebiet.
- Szenario Wohnen: Umwidmung zu einem Wohn- und Mischgebiet durch weitestgehende Aufgabe der gewerblichen Nutzungen.
- Szenario Status Quo: weitere Entwicklung orientiert an den bestehenden Strukturen und Nutzungsansprüchen, mit Sicherung und Stabilisierung der gewerblichen Teilbereiche und Lenkung der „Eigendynamik“ des Gebietes in städtebaulich gewünschte Entwicklungsrichtungen. Insbesondere soll eine stabile Kernzone des Gewerbegebietes zwischen Großem Stellweg und Industriestraße, für Gewerbe gesichert werden. Unter Beibehaltung der relativ kleinteiligen Strukturen soll es interessant für ortsansässige kleine bis mittlere Betriebe mit kleinräumiger Verflechtung zwischen Wohnen und Arbeiten bleiben.

Szenario 3 wurde politisch bevorzugt und nach Diskussionsprozessen und Eigentümerbefragungen weiterentwickelt und als städtebauliches Konzept beschlossen.

Ziel des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist die Sicherung und Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung zur erhöhten Planungssicherheit für Eigentümer und Investoren sowie die langfristige Stabilisierung des Gebietes.



- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Gewerbegebiet                                  |  Mischnutzung mit Schwerpunkt „Gewerbe“ |  zu sichernde Grünflächen |
|  Gewerbegebiet mit Schwerpunkt „Dienstleistung“ |  Wohnen                                 |  |
|  eingeschränktes Gewerbegebiet                  |  Sport- und Freizeitnutzung / Wald      |  |

**Abbildung 6:** Nutzungszonierung des städtebaulichen Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Nord Viernheim mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)

Wesentlicher Baustein des Konzeptes ist die Nutzungszonierung als Grundlage für die Bauleitplanung mit Vorrang des Erhalts möglichst großer Gebietsteile als Gewerbeflächen. Mit der Nutzungszonierung soll insbesondere dem Nutzungsdruck aus unterschiedlichen Richtungen, z.B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Wohnnutzungen, begegnet werden. Im Bereich des Plangebietes sollen die östlichen und nördlichen Teilbereiche aufgrund ihrer besonderen Lagegunst insbesondere Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung stehen.

Gemäß dem Maßnahmenkonzept werden im Plangebiet als Einzelmaßnahmen insbesondere

- eine interne Grünverbindung zur Verbesserung der Verflechtungen mit dem Umfeld, und Aufwertung des Siedlungsraumes,
- die Begrünung der Straßenräume als „Raumkante“ im öffentlichen Raum,
- Mindestbegrünung der gewerblichen Flächen (Verbesserung des Stadtklimas) und die gestalterische Aufwertung der Grundstücksvorzonen (insbesondere der Industriestraße),
- die Umgestaltung verkehrlicher Knotenpunkte,
- sowie attraktive und sichere Fuß- und Radwegeverbindungen

benannt, um das Gewerbegebiet durch städtebauliche Gestaltqualitäten attraktiver für Ansiedlungen zu machen.

### **Einzelhandelskonzept**

Derzeit befindet sich ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim in Aufstellung. Wesentliches Ziel des Konzeptes ist es die Viernheimer Innenstadt zu stärken und als zentralen Versorgungsbereich zu sichern sowie die Einzelhandelsnutzungen und -entwicklungen räumlich, qualitativ und quantitativ im Stadtgebiet zu steuern. Die Änderung des Bebauungsplans stimmt mit der wesentlichen Zielsetzung durch Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbe- und Industriegebiet Großer Stellweg, Nord überein.

## **3.5 Fachplanungen und Fachbelange**

### **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“ (Nr. 431-148) in der weiteren Schutzzone Zone IIIb, dass gemäß Rechtsverordnung vom 25.05.2009 festgelegt ist. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Die Ge- und Verbote der Verordnung stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen ist zulässig, sofern Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu erwarten sind. Gemäß der Verordnung ist beispielsweise das schadlose Versickern von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen über belebte Bodenschichten vom Verbot des Versickerns und Versenkens von Abwasser ausgenommen. Das Versickern oder Versenken von Niederschlagswasser von Dachflächen oder von befestigten Grundstücksflächen in Gewerbe- und Industriegebieten ist verboten. Hierfür wird eine Ausnahmegenehmigung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemäß Wasserschutzgebietsverordnung ist die Umwandlung von Wald verboten. Da sich innerhalb des Plangebietes auf zwei gewerblich nutzbaren Grundstücken Wald entwickelt hat (vgl. Kap. 3.6), ist bei Umwandlung / Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 10 der Schutzgebietsverordnung das Einvernehmen der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen des



forstrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich. Da es sich hier um eine Waldentwicklung auf Grundstücken handelt („Siedlungswald“), für die bereits Baurecht als Gewerbegebiet besteht, wird davon ausgegangen, dass das Einvernehmen erteilt werden kann.

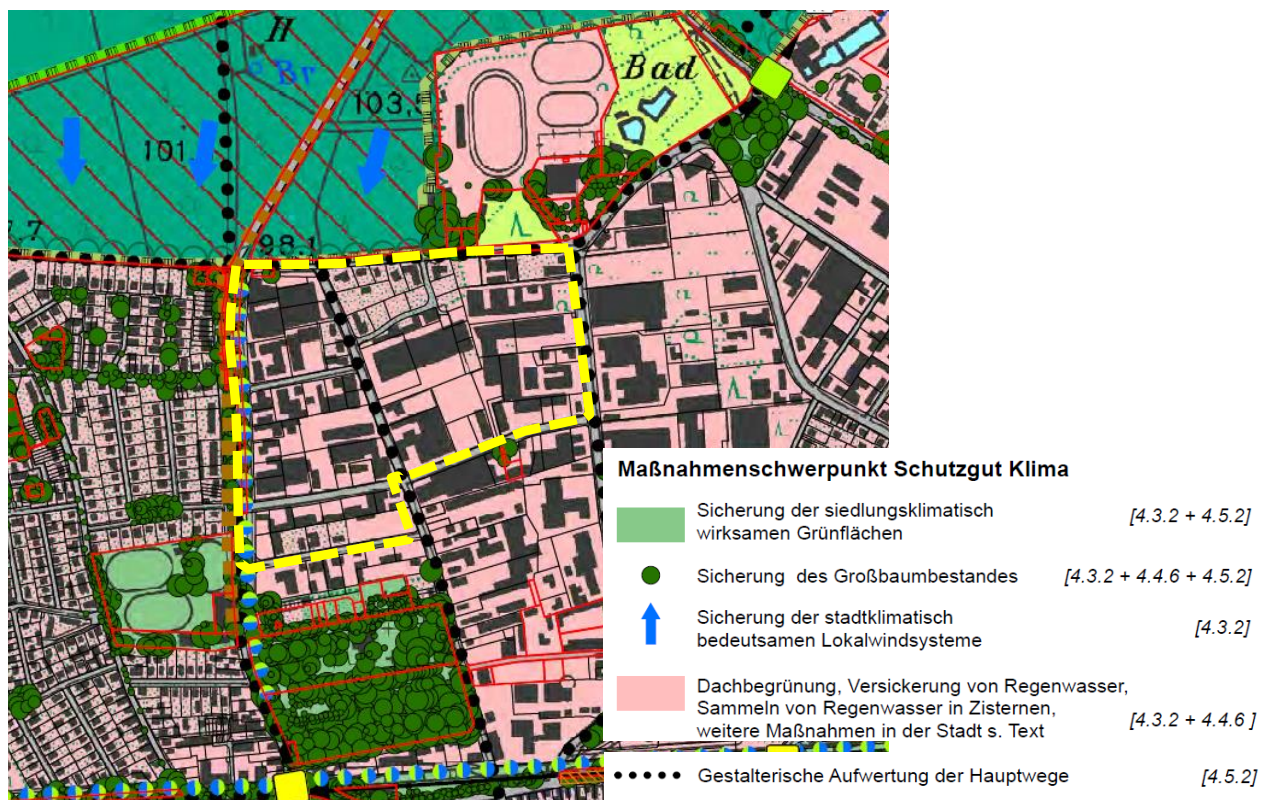
## Schutzgebiete

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Circa 350 m nordwestlich des Plangebietes beginnt das Vogelschutzgebiet Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 17.07.1956, zuletzt geändert durch die „zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ in den Landkreisen Bergstraße und Groß-Gerau“ vom 7.Mai.2007, sind zu beachten.

## Landschaftsplanung

Der durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.03.2012 am Landschaftsplan 2010 stellt im Plangebiet im Leitbild Siedlung: „Leben und Arbeiten in einer grünen Stadt“ dar. Dementsprechend wird es in der Maßnahmenkarte dem Maßnahmenschwerpunkt Schutzgut Klima zugeordnet mit Maßnahmen zur Dachbegrünung, Versickerung und Sammlung von Regenwasser und im Bericht zum Landschaftsplan auch zur Aufnahme von Festsetzungen in Bebauungsplänen gekennzeichnet. Des Weiteren wird die gestalterische Aufwertung von Hauptwegen (Verbindung zur freien Landschaft) dargestellt.





**Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan des Landschaftsplans mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (gelbe Abgrenzung)**

Die Belange der Landschaftsplanung werden im Umweltbericht berücksichtigt.

### 3.6 Vorhandene Waldflächen

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein ca. 0,2 ha großer baumgeprägter Gehölzbestand, der laut Stellungnahme des Hessen-Forst, Forstamt Lampertheim, vom 26.06.2015 als Waldfläche gem. § 2 BWaldG und § 2 HWaldG einzustufen ist. Ebenso wird das Flurstück Nr. 12/121 von Hessen-Forst, Forstamt Lampertheim, gemäß E-Mail vom 10.09.2015 als Waldfläche gem. § 2 BWaldG und § 2 HWaldG eingestuft.

Dieser Bereich war bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der Nutzungsart. Weiterhin ergibt sich auch keine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich. Insofern entsteht gemäß E-Mail des Forstamtes vom 10.09.2015 kein Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans. Weiterhin ist gemäß E-Mail vom 10.09.2015 die Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung aus dem vorhandenen Baurecht heraus gegeben.

Sollten die Waldflächen auf nachgelagerter Ebene, zur Umsetzung des Baurechts in Anspruch genommen werden, sind die entsprechenden Vorgaben und Regelungen des Landeswaldgesetzes Hessen in Bezug auf die Waldumwandlung und den -ausgleich zu beachten (Beantragung einer Umwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 HWaldG, Walderhaltungsabgabe gemäß § 12 Abs. 5 HWaldG).

Nach Abstimmung mit dem Forstamt Lampertheim kann eine Umwandlungsgenehmigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Aussicht gestellt werden und wurde mit Schreiben vom 10.09.2015 für die beiden Flurstücke bestätigt.<sup>5</sup>

### 3.7 Altlasten/Altstandorte

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Plangebiet können aufgrund der bestehenden Vornutzungen schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen. Auskünfte sind über die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einzuholen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat

---

<sup>5</sup> E-Mail des Forstamt Lampertheims vom 10.09.2015.

IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 19.06.2015 sind im Altflächeninformationssystem (Altis) nachfolgende Standorte als Altstandorte bewertet. Für die mit einem \* gekennzeichneten Altstandorte ist aufgrund der Art der Betriebe von einem hohen bis sehr hohem Gefährdungspotential für die Umwelt auszugehen:

**Tabelle 2: Auszug aus dem Altis**

ALTIS-Nummer	Adresse
431.020.000-001.234	Werkstraße 6
431.020.000-001.270 *	Industriestraße 30
431.020.000-001.316 *	Werkstraße 26
431.020.000-001.443	Großer Stellweg 12
431.020.000-001.480	Einsteinstraße 5
431.020.000-001.496 *	Werkstraße 23
431.020.000-001.556 *	Gottlieb-Daimler-Straße 4
431.020.000-001.590 *	Einsteinstraße 9
431.020.000-001.693 *	Großer Stellweg 27
431.020.000-001.758 *	Werkstraße 5
431.020.000-001.764 *	Industriestraße 28
431.020.000-001.776 *	Werkstraße 2
431.020.000-001.817 *	Werner-von-Siemens-Straße 2
431.020.000-001.851 *	Einsteinstraße 11A
431.020.000-001.890 *	Werksstraße 37
431.020.000-001.905 *	Einsteinstraße 11
431.020.000-001.922 *	Werkstraße 30
431.020.000-001.974 *	Werkstraße 28

Da es sich um ein fast vollständig genutztes Bestandsgebiet handelt, sowie durch die Planänderung keine wesentliche Änderung der Nutzungsart erfolgt, wird auf eine Einzelfallrecherche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Diese wird jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erforderlich und ist mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz abzustimmen. Gegebenenfalls können sich Erfordernisse für die Durchführung einer orientierenden Untersuchung ergeben.

### 3.8 Kampfmittel

Eine Auswertung von Kriegsluftbildern durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Daher muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereichs gerechnet werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung des Landes Hessen sind zu beachten.

### 3.9 Richtfunkstrecken

Gemäß Hinweis der Bundesnetzagentur können durch die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen von 15 m oder durch Photovoltaikanlagen im Plangebiet Richtfunkstrecken gestört oder beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen, mit den Netzbetreibern abzustimmen und ggf. die erforderlichen Anforderungen festzulegen.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Planerische Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes „Großer Stellweg, Nord“ ist i. W. das städtebauliche Entwicklungskonzept (vgl. Kap. 4.1).

#### Nutzungs-/Bebauungsstruktur

Das städtebauliche Konzept sieht eine Nutzungszonierung des Plangebietes vor. Diese trägt dem Schutz angrenzender stöempfindlicher Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Rechnung und gliedert die Nutzungen entsprechend ihrer Störintensität.

Entlang der Einsteinstraße sowie der Stadionstraße und der Straße Am Vogelpark soll ein gestufter Übergang zu angrenzenden stöempfindlichen Nutzungen durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet weiterhin gesichert werden, mit Beschränkung auf Betriebe und Anlagen, die die Wohnnutzungen im Westen sowie die Naherholungsgebiete im Norden nicht wesentlich stören. Des Weiteren sollen für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und weiteren höherwertigen Betrieben sowie zur qualitativen Aufwertung des Stadteingangs Viernheims diese Flächen langfristig funktional und gestalterisch aufgewertet werden.

Angrenzend an das eingeschränkte Gewerbegebiet werden weiterhin gewerbliche Flächen, insbesondere für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe, vorgesehen, um Flächen für die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken für kleinere bis mittlere Unternehmen, die auf günstige Bodenpreise angewiesen sind, vorhalten zu können.

Insbesondere für Handwerksbetriebe sowie kleinere und mittlere Unternehmen ist oft der Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück bzw. im räumlichen Zusammenhang wichtig. Daher wird für das Plangebiet die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnen beibehalten.

Im Bereich Großer Stellweg/Werkstraße soll die Nutzungszonierung durch Arrondierung des Gewerbegebietes fortgesetzt werden. Die Grenze zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet wird begradigt. Sie entspricht damit auch der südlich des Plangebietes verlaufenden Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Industriegebiet und trägt dem Schutz stöempfindlicher Nutzungen Rechnung. Die Änderung betrifft im Bestand Betriebe, die auch im Gewerbegebiet zulässig sind.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sollen weiterhin Flächen für Industriegebiete als Bestandteil der östlich und südlich angrenzenden industriellen Kernzone des Gebietes Großer Stellweg, Nord, vorgehalten werden. Die Flächen werden in ihrem Bestand gesichert, da sie,

aufgrund der örtlichen Situation und begrenzten Flächenreserven in Viernheim, zusammen mit den östlich und südlich angrenzenden Flächen die einzigen verbleibenden zusammenhängenden Flächen für industrielle Nutzungen darstellen.

### **Äußere Anbindung/innere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden Verkehrsflächen geplant. Eine Änderung der Erschließung wird nicht angestrebt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt insbesondere über die westlich des Plangebietes verlaufende Lorsche Straße/Einsteinstraße, die Straße Großer Stellweg und die Industriestraße. Die Erschließung des Gebietes Am Vogelpark soll weiterhin über den Endausbau dieser Straße erfolgen.

Die Verbindungen zwischen der südlich gelegenen Innenstadt zu Freizeit- und Sporteinrichtungen im Norden sollen durch Aufwertung der Raumstrukturen im Plangebiet, insbesondere straßenbegleitende Baumreihen, attraktiver gestaltet werden. Gegebenenfalls sind im Rahmen weiterer städtischer Gestaltungsmaßnahmen neue Einteilungen der Verkehrsflächen möglich. Ein Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Umgestaltung der Erschließungsstraßen ist mit dem städtebaulichen Konzept jedoch nicht vorgesehen.

### **Grün-/Freiraumstruktur**

Weiteres Ziel ist eine städtebauliche Attraktivierung des Erscheinungsbildes des vorhandenen Gewerbegebietes. Dies soll im Wesentlichen durch eine Reduzierung der Versiegelung im Zuge von Neubauvorhaben sowie grünordnerische Maßnahmen zur Erhöhung der Durchgrünung umgesetzt werden.

## **4.2 Planungs- und Standortalternativen**

### **Standortalternativen**

Da es sich bei der Planung um eine Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, ist das Gebiet lagemäßig festgelegt.

Die Flächenreserven der Stadt Viernheim im gewerblichen und industriellen Sektor sind begrenzt und nur noch wenige Gewerbestandorte mit Flächenreserven, insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe, vorhanden. Diese unterliegen einem stetigen Umnutzungsdruck, insbesondere durch die anhaltende Nachfrage nach Wohnen sowie durch den Einzelhandel.

Bei dem Standort Gewerbegebiet Großer Stellweg Nord handelt es sich um eine der wenigen im Stadtgebiet verbliebenen größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen mit Flächenreserven für das klassische produzierende Gewerbe und für Handwerksbetriebe kleinerer und mittlerer Unternehmen. Der Standort ist insbesondere aufgrund seiner Lage und der baulich-räumlichen Nutzungsstrukturen attraktiv für diese Betriebe. Zudem handelt es sich um die einzige verbliebene größere zusammenhängende Fläche mit einem Industriegebiet in Viernheim. Daher ist unter gesamtstädtischer Perspektive eine qualitätvolle Weiterentwicklung und Sicherung der bestehenden Flächenreserven im gewerblichen Bereich mit Vorrang dieser Nutzungen vor anderen Nutzungen, erforderlich.

## Planungsalternativen

Die Belange angrenzender und bestehender Nutzungen und Bebauungen sowie der Entwicklungsziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Ziele des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen durch das städtebauliche Konzept mitberücksichtigt.

So wurde die Gliederung der Baugebiete im nördlichen Bereich um die Straße Am Vogelpark und der Einsteinstraße auch dahingehend vorgenommen und sich für ein eingeschränktes Gewerbegebiet entschieden, um dem Schutzbedarf der bestehenden Wohnnutzungen, auch im Umfeld des Plangebietes, Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wäre die vollständige Umwandlung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet zu überlegen, da die derzeit ansässigen Betriebe wohl auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären. Davon wurde abgesehen, insbesondere um den Kern des Industriegebietes an der Industriestraße zu erhalten und um die Betriebe im Industriegebiet westlich des Großen Stellwegs nicht durch eine höhere Schutzwürdigkeit der Nutzungen westlich der Industriestraße weiter einzuschränken.

Es wurde in Erwägung gezogen, Betriebswohnen in Teilen des Plangebietes auszuschließen, insbesondere auch, da der Vollzug die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ zu Problemen in der Genehmigungspraxis führten. Dies wurde jedoch nicht weiter verfolgt, da für Handwerksbetriebe bzw. inhabergeführte Betriebe oft der Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück bzw. im räumlichen Zusammenhang wichtig ist.

Um in der Genehmigungspraxis die Ziele des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Zulässigkeitsentscheidung betriebsbezogenen Wohnens umzusetzen, wurde ein Prüfschema erstellt (vgl. Kap. 7), das die Ausnahmekriterien des § 8 Abs. 3 BauGB anhand der gängigen Rechtsauffassung nach BauNVO erläutert.

Weiterhin wurde geprüft, ob ein Ausschluss von Betriebswohnungen im Nahbereich des festgesetzten Industriegebiets erforderlich ist, um etwaige Einschränkungen der Betriebe im Industriegebiet zu vermeiden. Dies wurde ebenfalls nicht weiter verfolgt, da insbesondere aufgrund der im Industriegebiet festgesetzten Lärmkontingentierung eine verträgliche Anordnung von Betriebswohnungen (ggf. mit Eigenschutzmaßnahmen, z.B. Anordnung der Betriebswohnung auf dem Grundstück, Grundrissorganisation) auch auf angrenzenden Grundstücken möglich ist und die Vermeidung von Konflikten im Zuge der Ausnahmegenehmigung im Einzelfall sichergestellt werden kann.

Im Bereich Stadionstraße/Am Vogelpark ist eine Häufung von Wohnnutzungen festzustellen. Dabei handelt es sich zum Teil um genehmigte selbständige Wohnnutzungen oder um Grundstücke bei denen die vorhandene bzw. genehmigte gewerbliche Nutzung nach außen nicht merklich in Erscheinung tritt und optisch die Wohnnutzung überwiegt (vgl. Kap. 2.2).

Für diesen Bereich käme für sich genommen auch die Entwicklung zu einem Mischgebiet in Betracht. Davon wird abgesehen, um die umliegenden gewerblichen Nutzungen nicht weiter einzuschränken. Die Beibehaltung des eingeschränkten Gewerbegebietes trägt der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bestandsnutzungen in ausreichendem Maß Rechnung, ohne die ansässigen Gewerbebetriebe weitergehend einzuschränken. Zudem sollen die gewerblichen Flächenreserven mit Vorrang der gewerblichen Nutzung vor anderen

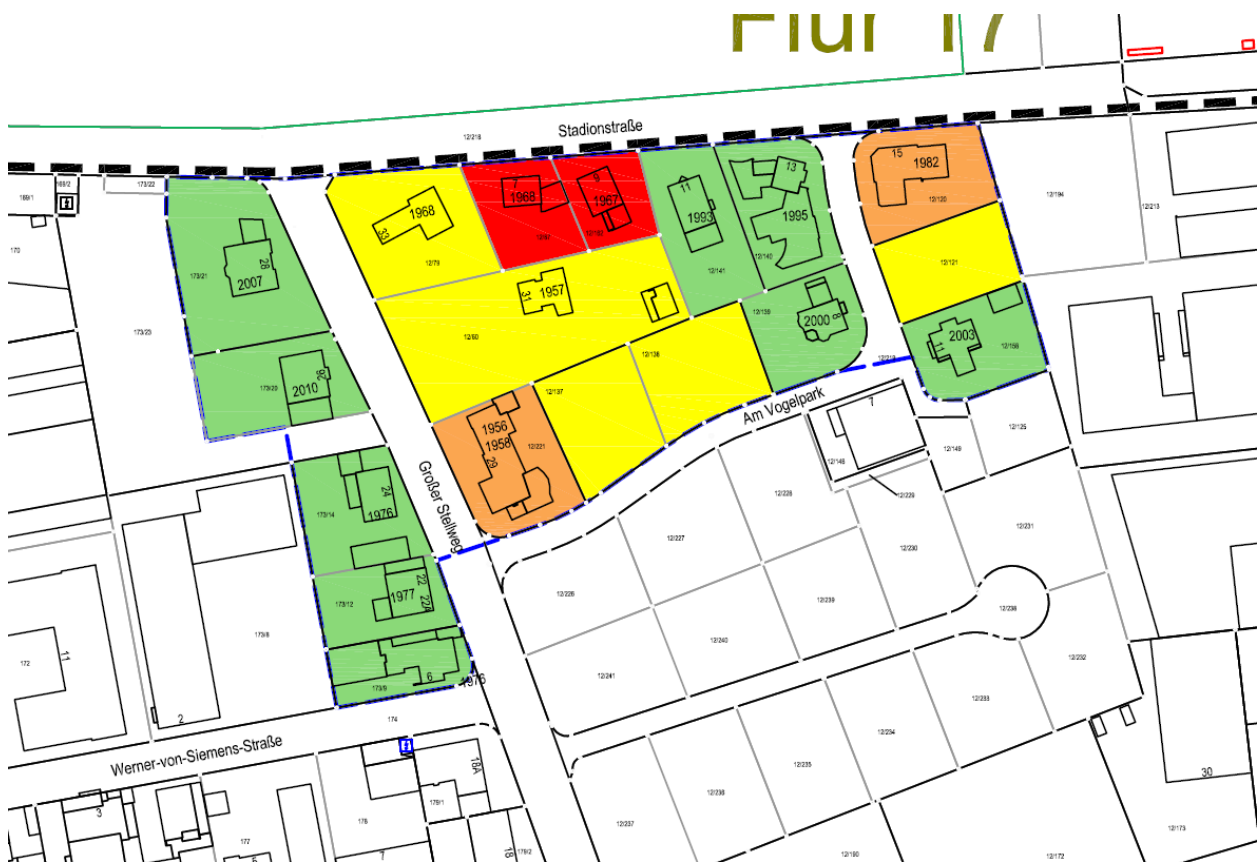


Nutzungen gesichert und die gewerblichen Strukturen stabilisiert werden. Eine Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebietes zum Mischgebiet würde diesem städtebaulichen Entwicklungsziel entgegenstehen und zu einer Verfestigung vorhandener wohnbaulicher Strukturen führen sowie der gewerblichen Entwicklungsfähigkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes entgegenstehen. Außerdem ist der Teilbereich weiterhin im Gesamtzusammenhang des Plangebietes zu sehen und besitzt nicht das Gewicht eines eigenständigen Baugebietes. Die Entwicklungsfähigkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet wird auch im Bereich Stadionstraße/Am Vogelpark nach wie vor gesehen (vgl. Abbildung 8).

Denn auch hier verfügen die meisten Grundstücke über eine ausreichende Größe um z.B. Dienstleistungsbetriebe oder Handwerksbetriebe, die im GEE bevorzugt untergebracht werden sollen, aufzunehmen. Dass die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen und zugehörigen Betriebswohnungen auf den Grundstücken möglich ist, zeigen auch einige der vorliegenden Baugenehmigungen in diesem Bereich.

Grundstücke, die bereits aufgrund ihrer geringen Größe und einer vorhandenen genehmigten allgemeinen Wohnnutzung nicht oder nur sehr eingeschränkt gewerblich nutzbar sind, kommen lediglich vereinzelt vor und prägen weder das gesamte Bebauungsplangebiet noch den Teilbereich Am Vogelpark/Stadionstraße.

Darüber hinaus befinden sich in dem Bereich Stadionstraße/Am Vogelpark auch noch mehrere unbebaute Grundstücke, so dass z.B. durch den Erwerb von Nachbargrundstücken noch größere Gewerbegrundstücke entstehen können. Zum Teil befinden sich benachbarte Parzellen auch bereits im Eigentum desselben Eigentümers.



1. Gemäß den Darstellungen der Bauantragsunterlagen ist eine nennenswerte (d. h. mehr als deutlich untergeordnete) gewerbliche Nutzung erkennbar.
2. Aufgrund der Grundstückssituation (Grundstücksgröße, Lage / Anordnung / Größe der Gebäude) besteht auf dem Grundstück ein Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen.
3. Aufgrund der Lage des Grundstücks angrenzend an unbebaute Grundstücke besteht ein Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang.
4. Kein Entwicklungspotenzial außer reine Umnutzung

**Abbildung 8: Entwicklungsfähigkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet – nähere Betrachtung des Teilbereichs Stadionstraße/Am Vogelpark**

Aufgrund der Rücknahme des Ausschlusses von Betriebswohnen gegenüber dem Vorentwurf sind Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO nicht mehr erforderlich.

Auch Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für genehmigte selbständige Wohnnutzungen werden nicht weiter verfolgt. Die wenigen im Plangebiet vorhandenen genehmigten selbständigen Wohnnutzungen werden damit auf den Bestandschutz beschränkt (vgl. Kap. 5.1.4). Wesentliche bauliche Änderungen oder Erweiterungen sind nicht gewünscht, um die Wohnnutzung im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen. Die vorhandenen allgemeinen Wohnnutzungen erfüllen auch zeitgemäße Wohnbedürfnisse und können auch ohne wesentliche Änderungen oder Erweiterungen aufrechterhalten werden. Modernisierungen und Reparaturen, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung als notwendige Maßnahmen erforderlich sind, sind vom Bestandsschutz gedeckt.

Eine Regelung zu Bordellen und sonstigen Betrieben, in denen sexuelle Handlungen vorgenommen werden, ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da es sich im Sperrbezirk Viernheims befindet.

## 5 Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Standortqualität des bestehenden Gewerbegebietes langfristig zu sichern sowie sie bestimmten Betrieben vorzubehalten, werden orientiert an den bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 233 sowie dem städtebaulichen Entwicklungskonzept folgende Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nutzungen in den Baugebieten getroffen.

#### 5.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes G<sub>Ee</sub> entspricht inhaltlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 von 1989. Die Festsetzung wird jedoch textlich neu gefasst, um die Zweckbestimmung des G<sub>Ee</sub> klarzustellen. Die Abgrenzung des eingeschränkten Gewerbegebietes dient der Nutzungszonierung im Plangebiet und erfolgt weitestgehend entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan und wird südlich der Straße Am Vogelpark um Flächen des ehemaligen Sparlagers arrondiert. Die Abgrenzung entspricht in diesem Bereich den Entwicklungszielen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (vgl. Abbildung 6).

Die Beschränkung auf Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entspricht der von der Rechtsprechung bestätigten Reduzierung des Störgrads auf den eines Mischgebietes. Dadurch erfolgt ein gestufter Übergang von der gewerblichen Nutzung im Plangebiet zu der Wohnbebauung im Westen und den Naherholungsgebieten und Freizeiteinrichtungen im Norden.

Durch die Festsetzung werden darüber hinaus Störungen der in dem nördlichen Teilgebiet an der Stadionstraße vermehrt vorhandenen Wohnnutzung minimiert ohne damit die Schutzbedürftigkeit gegenüber Immissionen formal anzuheben und damit die angrenzenden uneingeschränkten Gewerbegebiete und Industriegebiete weitergehend einzuschränken.

Der Ausschluss von selbständigen Lagerflächen dient neben der Vermeidung von Emissionen auch der gestalterischen und funktionalen Aufwertung. Dadurch soll die Attraktivität dieses Gebietes für Dienstleistungsbetriebe und andere höherwertige Betriebe erhöht und der Städteingang über die Einsteinstraße aufgewertet werden.

Der Ausschluss von Einzelhandel erfolgt, um den Teil des Plangebiets vorrangig für Dienstleistungen, Gewerbe und Handwerksbetriebe vorzuhalten und einem Umnutzungsdruck durch Handelsnutzungen entgegenzuwirken. Kfz- und Motorradhandel, die im Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb stehen, sind dabei nicht im klassischen Sinne als Einzelhandel zu verstehen. Darüber hinaus sind unselbständige Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, solange die Geschossfläche für den Direktverkauf einen untergeordneten Flächenanteil einnimmt und im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer inhaltlichen Zielsetzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 von 1989 mit Ausschluss der Ansiedlung von Endverbrauchermärkten oder ähnlichen Einzelhandelsbetrieben und der Zulässigkeit von Annexhandel im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Ebenso entsprechen sie dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes mit räumlicher Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet und Erhaltung der Gewerbegebiete ohne bisherige deutliche Einzelhandelsvorprägung mit Vorrang der gewerblichen Nutzungen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt ebenfalls, um das Plangebiet vorrangig für Dienstleistungen, Gewerbe und Handwerksbetriebe vorzuhalten und einem Umnutzungsdruck entgegenzuwirken. Die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig einhergehenden negativen städtebaulichen Wirkungen, wie Verzerrung des Mietpreisgefüges, Imageverlust des Gebietes mit Trading-Down-Effekt, die zu einer qualitativen Abwertung des Gebietes führen können und sich auf die Umsetzung dieses Zieles negativ auswirken können, sollen vermieden werden. Zudem sollen wesentliche Störungen auf in der Umgebung angrenzende Wohnnutzungen vermieden werden.

### 5.1.2 Gewerbegebiet

Die Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht i. W. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 von 1989 und der bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Nördlich der Werkstraße wird ein Teil des bisherigen Industriegebiets in Gewerbegebiet geändert. Die Änderung betrifft im Bestand im Wesentlichen einen produzierenden Betrieb (Herstellung von Verpackungen), der auch im Gewerbegebiet zulässig ist, weitere Kleinbetriebe und Nutzungen mit geringem Störgrad sowie einen Leerstand. Durch die Änderung der Art der Nutzung in diesem

Bereich wird die Trennlinie zwischen GE und GI begradigt und der höheren Störfähigkeit von Nutzungen im Gewerbegebiet einschließlich der dort zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen Rechnung getragen.

Der Ausschluss von Einzelhandel erfolgt, um den Teil des Plangebiets vorrangig für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe vorzuhalten und einem Umnutzungsdruck durch Handelsnutzungen entgegenzuwirken. Kfz- und Motorradhandel, die im Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb stehen, sind dabei nicht im klassischen Sinne als Einzelhandel zu verstehen. Darüber hinaus sind unselbständige Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, solange die Geschossfläche für den Direktverkauf einen untergeordneten Flächenanteil einnimmt und im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer inhaltlichen Zielsetzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 von 1989 mit Ausschluss der Ansiedlung von Endverbrauchermärkten oder ähnlichen Einzelhandelsbetrieben und der Zulässigkeit von Annexhandel im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Ebenso entsprechen sie dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes mit räumlicher Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet und Erhaltung der Gewerbegebiete ohne bisherige deutliche Einzelhandelsvorprägung mit Vorrang der gewerblichen Nutzungen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt ebenfalls, um das Plangebiet vorrangig für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe vorzuhalten und einem Umnutzungsdruck entgegenzuwirken. Die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig einhergehenden negativen städtebaulichen Wirkungen, wie Verzerrung des Mietpreisgefüges, Imageverlust des Gebietes mit Trading-Down-Effekt, die zu einer qualitativen Abwertung des Gebietes führen können und sich auf die Umsetzung dieses Zieles negativ auswirken können, sollen vermieden werden.

### 5.1.3 Industriegebiet

Die Festsetzung als Industriegebiet entspricht i. W. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 von 1989. Mit der Festsetzung wird eine industrielle Kernzone im Gewerbegebiet Nord um die Industriestraße in ihrem Bestand gesichert und fortgeschrieben. Die Festsetzung trägt auch dem Bestand an produzierenden Betrieben und Logistiknutzungen Rechnung und soll einen Betrieb ohne tageszeitliche Beschränkungen gewährleisten.

Der Ausschluss von Einzelhandel erfolgt mit der gleichen Zielsetzung wie im Gewerbegebiet.

### 5.1.4 Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Plangebiet

Im gesamten Plangebiet befinden sich einzelne genehmigte allgemeine Wohnnutzungen, die in den festgesetzten Baugebieten nach wie vor unzulässig sind. Die Zulässigkeit ergibt sich mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 233-7 wie folgt:

Diese Nutzungen genießen ausschließlich Bestandsschutz. Zulässig sind der Substanzerhalt/Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen und in diesem Zusammenhang Änderungen, sofern keine Erweiterung erfolgt oder Änderung der Nutzungsintensität (lediglich Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ausgeübten Nutzung und Funktion).

Unzulässig sind bauliche Erweiterungen, z.B. Errichtung neuer Gebäudeteile.

Weiterhin ist die Wiedererrichtung nach Abriss oder Zerstörung unzulässig.

Die mit Erweiterungen verbundenen Auswirkungen oder Nutzungsänderungen, z.B. die zu einer Intensivierung der Nutzung führen würden, sowie die Wiedererrichtung sollen aus den vorgenannten Gründen (siehe Kap. 4.2) nicht zulässig sein. Allgemeine Wohnnutzungen, die nicht mehr zeitgemäßen Flächenansprüchen entsprechen und daher zur Aufrechterhaltung der bestandsgeschützten Nutzung dringender Änderung oder Erweiterung bedürfen, konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Maßnahmen, die zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestands beitragen, sind dahingegen durch den Bestandsschutz gedeckt. Weiterhin waren die bestehenden selbständigen Wohnnutzungen im Bestand bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ auf den Bestandsschutz durch Überplanung beschränkt.

Nicht unter den Bestandsschutz fallen unzulässig errichtete allgemeine Wohnnutzungen, d. h. Wohnnutzungen, die die Zulassungskriterien für Betriebswohnungen nicht (mehr) erfüllen. Dazu gehören auch selbständige Wohnnutzungen, die sich infolge von Nutzungsänderungen (z.B. Veräußerung / Vermietung an betriebsfremde Personen) oder von Grundstücksteilungen mit Aufgabe des funktionalen Zusammenhanges zur gewerblichen Nutzung oder durch Aufgabe der betrieblichen Funktion der Bewohner ergeben haben.

#### 5.1.5 Lärmemissionskontingent

Der Bebauungsplan Nr. 233 von 1989 setzt im Industriegebiet und in Teilen des Gewerbegebiets flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht fest.

Im Gewerbegebiet wird die Festsetzung nicht beibehalten, da sie gegenüber dem im GE regelmäßig zulässigen Störgrad keine weitergehende Einschränkung darstellt und da Emissionsbeschränkungen zum Schutz von Gebieten gleichen Störgrads untereinander nicht als städtebaulich erforderlich erachtet werden.

Die Festsetzung wird nur im Industriegebiet beibehalten, da sie gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen den Wohn- und Mischgebieten in der Umgebung sowie im benachbarten Gewerbegebiet, insbesondere Betriebsleiterwohnungen, im Nachtzeitraum zu einer Minderung der Lärmimmissionen führt. Durch die Festsetzung wird das Gebiet nach den Eigenschaften der Betriebe im Verhältnis zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 festgesetzten Baugebieten GI 5 und GI 5a gegliedert.

Da für die Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen der Betriebe bzw. der zulässigen Geräuscheinwirkung in der Umgebung kein eindeutiges Verfahren festgelegt ist, werden die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel durch Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 ersetzt. Somit ist für die Anwendung im Genehmigungsverfahren ein eindeutiges Berechnungsverfahren geregelt. Die Werte der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unverändert übernommen, so dass sich für die Betriebe keine wesentlich veränderten Anforderungen ergeben.

### 5.1.6 Entfall alter Festsetzungen

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 werden für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter keine beschränkenden Regelungen der Flächengrößen und -anteile am Baugrundstück im Bebauungsplan Nr. 233-7 übernommen. Regelungen zur Flächenbegrenzung von Betriebswohnen bestanden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233. Diese wurden jedoch häufig falsch interpretiert und haben eher zu einer Ausweitung der Wohnnutzung geführt. Die Zulässigkeitskriterien der BauNVO für Betriebswohnen werden für die Steuerung von Betriebswohnungen als ausreichend erachtet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass mit Aufgabe des Betriebs, dem die Wohnnutzung zugeordnet ist, die Genehmigung einer Betriebswohnung gegenstandslos wird.

Die beschränkende Regelung der Flächengröße der Geschossfläche für betriebsbezogenen Verkauf von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben (Annexhandel) wird im Bebauungsplan Nr. 233-7 nicht übernommen. Die Zulässigkeitskriterien der räumlichen und funktionalen Zu- und Unterordnung zum Betrieb werden für ausreichend erachtet, da i.d.R. nicht zu erwarten ist, dass der Annexhandel mit eigenen Produkten eine erhebliche Bedeutung erlangen kann und durch die Ausnahmeregelung eine Einzelfallprüfung erfolgt, in der mögliche negative Entwicklung erfasst werden.

Die Festsetzung als „eingeschränktes“ Industriegebiet wird in der vorliegenden Form als unwirksam erachtet, da sie der Zweckbestimmung des § 9 BauNVO widerspricht. Die Festsetzung im Industriegebiet, dass Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke nur zulässig sind, wenn sie dem Betriebssport dienen oder wenn die Aktivitäten in Hallen oder ähnlichen geschlossenen Räumen stattfinden, wird nicht übernommen, da durch die ausnahmsweise Zulässigkeit im Industriegebiet eine Einzelfallprüfung zur Verträglichkeit mit dem Gebietscharakter erfolgt.

### 5.1.7 Änderungen aufgrund der Anwendung der BauNVO

Gemäß BauNVO von 1977 waren in Gewerbegebieten „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“ nur zulässig, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile und Belästigungen zur Folge haben können. Dieser Zusatz ist lediglich aus redaktionellen Gründen mit Umstellung auf die neue BauNVO entfallen und weiterhin in der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes enthalten.

Mit Anwendung der aktuellen BauNVO 1990 sind in Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese waren auf Grundlage der BauNVO von 1977 lediglich ausnahmsweise zulässig. Da sich durch diese Änderung keine Auswirkungen für die mit der Planung verfolgten Ziele ergeben, wird diesbezüglich kein zusätzlicher Regelungsbedarf gesehen.

Der für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit der BauNVO 1990 aufgenommene Zusatz, dass diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, führt zu keiner materiellen Änderung. Dieser Zusatz wurde lediglich zur Klarstellung in die BauNVO aufgenommen.

Die Änderung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die gemäß BauNVO 1977 allgemein als Gewerbebetriebe aller Art zulässig waren und mit Anwendung der BauNVO 1990 lediglich ausnahmsweise zulassungsfähig sind, ist aufgrund des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan Nr. 233-7 nicht relevant für die Planung.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke werden über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl bzw. die Baumassenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird weitestgehend entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ im überwiegenden Teil des Plangebietes übernommen.

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte GRZ von 0,8 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 übernommen. Die Bestandssituation zeigt, dass die festgesetzte GRZ durch die bestehenden hochbaulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 233-7, bis auf die Überschreitung auf einem Grundstück eingehalten werden. Die Grundstücke weisen jedoch in Teilbereichen aufgrund der versiegelten Flächen (z.B. Stellplatzflächen, Hofflächen) Gesamtversiegelungsgrade bis zu 100 % der Grundstücksflächen auf.

Mit Anwendung der BauNVO von 1977 waren Nebenanlagen, Terrassen usw. auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Dies konnte eine 100%-ige Versiegelung der Baugrundstücke zur Folge haben. Mit Anwendung der BauNVO 1990 wird die Gesamtversiegelung auf 80 % des Baugrundstücks beschränkt. Im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 wurde die Versiegelung durch Begrünungsfestsetzungen bereits insoweit eingeschränkt, dass eine 100%-ige Versiegelung nicht zulässig war. Mit dem Bebauungsplan Nr. 233-7 wird weiterhin das Ziel zur Mindesteingrünung der Gewerbegrundstücke verfolgt. Vormalig zulässige, vorhandene Versiegelungen genießen Bestandsschutz.

### **5.2.2 Geschossflächenzahl/Baumassenzahl**

Die Geschossflächenzahl sowie die Baumassenzahl werden entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die GFZ von 2,0 festgesetzt. Mit dieser soll entsprechend dem angrenzenden Gewerbegebiet eine dichtere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden und diese damit für Büro- und Dienstleistungsnutzungen attraktiver werden.

Im Gewerbegebiet GE 1 wird die GFZ von 2,0 entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 übernommen. Für das Gewerbegebiet GE 2, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Bestandteil der Festsetzungen des Industriegebietes GI 5 war, wird trotz Änderung der Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 festgesetzte Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Ebenso wird die für das Industriegebiet zulässige Baumassenzahl von 8,0



entsprechend der zulässigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 übernommen.

Gemäß BauNVO von 1977 waren bei der Ermittlung der Geschossfläche Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise miteinzurechnen oder ausnahmsweise nicht mizurechnen. Mit Änderung der BauNVO 1990 ist diese generelle Anrechnungspflicht in Nicht-Vollgeschossen entfallen und wurde nur noch als mögliche Festsetzungsregelung im Bebauungsplan aufgenommen. Von dieser Regelung wird aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung mit dem Bebauungsplan Nr. 233-7 abgesehen.

### 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Der festgesetzte untere Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist aus der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ abgeleitet.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im Gewerbegebiet GE 2 und im Industriegebiet mit 15 m entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und im Gewerbegebiet GE 1 wird die Höhe baulicher Anlagen mit 13 m festgesetzt. Sie orientiert sich an den ursprünglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“, der 12 m festsetzt, und berücksichtigt die veränderten Anforderungen in Bezug auf die Entwicklung der Geschosshöhen.

Im Bereich des im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 als GE 4a festgesetzten Gewerbegebietes wird die zulässige Höhe von 15 m auf 13 m reduziert und orientiert sich dabei an der umgebenden Festsetzung. Die bestehenden hochbaulichen Anlagen in diesem Bereich halten die neu festgesetzte Höhe ein, so dass es hier zu keinen Nutzungseinschränkungen kommt.

In den Baugebieten können Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen zugelassen werden. Der Errichtung von Lüftungsanlagen, sonstigen haustechnischen Anlagen sowie einer potenziellen Ausstattung mit Photovoltaik oder Solarthermie wird durch diese Festsetzung Rechnung getragen. Somit können positive Entwicklungen in Bezug zu alternativen/regenerativen Energien begünstigt werden.

Entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet keine Traufhöhe festgesetzt. Die Festsetzung wird als nicht erforderlich angesehen, da sie nicht modernen Bedürfnissen, insbesondere für den Neubau von Büro- und Dienstleistungsgebäuden, entspricht und aufgrund der Entfernung zur westlich gelegenen Bebauung keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen in der Ansicht einer Giebel- oder Außenwand erzielt werden.

Die in Ausnahmefällen festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 25 m für die im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 festgesetzten Baugebiete GE 2, GE 4a und GI 5 werden nicht übernommen, da für diese

Fälle eine gemäß Gesetz vorgesehene Befreiung durch § 31 Abs. 2 BauGB vorgesehen ist und als ausreichend erachtet wird.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und im Bestand weitestgehend entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ festgesetzt. Sie werden überwiegend in einem Abstand von 5,0 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt, so dass ein ausreichender Gestaltungsspielraum auf dem verbleibenden Grundstück auch für Neuansiedlungen von Gewerbe und die Ausgestaltung und Nutzung der Grundstücke verbleibt.

Im Übergang zur Straße Großer Stellweg werden die Baugrenzen für die Grundstücke Werner-von-Siemens-Straße Nr. 6, Großer Stellweg Nr. 22/22a sowie Nr. 24 entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 unter Berücksichtigung des Bestands übernommen.

Am Vogelpark 7 wird die Baugrenze unter Berücksichtigung des Bestandes aufgrund der ansonsten verbleibenden geringen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks festgesetzt. Nördlich der Werner-von-Siemens-Straße wird die Baugrenze orientiert an der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ und am Bestand im Abstand von 3 m zur Straße festgesetzt. Südlich der Straße Am Vogelpark wird die Baugrenze aufgrund der Neuordnung in diesem Teilbereich in einem Abstand von 3 m zu Straße festgesetzt.

Der verbleibende Abstand zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen soll zudem zur gärtnerischen Gestaltung und randlichen Eingrünung des Grundstücks genutzt werden, wie es bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 vorgesehen war und durch die im Bebauungsplan Nr. 233-7 festgesetzte Mindesteingrünung vorgegeben wird. Damit soll die mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept verfolgte städtebauliche Qualität zur Aufwertung des öffentlichen Raumes durch eine randliche Eingrünung unterstützt werden und auch die fußläufigen Verbindungen zum angrenzenden Erholungswald im Norden langfristig aufgewertet werden. Vormalig zulässige, bauliche Anlagen, die über diese Baugrenzen hinausragen, genießen Bestandsschutz.

Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen sind und nur in Ausnahmefällen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Ersatz einer entsprechend großen Grünfläche und Erhalt gesunder Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang angeordnet werden können, wird nicht übernommen. Die Zielsetzung zur Eingrünung des Gewerbegebietes bleibt durch Festsetzungen zur Mindesteingrünung weiterhin gewahrt.

### 5.4 Mindestmaße für Grundstücksgrößen

Zur Sicherung und Erhaltung ausreichender Grundstücksgrößen für gewerbliche Nutzungen wird mit dem Bebauungsplan eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit soll zudem der häufigen Praxis der Abtrennung eines zulässigerweise errichteten betriebsbezogenen Wohngebäudes und anschließender gesonderter Vermarktung entgegengewirkt werden.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhandene kleinere Baugrundstücke (< 1.000 m<sup>2</sup>) genießen Bestandsschutz und werden von dieser Regelung ausgenommen. Nicht aufgenommen wurden öffentliche Grundstücke, die der Erschließung dienen sowie private Grundstücke, die keine Baugrundstücke i.e.S. darstellen.

### **5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim werden mit dem Bebauungsplan breitere Grundstückszu- und -abfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass in Gewerbe- und Industriegebieten breitere Zu- und Abfahrten, als in der Stellplatzsatzung vorgesehen, erforderlich sind, jedoch auch die städtebaulich unerwünschte Aufweitung des Straßenraumes weiterhin begrenzt wird und eine Begrünung der Vorgartenzone sichergestellt werden kann. Bei nachgewiesenem Bedarf, z.B. zur Sicherung der betrieblichen Abläufe, können im Einzelfall weitere Zufahrten oder breitere Zufahrtsbreiten ausnahmsweise zugelassen werden.

Um im öffentlichen Straßenraum weiterhin ausreichende Flächen für Parkplätze vorhalten zu können, wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze und Garagen auf privaten Grundstücken nicht direkt vom öffentlichen Straßenraum aus angefahren werden können.

### **5.6 Verkehrsflächen**

Das Erschließungskonzept des Plangebietes mit Erschließung im Bestand über die Werkstraße, Einsteinstraße, Werner-von-Siemens-Straße, die Straße Großer Stellweg, die Industriestraße sowie die bisher noch nicht vollständig ausgebaute Straße Am Vogelpark wird weiterhin beibehalten und entsprechend dem Bestand festgesetzt. Zur Erhaltung der Flexibilität und Gestaltungsspielräume wird auf eine differenzierte Festsetzung von Gehwegen, Fahrbahn, usw. verzichtet.

### **5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ wird festgesetzt, um die mit einer vertraglichen Vereinbarung vorgesehene Errichtung öffentlicher Stellplätze planungsrechtlich zu sichern.

### **5.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen bestehender Versorgungsanlagen im Plangebiet werden Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

### **5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit dem Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die eine Mindestein- und Begrünung des Plangebietes sicherstellen und eine angemessene städtebauliche Gestaltqualität umsetzen sollen.

### 5.9.1 Versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen

Die Festsetzung zur versickerungsfähigen Befestigung bei der Neuanlage bzw. der Erneuerung von Stellplätzen trägt zur Minimierung der Neuversiegelung bei und berücksichtigt die Stellplatzanlagen im Bestand. Des Weiteren werden mit dieser Festsetzung die Abflussmengen des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswasser reduziert. Die Festsetzung wird vor dem Vorbehalt der technischen und rechtlichen Möglichkeiten gefasst. Die Ge- und Verbote der Trinkwasserschutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“ (Nr. 431-148) in der weiteren Schutzzone Zone IIIb, dass gem. Rechtsverordnung vom 25.05.2009 festgelegt ist, sind zu beachten. So ist die Versickerung von Niederschlagswasser von Stellplätzen unter bestimmten Umständen zulässig und es sind Ausnahmen von den Verboten möglich. Daher wird auf die Festsetzung zur Minimierung der Neuversiegelung nicht verzichtet.

### 5.9.2 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen

Um eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, ist eine Mindestbegrünung der Freiflächen der Baugrundstücke (inkl. entsprechender Gehölz- und Baumanpflanzungen) vorgesehen. Hierdurch wird ein Mindestmaß an gärtnerisch gestalteten Flächen und damit ein möglichst hohes Grünvolumen sichergestellt.

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Grünflächen zwischen der Straßengrenze und der überbaubaren Fläche mehr festgesetzt werden, soll mit der Festsetzung der Wegfall der Festsetzung zur Anpflanzung eines Laubbaumes je 150 m<sup>2</sup> Grünfläche anteilig ersetzt werden, jedoch auch der Gestaltungsspielraum zur Nutzung der gewerblichen Grundstücke erhalten werden.

### 5.9.3 Mindestvegetationsfläche/Bodenfunktionszahl

Um eine Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes auf den privaten Grundstücken zu erhalten und zu erzielen, wird eine Bodenfunktionszahl festgesetzt. Sie dient der Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden-, Wasserhaushalt und Klima und regelt welcher Flächenanteil je m<sup>2</sup> des Baugrundstückes von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist.

Für neu zu bebauende Grundstücke und Grundstücke mit überwiegenden Änderungen des bebauten Bestandes wird eine Bodenfunktionszahl als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Berechnung dieser Festsetzung erfolgt in Analogie zur Grundflächenzahl in Bezug auf das Baugrundstück. Mit Festsetzung einer Bodenfunktionszahl von 0,3 müssen 30 % der Grundstücksfläche eine uneingeschränkte Bodenfunktion aufweisen (Freihaltung von jeglicher Bebauung und Versiegelung) oder es können durch mit der Festsetzung beschriebene Maßnahmen Verhältnisse hergestellt werden, die einer uneingeschränkten Bodenfunktion von 30 % entsprechen. Allerdings ist die Herstellung und Anlage einer Mindesteingrünung von 15 % des Baugrundstückes (BFZ = 0,15) als Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche erforderlich, womit ein Mindestmaß an begrüntem und ggf. gärtnerisch gestalteten Flächen auf den Baugrundstücken sichergestellt wird. Weiterhin werden mit der Anlage von Vegetationsflächen ökologische Funktionen auf den Grundstücken gewährleistet.

**Berechnungsbeispiel:**

Gesamtgrundstück 2000 m<sup>2</sup>

Bei einem fiktiven Beispiel entstehen auf einem Grundstück folgende Nutzungen:

Fläche	Oberflächenqualität	Wichtungsfaktor	gewichtete Fläche
1000 m <sup>2</sup>	Gebäudefläche, Dachflächen unbegrünt, an Versickerung angeschlossen	WF 0,15	150 m <sup>2</sup>
50 m <sup>2</sup>	Gebäudefläche, Dachfläche begrünt	WF 0,60	30 m <sup>2</sup>
200 m <sup>2</sup>	Rasenfugenpflaster	WF 0,60	120 m <sup>2</sup>
600 m <sup>2</sup>	Wasserdurchlässiges Pflaster,	WF 0,40	240 m <sup>2</sup>
150 m <sup>2</sup>	Pflanzflächen	WF 1,00	150 m <sup>2</sup>
<b>2000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche</b>		<b>WF 0,35</b>	<b>690 m<sup>2</sup></b>

BFZ = 690/2.000 = 0,35 - Die Zielvorgabe 0,3 wurde erreicht.

**Abbildung 9: Berechnungsbeispiel Bodenfunktionszahl**

**5.9.4 Mindestgrünflächen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 zur Anlage privater Grünflächen und deren Begrünung werden mit der Änderung nicht übernommen. Dahingegen werden die Baugrenzen im Abstand von zumeist 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche beibehalten und zur Begrünung der Baugrundstücke allgemeine grünordnerische Festsetzungen und die Herstellung und Anlage einer Mindesteingrünung von 15 % des Baugrundstückes als Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen aufgenommen, die eine Mindesteingrünung des Plangebietes sowie insbesondere der Vorgartenzone gewährleisten.

**5.9.5 Randeingrünung der Baugrundstücke**

Zur randlichen Eingrünung der Baugrundstücke und Reduzierung der Versiegelung und damit Sicherung einer Mindesteingrünung und Aufwertung der städtebaulichen Qualitäten des Plangebietes wird entlang eines Streifens zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche eine Vorgartenzone mit einer anteiligen Begrünung festgesetzt.

**5.10 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**5.10.1 Erhalt von Bäumen**

Zur Sicherung erhaltenswerten und das Gebiet prägenden Baumbestandes wird der Erhalt gesunder Bäume mit einem Stammumfang größer 60 cm festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass bei wesentlicher Einschränkung der baulichen Nutzung des Grundstücks vom Erhalt dieser Bäume abgesehen werden kann. Dies trifft insbesondere auf die im Plangebiet noch unbebauten Grundstücke mit Baumbestand zu, deren bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans durch den Erhalt der Bäume nicht bzw. sehr eingeschränkt

möglich wäre. Eine wesentliche Einschränkung wäre dabei, dass 70 % der Grundstücksfläche nicht zusammenhängend für eine bauliche Entwicklung genutzt werden könnten. Weiterhin fallen unter diese wesentlichen Einschränkungen beispielsweise die Nutzung von Büro-, Arbeits- und Aufenthaltsräumen, die durch Einwirkung dieser Bäume nur mit künstlichem Licht genutzt werden können, ohne die Einwirkungen der betroffenen Bäume jedoch auch ohne künstliches Licht nutzbar wären.

Abgängige Bäume aufgrund von Krankheit, Entfernung einzelner Bäume aus einem größeren Baumbestand sowie bei Gefahren für die Allgemeinheit sollen auch weiterhin ersetzt werden. Eine Berücksichtigung der Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke auch für die Ersatzpflanzungen erfolgt dadurch, dass weiterhin eine Regelung aufgenommen besteht, wonach von Ersatzpflanzungen nach Einzelfallprüfung abgesehen werden kann, wenn die Mindestbegrünungsvoraussetzungen gemäß dem Bebauungsplan weiterhin erfüllt sind.

Die Festsetzung entspricht dabei inhaltlich weitestgehend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“.

#### **5.10.2 Begrünung von Stellplätzen**

Die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen dient der Eingrünung der Grundstücke und kleinklimatisch wirksamen Beschattung der Stellplätze sowie zur Gliederung dieser. Vorgaben zu Pflanzqualitäten und Baumscheiben sichern dauerhafte Standortvoraussetzungen.

Mit dieser Festsetzung erfolgt eine Aktualisierung der Begrünungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 (für je 6 Bäume wurde die Anpflanzung eines Baumes erforderlich) entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung.

#### **5.10.3 Gehölzstreifen**

Entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 wird die Fläche zum Erhalt des Gehölzstreifens zwischen GEE und GE1 im Norden des Plangebietes weiterhin festgesetzt. Dies dient zum einen der Gliederung der gewerblichen Flächen untereinander und zum anderen dem Erhalt des Gehölzbestandes als Lebensraum für Tiere.

#### **5.10.4 Straßenbegrünung**

Zur Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Durchgrünung des Plangebietes werden die straßenbegleitenden Baumanpflanzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weitestgehend übernommen und entsprechen zudem der Durchgrünung der Straßenräume gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept. Zur Aufwertung des Straßenraumes und Ausbildung von Raumkanten und Leitstrukturen werden dabei für die Straße Großer Stellweg als Verbindungsachse zu den nördlich gelegenen Naherholungsangeboten, Bäume 1. Ordnung festgesetzt. Für die Nebenstraßen sind Bäume 2. Ordnung festgesetzt.

Mit der Festsetzung erfolgen jedoch keine festen Standortzuweisungen, sondern eine Bepflanzung mit einer bestimmten Anzahl an Bäumen in Baumreihen entlang der Straßen, um im Bestand auf Grundstückszu- und -abfahrten, Leitungen usw. Rücksicht nehmen zu können. Es

wird eine dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 entsprechende Anzahl an Bäumen im Plangebiet insgesamt erforderlich.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Viernheim die Flächen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten. Um weiterhin Flächen für die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken für kleinere bis mittlere Unternehmen vorhalten zu können, die auf günstige Bodenpreise angewiesen sind und um den Umnutzungsdruck entgegen zu wirken werden Nutzungsausschlüsse getroffen. Durch Nutzungsausschlüsse entlang des Stadteingangs Viernheims werden für diese Flächen Voraussetzungen zu einer städtebaulich qualitätvollen Entwicklung und Aufwertung dieser Flächen, geschaffen.

Mit dem abgestuften Nutzungskonzept im Plangebiet sowie die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ist eine Beeinträchtigung schutzbedürftiger (Wohn-) Nutzungen im Umfeld nicht zu erwarten. Mit Arrondierung eines Teilbereiches von Industriegebiet in Gewerbegebiet wird der Nutzungszonierung zum Schutz störeffindlicher Nutzungen Rechnung getragen.

### **6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche**

Der Ausschluss von Einzelhandel und die Zulässigkeit von Annexhandel durch den Bebauungsplan Nr. 233-7 trägt mit zum Schutz der Viernheimer Innenstadt und der Versorgung der Bevölkerung bei und entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet.

### **6.3 Auswirkungen auf den Verkehr**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Viernheim ist über die Bundesautobahnen A 659, A 5 und A 6/67 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung des Plangebietes an dieses Netz erfolgt im Wesentlichen über die Landesstraße L 3111.

Im Stadtgebiet ist das Plangebiet über die von Norden ins Stadtgebiet führende Lorscher Straße sowie die Industriestraße und die Straße Großer Stellweg in das innerörtliche Verkehrsnetz in Richtung Innenstadt angebunden und über die Friedrich-Ebert-Straße zudem an die L 3111.

Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt über die Einsteinstraße, Werner-von-Siemens-Straße, Werkstraße, Gottlieb-Daimler-Straße, Stadionstraße, Großer Stellweg sowie Industriestraße im Bestand. Die Straße Am Vogelpark ist nur teilweise ausgebaut und erschließt die angrenzenden bereits im Bestand bebauten Grundstücke. Mit endgültigem Ausbau werden die noch unbebauten daran anschließenden Grundstücke auch an das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden.



## Verkehrserzeugung

Durch die Planung sind keine weitergehenden Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Erschließung des Plangebietes wird im Bestand gesichert. Es werden keine Zulässigkeiten von Betrieben begründet, die über die bisherige Zulässigkeit der gewerblichen oder industriellen Nutzungen hinausgehen und erhebliche Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen besitzen könnten.

Das Parken im öffentlichen Straßenraum erfolgt aufgrund fehlender Markierungen oft ungeordnet entlang der Straßen und teilweise den Bürgersteigen.

## ÖPNV

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz durch die in der Lorscher Straße/Einsteinstraße verkehrende Buslinie 612, mit Haltestelle an der Ecke Werkstraße/Einsteinstraße sowie die durch das Plangebiet verlaufenden Buslinien 611 und 644 (überörtliche Verbindung nach Worms), mit Haltestelle in der Industriestraße Nr. 26/28, angebunden. Diese Linien fahren auch den im Süden Viernheims gelegenen Bahnhof an, von dem das Stadtgebiet in den regionalen Verkehr über die S-Bahn-Linie 5 nach Mannheim und Heidelberg angebunden ist.

## Fußgänger/Radverkehr

Das Plangebiet stellt eine Verbindung zwischen Innenstadt und nördlich angrenzenden Naherholungsgebieten sowie Freizeit- und Sportnutzungen dar. Aufgrund dieser Funktion fehlt es bislang im Plangebiet an einer attraktiven Gestaltung des Straßenraumes. Die Straßen besitzen zumeist beidseitig Bürgersteige, die jedoch nicht sehr breit ausgebaut sind und oft durch parkende Fahrzeuge zugestellt werden. Ebenso sind separate Radwege im Plangebiet nicht ausgebaut, so dass Radfahrer die Verkehrsflächen benutzen müssen und es zu konkurrierenden Nutzungen (LKW, PKW, Radfahrer, PKW) kommt. Die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist innerhalb des Plangebietes nur eingeschränkt gewährleistet.

Da die Straßen im Plangebiet ausreichend breit sind, könnten ggf. Umgestaltungen in Bezug auf Abstellmöglichkeiten für LKW/PKW – ruhenden Verkehr – und Gestaltungen des Straßenraumes für sichere und attraktive Wegeverbindungen im und durch das Plangebiet gem. Entwicklungskonzept erfolgen. Mit einer Straßenbegrünung könnte der Straßenraum gestalterisch aufgewertet und grüne „Raumkanten“ im öffentlichen Raum als Leitstrukturen geschaffen werden. Die Festsetzungen ermöglichen diesen Gestaltungsspielraum.

## 6.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits weitestgehend erschlossen und bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass an die vorhandenen Versorgungsleitungen Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation angeschlossen werden kann und eine Versorgung des Gebietes weiterhin durch das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Lediglich die Erschließung im Norden des Plangebietes ist an der Straße Am Vogelpark noch nicht vollständig erfolgt. Mit Erschließung der bislang unbebauten Grundstücke wird somit der Ausbau der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen in diesem Bereich erforderlich.

Die **Strom**versorgung kann über den bestehenden Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt werden. Da durch die Bebauung bislang unbebauter Grundstücke ein zusätzlicher Leistungsbedarf entstehen kann, insbesondere durch Gewerbebetriebe mit hohem Leistungsbedarf, ist ggf. ein entsprechender Ausbau und zusätzliche Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität erforderlich. Die Zulässigkeit dieser Anlagen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet.

Die Versorgung mit **Gas** und **Wasser** ist im Bestand sichergestellt. Die Erschließung der Straße Am Vogelpark kann durch Ausbau ermöglicht werden.

Die **Abwasser**beseitigung erfolgt im Bestand über die Mischwasserkanalisation in den Straßen Großer Stellweg, Werkstraße und Werner-von-Siemens-Straße. Die Straße Am Vogelpark ist nur teilweise kanalisiert und muss für die Erschließung der bislang unbebauten Grundstücke weiter ausgebaut werden.

Gemäß Generalentwässerungsplan (Stand 2010) der Stadt Viernheim sind für den Bemessungsregen im Bestand die Kanalschächte im Großen Stellweg, in der Werkstraße zwischen Einsteinstraße und Großer Stellweg und zwei Kanalschächte in der Werkstraße zwischen Großer Stellweg und Industriestraße rechnerisch überstaut. Sanierungsmaßnahmen für die westliche Werkstraße wurden bereits durchgeführt, insofern wird die Situation von der Stadtentwässerung für die westliche Werkstraße unkritisch gesehen. Sanierungsmaßnahmen für den Großen Stellweg sind in näherer Zukunft von der Stadtentwässerung nicht geplant. Die Stadtentwässerung weist darauf hin, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen somit bauliche, betriebliche und/oder organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des Überflutungsrisikos vorzusehen sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Entlastung des Kanals durch Maßnahmen zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser auf den Straßen (Rückhaltung, Versickerung) bei zukünftigen Maßnahmen zur Sanierung und Erneuerung der Straße erfolgen wird. Zudem sind mit dem Landschaftsplan Maßnahmen zur Entsiegelung auch bei Straßenerneuerungen vorgesehen. Auch wird sich durch die Beibehaltung der bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 mit der Änderung keine Verschlechterung der Situation ergeben und durch die festgesetzte Bodenfunktionszahl kann von einer Verbesserung ausgegangen werden. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen. In diesem Zusammenhang ist auch die örtliche Situation, in welchen Bereichen aufgrund der Muldenlage mit Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen zu rechnen ist, zu berücksichtigen und diese bereits bei der Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Gebäude miteinzubeziehen.

Gemäß § 37 Hessisches Wassergesetz soll **Niederschlagswasser** von der Person, bei der es anfällt verwertet werden. Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und dadurch, dass es durch die Planung zu keiner Änderung der Nutzungsart kommt sowie den Ge- und Verboten des Trinkwasserschutzgebietes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf eine Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten verzichtet.

Für die **Telekommunikation** wird davon ausgegangen, dass die Versorgung durch bestehende Leitungen im Bestand sichergestellt werden kann. Ggf. werden am Vogelpark Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die gemäß Stellungnahme des Kreisausschuss Bergstraße vom 23.06.2015 erforderliche **Löschwasserversorgung** von 192 m<sup>3</sup>/h über eine Löschzeit von 2 Stunden mit einer max. Löschwasserentnahme von 1,5 bar kann über das örtliche Trinkwassernetz gemäß den Stadtwerken Viernheim (E-Mail vom 01.10.2015) nicht flächendeckend sichergestellt werden. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, die zu keiner wesentlichen Änderung der Art der baulichen Nutzung oder wesentlichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung führt. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen.

### 6.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich im Norden an der Stadionstraße das katholische Sozialzentrum mit Viernheimer Tafel, Kleiderladen sowie Internetcafé.

### 6.6 Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. In städtischem Eigentum befinden sich lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Flurstück 169/1.

Bodenordnende Maßnahmen i.S.d. BauGB sind nicht erforderlich, da die Festsetzungen bestandsorientiert erfolgen.

### 6.7 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Gebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]	GRZ	Zulässige GR [m <sup>2</sup> ]	GFZ	Zulässige GF [m <sup>2</sup> ]	BMZ	Zulässige BM [m <sup>2</sup> ]
GEE	54.360	0,8	43.488	2,0	108.720	/	/
GE 1	73.670	0,8	58.936	2,0	147.340	/	/
GE 2	16.480	0,8	13.184	/	/	8,0	131.840
GI	19.940	0,8	15.952	/	/	8,0	159.520
Straßenverkehrsfläche	12.340						
Öffentliche Parkfläche	90						
Flächen für Versorgungsanlagen	130						
<b>Geltungsbereich</b>	<b>177.010</b>						

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

## 6.8 Kosten der Planung

Mit der Änderung werden keine weitergehenden Kosten für den Ausbau oder die Anpassung von Erschließungsanlagen oder technischer Infrastruktur begründet, die über den mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 festgesetzten Bestand hinausgehen. Die Erschließung und Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden. Durch einen Endausbau der Straße Am Vogelpark werden Kosten für die Erschließung und Versorgung entstehen.

## 7 Prüfschema im Rahmen der gängigen Rechtsprechung für betriebsbezogenes Wohnen

§ 8 Abs. 3 BauNVO:

„Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,“

### ***Begünstigter Personenkreis***

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

- a) **Aufsichts- und Bereitschaftspersonal** (z.B. Hauswärter, Pförtner, Nachtwächter, Wachpersonal, Wartungspersonal für technische Einrichtungen, Personen, die aus Sicherheitsgründen der Anlage ständig anwesend sein müssen)
- Müssen wegen Art des Betriebs ständig erreichbar sein, oder
  - Bindung an Betriebsstelle aufgrund Sicherheit des Betriebes besitzen, oder
  - Bindung an Betriebsstelle, um aufgrund Wartung oder Reparatur der Anlagen jederzeit kurzfristig zur Verfügung zu stehen.
- Beispiel: Gem. VGH Kassel 01.09.1994 – 5 S 891/84 reicht es nicht aus, wenn der Inhaber der betriebsbezogenen Wohnung lediglich „grundstücksbezogene“ Arbeiten (Hilfstätigkeiten) wie Kehren, Schneeräumen, Mithilfe im Betrieb, Hilfe bei Be- und Entladevorgängen, Entgegennahme von Sendungen bei Abwesenheit des Betriebsinhabers durchführt.
- b) **Betriebsinhaber und Betriebsleiter**
- Zulässigkeit aufgrund Betriebsverantwortung,
  - Ständige (Einsatz-)Bereitschaft ist nicht zwingend erforderlich, jedoch muss das Wohnen objektiv sinnvoll sein und die Errichtung nicht aus betriebsfremden Gründen erfolgen.

- Beispiel: Betriebsleiterwohnung für Installationsbetrieb mit 1.000 m<sup>2</sup> Lagerhalle zulässig, wg. Wert der einzulagernden Gegenstände und typischerweise vorkommenden Notfalleinsätzen abends, nachts und an Wochenenden (OVG NW, 28.5.2009, Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14).
- Beispiel: Kostengründe oder allgemeine Praktikabilitätsgründe für eine betriebsbezogene Wohnung sind nicht ausreichend (OVG Lüneburg, 14.07.1993 – 1 L 6230/92, Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 8 Rn 39).

### **Kriterium „zugeordnet“ (funktionaler Zusammenhang)**

Art und Umfang der Betriebswohnung bestimmen sich nach den konkreten betrieblichen Bedürfnissen, so dass ein Wohnen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück erforderlich wird.

→ Vorlage eines schlüssigen Betriebskonzeptes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, in dem diese Gründe dargelegt werden.

- Die Wohnung auf dem Betriebsgrundstück muss nicht aus betrieblichen Gründen „unabdingbar“ sein, sie muss nur aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein. (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14)
- Angemessenheit nach Art und Größe des Betriebs: nicht angemessen bei mehreren bereits vorhandenen Wohnungen, die bereits durch Betriebsinhaber oder -leiter genutzt werden können (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BauGB Kommentar, § 7 Rn37).
- Die Betriebswohnung kann auf oder nahe dem Betriebsgrundstück liegen (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14).
- Maßgeblich ist der räumlich-funktionale Zusammenhang im Einzelfall. Bei einer Entfernung von 100 m vom Betriebsgrundstück als zweifelhaft angesehen (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14.13).

### **Kriterium „in Grundfläche und Baumasse“ untergeordnet**

- Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: Grundfläche des Wohnanteils im Verhältnis zur Grundfläche des Gewerbeanteils
- Baumasse i. S. d. § 21 Abs. 2 BauNVO; d. h. inkl. Aufenthaltsräumen und zugehörigen Treppenräumen in Keller- und Dachgeschossen (keine Vollgeschosse)
- Der Wohnbereich der Betriebswohnung muss den gewerblichen Räumen und sonstigen Räumen deutlich untergeordnet sein. Dies ist nicht der Fall, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche der gewerblichen Nutzung jene des Wohnhauses knapp überschreiten.
- Es kann auch ein eigenständiges Wohnhaus zugelassen werden. (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14.1)
  - Das Kriterium des „Unterordnens“ sowie der funktionale Zusammenhang mit dem Betrieb im Regelfall nicht zu einer entsprechenden Flächenbedeutung des Betriebswohnens führen. Dabei ist nicht nur ein quantitatives Verhältnis zu prüfen,



sondern auch eine bewertende Betrachtung zur Angemessenheit der Wohnung hinsichtlich der Art und der Größe des Betriebes sowie den Wohnbedürfnissen. Somit kann nicht entgegen denn allgemeinen Wohnbedürfnissen eine „kleine“ Wohnung verlangt werden. Dahingegen sind aber darunter auch keine „großen“ Wohnungen zu verstehen, die in Bezug auf das Betriebsgebäude sowie den allgemeinen Wohnbedürfnissen unangemessen sind.

- Beispiel: Unzulässig ist ein Wohnhaus mit zwei kleineren Büroräumen im Obergeschoss von 600 m<sup>2</sup> umbautem Raum gegenüber 330 m<sup>2</sup> des gewerblichen Flachdachanbaus (OVG NW, 26.9.2002 – 7 B 1716/02, Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14)
- Beispiel: Unzulässig sind vier für eine wohnartige freiberufliche Nutzung in einem ehemaligen Fabrikgebäude bestimmte „Lofts“ in einem nicht eingeschränkten Gewerbegebiet (VGH München, 02.01.2008 – 1 BV 04.2737, Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 8 Rn 39).

### **Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse**

- Die im GE ausgehenden Störungen sind hinzunehmen.
  - Die Nutzer der betriebsbezogenen Wohnung sind zu Maßnahmen verpflichtet, die das Wohnen zumutbar erscheinen lassen, nicht die bestehenden Betriebe, die sich innerhalb des Störgrades bewegen (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 8 Rn 40).
    - Beispiel: Wohnraum für Aufsichtspersonal und sonstige Betriebsangehörige unzulässig, wenn nicht auszuschließen ist, dass die Wohnnutzung künftig eine den Planausweisungen entsprechende Nutzung benachbarter Grundstücke erschweren würde (OVG Münster, 11.08.1972 – XI A 945.71, Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 8 Rn 41).
  - Verhinderung der Gefährdung von Sicherheit und Gesundheit.
- ➔ Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse betriebsbezogenen Wohnens sind im Nahumfeld des Gewerbegebietes zum Industriegebiet ggf. Schutzmaßnahmen des hinzukommenden betriebsbezogenen Wohnens erforderlich. Die Abgrenzung des Bereichs ist den Karten zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen überschlägig ermittelt und kann als erste Orientierungshilfe herangezogen werden.

### **Umwandlung**

- Bei der Umwandlung einer Betriebswohnung in eine allgemeine Wohnnutzung handelt es sich um eine (im Gewerbegebiet unzulässige) Nutzungsänderung. (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14.12)
- Dies gilt auch im Fall der Betriebsaufgabe des Betriebs, dem die Wohnung zugeordnet ist. (Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 8 Rn 14.12)

### **Erforderliche Inhalte des Bauantrags**

Es sollte zum Bauantrag eine Darlegung der Ausnahmegründe verlangt werden, d. h. insb.

1. Betriebsbeschreibung mit schlüssigem Betriebskonzept.
2. Benennung der Funktion des Nutzers der Betriebswohnung.
3. Begründung der objektiven Erforderlichkeit der Betriebswohnung.
4. Nachweis des gewerblichen Anteils nach Grundfläche und Baumasse.
5. Nachweis der Verträglichkeit mit benachbarten Gewerbenutzungen, insb. hinsichtlich Lärmweirwirkungen, hierzu Anforderung von Gutachten, wenn
  - auf dem Nachbargrundstück Nachtbetrieb stattfindet bzw. nach Art der genehmigten Nutzung zu erwarten ist oder
  - das Vorhaben im Einwirkungsbereich des festgesetzten Industriegebiets liegt.

### **Prüffragen für die Beurteilung:**

1. Handelt es sich bei dem Antragsteller der Betriebswohnung um eine Aufsichts- oder Bereitschaftsperson, einen Betriebsinhaber oder einen Betriebsleiter?
2. Liegen objektive betriebliche Gründe für das Wohnen am Ort des Betriebes vor?
3. Besteht ein räumlicher und auch funktionaler Zusammenhang zwischen Betriebswohnung und Betrieb, insb. bei unterschiedlichen Grundstücken?
4. Ist die Betriebswohnung angemessen unter Berücksichtigung der Art und Größe des Betriebs und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse?
5. Ist die Betriebswohnung nach der Grundfläche deutlich untergeordnet?
6. Ist die Betriebswohnung nach der Baumasse deutlich untergeordnet?
7. Steht die gewerbliche Nutzung des Grundstücks / Gebäudes erkennbar im Vordergrund?
8. Kann eine Erschwerung der Nutzung benachbarter Grundstücke gemäß Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden?
9. Sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt?
10. Ergänzende Prüfung nach § 15 BauNVO.

### **Indizien dafür, dass die gewerbliche Nutzung nicht im Vordergrund stehen soll:**

- Gebäude hat Charakter / Erscheinungsbild eines Wohngebäudes.
- Der Grundriss ist typisch für ein Wohngebäude und ohne weiteres für Wohnzwecke nutzbar.
- Gegenstand des Betriebes ist eine wohnartige freiberufliche Berufsausübung.
- Die Gewerbenutzung findet vorwiegend im Kellergeschoss statt.

- Keine getrennten Zugänge für Wohnung und Betrieb.
- Keine getrennten Flure / Treppen.
- Räume, betriebliche Nutzung mit mehreren Beschäftigten im unmittelbaren Zusammenhang mit Wohn- und Schlafräumen.

**Abbildung 10: Abschätzung Industrielärm – tags**

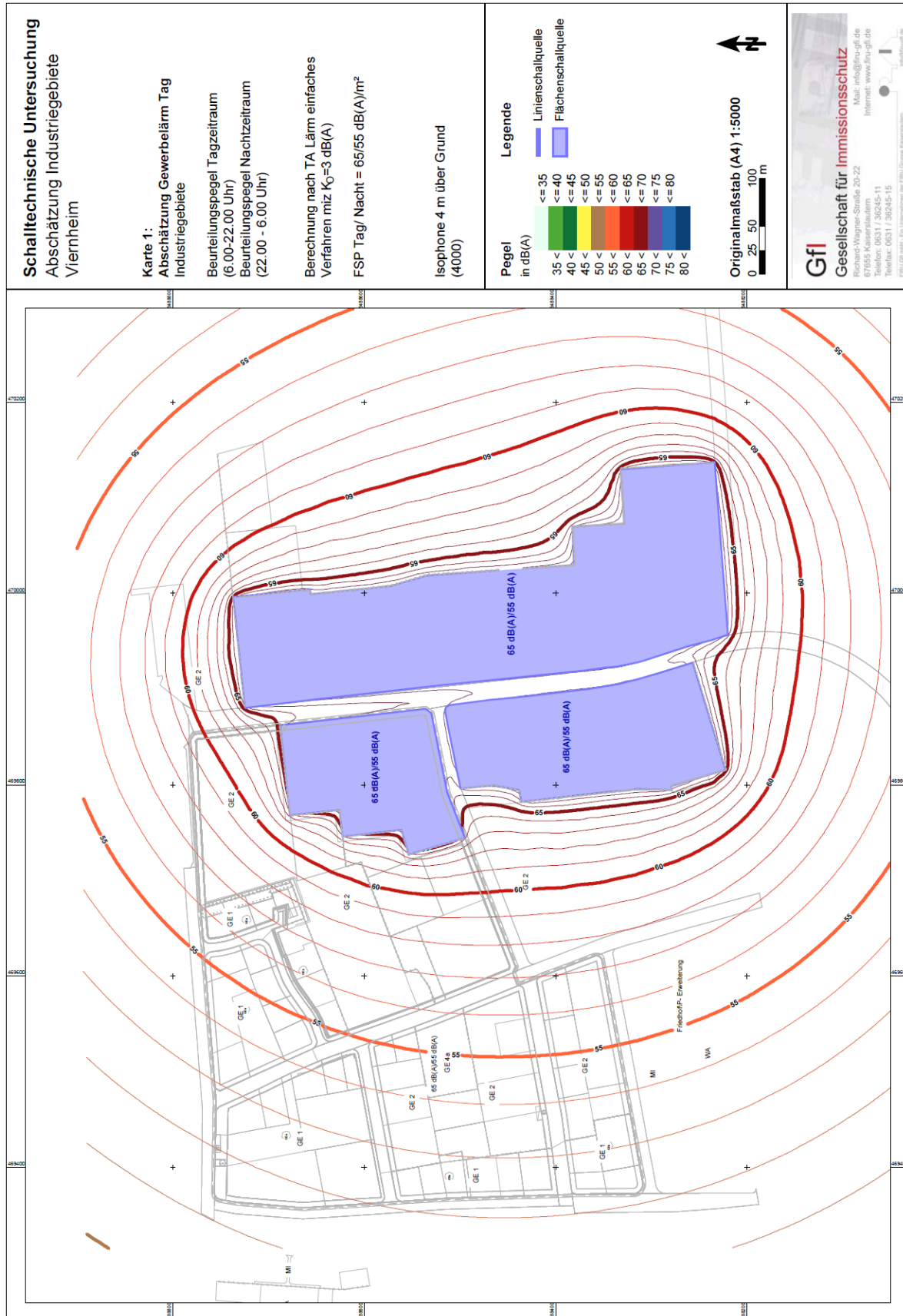
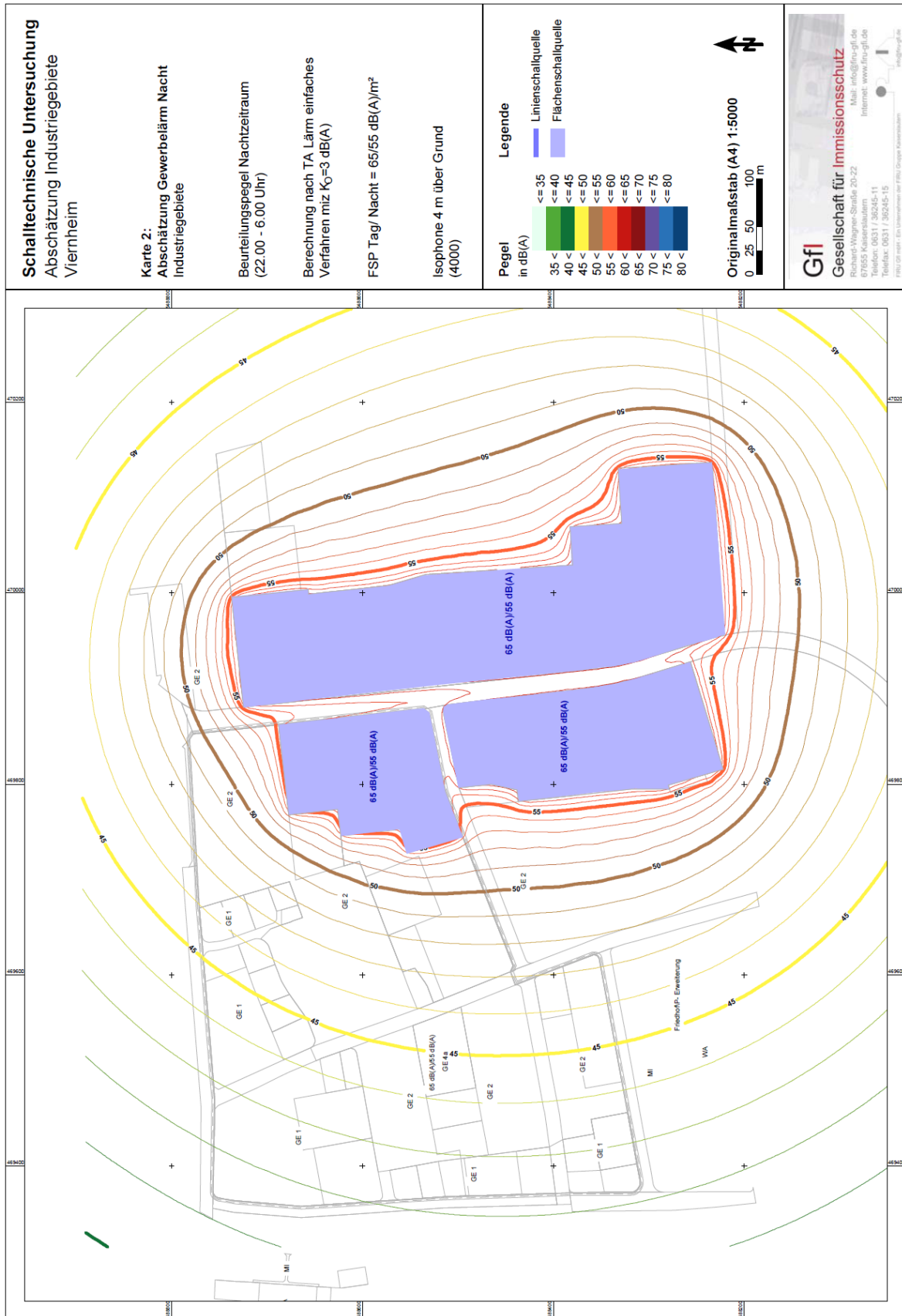


Abbildung 11: Abschätzung Industrielärm - nachts



## II UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### Ziele des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet Nord ist durch eine heterogene Struktur geprägt, in der gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen und in Teilbereichen Fehlentwicklungen zu Wohnnutzungen in enger räumlicher Nähe vorzufinden sind. Insgesamt ist festzuhalten, dass den Zielen des Entwicklungskonzeptes – insbesondere dem Vorrang der gewerblichen Entwicklung – mit dem gültigen Bebauungsplan und seinen Festsetzungen – nicht ausreichend nachgekommen werden kann. Zudem mehren sich in jüngster Zeit im Plangebiet Flächenentwicklungen und es besteht ein Umnutzungsdruck, der eine langfristige Sicherung und qualitätvolle Entwicklung des Standortes als Gewerbebestandort beeinträchtigen kann. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ erforderlich.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Stärkung des Gewerbebestandes Viernheim.
- Sicherung der Flächen im Plangebiet vorrangig für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe.
- Stabilisierung der Struktur des Gewerbegebietes, Steuerung von Umstrukturierungsprozessen.
- Vermeidung einer schleichenden Veränderung des Gebietscharakters in Teilbereichen.
- Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen und Ausschluss städtebaulich nicht verträglicher Nutzungen.
- Planungs- und Rechtssicherheit für ansässige Gewerbebetriebe und für Neuansiedlungen.
- Stärkung des Gebietscharakters am Stadteingang/Vermeidung eines „Trading-Down-Effekts“.
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Sicherung und Entwicklung einer Mindesteingrünung.

##### Beschreibung der Festsetzungen

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden:

- Festsetzung und Klarstellung zur Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet mit Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Gewerbegebiet und Industriegebiet gem. §§ 8 und



9 BauNVO) zur Gebietsprofilierung und Konfliktminderung hinsichtlich Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten.

- Bestandsorientierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzungen zu Verkehrsflächen im Bestand.
- Festsetzungen zur Lärmemissionskontingentierung für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.
- Festsetzung zur Begrünung und Mindesteingrünung des Plangebietes zur stadtgestalterischen Aufwertung: Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

**Tabelle 4: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Baugebiet	Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschossflächen-zahl (GFZ)	Baumassen-zahl (BMZ)	Höhe baulicher Anlagen
GEe	0,8	2,0		max. OK baulicher Anlagen = 13 m
GE 1	0,8	2,0		max. OK baulicher Anlagen = 13 m
GE 2	0,8		8,0	max. OK baulicher Anlagen = 15 m
GI	0,8		8,0	max. OK baulicher Anlagen = 15 m

### Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,7 ha und liegt im Nordosten des Stadtgebiets von Viernheim. Es handelt sich um einen Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes Großer Stellweg, Nord, der überplant wird.

### Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden

Durch die bestehenden Nutzungen und Erschließungsanlagen ist das Plangebiet im Bestand bereits gewerblich genutzt. Mit Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, da die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ zulässig sind oder auf Grundlage des vorangegangenen Bebauungsplanes oder nach § 34 BauGB (jeweils mit einer zulässigen Grundflächenzahl von bis zu 0,8) genehmigt wurden.

Mit Realisierung der Planung erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme an Grund und Boden.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits baulich genutzten Bereich handelt, ist zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu prüfen, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

### 1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Darstellung von Landschaftsplänen.
§ 13 ff. BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.
§ 20 ff. BNatSchG	Schutzgebiete und -objekte.

Vorbelastungen für die Schutzgüter bestehen bereits in Form von umfangreichen Bodenveränderungen, Befestigungen und Versiegelungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag<sup>6</sup> erarbeitet und in den Umweltbericht integriert. Im Umweltbericht werden die Schutzziele wie folgt berücksichtigt:

---

<sup>6</sup> Björnson Beratende Ingenieure GmbH (10/2015): Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“, Landespflegerische Planungsbeiträge zum Umweltbericht, Darmstadt.

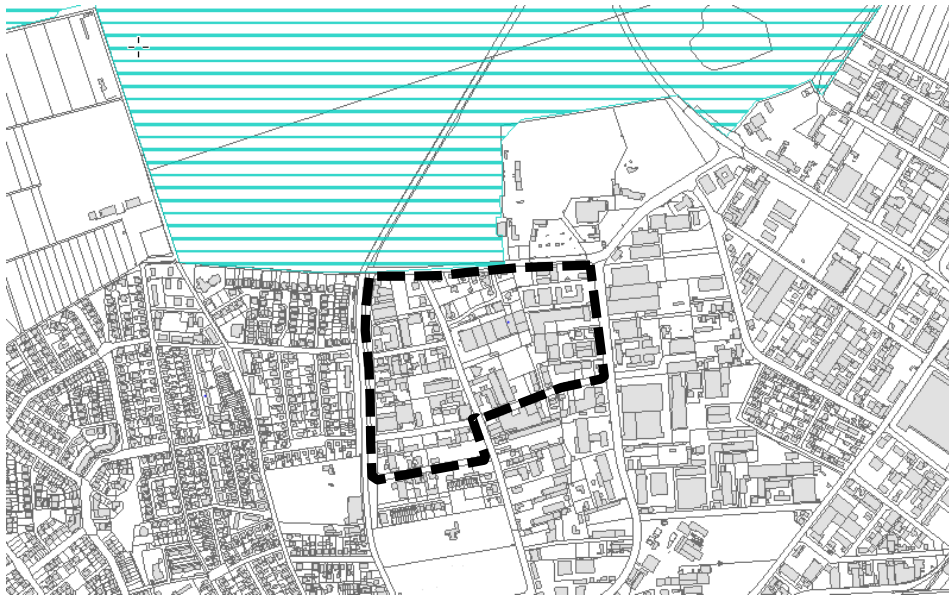
- Überprüfung und Fortschreibung der zum Entwicklungskonzept erstellten Biotoptypenkartierung.
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt, natürliche Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
- Vorschlag von Maßnahmen und landespflegerischen Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden wurde bereits bei Prüfung der Planungs- und Standortalternativen berücksichtigt (vgl. Kap. I 4.2 und Kap. II 1.1). Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233-7 wird ein Bestandsgebiet planungsrechtlich überplant, womit sich kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden ergibt. Da bereits vor der planerischen Entscheidung Eingriffe auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ zulässig waren, wird dieser als maßgeblicher planungsrechtlicher Voreingriffszustand bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugrunde gelegt. Diese wird auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung durchgeführt.

Durch eine Bebauung entsteht ein Verlust von Waldflächen gem. Landeswaldgesetz (vgl. Kap. 3.6). Dieser Bereich war bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der Nutzungsart oder der Baugrenzen in dem betroffenen Bereich. In diesem Zusammenhang hat das Forstamt Lampertheim in Ergänzung der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung die grundsätzliche Umwandlung der Bodennutzungsart für die entstandene Waldfläche auf der Gewerbefläche im Plangebiet in Aussicht gestellt.

Für die Inanspruchnahme der Waldfläche wird ein Ausgleich erforderlich. Dieser soll gemäß Forstamt Lampertheim, da es sich um eine „Siedlungswaldfläche“ handelt, als Ersatzabgabe entrichtet werden.

Im Rahmen von „Natura 2000“ benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.



**Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Hessischen Naturschutzinformationssystem<sup>7</sup> mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)**

Nördlich angrenzend an das Plangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 17.07.1956, zuletzt geändert durch die „zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ in den Landkreisen Bergstraße und Groß-Gerau“ vom 7. Mai 2007, sind zu beachten.

Aufgrund des Schutzziels des Landschaftsschutzgebietes (Vermeidung von Veränderungen des naturnahen Zustandes und der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gebietes) und eines Übergangsbereich durch Verkehrsflächen kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgebiet entstehen.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 13 HAGNatSchG geschützte Biotop sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Die im Landschaftsplan 2010 für das Plangebiet wesentlichen Inhalte der Bestandsdarstellung werden in der Bestandsaufnahme der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt.

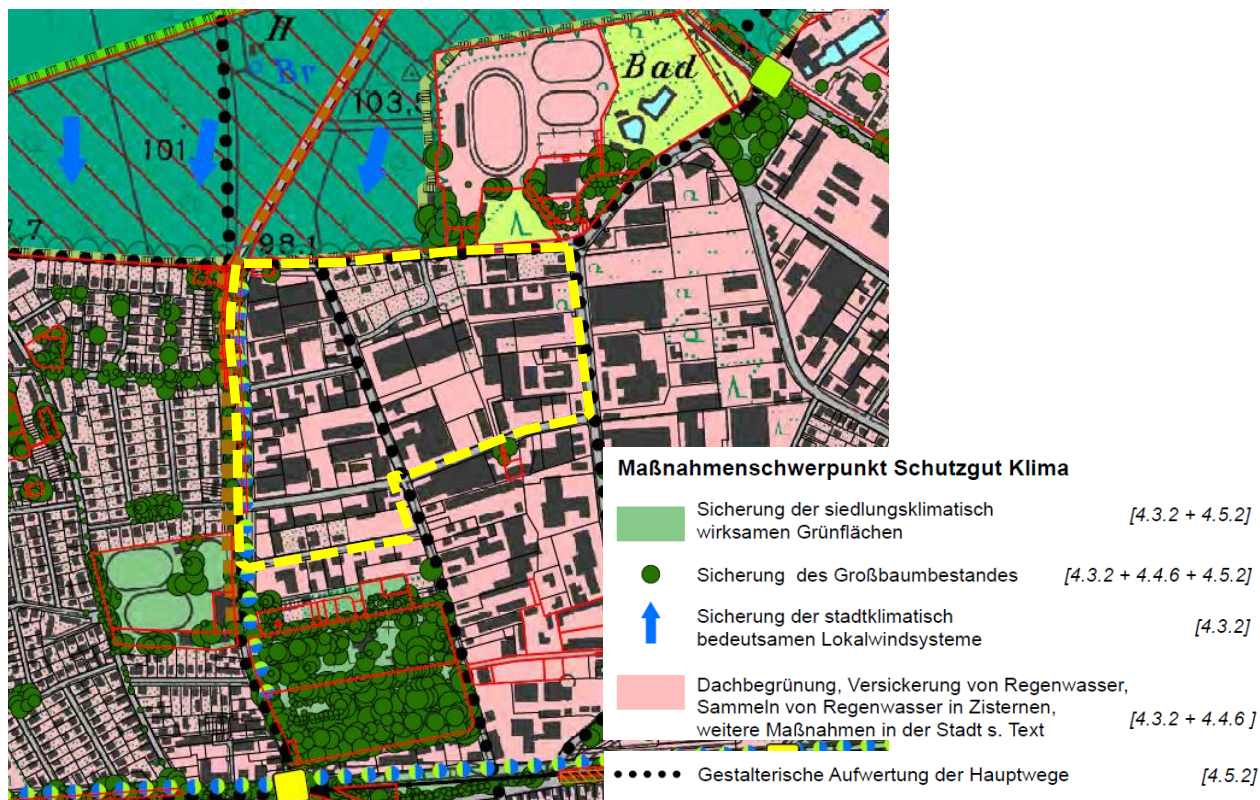
Das Plangebiet wird in der Entwicklungskarte im Leitbild Siedlung: „Leben und Arbeiten in einer grünen Stadt“ dargestellt. Dementsprechend wird es in der Maßnahmenkarte dem Maßnahmenswerpunkt Schutzgut Klima zugeordnet mit Maßnahmen zur Dachbegrünung, Versickerung und Sammlung von Regenwasser und im Bericht zum Landschaftsplan auch zur Aufnahme von Festsetzungen in Bebauungsplänen gekennzeichnet. Des Weiteren wird die gestalterische Aufwertung von Hauptwegen (Verbindung zur freien Landschaft) dargestellt.

Mit Festsetzungen zu Mindesteingrünung der privaten Grundstücke werden die Ziele im Landschaftsplan abwägend berücksichtigt und ein Mindestmaß an ökologischen Funktionen im Plangebiet umgesetzt. Aufgrund des Bestandes und Gestaltungsmöglichkeiten für die zukünftige

---

<sup>7</sup> Homepage des Hessischen Naturschutzinformationssystems (Natureg), aufgerufen unter: <http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default>, Stand: 19.03.2015.

Nutzung im Plangebiet sind weitergehende Festsetzungen, wie Dachbegrünung, offene Einfriedungen im Gewerbegebiet nicht vorgesehen.



**Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan des Landschaftsplans mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (gelbe Abgrenzung)**

Sonstige umweltrelevante Darstellungen, bspw. des Regionalplans Südhessen, werden im Rahmen der städtebaulichen Begründung bzw. schutzgutbezogenen Bewertung berücksichtigt.

### 1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.
§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG	Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.
§ 30 BNatSchG	Geschützte Biotope.

Im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag werden die Schutzziele berücksichtigt. Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung floristischer und faunistischer Artenbestände auf Grundlage vorhandener Daten sowie zusätzlicher Erhebungen vor Ort.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden folgende Erhebungen durchgeführt:

- Überprüfung und Fortschreibung der zum Entwicklungskonzept erstellten Biotoptypenkartierung.
- Relevanzprüfung und Potenzialanalyse auf Grundlage einer Ortsbegehung am 03.03.2015 bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG. Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch Gewerbebauten und hohe Versiegelungsgrade gekennzeichnet. In diesen Bereichen werden durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderungen der Lebensbedingungen für Tiere ausgelöst. Eine genauere Betrachtung erfolgt deshalb nur für die Bereiche, die große Gärten aufweisen sowie für unbebaute Flächen.
- Vertiefende Untersuchungen zur Betroffenheit geschützter Arten aufgrund von zulässigen Eingriffen im Plangebiet, soweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dem Vollzug des Bebauungsplanes in Teilbereichen entgegenstehen können:
  - Bestandserfassung von gebäudebewohnenden und baumbewohnenden Fledermäusen durch Kartierung von Höhlenbäumen und 1 Begehung mit Ultraschall-Detektoren sowie Erfassung von Rufaufzeichnungen über stationäre Geräte (Juni 2015), um Aussagen zu den vorkommenden Arten und der Funktion der baumbestandenen Flächen (Ruhe- und Fortpflanzungshabitat oder Nahrungshabitat) ableiten zu können.
  - Avifaunistische Bestandsaufnahme durch Kartierung der Höhlenbäume und zweimaliges Verhören im Plangebiet (Erfassung im April und Mai 2015).
  - Bestandserfassung von Kriechtieren auf den Flurstücken 173/22 und 173/23 mit 2 Begehungen im Mai/Juni 2015 zur Erfassung einer ggf. vorkommenden Zauneidechsenpopulation und deren Größe. Ergänzende Begehung zum Ausschluss einer Zauneidechsenpopulation im September 2015.
  - Keine weiteren Bestandserfassungen zu Amphibien, Fischen und Insekten.
- Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen.

Die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde nach Vorliegen der Kartiererergebnisse in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt<sup>8</sup>. Diese beinhaltet zunächst eine Abschichtung mit anschließender Art-für-Art-Betrachtung der betroffenen Arten.

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 13 HAGNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen.

---

<sup>8</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011, 2. Fassung): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden.



Circa 350 m nordwestlich des Plangebietes beginnt das Vogelschutzgebiet Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“. Dabei handelt es sich um ein ca. 5.540 ha großes zusammenhängendes Waldgebiet mit Binnendünen, mit Eichen-Kiefernwäldern, Sandkiefernwäldern und eingestreuten Heideflächen mit seltenen Sandtrockenrasen sowie Hainsimsen-Buchenwäldern, in dem Arten wie Wendehals, Ziegenmelker, Heidelerche sowie Grauspecht, Schwarzspecht und Mittelspecht geschützt werden.



Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Kartenservice zu Natura2000 Verordnung in Hessen<sup>9</sup> mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung)

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie keinen wesentlichen Nutzungs- und Strukturänderungen der Zulässigkeit durch die Planung wird nicht davon ausgegangen, dass die Schutzziele des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Weitergehende Untersuchungen sind somit nicht erforderlich.

### 1.2.3 Schutzgut Boden

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

<sup>9</sup> Homepage des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aufgerufen unter: <http://natura2000-verordnung.hessen.de/viewer.htm?TYP=VSG&ID=6417-450>, Stand: 20.03.2015.

§ 1 BBodSchG Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen. Die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung werden verbal beschrieben und bewertet. Hierbei wird die hessische „Arbeitshilfe zum Bodenschutz in der Bauleitplanung“<sup>10</sup> soweit es aufgrund der Bestandsüberplanung erforderlich ist, in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Eine Auswertung von Kriegsluftbildern durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Daher muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereichs gerechnet werden. Zum Umgang mit Kampfmitteln wird auf die Hinweise zum Bebauungsplan verwiesen.

Hinweise auf Altstandorte liegen aufgrund der Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet vor und werden im Umweltbericht dargestellt.

Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Abfallwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

#### 1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung des sachgerechter Umgangs mit Abwässern.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer.
§ 54 ff. WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.
§ 51 WHG	Wasserschutzgebiete.
§ 53 WHG	Heilquellenschutzgebiete.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser ergeben sich hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser. Auswirkungen auf das Grundwasser werden im Umweltbericht verbal-argumentativ berücksichtigt. Grundwasserschäden oder -verunreinigungen sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung der vorhandenen Wasserhaushaltsfunktionen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“ (Nr. 431-148) in der weiteren Schutzzone Zone

---

<sup>10</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden.

IIIb, dass gem. Rechtsverordnung vom 25.05.2009 festgelegt ist. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Verbote der Verordnung stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen ist zulässig, sofern Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu besorgen sind. Gemäß der Verordnung ist das schadloze Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen über belebte Bodenschichten verboten. Es kann jedoch eine Ausnahmegenehmigung von der unteren Wasserbehörde erteilt werden.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“<sup>11</sup>.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

### 1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe/allgemeiner Klimaschutz).
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Lokalklima erfolgt verbalargumentativ auf Grundlage vorhandener Daten.

Die Belange der Luftreinhaltung und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planänderung nicht in besonderer Weise berührt. Die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind durch die Planänderung nicht in besonderer Weise berührt. Daher wird eine weitergehende Betrachtung in der Umweltprüfung nicht erforderlich.

### 1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Auswirkungen auf die das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung des Gebietes werden im Umweltbericht verbalargumentativ bewertet.

### 1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

---

<sup>11</sup> „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/ 1999 S. 1659“.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.

§ 50 BImSchG Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen durch Lärm werden im Umweltbericht verbalargumentativ beschrieben und bewertet, soweit keine wesentlichen Änderungen der zulässigen Nutzungsart mit der Planung erfolgen.

Weitergehende Untersuchungen sind vorerst nicht erforderlich.

Die möglichen Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe werden verbalargumentativ beschrieben und bewertet. Die Belange der Luftreinhaltung sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

### 1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen/Grabungsschutz-/Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen nicht vor.

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter zu verzeichnen. Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und Anlagen zu nennen. Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

### 1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

§ 1 Abs. 5 BauGB Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

§ 1 EEG<sup>12</sup>/§ 1 EEWärmeG<sup>13</sup> Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Im Bestand ist das Plangebiet bereits weitestgehend versorgungstechnisch erschlossen.

Die Belange der Energienutzung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht in besonderer Weise berührt. Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Daher wird eine weitergehende Betrachtung in der Umweltprüfung nicht erforderlich.

### 1.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

---

<sup>12</sup> Erneuerbare-Energien-Gesetz

<sup>13</sup> Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

## 2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)

#### 2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

##### Biotop- und Nutzungstypen

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen erfolgte am 03.03.2015 durch eine Ortsbegehung sowie mittels Auswertung des Orthofotos. Weiterhin wurde ein Abgleich mit der Bestandsaufnahme des Entwicklungskonzepts für das Gewerbegebiet Nord aus dem Jahr 2008 durchgeführt. Die Zuordnung des vorgefundenen Bestandes entspricht weitestgehend den Standard-Nutzungstypen aus Anlage 3 zur Hessischen Kompensationsverordnung. Zwei große Flächen konnten den Standard-Nutzungstypen nicht zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um „durch Nutzung vegetationsarme Flächen“, die entweder durch ständiges Befahren und Lagern oder durch Materialeintrag von feingekörntem Abbruchmaterial und Bodenverdichtung geprägt sind. Diesen wurde die Typ-Nr. 10.6xx zugewiesen.

**Tabelle 5** *Biotop- und Nutzungstypen*

Typ-Nr.	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche [m²]
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	keine Angabe
04.600 B	Feldgehölz	4.825
09.220 B	Wärmeliebende, ausdauernde Ruderalflur meist trockener Standorte	3.440
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	32.305
10.520	Nahezu versiegelte Flächen	21.501
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6.959
10.6xx	Durch Nutzung vegetationsarme Flächen	20.218
10.710	Dachflächen, nicht begrünt	56.871
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich; Arten- und strukturarme Hausgärten	21.344
11.231 B	Siedlung mit Großbaumbestand	9.541
<b>Gesamtfläche</b>		<b>177.010</b>

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch Gebäude und Flächenbefestigungen nahezu versiegelt oder aufgrund von Abbrüchen von Gebäuden und Flächenbefestigungen vegetationsarm. Im Norden finden sich dagegen Bereiche, die geeignete Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen bieten. Dies sind vor allem das Feldgehölz auf den bisher noch unbebauten Grundstücken, die ausdauernde Ruderalflur und die Gärten mit Großbaumbestand. Der Geltungsbereich grenzt zudem hier an den Viernheimer Erholungswald, der als wärmeliebender, trockener Kiefern-Eichenmischwald, z.T. mit Buche, ausgebildet ist.

## Tiere

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs erfolgten zusätzlich zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Jahr 2015 eine faunistische Erfassungen<sup>14</sup> der potenziell dort vorkommenden Artgruppen (Fledermäuse, Vögel, Reptilien). Weiterhin wurden hier die Höhlenbäume auf den mit Bäumen bestandenen Flächen zur Ermittlung von Quartieren für Fledermäuse und Vögel aufgenommen. Der Erfassungsumfang wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und die Ergebnisse in einem Bericht vorgelegt. Nachfolgend werden die Ergebnisse für die untersuchten Artengruppen zusammengefasst wiedergegeben. Darstellungen der räumlichen Lage der Habitate können dem Bestandsplan des Landespflegerischen Planungsbeitrags bzw. der Faunistischen Bestandserfassung entnommen werden.

### *Fledermäuse*

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte durch Ruf-Aufzeichnungen und anschließender Auswertung der Rufe. Danach kommen mit hinreichender Sicherheit folgende Fledermausarten im Norden des Geltungsbereichs vor:

- Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)
- Rauhaut-Fledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Zweifarb-Fledermaus (*Vespertilio murinus*)
- Mücken-Fledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Fransen-Fledermaus (*Myotis nattereri*)
- Mausohr (*Myotis myotis*)
- Großes/Braunes Langohr (*Plecotus*-Gruppe)

Alle genannten Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt und damit nach BNatSchG streng geschützt.

Quartiere der genannten Fledermausarten wurden nicht nachgewiesen. Mögliche Quartiere sind im Plangebiet oder doch in nächster Nachbarschaft nur für die Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus*

---

<sup>14</sup> Björnson Beratende Ingenieure GmbH (10/2015): Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“, Faunistische Bestandserfassung von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien sowie Erfassung von Baumhöhlen, Darmstadt.

pipistrellus) und den Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) potentiell vorhanden. Im Rahmen der Baumhöhlenkartierung wurden auf den mit Gehölzen bestandenen Grundstücken 46 Höhlen und Spalten erfasst, die zumindest als Sommer- und Fortpflanzungsquartier für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten wie den Großen Abendsegler möglich sind. Die Mehrzahl der Abendsegler überwintert in dickwandigen Baumhöhlen. Das Vorhandensein von Wochenstuben der gebäudebewohnenden Arten (Zwergfledermaus) ist aufgrund der Bausubstanz eher unwahrscheinlich. Enge Spalten und Ritzen, die als Sommerruhestätten für Einzeltiere dienen, sind allerdings vermutlich an den Außenwänden einiger Gebäude zu finden. Winterquartiere für Zwergfledermäuse sind nicht betroffen.

Die anderen nachgewiesenen Fledermausarten kommen im Gebiet nur als Nahrungsgäste vor.

Fazit: Das nördliche Plangebiet ist für viele Fledermausarten hochwertiger Bestandteil des Nahrungshabitats. Es ist sehr wahrscheinlich, dass Ruhe- und Fortpflanzungsquartiere vorkommen, die dem Schutz nach § 44 BNatSchG unterliegen.

### *Vögel*

Die Erfassung der Avifauna erfolgte durch zweimalige gezielte Beobachtung des Verhaltens sowie Verhörung der Rufe in den frühen Morgenstunden. Es wurden 22 Vogelarten nachgewiesen. Die nachgewiesenen Arten sind in Hessen häufig vorkommende Vogelarten der Wälder und der Siedlungen. Einzige Ausnahme ist der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*). Dessen Ruf wurde in den nördlichen gelegenen Gärten gehört, Sichtbeobachtungen erfolgte auf Flurstück 12/158. Der Gartenrotschwanz wird in der Roten Liste Hessen als „gefährdet“ geführt. Für den Gartenrotschwanz besteht eine sehr hohe Verantwortung für Hessen bzw. Deutschland. Der Erhaltungszustand in Hessen ist schlecht.

Der Grünspecht (*Picus viridis*) ist die einzige nachgewiesene streng geschützte Vogelart, für die Hessen zudem eine sehr hohe Verantwortung und Deutschland eine hohe Verantwortung hat. Der Erhaltungszustand in Hessen ist gut. Der Grünspecht wurde mehrfach in den Großbäumen der Gärten und der Gehölzflächen im Norden des Plangebiets beobachtet. Weiterhin wurde er nahrungssuchend auf der Ruderalflur gesichtet.

Grünspecht und Gartenrotschwanz leben in halboffenen Landschaften mit Altholzbestand, wie sie am Waldrand und in den Gärten im Norden des Plangebiets zu finden sind.

Fazit: Das nördliche Plangebiet ist Lebensraum für in Hessen häufig vorkommende Vogelarten der Wälder und der Siedlungen. Mit dem Vorkommen des Gartenrotschwanzes besitzt das Gebiet eine sehr hohe Bedeutung für den Vogelschutz.

### *Reptilien*

Die Erfassung der Reptilien erfolgte durch 3-malige Begehung mittels Sichtbeobachtung. Auf der mit Ruderalflur bestandenen Fläche wurde eine adulte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gesichtet. Auf der zusammenhängenden Brachfläche des ehemaligen Sparlagers (vegetationsarme Fläche) wurden eine adulte Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und eine Eidechse (Art unbestimmt) als Zufallsfund gesichtet.

Zauneidechsen sind nach BNatSchG streng geschützt, während Blindschleichen unter besonderem Schutz stehen.



Beide Arten sind in Südhessen häufig. Während die Blindschleiche ohne besondere Spezialisierung viele unterschiedliche Biotope bewohnt, benötigt die Zauneidechse ein Mosaik aus vegetationsfreien und bewachsenen Flächen mit grabfähigen Lockerböden und Verstecken (Steinschüttungen, Kleinsäugerbauten). Bei der dritten Begehung, in der eine erneute Nachsuche stattfand, wurden keine Eidechsen gesichtet. Derzeit ist im Untersuchungsgebiet keine Zauneidechsen-Population vorhanden.

Fazit: Das nördliche Plangebiet ist Lebensraum für in Südhessen häufig vorkommende Reptilien. Es konnten nur Einzeltiere nachgewiesen werden, eine Population von Reptilien ist derzeit im Gebiet nicht vorhanden.

## Pflanzen

In den Privatgärten befinden sich neben den typischen Gartenbepflanzungen auch standortheimische Großbäume. Es handelt sich vorwiegend um Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Hänge-Birken (*Betula pendula*) von denen einige Baumindividuen ein hohes Alter und einen großen Stammumfang besitzen.

Die vollständig von Gehölzen bestandenen Flächen weisen verschiedene Ausprägungen auf. So sind die Flurstücke 12/121 und 12/194 vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Baumarten bestanden, während die Flurstücke 12/137 und 12/138 einen überwiegenden Anteil von Neophyten (Robinien (*Robinia pseudoacacia*)) zeigen. Alle Flächen sind dicht mit jungen bis mittelalten Bäumen bestanden.

Die brachliegenden offenen Flächen sind unterschiedlich ausgeprägt. Die zusammenhängende Fläche im Nordwesten des Gebiets ist dicht mit Gräsern und Hochstauden z.T. auch Pioniergehölzen bestanden und bildet eine ausdauernde Ruderalflur. Dagegen ist die zentral im Geltungsbereich liegende Brachfläche aufgrund der Untergrundverdichtung und der erst kurzen Entwicklungszeit nur spärlich mit Spontanvegetation aus niederwüchsigen Pionierarten bestanden. Dichtere Bestände befinden sich hier nur in Randbereichen, die sich über Wurzelausläufer aus benachbarten Flächen gebildet haben.

Fazit: Das nördliche Plangebiet ist auf Teilflächen Standort für hochwertige, standortheimische Gehölze. Auf anderen Flächen stocken geringwertigere Neophytenbestände. Der größte Teil des Plangebiets ist aufgrund der Bebauung und Flächenversiegelung oder Untergrundverdichtungen von geringer Bedeutung für heimische Pflanzen.

## Biologische Vielfalt

Im nördlichen, mit Gärten und Gehölzen geprägten Bereich ist aufgrund der Lage am Waldrand und aufgrund der halboffenen Biotope mit Altholzbestand eine relativ hohe Vielfalt an Arten zu erwarten. Dies wird für Fledermäuse und Vögel in den vorliegenden Untersuchungen bestätigt. Im dicht bebauten südlichen Plangebiet sowie an der Einsteinstraße und der Industriestraße können aufgrund der Lebensraumausstattung nur noch wenige Arten, die an Stadtlebensräume angepasst sind, vorkommen. Aufgrund der hier sehr hohen Verdichtung mit dem damit verbundenen spärlichen Bewuchs, der zu Futtermangel führt, wird erwartet, dass selbst typische Stadtbewohner selten sind.

Untersuchungen zur genetischen Vielfalt liegen nicht vor. Insgesamt wird die genetische Vielfalt als mittel eingeschätzt, da das Plangebiet zwar im Norden an den Wald angrenzt, Austauschbeziehungen nach Westen, Süden und Osten aber aufgrund der Bebauung gering ausfallen.

Die vorhandenen Lebensräume sind sehr stark vom Menschen geprägt und weisen folglich im Geltungsbereich verhältnismäßig wenige Lebensgemeinschaften auf. In den Garten- und Gehölzgrundstücken sind neben Ubiqisten auch Lebensgemeinschaften für halboffene, mit Altbäumen bestandene Lebensräume zu finden. Im Bereich der Ruderalflur und der vegetationsarmen Fläche kommen vereinzelt wärmeliebende Arten vor.

Fazit: Die biologische Vielfalt des Plangebiets ist trotz der Lage am Waldrand gering bis mittel zu bewerten, da Leitstrukturen im Plangebiet fehlen und, zumindest im dicht bebauten Teil, geeignete Lebensräume kaum vorhanden sind.

### 2.1.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der naturräumlichen Lage in der Oberrheinebene ist das Stadtgebiet geomorphologisch nur gering bewegt. Das Gebiet des Bebauungsplans zeigt sich in einer Höhenlage von etwa 98 m ü. NN als eben. Der Geltungsbereich liegt naturräumlich im „Viernheim-Käfertaler-Sand“ der „Hessischen Rheinebene“. Als natürliche Böden wären Gley-Parabraunerden und Parabraunerden auf Flugsand zu erwarten. Mit Ausnahme der Flurstücke 12/121, 12/137, 12/138 und 12/194 sind die natürlichen Böden durch die intensive Nutzung des Gebietes nicht mehr vorhanden (versiegelte Flächen, Abbruchflächen) oder stark überformt (Aufschüttungen, Gartengestaltungen). Das bedeutet, dass nur der gemäß Hessischer Arbeitshilfe zum Bodenschutz in der Bauleitplanung zu prüfende Mindestumfang der Bodenfunktionsbewertung erforderlich ist.

### Boden als Lebensraum für Pflanzen

Auf den intensiv bebauten Flächen finden sich Böden und Substrate nur noch in kleinflächigen Pflanzflächen. Die Standorteigenschaften (Nährstoffhaushalt, Wasserhaushalt, Lufthaushalt, Schadstoffe) sind nicht bekannt. Aufgrund der geringen Ausdehnung und intensiven Nutzung der Flächen kann von hohen Nährstoff- und Salzgehalten bei geringem Wasser- und Luftgehalt ausgegangen werden. Dementsprechend sind diese Böden bzw. Substrate in ihrer Lebensraumfunktion als geringwertig einzustufen.

Inwieweit sich auf den derzeit unbebauten Flurstücken und auf den Grundstücken im Norden, die sehr große Gärten aufweisen, natürliche Böden befinden ist nicht bekannt. Aufgrund von Geländebewegungen im ansonsten ebenen Gebiet sind hier Aufschüttungen möglich. Die Standorteigenschaften der nördlichen Gartenflächen und der mit Feldgehölzen bestandenen Flächen sind für standortheimische Vegetation gut geeignet. Im Bereich der Brachflächen finden sich mineralische Aufschüttungen und Auffüllungen, die als Lebensraum für die potenziell natürliche Vegetation nicht geeignet sind.

### Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

Aufgrund der starken, für jedes Grundstück individuellen Überformungen der vorhandenen Böden bzw. Substrate sind Aussagen zu deren Wasserleit- bzw. -speicherfähigkeit, zu abflussverzögernden oder verschlammenden Wirkungen nicht möglich. Die unter den Böden / Substraten liegenden Sedimente aus Flugsand besitzen eine hohe Wasserleitfähigkeit bei geringer Speicherfähigkeit.

### Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Geotope, Archivböden, kulturgeschichtliche Landschaftselemente und Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt.

### Altlasten/Altstandorte

Im Plangebiet können aufgrund der bestehenden Vornutzungen schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen. Im Altflächeninformationssystem (Altis) sind nachfolgende Standorte als Altstandorte bewertet, für die aufgrund der Art der Betriebe von einem hohen bis sehr hohem Gefährdungspotential für die Umwelt auszugehen ist:

ALTIS-Nummer	Adresse
431.020.000-001.234	Werkstraße 6
431.020.000-001.270	Industriestraße 30
431.020.000-001.316	Werkstraße 26
431.020.000-001.443	Großer Stellweg 12
431.020.000-001.480	Einsteinstraße 5
431.020.000-001.496	Werkstraße 23
431.020.000-001.556	Gottlieb-Daimler-Straße 4
431.020.000-001.590	Einsteinstraße 9
431.020.000-001.693	Großer Stellweg 27
431.020.000-001.758	Werkstraße 5
431.020.000-001.764	Industriestraße 28
431.020.000-001.776	Werkstraße 2
431.020.000-001.817	Werner-von-Siemens-Straße 2
431.020.000-001.851	Einsteinstraße 11A
431.020.000-001.890	Werksstraße 37
431.020.000-001.905	Einsteinstraße 11
431.020.000-001.922	Werkstraße 30
431.020.000-001.974	Werkstraße 28

Da es sich um ein fast vollständig genutztes Bestandsgebiet handelt sowie durch die Planänderung keine wesentliche Änderung der Nutzungsart erfolgt, wird auf eine Einzelfallrecherche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Es werden Hinweise

auf die in der Altflächendatei ALTIS aufgelisteten Altstandorte sowie der Hinweis, dass im gesamten Gewerbegebiet aufgrund der Vornutzung schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen können, aufgenommen.

Unbeschadet dessen, bestehen die allgemeinen Untersuchungs- und Handlungspflichten bei konkreten Eingriffen in den Untergrund.

Fazit: Die natürlichen Bodenfunktionen der bebauten Flurstücke sind degeneriert oder zumindest erheblich beeinträchtigt.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

#### Grundwasser

Das Gebiet liegt im südlichen Teil des Oberrheingrabens, der durch mächtige quartäre Grundwasserleiter aus Kiesen und Sanden geprägt ist. Die Grundwasserstände im Oberrheingraben sind vor allem von der Grundwasserneubildung durch Niederschläge und von Grundwasserentnahmen beeinflusst und schwanken stark. Der Grundwasserflurabstand betrug während des extremen Grundwasserhochstands im April 2001 immer noch 4-5 m und lag damit etwa 1,0-1,5 m unter dem historischen Hochwasser von 1957. Eine Vernässung der Fläche erfolgte nicht. In Trockenzeiten steht das Grundwasser 5-7,5 m unter Gelände.

Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Infiltrationsanlagen für die Aufspiegelung des Grundwassers befinden sich im weiteren Umfeld nicht.

Der Bebauungsplan liegt in der Zone IIIb des Wasserschutzgebiets „Mannheim-Käfertal“.

Die Grundwasserneubildung ist im Gewerbe- und Industriegebiet sehr stark eingeschränkt, in den Gebieten mit großen Gärten aber noch möglich.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist das Versickern und Versenken von Abwasser gemäß der Verordnung, Ziffer 10 verboten. Ausgenommen sind das schadlose Versickern des auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über belebte Bodenschichten sowie das breitflächige Versickern des auf land- und forstwirtschaftlichen Wegen. Ob unterirdische Versickerungsanlagen zur schadlosen Versickerung des Dachflächenwassers im Gebiet vorhanden sind, ist nicht bekannt. Anlagen zur flächenhaften Versickerung über den belebten Oberboden wurden nicht gesichtet.

Fazit: Die natürliche Grundwasserneubildung ist derzeit innerhalb des überwiegenden Plangebiets stark eingeschränkt. Im nördlichen Teilbereich ist die natürliche Grundwasserneubildung nur mäßig gestört.

## Wasserhaushalt

Da Versickerungen des auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wegen der Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet aufwendig und aufgrund der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ nicht erforderlich sind, wird das Niederschlagswasser im Bestand über die Kanalisation abgeleitet. Es steht dem Wasserhaushalt innerhalb der stark bebauten Flächen weder für nennenswerte Verdunstungsraten noch für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Im Norden des Geltungsbereichs, im Bereich der vorhandenen Gehölzbestände, der Ruderalfluren und der Gärten, aber auch im Bereich der großen, gewerblich derzeit unbebauten Brachfläche ist der natürliche Wasserhaushalt nur gering beeinträchtigt. Hier sind sowohl die durch Niederschläge bewirkten Verdunstungsraten als auch die Grundwasserneubildung als wesentliche Faktoren des Wasserhaushalts vorhanden.

Fazit: Der natürliche Wasserhaushalt ist derzeit innerhalb des überwiegenden Plangebiets stark eingeschränkt. Im nördlichen Teilbereich ist der natürliche Wasserhaushalt nur mäßig gestört.

### 2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Viernheim liegt in einem „der wärmsten und niederschlagärmsten Gebiete Deutschlands. Es zeigt einen gemäßigt kontinentalen Charakter mit warmen Sommern und milden Wintern“. Innerhalb des stark bebauten Gewerbe- und Industriegebiets wird das Lokalklima durch folgende Elemente negativ beeinträchtigt:

- Erhöhung der Temperatur durch Wärmeemission und Aufheizung der Gebäudemassen, sowie dunkle Dachoberflächen,
- Verringerung der Verdunstungsrate durch Ableitung der Niederschläge,
- Behinderung der Luftströme durch die Bebauung,
- Lufthygienische Belastungen durch Hausbrand, Verkehr, Verunreinigungen aus gewerblicher oder industrieller Tätigkeit und
- weitgehendes Fehlen von Pflanzen als Sauerstoffproduzenten.

Im nördlichen, durch große Gärten bzw. Feldgehölze auf unbebauten Flurstücken geprägten Teil des Geltungsbereichs sind diese starken Klimabeeinträchtigungen erheblich abgemildert. Dieser Bereich, der zudem an den für die Frischluft von Viernheim bedeutenden Wald angrenzt, bewirkt nur geringe Beeinträchtigungen der Temperatur, der Luftfeuchte, der Windverhältnisse, der Lufthygiene und der Sauerstoffneubildung.

Das Plangebiet liegt zwischen den nördlich gelegenen, laut Landschaftsplan bedeutendsten Frischluftentstehungsgebieten der Stadt Viernheim und der belasteten Innenstadt. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, breite Straße Großer Stellweg ist somit, ebenso wie die außerhalb des Geltungsbereichs unmittelbar angrenzenden Straßen (Industriestraße, Einsteinstraße, Lorscher Straße, Einhardstraße), wichtige Luftleitbahn zur Belüftung der Innenstadt mit kühler, sauberer und sauerstoffangereicherter Frischluft. Gemäß Landschaftsplan besteht für Viernheim eine thermische Grundbelastung und die bestehenden klimatischen und lufthygienischen Belastungen stehen dabei überwiegend in einem regionalen bzw. überregionalen

Zusammenhang und können mit örtlichen Maßnahmen nur bedingt vermieden oder verringert werden.

Fazit: Die Regulationsfunktionen des Schutzgutes Klima / Luft sind derzeit innerhalb des dicht bebauten Plangebiets stark eingeschränkt. Im nördlichen Teilbereich ist die natürliche Luftzirkulation und auch Sauerstoffproduktion nur mäßig gestört.

### **2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der bebauten Ortslage von Viernheim.

Im überwiegenden Teil des Gewerbe- und Industriegebiets wirkt das Ortsbild aufgrund unterschiedlich großer Gebäude uneinheitlich. Leitende linienhafte Strukturen der Bebauung, wie z.B. Ausrichtung und Abstand zur Straße, fehlen meistens. Attraktive Einzelformen, Sicht- oder Wegebeziehungen sowie Aufenthaltsplätze sind nicht vorhanden. Das Gebiet ist durch Verkehrsgeräusche belastet. Insgesamt zeigt sich das Ortsbild hier erheblich beeinträchtigt.

Lediglich die im Norden des Plangebietes liegende Bebauung, deren Gärten durch Großbäume geprägt sind, wirkt mit den dazwischen liegenden derzeit unbebauten Grundstücken aufgelockert. Durch die Bäume in den Gärten und den unbebauten Grundstücken ist der Übergang zum unmittelbar angrenzenden Wald fließend. Einige gut sichtbare Großbäume bilden attraktive Einzelformen. Das Gebiet ist von vielen Singvögeln bewohnt, Belastungen durch Verkehrsgeräusche sind gering. Insgesamt zeigt sich das Ortsbild hier attraktiv.

Fazit: Das Ortsbild ist im überwiegenden Teil des Gebiets erheblich beeinträchtigt. Nur im äußersten Norden, im Übergang zum Waldrand, wirkt es attraktiv.

#### **Erholung**

Das Plangebiet selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung nicht geeignet. Die direkt an den Geltungsbereich anschließende Stadionstraße, dient als Zufahrt zum Vogelpark. Das Erleben des Wald- und Stadtrandes wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Fazit: Das Gewerbe- und Industriegebiet besitzt keinen Erholungswert.

### **2.1.6 Schutzgut Mensch**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Im Plangebiet selbst liegen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen Geräuscheinwirkungen vor. Im Ist-Zustand ist davon auszugehen, dass von den vorhandenen Betrieben entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ Geräuscheinwirkungen ausgehen. Dieser setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet sowie ein Industriegebiet fest. Für einen Bereich des Gewerbegebietes sowie für das Industriegebiet ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt, der die Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen mindert. Das Emissionsniveau wird durch die Anforderungen der TA Lärm zudem beschränkt, wodurch für

schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung (z.B. Wohnnutzung westlich der Lorsche Straße / Einsteinstraße) die jeweiligen Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

Aufgrund der nach ihrem Störgrad abgestuften Nutzungen im Plangebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet sowie Industriegebiet) und der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 werden Immissionskonflikte mit den angrenzenden Misch- und Wohngebieten vermieden. Erhebliche Immissionskonflikte zwischen den benachbarten Nutzungen sind bisher nicht bekannt.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Betriebe mit erheblichen Luftschadstoffemissionen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Für erhebliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet und der näheren Umgebung liegen keine Anhaltspunkte vor. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für kfz-bezogene Luftschadstoffe ergeben sich in Siedlungsgebieten regelmäßig nur an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen mit geschlossener Randbebauung. Eine vergleichbare Situation liegt hier nicht vor und wurde auch in Karte 2.3 Schutzgut Klima/Luft des Landschaftsplanes nicht als lufthygienisch belasteter Bereich an Hauptverkehrsstraßen aufgenommen.

#### **2.1.7 Wechselwirkungen**

Eine schutzgutübergreifende Beschreibung der Wechselwirkungen ist nicht erforderlich. Relevante Abläufe zwischen den einzelnen Faktoren, die über die in den einzelnen Kapiteln beschriebenen Wirkungsketten hinausgehen, sind nicht zu erkennen.

### **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)**

Der tatsächlich vorhandene Bestand weicht vor allem im Nordteil des Geltungsbereichs von den mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 ermöglichten intensiven Flächennutzungen ab. Der Prognose-Nullfall beschreibt folglich die Entwicklung des Umweltzustandes unter der Annahme, dass die im Bebauungsplan Nr. 233 möglichen Bebauungen und Flächenversiegelungen umgesetzt werden.





**Abbildung 15:** Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 233

In der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 233 sind die Flächen vollständig als Gewerbe- bzw. Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE 1 ist eine 1.175 m<sup>2</sup> große Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines großflächigen Gehölzbestands eingezeichnet. Weiterhin ist der Erhalt von Bestandsbäumen auf privaten Grundstücken und die Pflanzung von Straßenbäumen im öffentlichen Raum zeichnerisch festgesetzt.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen wurden für die Prognose auch die textlichen Festsetzungen ausgewertet. Besondere Beachtung fanden folgende Festsetzungen:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Textliche Festsetzungen (D): landschaftsplanerische, grünordnerische Festsetzungen:
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen,
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern und Bäumen,
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern und Bäumen, hier: großflächiger Gehölzbestand,
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

## 2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

### Biotoptypen

Die maximal nach dem Bebauungsplan Nr. 233 mögliche Bebauung würde zum Verlust der Ruderalflur, der großen vegetationsarmen Brachfläche und weiten Teilen der zusammenhängenden Gehölzflächen führen. Einzelbäume mit einem Stammumfang > 60 cm sind im Bebauungsplan Nr. 233 zwar geschützt, Ausnahmen zur Realisierung der Bebauung werden aber zugelassen. Der Charakter des dichten Feldgehölzes würde bei Herausnahme der Strauchschicht sowie des Jungaufwuchses und der Bäume mit geringerem Stammumfangs völlig verändert. Als dichtes Gehölz erhalten bliebe lediglich der bis zu 13 m breite, festgesetzte Gehölzstreifen im Norden des Plangebiets.

Fazit: Im Prognose-Nullfall ist das Plangebiet durch Gebäude und Flächenbefestigungen zu etwa 80% versiegelt und insgesamt vegetationsarm. Weitergehende Versiegelungen wären durch Nebenanlagen, Zufahrten usw. möglich.

### **Tiere**

Die vollständige Umsetzung der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans bedeutet für die Tierwelt vor allem in Norden des Geltungsbereichs erhebliche Beeinträchtigungen.

Bei den Fledermäusen würden Waldarten zurückgedrängt. Das Vorhandensein von Spaltenquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse würde dagegen möglicherweise zunehmen, wobei aufgrund der Ausstattung moderner Gewerbe- und Industriebauten nicht mit der Entstehung von großen Wochenstubenquartieren zu rechnen ist. Bei Umsetzung der vorgesehenen Bepflanzung in der Straße Großer Stellweg ist die Ausdehnung des Jagdhabitats entlang der Straße in Richtung Friedhof zu erwarten.

Vogelarten des Waldes und des Halboffenlands würden im Prognose-Nullfall keine geeigneten Lebensräume vorfinden. Die Artenzusammensetzung würde aufgrund der intensiven Versiegelung und der damit verbundenen Futterknappheit stark verarmen.

Bei Bebauung der Ruderalfläche und der vegetationsarmen Brachfläche gehen diese als potentielle Lebensräume für Reptilien verloren. Selbst das Vorkommen der anpassungsfähigen Blindschleiche ist bei dem hohen möglichen Versiegelungsgrad von 80% der Grundstücksflächen unwahrscheinlich.

Fazit: Im Prognose-Nullfall ist das Plangebiet wegen des sehr hohen Versiegelungsgrades auch für Ubiquisten und stadtbewohnende Tiere geringwertig.

### **Pflanzen**

Bei Umsetzung der im Prognose-Nullfall möglichen Bebauungen und Flächenversiegelungen sind der Verlust von Pflanzenstandorten und die Beeinträchtigung der verbleibenden Pflanzflächen durch z.B. Verdichtung oder Befahren zu erwarten. Zur Erhaltung festgesetzt sind lediglich der bis zu 13 m breite Gehölzstreifen im Norden des Gebiets sowie Bäume mit einem Stammumfang > 60 cm.

Positiv hervorzuheben ist die im Bebauungsplan Nr. 233 vorgesehene Bepflanzung der Straßen Großer Stellweg, Werkstraße und Werner von Siemens-Straße mit Straßenbäumen. Diese Bepflanzung wurde bisher allerdings nicht umgesetzt.

Fazit: Das Plangebiet bietet im Prognose-Nullfall nur sehr wenige Lebensräume für heimische Pflanzen.

### **Biologische Vielfalt**

Im Prognose-Nullfall wird aufgrund der sehr hohen Verdichtung und dem damit verbundenen Futtermangel erwartet, dass selbst typische Stadtbewohner vergleichsweise selten vorkommen.

Die genetische Vielfalt wird als gering eingeschätzt, da das Plangebiet zwar im Norden an den Wald angrenzt, Austauschbeziehungen aber aufgrund der durch die intensiven Bebauung verursachten geringen Attraktivität des Gewerbe- und Industriegebiets gering ausfallen.

Bei Umsetzung der derzeit maximal möglichen Bebauung sind die Lebensräume vollständig vom Menschen geprägt. Durch die geringe Flächenbegrünung entsteht ein Lebensraum für nur sehr wenige Lebensgemeinschaften.

Fazit: Die biologische Vielfalt des Prognose-Nullfalls ist gering.

### **2.2.2 Schutzgut Boden**

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 233 möglichen Bebauungen und Flächenversiegelungen ist die Degenerierung oder zumindest die erhebliche Beeinträchtigung der vermutlich noch ungestörten Böden der Flurstücke 12/121, 12/137, 12/138 und 12/194 zu erwarten. Natürliche Böden und deren Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen, Wasserhaushalt) wären innerhalb des Geltungsbereichs nur noch kleinflächig im Bereich von zu erhaltenden Baumbeständen vorhanden.

Fazit: Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Prognose-Nullfall für das gesamte Gebiet stark beeinträchtigt.

### **2.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

#### **Grundwasser**

Die Grundwasserneubildung wäre im Prognose-Nullfall für das gesamte Gebiet sehr stark eingeschränkt, da sich der Anteil an Dachflächen und versiegelten Flächen erhöhen und somit das darauf anfallende Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung kommen würde.

Fazit: Die natürliche Grundwasserneubildung ist innerhalb des kompletten Plangebiets stark eingeschränkt.

#### **Wasserhaushalt**

Da Versickerungen des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wegen der Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet nicht möglich ist und die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Wassers nur unter bestimmten Bedingungen möglich ist, wird dieses Niederschlagswasser zum größten Teil über die Kanalisation abgeleitet. Es steht dem Wasserhaushalt weder für nennenswerte Verdunstungsraten noch für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Fazit: Der natürliche Wasserhaushalt ist innerhalb des kompletten Plangebiets stark eingeschränkt.

#### **2.2.4 Schutzgut Klima und Luft**

Da bei vollständiger Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 233 ermöglichten Bebauung die großen Gärten und Feldgehölze auf unbebauten Flurstücken im Norden des Geltungsbereichs entfallen würden, würde das Lokalklima auch hier durch

- Erhöhung der Temperatur durch Wärmeemission und Aufheizung der Gebäudemassen, sowie dunkle Dachoberflächen,
- Verringerung der Verdunstungsrate durch Ableitung der Niederschläge,
- Behinderung der Luftströme durch die Bebauung,
- Lufthygienische Belastungen durch Hausbrand, Verkehr, Verunreinigungen aus gewerblicher oder industrieller Tätigkeit und
- weitgehendes Fehlen von Pflanzen als Sauerstoffproduzenten

negativ beeinträchtigt werden.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, breite Straße Großer Stellweg als wichtige Luftleitbahn zur Belüftung der Innenstadt bleibt erhalten.

Fazit: Die Regulationsfunktionen des Schutzgutes Klima / Luft sind innerhalb des dicht bebauten Plangebiets stark eingeschränkt.

#### **2.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

##### **Orts- und Landschaftsbild**

Aufgrund fehlender gestalterischer Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 233 könnte sich das Ortsbild auch im Norden des Geltungsbereichs aufgrund unterschiedlich großflächiger Gebäude verschiedenster Gestalt optisch unstrukturiert entwickeln. Der Stadtrand zum Wald könnte sich als abrupt und unharmonisch ausbilden. Das Gebiet wäre hier stärker als bisher durch Verkehrsgeräusche belastet.

Fazit: Das Ortsbild ist bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete erheblich beeinträchtigt.

##### **Erholung**

Innerhalb des Plangebiets besteht bereits jetzt keine Eignung für die landschaftsgebundene Erholung. Die direkt an den Geltungsbereich anschließende Stadionstraße, die als Zufahrt zum Vogelpark dient, würde erhalten bleiben. Das Erleben des Stadt- und Waldrandes würde beeinträchtigt.

Fazit: Das Gewerbe- und Industriegebiet besitzt keinen Erholungswert.

#### **2.2.6 Schutzgut Mensch**

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Durch eine vollständige Bebauung des Plangebietes mit gewerblichen Nutzungen werden sich die Belastungen durch die Nutzungen und den erzeugten Verkehr etwas erhöhen. Die Belastungen im Plangebiet würden sich in dem durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 zulässigen Maß bewegen und gegenüber dem Ist-Zustand nur in diesem Rahmen zu einer Veränderung führen.

Aufgrund der nach ihrem Störgrad abgestuften Nutzungen im Plangebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet sowie Industriegebiet) und der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel werden Immissionskonflikte mit den angrenzenden Misch- und Wohngebieten auch zukünftig vermieden. Zusätzlich gelten für alle neuen gewerblichen Anlagen im Plangebiet die Anforderungen der TA Lärm. Erhebliche Immissionskonflikte zwischen den benachbarten Nutzungen sind daher auch zukünftig nicht zu erwarten.

Fazit: Es kann von einer gegenüber dem Ist-Zustand weitestgehend unveränderten Belastung im Plangebiet ausgegangen werden, die sich im Rahmen der Gebietsart bewegt.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Betriebe mit erheblichen Luftschadstoffemissionen im Plangebiet sind nicht bekannt. Aufgrund der weitgehend kleinteiligen Nutzungs- und Grundstücksstruktur ist die Ansiedelung von erheblich Schadstoffe emittierenden Betrieben selbst im festgesetzten Industriegebiet nicht zu erwarten.

Für erhebliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet und der näheren Umgebung durch den Kfz-Verkehr liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte vor. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für kfz-bezogene Luftschadstoffe ergeben sich in Siedlungsgebieten regelmäßig nur an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen mit geschlossener Randbebauung. Eine vergleichbare Situation liegt hier nicht vor.

Fazit: Es kann von einer gegenüber dem Ist-Zustand weitestgehend unveränderten Belastung im Plangebiet ausgegangen werden, die sich im Rahmen der Gebietsart bewegt.

### **2.2.7 Wechselwirkungen**

Eine schutzgutübergreifende Beschreibung der Wechselwirkungen ist nicht erforderlich. Relevante Abläufe zwischen den einzelnen Faktoren, die über die in den einzelnen Kapiteln beschriebenen Wirkungsketten hinausgehen, sind nicht zu erkennen.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)**

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233-7 ermöglichten Flächennutzungen bilden die Grundlage für den Prognose-Planfall. Für die Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes wird davon ausgegangen, dass alle durch die Festsetzungen ermöglichten Eingriffe auch umgesetzt werden. Für die Prognose werden die unter Kap. II 2.4 beschriebenen Maßnahmen berücksichtigt.

Die für die Prognose des Umweltzustands wesentliche Änderung besteht in der neu im Bebauungsplan Nr. 233-7 aufgenommene Bodenfunktionszahl (BFZ) von 0,3. Mit der BFZ

beabsichtigt die Stadt Viernheim die Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima. Sie kann für den Bebauungsplan, unter Beachtung der Lage im Wasserschutzgebiet, durch folgende alternative Nutzungsarten umgesetzt werden:

1. Umsetzung über Pflanzflächen in Größe von 30% der Grundstücksfläche. Hierbei kann folglich die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nicht vollständig umgesetzt werden.
2. Bebauung des Grundstücks gemäß der Grundflächenzahl zu 80%. Umsetzung der fehlenden Bodenfunktion auf dem Grundstück über Dachbegrünung. Da die Dachbegrünung nur mit 0,6 gewichtet wird, müssen die begrünten Dachflächen entsprechend größer ausfallen.

Welche Alternative der Bauherr zukünftig umsetzt, ist ihm überlassen. Im Folgenden wird deshalb davon ausgegangen, dass beide Möglichkeiten gleich häufig Anwendung finden. Da die bereits bebauten Flächen mit einem höheren Versiegelungsgrad dem Bestandsschutz unterliegen, wird die BFZ hier nur im Fall von Änderungen der Bebauung bzw. Versiegelung umgesetzt.

### **2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

#### **Biotoptypen**

Die maximal nach dem Bebauungsplan Nr. 233-7 mögliche Bebauung würde, wie auch der Prognose-Nullfall, zum Verlust der Ruderalflur, der großen vegetationsarmen Brachfläche und weiten Teilen der zusammenhängenden Gehölzflächen führen. Einzelbäume mit einem Stammumfang > 60 cm sind, wie auch der bis zu 13 m breite, festgesetzte Gehölzstreifen im Norden, weiterhin entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen geschützt. Ausnahmen vom Erhalt der Einzelbäume zur Realisierung der Bebauung aber zugelassen.

Fazit: Es entsteht eine deutliche Verbesserung gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 (Prognose-Nullfall). Selbst wenn die Umsetzung der Bodenfunktionszahl nicht durch größere Pflanzflächen auf dem Boden, sondern durch extensive Gründächer realisiert wird, entstehen neue Biotope mit Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

#### **Tiere**

Die Auswirkungen einer Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233-7 auf die Tierwelt sind mit denen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 vergleichbar (Prognose-Nullfall). Durch die mit der Planänderung neu festgesetzte Bodenfunktionszahl entstehen allerdings neue Biotope, die Lebensräume für Tiere bilden können. Ausgehend von der ungünstigsten Annahme, dass die größtmögliche Bebauung und Bodenversiegelung durchgeführt wird, müsste die Bodenfunktionszahl bei Neubauten durch extensive Gründächer umgesetzt werden. Extensive Dachbegrünungen bieten sehr gute Lebensbedingungen für Trockenheit liebende Insekten. Es entstehen Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel.

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse, der Vögel und Reptilien erforderlich (s. Kap. II 2.4.2), die in der artenschutzrechtlichen Prüfung entwickelt, mit ihren Zielen beschrieben sind und in den Bebauungsplan übernommen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen der Umsetzung der Planung somit nicht entgegen.

Fazit: Die Artenzusammensetzung im Plangebiet verbessert sich zum Prognose-Nullfall aufgrund der BFZ. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden vermieden.

### **Pflanzen**

Die Auswirkungen einer Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233-7 auf die Pflanzen sind, wie auch bei den Tieren, mit denen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans vergleichbar (Prognose-Nullfall). Durch die neu festgesetzte Bodenfunktionszahl entstehen neue Biotope, die Lebensräume für Pflanzen bilden. Ausgehend von der Annahme, dass die größtmögliche Bebauung und Bodenversiegelung durchgeführt wird, müsste die Bodenfunktionszahl bei Neubauten durch extensive Gründächer umgesetzt werden. Extensive Dachbegrünungen bieten Lebensbedingungen für Pflanzen trockener, magerer Standorte.

Fazit: Im Plangebiet wird durch Umsetzung der BFZ das Angebot von Lebensräumen für heimische Pflanzen im Vergleich zum Prognose-Nullfall verbessert.

### **Biologische Vielfalt**

Bei Umsetzung der Planung wird sich die Artenvielfalt zu Ubiqisten und typischen Stadtbewohnern hin verschieben. Im Gegensatz zum Prognose-Nullfall wird aufgrund der Umsetzung der Bodenfunktionszahl erwartet, dass der für den Prognose-Nullfall erwartete Futtermangel nicht eintritt.

Die genetische Vielfalt wird als mittel eingeschätzt, da das Plangebiet nun, im Gegensatz zum Prognose-Nullfall, durch die Umsetzung der Bodenfunktionszahl perspektivisch vor allem für Überfliegungen attraktiver wird. So sind Austauschbeziehungen vom Wald im Norden bis zum Friedhof im Süden auch für Arten mit geringen Flugdistanzen leichter zu bewältigen.

Bei Umsetzung der derzeit maximal möglichen Bebauung sind die Lebensräume vollständig vom Menschen geprägt. Durch die insgesamt immer noch geringe Flächenbegrünung entsteht ein Lebensraum für nur sehr wenige Lebensgemeinschaften aus trockenheitstoleranten, thermophilen Arten.

Fazit: Das Plangebiet bietet durch Umsetzung der BFZ bessere Bedingungen als der Prognose-Nullfall.

## **2.3.2 Schutzgut Boden**

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 233-7 möglichen Bebauungen und Flächenversiegelungen ist die Degenerierung oder zumindest die erhebliche Beeinträchtigung der noch ungestörten Böden der Flurstücke 12/121, 12/137, 12/138 und 12/194 zu erwarten. Natürliche Böden wären innerhalb des Geltungsbereichs nur noch kleinflächig vorhanden. Die Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen, Wasserhaushalt) werden durch die Umsetzung der BFZ allerdings im Bereich der unbebauten Grundstücke und im Fall von größeren Veränderungen der Bestandsbebauung deutlich verbessert.

Fazit: Es besteht eine Verbesserung zum Prognose-Nullfall.



### 2.3.3 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

#### Grundwasser

Die Grundwasserneubildung wäre bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 233-7 für das gesamte Gebiet sehr stark eingeschränkt, da sich der Anteil an Dachflächen und versiegelten Flächen erhöhen und somit das darauf anfallende Niederschlagswasser, unter Beachtung der Lage im Wasserschutzgebiet, nicht mehr vollständig zur Versickerung kommen würde.

Gemäß § 37 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und dadurch, dass es durch die Planung zu keiner Änderung der Nutzungsart kommt sowie den Ge- und Verboten des Trinkwasserschutzgebietes (Versickerung von Dachflächenwasser im Gewerbegebiet verboten) wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf eine Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten verzichtet. Die Grundsätze der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind unabhängig des Bebauungsplanverfahrens zu beachten und zu berücksichtigen.

Fazit: Die natürliche Grundwasserneubildung ist innerhalb des kompletten Plangebiets stark eingeschränkt. Es bestehen keine wesentlichen Veränderungen zum Prognose-Nullfall.

#### Wasserhaushalt

Die Festsetzung zur Bodenfunktionszahl (BFZ) hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Aufgrund der festgesetzten BFZ von 0,3 müssen zusätzlich zu den aus der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 abgeleiteten 20% verbleibenden unbebauten Freiflächen weitere Maßnahmen ergriffen werden. Selbst wenn die BFZ durch Gründächer statt durch einen erhöhten Anteil an Pflanzflächen realisiert wird, hat dies positive Auswirkungen auf die Verdunstungsrate und die Luftfeuchtigkeit.

Fazit: Für den Wasserhaushalt ist der Bebauungsplan Nr. 233-7 günstiger zu bewerten als der Bebauungsplan Nr. 233.

### 2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Da bei vollständiger Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 233-7 ermöglichten Bebauung die großen Gärten und Feldgehölzen auf derzeit noch unbebauten Flurstücken im Norden des Geltungsbereichs entfallen würden, würde das Lokalklima auch hier durch die bereits genannten Faktoren negativ beeinträchtigt werden.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, breite Straße „Großer Stellweg“ als wichtige Luftleitbahn zur Belüftung der Innenstadt bleibt erhalten.

Die Verringerung des Eingriffs in das Lokalklima wird mit der Festsetzung zur Bodenfunktionszahl (BFZ) erreicht. Für die Prognose wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung teilweise durch die Anlage von Gründachflächen erfüllt wird. Extensiv begrünte Gründächer dämpfen die Schwankungen der Lufttemperatur und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Fazit: Der Prognose-Planfall ist für das Stadtklima günstiger zu bewerten als der Prognose-Nullfall.

### **2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Ebenso wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 wird auch im Bebauungsplan Nr. 233-7 auf gestalterische Vorgaben verzichtet. In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sind keine wesentlichen Unterschiede des Prognose-Planfalls zum Prognose-Nullfall zu nennen.

Fazit: Das Ortsbild ist bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 233-7 innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete erheblich beeinträchtigt. Es bestehen keine wesentlichen Veränderungen zum Prognose-Nullfall.

#### **Erholung**

Wesentliche Unterschiede zum Bebauungsplan Nr. 233 mit Bezug auf die menschliche Erholung ergeben sich nicht.

Fazit: Das Gewerbe- und Industriegebiet besitzt keinen Erholungswert. Es bestehen keine wesentlichen Veränderungen zum Prognose-Nullfall.

### **2.3.6 Schutzgut Mensch**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Aufgrund der nach ihrem Störgrad abgestuften Nutzungen im Plangebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet sowie Industriegebiet) und der festgesetzten Emissionskontingente werden Immissionskonflikte mit den angrenzenden Misch- und Wohngebieten auch zukünftig vermieden. Zusätzlich gelten für alle neuen gewerblichen Anlagen im Plangebiet die Anforderungen der TA Lärm. Erhebliche Immissionskonflikte zwischen den benachbarten Nutzungen sind daher auch zukünftig nicht zu erwarten.

Insbesondere im Grenzbereich von Gewerbe- und Industriegebiet ist im Zuge der Ausnahmegenehmigungen für Betriebswohnungen darauf zu achten, dass diese keinen erheblichen Lärmeinwirkungen von benachbarten Gewerbetrieben ausgesetzt werden.

Fazit: Es kann von einer gegenüber dem Ist-Zustand weitestgehend unveränderten Belastung im Plangebiet und in der Umgebung ausgegangen werden, die sich im Rahmen der für die jeweilige Gebietsart zulässigen Lärmeinwirkungen bewegt.

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Betriebe mit erheblichen Luftschadstoffemissionen im Plangebiet sind nicht bekannt. Aufgrund der weitgehend kleinteiligen Nutzungs- und Grundstücksstruktur ist die Ansiedlung von erheblich Schadstoffe emittierenden Betrieben selbst im festgesetzten Industriegebiet nicht zu erwarten.

Für erhebliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet und der näheren Umgebung durch den Kfz-Verkehr liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte vor (vgl. Kap. II 2.1.4 und 2.1.6). Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für kfz-bezogene Luftschadstoffe ergeben sich in Siedlungsgebieten regelmäßig nur an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen mit geschlossener

Randbebauung. Eine vergleichbare Situation liegt hier nicht vor. Auch wenn sich der im Plangebiet verursachte Verkehr bei Bebauung aller Grundstücke erhöht, sind keine erheblichen Luftschadstoffbelastungen zu erwarten.

In Gewerbegebieten kann durch zusätzliche Grünflächen sowie Straßenbäume eine Minderung der starken Überhitzung dieser Flächen aufgrund von Versiegelungen erreicht werden. Diesem Ziel tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans durch Anpflanzungsfestsetzungen im Straßenraum sowie den gewerblichen Flächen, insbesondere auch durch die festgesetzte Bodenfunktionszahl Rechnung.

Fazit: Der Prognose-Planfall ist durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen günstiger zu werten als der Prognose-Nullfall.

### **2.3.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Eine schutzgutübergreifende Beschreibung der Wechselwirkungen ist nicht erforderlich. Relevante Abläufe zwischen den einzelnen Faktoren, die über die in den einzelnen Kapiteln beschriebenen Wirkungsketten hinausgehen, sind nicht zu erkennen.

### **2.3.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

#### **Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist „ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans Nr. 233-7 sind folglich die durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 zulässigen Eingriffe als maßgeblicher Voreingriffszustand anzusehen.

#### **Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung**

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

- nach der hessischen Kompensationsverordnung,
- der Verordnung zur Änderung der Kompensationsverordnung und
- nach dem vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Verfügung gestellten Formblatt

vorgenommen.

Auf die im Bereich ihrer Kronentraufe liegende Fläche gemäß Hessischer KompensationsVO mögliche Aufwertung durch Einzelbäume, wird verzichtet, da

- der Erhalt der Bestandsbäume ab Stammumfang 60 cm im in beiden Bebauungsplänen mit Ausnahmen (Nr. 233 und Nr. 233-7) festgesetzt bleibt,
- die Pflanzvorgaben für den öffentlichen Straßenraum gleich bleiben,
- die Festsetzung zu Pflanzungen von einem Großbaum je 6 Stellplätze aufrecht erhalten bleibt und

folglich hier keine relevanten Änderungen im Vergleich von Bebauungsplan Nr. 233 durch die Änderung mit dem Bebauungsplan Nr. 233-7 eintreten.

### Flächenermittlung Voreingriffszustand

Die Flächenermittlungen erfolgen aus der Abfrage der in der Planzeichnung dargestellten Flächen und im Falle der Gewerbe- und Industriegebiete aus der Berechnung mit dem festgesetzten Faktor der Grundflächenzahl (GRZ). Dabei wird für den Bebauungsplan Nr. 233 hilfsweise davon ausgegangen, dass 80% der Grundstücksfläche bebaut werden können und 20% als nicht überbaubare, begrünte Fläche angelegt werden, obwohl die zur Rechtskraft des Bebauungsplans gültige BauNVO sogar eine Versiegelung von 100% der Fläche durch Nebenanlagen usw. ermöglichen würde (dies jedoch wiederum teilweise durch die Begrünungsanforderungen des Bebauungsplans Nr. 233 zurückgenommen wird).

### Flächenermittlung Bebauungsplan Nr. 233:

Straßenverkehrsflächen	11.835 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	80 m <sup>2</sup>
Gewerbe- und Industriegebiete (gesamt 165.095 m <sup>2</sup> )	
davon überbaubare Fläche (GRZ = 0,8)	
inkl. Dachfläche	132.076 m <sup>2</sup>
davon Grünflächen (0,2)	31.844 m <sup>2</sup>
davon Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	1.175 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>177.010 m<sup>2</sup></b>

### *Flächenermittlung Planung*

Die Flächenermittlungen erfolgen aus der Abfrage der in der Planzeichnung dargestellten Flächen und im Falle der Gewerbe- und Industriegebiete aus der Berechnung mit den festgesetzten Faktoren Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenfunktionszahl (BFZ).

Da die Realisierung der Bodenfunktionszahl entweder über eine reduzierte Bebauung der Grundstücksfläche (Bebauung 70%, Freifläche = 30%) oder über Gründächer (Bebauung 80%, Freifläche 20%, Gründächer wg. Wichtungsfaktor 16,65%) oder über eine Kombination aus beidem erfolgen kann, wird für die Berechnung davon ausgegangen, dass beide Möglichkeiten zu je 50% umgesetzt werden.

Da der größte Teil des Plangebietes bereits bebaut ist und derzeit nicht von unmittelbaren Veränderungen auf diesen Grundstücken auszugehen ist, wird die BFZ nur für die derzeitig unbebauten Bereiche rechnerisch angesetzt. Dies sind folgende Grundstücke:



**Abbildung 16: aktuell unbebaute Grundstücke**

Die Gesamtfläche der derzeit unbebauten Grundstücke beträgt 25.907 m<sup>2</sup>. Im Fall von größeren Änderungen des Gebäudebestands, greift auch in den bereits bebauten Bereichen die BFZ. Gebäudesanierungen, -umbauten oder -abrisse mit Neubauten werden jedoch nicht durch die Änderung des Bebauungsplans ausgelöst und sind derzeit aufgrund der Gebäudesubstanz nicht zwingend absehbar. Folglich werden die Verbesserungen des Umweltzustands im Bereich des Gebäudebestands nicht mitbilanziert.

### **Flächenermittlung Bebauungsplan Nr. 233-7:**

Straßenverkehrsflächen und öffentliche Parkfläche	12.430 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	130 m <sup>2</sup>
Gewerbe- und Industriegebiete (gesamt 164.450 m <sup>2</sup> )	
davon Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	1.175 m <sup>2</sup>
davon im Bestand 138.543 m <sup>2</sup>	
davon überbaubare Fläche (GRZ = 0,8)	110.834 m <sup>2</sup>
davon Grünflächen (0,2)	27.709 m <sup>2</sup>
davon unbebaute Grundstücke (GRZ = 0,8; BFZ = 0,3)	
Umsetzung über 30% Freifläche 12.366 m <sup>2</sup> Gebiet	
davon Dachfläche nicht begrünt (0,7)	8.656 m <sup>2</sup>
davon Grünflächen (0,3)	3.710 m <sup>2</sup>
Umsetzung über Dachbegrünung 12.366 m <sup>2</sup> Gebiet	
davon Dachfläche nicht begrünt (0,6335)	7.833 m <sup>2</sup>
davon Dachfläche extensiv begrünt (0,1665)	2.059 m <sup>2</sup>
davon Grünflächen (0,2)	2.473 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>177.010 m<sup>2</sup></b>

**Tabelle 6: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP / m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>							
04.600 B	Feldgehölz	56	1.175	0	65.800	0	65.800
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	11.835	0	35.505	0	35.505
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	132.156	0	396.468	0	396.468
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	31.844	0	445.816	0	445.816
<b>Zwischensumme Bestand</b>			<b>177.010</b>	<b>0</b>	<b>943.589</b>	<b>0</b>	<b>943.589</b>
<b>2. Planung</b>							
04.600 B	Feldgehölz	56	0	1.175	0	65.800	-65.800
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	0	12.430	0	37.290	-37.290
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	0	127.454	0	382.362	-382.362
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19	0	2.059	0	39.127	-39.127
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	0	33.892	0	474.482	-474.482
<b>Zwischensumme Planung</b>			<b>0</b>	<b>177.010</b>	<b>0</b>	<b>999.062</b>	<b>-999.062</b>
<b>SUMME BIOTOPWERTDIFFERENZ</b>							<b>55.473</b>

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233-7 im Vergleich zu denen des Bebauungsplans Nr. 233 eine Aufwertung von 55.473 BWP ergeben. Dies liegt vor allem in der Festsetzung der Bodenfunktionszahl begründet, die im Bebauungsplan Nr. 233 nicht ausgewiesen war und nun zur Erhöhung des Freiflächenanteils oder der Anlage von Gründächern führt. Verbesserungen des Umweltzustands durch die Bodenfunktionszahl wurden im Bereich des Gebäudebestands nicht mitbilanziert.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die folgenden Flächen und Maßnahmen vorgesehen.

### 2.4.1 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt:

#### Befestigung und Begrünung von Stellplätzen

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim vorgegebene Befestigung von Stellplätzen mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wird im Plangebiet aufgrund der Lage in Zone IIIb des Wasserschutzgebiets „Mannheim-Käfertal“ und den damit verbundenen Verboten zur Versickerung von Wasser keine Wirksamkeit entfalten.

Die Begrünung von ebenerdigen, privaten Stellplätzen mit Bäumen verbessert die Lebensraumfunktion des Gebiets für Bäume und viele Tiere, verbessert das Kleinklima und das Stadtbild:

- Je 5 Senkrechtstellplätze ist mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe) 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen. Alternativ ist für jeweils 3 Senkrechtstellplätze 1 Kleinbaum (Stammumfang mindestens 14/16, gemessen in 1,0 m Höhe) 3. Ordnung mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen.
- Für jeweils 3 Längsstellplätze ist mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe) 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Alternativ ist für jeweils 2 Längsstellplätze 1 Kleinbaum (Stammumfang mindestens 14/16, gemessen in 1,0 m Höhe) 3. Ordnung mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen.

### Mindestbegrünung der privaten Freiflächen

Je 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche sind

- 1 großkroniger Laubbaum (Baum 1. Ordnung) oder
- 2 mittelkronige Laubbäume (Baum 2. Ordnung) oder
- 5 Großsträucher oder kleinkronige Laubbäume (Baum 3. Ordnung) oder
- 20 Sträucher oder 20 m<sup>2</sup> Hecken- oder Gebüschpflanzung (Mindesthöhe 1,5 m) oder
- 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- 100 m<sup>2</sup> dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder
- eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten zu pflanzen.

Hierdurch wird eine Mindestbegrünung des Plangebietes mit dem Bebauungsplan umgesetzt.

### Bodenfunktionszahl/Mindestvegetationsfläche/Randeingrünung

In der städtebaulichen Planungspraxis der Stadt Viernheim wird zur Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima der Anteil der von Bebauung und vollständiger Versiegelung freizuhaltenen Grundstücksfläche durch die Bodenfunktionszahl (BFZ) geregelt. Im Bebauungsplan Nr. 233-7 wird diese mit dem Wert BFZ = 0,3 festgesetzt. Das bedeutet, dass 30% der gesamten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten bzw. als Grünfläche zu erhalten sind oder eine als äquivalent definierte Wertigkeit entsteht.

Die Randeingrünung von 50 % der straßenzugewandten Grundstücksseiten trägt zur Aufwertung des Straßenbildes bei.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIb kann die Bodenfunktionszahl über eine Erhöhung der Freiflächen auf 30% der Grundstücksfläche oder über extensive Gründächer realisiert werden (vgl. Kap. II 2.3). Die Funktionen des Bodens als Lebensraum und für den Wasserhaushalt werden verbessert. (vgl. Kap. II 2.3.2 und 2.3.3 ). Weiterhin bewirkt die BFZ die Verbesserung des Stadtklimas.



Mit der Bodenfunktionszahl und der Mindestvegetationsfläche wird die Forderung des Landschaftsplans zur Sicherung eines Grünflächenanteils von mind. 20% in Gewerbegebieten sowie mit Dachbegrünung umgesetzt.

### **Erhalt von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm**

Vitale Bäume mit einem Stammumfang vom mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden sind zu erhalten, wenn dadurch die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Größere Bäume bieten besonders vielen verschiedenen Tieren Ganz- oder Teilhabitate (Höhlen und Spalten; Totholz usw.). Mit dem Erhalt werden Eingriffe in den Lebensraum von heimischen Tieren vermieden.

Die Klimawirkung der Bäume verbessert den Sauerstoffgehalt, verringert Temperaturschwankungen und verbessert die Luftqualität.

Diese Maßnahme dient auch der Umsetzung der „dauerhaften Sicherung des charakteristischen Großbaumbestands (...) in der Stadt“ gemäß Landschaftsplan.

### **Erhaltung des großflächigen Gehölzbestands - Gehölzstreifen**

Der Erhalt des bis zu 13 m breiten Gehölzbestands im Norden des Gebiets vermindert Eingriffe in den Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere. Daneben ist der Gehölzstreifen v.a. für Fledermäuse und Vögel als Trittstein und Leitstruktur zur Überfliegung der bebauten Bereiche bis zum Friedhof wichtig.

Der Gehölzbestand verbessert im Plangebiet das Klima durch Sauerstoffproduktion, Verringerung von Überwärmung (Verdunstung und Beschattung) und Filterung von Staubanteilen aus der Luft.

Diese Maßnahme dient auch der Umsetzung der „dauerhaften Sicherung des charakteristischen Gehölzbestands (...) in der Stadt“ gemäß Landschaftsplan.

### **Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum**

Entlang der Straße Großer Stellweg ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Mittel je 15 m Straßenlänge mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung, z. B. gem. Pflanzliste B, und entlang der Werkstraße und Werner-Siemens-Straße je 15 m Straßenlänge mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung, z. B. gem. Pflanzliste B, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume können in Reihen, wechselseitig oder in Gruppen angeordnet werden, wobei ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten ist. Für jeden Baum ist eine offene, begrünte Baumscheibe von mindestens 5 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Straßenbäume besitzen vielfältige umweltrelevante Funktionen. Neben dem Ermöglichen von Standorten für Baumindividuen bieten Bäume vielen Tieren Ganz- oder Teilhabitate.

Straßenbäume verbessern das Kleinklima wesentlich durch Sauerstoffproduktion, Verringerung von Überwärmung (Verdunstung und Beschattung) und Filterung von Staubanteilen aus der Luft.

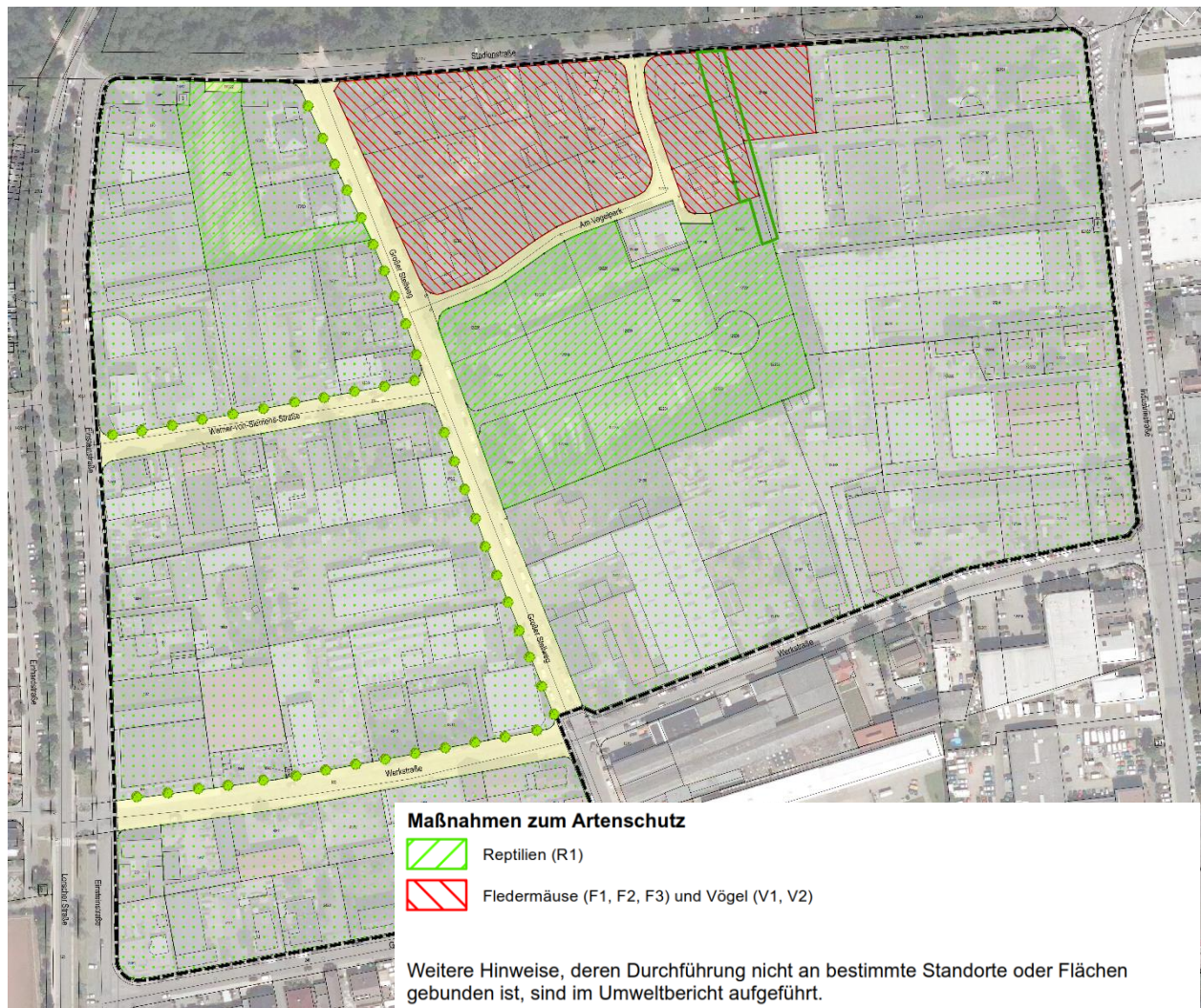
Weiterhin verbessern Straßenbäume das Stadtbild durch das Erleben der Jahreszeiten und Strukturierung des Straßenraums. Für die Straße Großer Stellweg wird mit der Baumpflanzung die im Landschaftsplan dargestellte „Gestalterische Aufwertung der Hauptwege“ umgesetzt.

#### **2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen**

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (vgl. Kap. II 1.2.2).

Dabei wurden im Rahmen der ausführlichen Art-für-Art-Prüfung artenschutzrechtlich bedeutsame Konflikte ermittelt, für die geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entwickelt wurden. Diese werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan übernommen. Es wird im Folgenden unterschieden in eigens für den Bebauungsplan entwickelte Maßnahmen und allgemein gültige Hinweise auf im BNatSchG geregelte Schutzmaßnahmen. Durch das Eigentum der Stadt Viernheim am nördlich angrenzenden Erholungswald kann auf gemeindeeigenen Flächen die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im nördlich angrenzenden Erholungswald sichergestellt werden.

In Abbildung 17 sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sich auf bestimmte Standorte beziehen, im Plangebiet verortet.



**Abbildung 17: Maßnahmenkarte des landschaftspflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan**

### Maßnahme F1 Fledermäuse

Zum Schutz vor Verletzung und Tötung von Individuen werden im September oder Oktober vor der Rodung von Bäumen insbesondere Flur 17 auf den Flurstücken 12/60, 12/79, 12/87, 12/120, 12/121, 12/125, 12/137 bis 12/141, 12/158, 12/162, 12/194, 12/221 und 12/149 sind diese durch einen Experten (z.B. Biologe, Baumgutachter) auf Höhlen und Spalten zu untersuchen. Sofern Baumhöhlen oder -spalten gefunden werden, ist die Nutzung als Ruhestätte von Fledermäusen sicher auszuschließen. Dazu wird die unbelegte Höhle verschlossen. Diese Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen.

### Maßnahme F2 Fledermäuse

Sofern durch Rodungen für Wochenstuben von Fledermäuse geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, sind innerhalb von 4 Wochen nach Rodung im Gebiet oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald pro entfallenem Fledermausquartier fünf künstliche, selbstreinigende Fledermaus-Universalhöhlen anzubringen. Mit dieser Maßnahme bleibt das Angebot von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Lebensraum der Populationen erhalten.

### **Maßnahme F3 Fledermäuse (CEF-Maßnahme)**

Sofern durch Rodungen für Winterquartiere von Fledermäuse geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, ist bis Oktober vor der Rodung im Gebiet oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald ein Winterkasten pro zwei entfallenen Baumhöhlen oder Baumspalten anzubringen. Diese vorgezogene Schutzmaßnahme dient ebenfalls dem Erhalt des Angebots von Ruhestätten im Lebensraum der Populationen.

### **Maßnahme V1 Vögel**

Im September oder Oktober vor der Rodung von Bäumen insbesondere Flur 17 auf den Flurstücken 12/60, 12/79, 12/87, 12/120, 12/121, 12/125, 12/137 bis 12/141, 12/158, 12/162, 12/194, 12/221 und 12/149 sind diese durch einen Experten (z.B. Biologe, Baumgutachter) auf Höhlen und Spalten zu untersuchen. Sofern Baumhöhlen oder –spalten gefunden werden, ist die Nutzung als Ruhestätte von Vögeln sicher auszuschließen. Dazu wird die unbelegte Höhle verschlossen. Diese Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln.

### **Maßnahme V2 Vögel**

Sofern durch Rodungen für Vögel geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, sind innerhalb von 4 Wochen nach Rodung auf dem entsprechenden Flurstück oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald durch den Vorhabenträger drei künstliche Nisthöhlen je entfallener Baumhöhle oder –spalte der Größe des Einfluglochs und Art der Höhle entsprechend anzubringen. Mit dieser Maßnahme bleibt das Angebot von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Lebensraum der Populationen erhalten.

### **Maßnahme R1 Reptilien**

In der sicheren Aktivitätsphase der Zauneidechsen (Mai – Mitte September) unmittelbar vor einer geplanten Baufeldfreimachung für eine Bebauung auf den Flurstücken 173/22 und 173/23 sowie 12/226 bis 12/241 sind potenziell vorhandene Zauneidechsen durch Fachkundige abzufangen und in die benachbarten lichten Waldflächen zu verbringen. Im sofortigen Anschluss ist bis zur Baufeldfreimachung die Fläche vor erneuter Zuwanderung zu sichern (z.B. durch einen Kleintierzaun). Diese Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln.

Die zuvor beschriebene Maßnahme gilt nur für die Umsiedlung von Einzelindividuen. Sollten sich zwischen dem Zeitraum der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung von Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplans die strukturellen Gegebenheiten der Flächen so geändert haben, dass die Fläche eine Reproduktion der Zauneidechsen ermöglicht oder sich aus anderen Gründen die Anzahl der Tiere deutlich erhöht hat, stellt das bloße Abfangen der Tiere keine geeignete Maßnahme zur Konfliktbewältigung dar. Stattdessen bedarf es einer vorherigen Optimierung/Schaffung von geeigneten Lebensräumen als Voraussetzung für die Umsiedlung. In den erforderlichen Unterlagen zum artenschutzrechtlichen Nachweis (siehe unter allgemeine Hinweise zum Artenschutz) ist darzulegen, ob auf den betreffenden Flächen noch immer von Einzelindividuen auszugehen ist oder sich die Situation derart geändert hat, dass von einer größeren Anzahl von Individuen oder gar einer Reproduktion auf der Fläche auszugehen ist.

## Hinweis H1

Bei der Baufeldfreimachung sind die Schutzvorschriften des § 39 BNatSchG Abs. 5 zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen zu beachten.

Dies gilt nach Ziffer 1 für erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren durch Behandlung der Bodendecke. Um einen Verstoß zu vermeiden, sollte die Baufeldfreimachung entweder in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden oder von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden, die zur konfliktfreien Ausführung berät.

Weiterhin dürfen nach Ziffer 2 Gehölzrodungen nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Dieser Hinweis auf die nach BNatSchG geltenden Vorschriften dient dem Schutz der wildlebenden Tiere während der Fortpflanzungszeit.

## Hinweis H2

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).

Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z.B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Dieser Hinweis dient dem Schutz der besonders geschützten Tierarten.

**Fazit:** Mit Durchführung dieser Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst.

### **2.4.3 Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch**

#### **Festsetzung einer Geräuschkontingentierung für das Industriegebiet**

Durch Festsetzung einer Geräuschkontingentierung im Industriegebiet können Konflikte mit anderen Nutzungen vermieden werden. Im Grenzbereich von Gewerbe- und Industriegebiet ist im Zuge der Ausnahmegenehmigungen für Betriebswohnungen darauf zu achten, dass diese keinen erheblichen Lärmeinwirkungen von benachbarten Gewerbetrieben ausgesetzt werden.

### **2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Als wesentliche Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans wurden eine verschiedene Nutzungszonierungen des Plangebietes geprüft. Von einer Ausweisung des Bereichs Am Vogelpark als Mischgebiet wurde abgesehen, da dies die Entwicklungsfähigkeit der gewerblichen Nutzungen entgegen der Zielsetzung des Bebauungsplanes einschränken würde und zu einer Ausweitung allgemeiner Wohnnutzung mit potentiell höherem Konfliktpotential zu angrenzenden gewerblichen Nutzungen führen würde.

Weiterhin wurde eine Umwandlung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet geprüft. Jedoch wurde von dieser Alternative Abstand genommen, um die östlich des Plangebietes bestehenden Industriegebiete nicht durch eine höhere Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzungen einzuschränken.

Es wurde der Ausschluss von Betriebswohnen im Nahbereich des Industriegebietes im angrenzenden Gewerbegebiet geprüft. Da jedoch nicht von Lärmeinwirkungen auszugehen ist, die durch Grundrissorganisation oder andere Schutzmaßnahmen eines potentiellen betrieblichen Wohnens bewältigt werden könnte, wurde diese Alternative nicht weiter verfolgt.

Ein Verzicht auf die bauliche Nutzung derzeit unbebauter Grundstücke aufgrund bestehender Gehölzbestände wurde aufgrund der bestehenden Eigentumsrechte Privater und Entwicklungsmöglichkeiten als Gewerbegebiet aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233 nicht weiter verfolgt.

Ein Verzicht auf die bzw. eine geringere Bodenfunktionszahl unter Berücksichtigung des Bestandes sind keine Planungsalternativen, da mit Ihnen die Ziele der Landschaftsplanung zur besseren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur grünordnerischen Aufwertung gemäß Entwicklungskonzept nicht umgesetzt werden könnten. Eine höhere Bodenfunktionszahl kommt aufgrund des Bestands sowie der sich im Gewerbegebiet damit ergebenden Einschränkungen und Aufwendungen für die Umsetzung weiterhin nicht als Alternative in Frage.



### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

##### 3.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Zur Bewertung auf Flora und Fauna wurden folgende Untersuchungen und technische Verfahren durchgeführt:

- Biotoptypenkartierung durch einmalige Begehung sowie Auswertung eines Orthofotos. Zuordnung der Biotoptypen weitestgehend nach Standard-Nutzungstypen der Hessischen Kompensationsverordnung unter Zuweisung eines Biototyps unter eine Oberkategorie.
- Relevanzprüfung und Potenzialanalyse auf Grundlage einer Ortsbegehung am 03.03.2015 bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG. Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch Gewerbebauten und hohe Versiegelungsgrade gekennzeichnet. In diesen Bereichen werden durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderungen der Lebensbedingungen für Tiere ausgelöst. Eine genauere Betrachtung erfolgt deshalb nur für die Bereiche, die große Gärten aufweisen sowie für unbebaute Flächen.
- Vertiefende Untersuchungen:
  - Erfassungsbedingungen der Rufaufzeichnungen von Fledermäusen:

Bestandserfassung von gebäudebewohnenden und baumbewohnenden Fledermäusen durch Vorerkundung am 23.06.2016 und Erfassung durch Kartierung von Höhlenbäumen, Begehung mit Ultraschall-Detektoren sowie Erfassung von Rufaufzeichnungen über zwei stationäre Geräte (26./27.06.2015 - Warmphase nach längerer Regenperiode in der Zeit von 20:30 bis 05:30).

Die Bearbeitungstiefe hat sich auf eine einmalige Nachtbegehung mit Ruf-Registrierung und Auswertung beschränkt, um eine überschlägige Bestandserfassung durchzuführen. Dabei war es ausreichend, die Erfassung randlich zu den Grundstücken entlang der Straßen Großer Stellweg, Stadionstraße und Am Vogelpark sowie auf der südlich angrenzenden Brachfläche durchzuführen. Von einer Innenerfassung wurde aufgrund der dann erforderlichen Betretung der Privatgrundstücke und den Unannehmlichkeiten, die ein nächtlicher Aufenthalt des Erfassers dort mit sich bringen kann, abgesehen.

Inwieweit die in den Ruferfassungen und Detektoraufzeichnungen erfassten Fledermäuse dem Planungsstandort unmittelbar zugeordnet werden können, ist mit einer einmaligen Erfassung ohne Position im Innenbereich nicht mit



hinreichender Sicherheit möglich, konnte jedoch aufgrund des Aktivitätsspektrums und der üblichen Verhaltensweise abgeschätzt werden.

„Die Bausubstanz am Standort spricht eher gegen die Präsenz von Wochenstuben der gebäudebewohnenden Arten, die geräumige Quartiere wie z.B. Dachstühle nutzen. Enge Spalten und Ritzen, die als Ruhestätten für Einzeltiere dienen, sind allerdings vermutlich an den Außenwänden einiger Gebäude zu finden.“<sup>15</sup>

- Avifaunistische Bestandsaufnahme

durch Kartierung der Höhlenbäume sowie zweimalige gezielte Beobachtung des Verhaltens und Verhören der Rufe im Plangebiet (Erfassung in den frühen Morgenstunden des 22.04. und 22.05.2015). Zusätzlich am späten Vormittag und frühen Nachmittag des 10.06.2015 Aufnahme der zufälligen Sichtbeobachtungen und Vogelrufe während der Baumhöhlenkartierung.

Aufgrund der überschlägigen Untersuchung durch nur drei Begehungen ist es möglich, dass weitere Vogelarten im Untersuchungsgebiet vorkommen können.

- Bestandserfassung von Kriechtieren mittels Sichtbeobachtung auf den Flurstücken 173/22 und 173/23 mit 2 Begehungen am Vormittag des 21.05.2015 und am Nachmittag des 10.06.2015 zur Erfassung einer ggf. vorkommenden Zauneidechsenpopulation und deren Größe. Ergänzende Erfassung zum Ausschluss einer Zauneidechsenpopulation und aufgrund zufälliger Reptilienfunde auf den Flurstücken 173/22 und 173/23 sowie 12/226 bis 12/241) am späten Vormittag des 28.09.2015 bei sonnigem Wetter durch erneute Nachsuche auf beiden Flächen.

- Erfassung von Höhlenbäumen: überschlägige, repräsentative Untersuchung der Bäume von allen Seiten, sofern möglich. Aufnahme von Spechtlöchern, Astabbrüchen, Spalten und sonstigen möglichen Höhlentypen. Ein Fernglas diente der Beobachtung in großen Höhen und, im Fall von verhiertem Zutritt, bei Aufnahme aus der Entfernung. „Die Höhlenbestimmung erfolgte nach dem Leitfaden der Stadt Frankfurt. (...) Aufgrund der Belaubung und des teilweise dichten Bewuchses waren die Baumstämme und -äste vom Boden aus nicht vollständig zu sehen.“<sup>16</sup>

- Artenschutzprüfung anhand des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 2. Fassung vom Mai 2011 mit stufenweiser Prüfung der Tötungs-, Schädigungs- und Störungstatbestände unter Ausschluss weiterer Betrachtungsarten und anschließender Art-für-Art-Prüfung anhand des Musterbogens für die artenschutzrechtliche Prüfung.

---

<sup>15</sup> Björnson Beratende Ingenieure GmbH (10/2015): Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“, Faunistische Bestandserfassung von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien sowie Erfassung von Baumhöhlen, Darmstadt, S. 10.

<sup>16</sup> Ebenda, S. 22.

Die Bestandserfassungen werden als geeignet betrachtet, um eine ausreichende Genauigkeit von Kenntnissen über den Planungsraum zu ermitteln, damit eine Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens möglich ist.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden folgende Erfassungen angewandt:

- Anwendung der hessischen Kompensationsverordnung,
- Verordnung zur Änderung der Kompensationsverordnung,
- Formblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz,
- Flächenermittlung des Voreingriffszustandes unter hilfsweiser Annahme der bebauten Grundstücksfläche von 80 % und 20 % unbebauter Freifläche (gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine höhere Bebauung möglich, jedoch aufgrund der Festsetzungen, z.B. mit Zufahrten im Bereich von Grünflächen nicht eindeutig ableitbar).
- Annahme der Durchführungswahrscheinlichkeit verschiedener Umsetzungsmöglichkeiten der Bodenfunktionszahl bei der Flächenermittlung Planung mit 50 % Umsetzung durch zusätzliche Dachbegrünung bei Ausnutzung der GRZ und 50 % Umsetzung durch Mindernutzung der GRZ und Umsetzung der BFZ auf 30 % Grundstücksfreifläche.

Die Bestandserfassungen werden als geeignet betrachtet, um eine ausreichende Genauigkeit von Kenntnissen über den Planungsraum zu ermitteln, damit eine Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens möglich ist.

### **3.1.2 Auswirkungen auf den Mensch durch Geräusche und Luftschadstoffe**

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

## **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

### **3.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde. Insbesondere durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, hierbei insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zukünftig wertvollste und besonders sensible Biotopstrukturen im Plangebiet. Liegen Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen vor, als ermittelt, werden die zuständigen Behörden die Gemeinde unterrichten und ggf. erforderliche Maßnahmen und Prüfschritte einleiten.

### 3.2.2 Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, wenn nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen durch die Feuerwehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechts beabsichtigt.

Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der Behörde mit.

Die Einhaltung der Umsetzung der in der Untersuchung der Lärmimmissionen dargestellten Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 soll der Standort vorwiegend für die gewerbliche Entwicklung gesichert werden sowie durch Feinsteuerung der Nutzungen Planungssicherheit für die bestehenden Gewerbebetriebe, aber auch für die Ansiedlung neuer Betriebe, sowie zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan werden daher insbesondere Festsetzungen zur Nutzungszonierung getroffen. Die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke werden betreffend GRZ, GFZ, Baumassenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie Baugrenzen weitestgehend entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen. Weiterhin werden die grünordnerischen Festsetzungen in inhaltlich ähnlicher Weise übernommen. Eine wesentliche Änderung besteht durch die ergänzende Festsetzung einer Bodenfunktionszahl. Sie kann für den Bebauungsplan, unter Beachtung der Lage im Wasserschutzgebiet, durch folgende alternative Nutzungsarten umgesetzt werden:

1. Umsetzung über Pflanzflächen in Größe von 30% der Grundstücksfläche. Hierbei kann folglich die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nicht vollständig umgesetzt werden.
2. Bebauung des Grundstücks gemäß der Grundflächenzahl zu 80%. Umsetzung der fehlenden Bodenfunktion auf dem Grundstück über Dachbegrünung. Da die Dachbegrünung nur mit 0,6 gewichtet wird, müssen die begrünten Dachflächen entsprechend größer ausfallen.

Bei Nichtdurchführung der Planung und vollständiger Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 wird es im Wesentlichen zu einer Bebauung der noch unbebauten Grundstücke kommen. Mit diesen gehen der Verlust von Gehölzen, Beeinträchtigung des Lebensraums für Tiere, weitergehende Versiegelung und Verringerung der Grundwasserneubildung sowie kleinklimatische Auswirkungen und Umstrukturierung des Ortsbildes durch die Bebauung einher.

Mit Durchführung der Planung wird es bei einer möglichen Bebauung derzeit noch unbebauter Flächen zwar zu ähnlichen Auswirkungen kommen, jedoch fallen diese aufgrund der festgesetzten Bodenfunktionszahl geringer aus. Durch die Umsetzung der Bodenfunktionszahl

entstehen im Vergleich zur Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 neue Biotop mit Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, für die biologische Vielfalt entstehen bessere Bedingungen. Die Bodenfunktionen werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 durch eine geringere Versiegelung, eine bessere Verdunstungsrate und Luftfeuchtigkeit und damit auch das Kleinklima durch einen höheren Anteil an Pflanzflächen verbessert. Beim Ortsbild und der Erholung wird es keine größeren Unterschiede durch die Änderung im Vergleich geben. Durch Umsetzung der im Bebauungsplan benannten grünordnerischen Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden. Mit den im Umweltbericht aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote vermieden. Zum Schutz angrenzender Gebiete vor Lärmimmissionen wird eine Geräuschkontingentierung für das Industriegebiet aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die durch die Planung entstehen, werden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gegenübergestellt. Insbesondere durch die Festsetzung der Bodenfunktionszahl kommt es im Vergleich der Planung zum Voreingriffszustand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 zu einer Aufwertung im Plangebiet.

### III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.06.2013 die 7. Änderung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

#### 1 Ziele der Planung

Das Gewerbegebiet Nord ist durch eine heterogene Struktur geprägt, in der gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen und in Teilbereichen Fehlentwicklungen zu Wohnnutzungen in enger räumlicher Nähe vorzufinden sind. Zudem mehrten sich in jüngster Zeit im Plangebiet Flächenentwicklungen und es besteht ein Umnutzungsdruck, der eine langfristige Sicherung und qualitätvolle Entwicklung des Standortes als Gewerbebestandort beeinträchtigen kann. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ erforderlich.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Stärkung des Gewerbebestandes Viernheim.
- Sicherung der Flächen im Plangebiet vorrangig für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe.
- Stabilisierung der Struktur des Gewerbegebietes, Steuerung von Umstrukturierungsprozessen.
- Vermeidung einer schleichenden Veränderung des Gebietscharakters in Teilbereichen.
- Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen und Ausschluss städtebaulich nicht verträglicher Nutzungen.
- Planungs- und Rechtssicherheit für ansässige Gewerbebetriebe und für Neuansiedlungen.
- Stärkung des Gebietscharakters am Stadteingang/Vermeidung eines „Trading-Down-Effekts“.
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Sicherung und Entwicklung einer Mindesteingrünung.

Weiterhin sollen durch Umstellung auf die aktuell anwendbare BauNVO eindeutige planungsrechtliche Voraussetzungen definiert werden und eine klare Zielrichtung aufgezeigt werden, dass an der mit dem städtebaulichen Konzept geplanten Entwicklungsvorstellungen als Gewerbegebiet weiterhin festgehalten wird.

## 2 Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.05.2015 bis einschließlich 22.06.2015 im Rathaus der Stadt Viernheim die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Weiterhin wurden die Grundstückseigentümer im Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Großer Stellweg, Nord“ über die frühzeitige Beteiligung mit Schreiben vom 06.05.2015 informiert. Während der frühzeitigen Beteiligung wurden vier Äußerungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.05.2015 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis einschließlich 22.06.2015 aufgefordert. Während dieser Zeit gingen 19 Stellungnahmen ein.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 26.01.2016 bis einschließlich 29.02.2016 im Rathaus der Stadt Viernheim öffentlich ausgelegt. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 25.01.2016 von der Auslegung benachrichtigt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind vier Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.01.2016 unter Hinweis auf die Internetseite mit den Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht und Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.02.2016 aufgefordert. Während dieser Zeit wurden 12 Stellungnahmen zur Planung vorgebracht.

Wesentliche Inhalte der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen und ihre Berücksichtigung im Planverfahren sind:

- Von privaten Einwendern wurde gefordert, den Ausschluss betriebsbezogenen Wohnen nach dem Vorentwurf zu ändern.

*Die Zulässigkeit betriebsbezogenen Wohnens wurde im Entwurf dahingehend geändert, dass dieses entsprechend der Baugebietsausweisung (eingeschränktes Gewerbe- sowie Gewerbe- bzw. Industriegebiet) ausnahmsweise zulassungsfähig ist.*

- Von privaten Einwendern wurde gefordert, Teile des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes als Mischgebiet festzusetzen. Weiterhin wurde die Entwicklungsfähigkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich Am Vogelpark bezweifelt.

*Der Anregung wurde im Bebauungsplan nicht gefolgt, um die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit und Stabilisierung der*

*Strukturen des Gewerbegebietes weiterhin umsetzen zu können. Eine Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebietes zum Mischgebiet würde diesem städtebaulichen Entwicklungsziel entgegenstehen und zu einer Verfestigung vorhandener wohnbaulicher Strukturen führen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet würde dies der gewerblichen Entwicklungsfähigkeit dieses Gebietes entgegenstehen.*

*Die Entwicklungsfähigkeit des Gewerbegebietes in dem angesprochenen Teilbereich wird weiterhin gesehen. Hierfür sprechen zum Teil gemäß Baugenehmigung bestehende gewerbliche Nutzungen auf den Baugrundstücken. Weiterhin zum Teil sehr große Grundstücke, auf denen weitere gewerbliche Nutzungen, die gebietsverträglich sind, entwickelt werden können. Weiterhin bestehen zum Teil benachbarte freie Baugrundstücke, auf denen gewerbliche Nutzungen erfolgen können. Für die Entwicklungsfähigkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet spricht auch, dass gerade Handwerksbetriebe und kleinere bis mittlere inhabergeführte Gewerbebetriebe, die auf einen Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten angewiesen sind, diesen im Rahmen der vorhandenen Grundstücksgrößen erfüllen können.*

- Von privaten Einwendern wurde gefordert, vorhandene bauliche Anlagen mit Wohnnutzungen festzuschreiben und über einen erweiterten Bestandsschutz abzusichern.

*Diesen Anregungen wurde mit dem Bebauungsplan nicht gefolgt. Nach Änderungen zum Entwurf bedurften betriebsbezogene Wohnnutzungen keiner weitergehenden Regelung, da sie weiterhin auf Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässig sind. Eine Sicherung vorhandener baulicher Anlagen mit allgemeinen Wohnnutzungen wird aufgrund der angestrebten Zielsetzung des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich nicht verfolgt, insbesondere um die bestehende Situation im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als vordergründiges Ziel des Bebauungsplans weiter zu verfolgen. Weiterhin soll die Situation auch in Bezug auf die zulässigen Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet nicht dahingehend verfestigt werden, dass diese bei Nutzungsintensivierungen der allgemeinen Wohnnutzungen weitergehende Einschränkungen aufgrund der erforderlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gebiete, die dem Wohnen dienen, erhalten.*

- Von einem privaten Einwender wurde die Änderung der Abgrenzungen des eingeschränkten Gewerbegebietes zum Gewerbegebiet vorgetragen.

*Es erfolgte keine Anpassung im Bebauungsplan. Die Abgrenzung des eingeschränkten Gewerbegebietes zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet ist aus der Örtlichkeit und den unterschiedlichen Grundstücksnutzungen erkennbar und schlüssig ableitbar.*

- Von einem privaten Einwender wurde die Einstufung als Wald und die Möglichkeit der Waldumwandlung hinterfragt.

*Die Feststellung, ob es sich bei den Grundstücken um Wald handelt, ist nicht Grundlage des Bebauungsplanverfahrens, sondern beruht auf anderen Fachgesetzen. Gemäß Abstimmung mit dem Hessischen Forst, Forstamt Lampertheim ist die Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung aus dem vorhandenen Baurecht heraus*



*gegeben und eine Waldumwandlungsgenehmigung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Aussicht gestellt.*

- Von privaten Einwendern wurde Festsetzung der Bodenfunktionszahl sowie eine Reduzierung dieser von 0,3 auf 0,2 hinterfragt.

*Mit dem Bebauungsplan werden unter der Bezeichnung Bodenfunktionszahl verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen. Dabei dient die Festsetzung der Bodenfunktionszahl der Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherrn, indem dieser zwischen verschiedenen Maßnahmen wählen kann, mit denen das beabsichtigte Planungsziel erreicht wird. Die Kongruenz zwischen Bodenfunktionszahl und der GRZ von 0,8 ist gegeben, da die Bodenfunktionszahl auch durch Maßnahmen auf Flächen, die auf die GRZ anzurechnen sind, erreicht werden kann. Dem Vorschlag einer Reduzierung wird nicht gefolgt, da mit ihr die Ziele der Landschaftsplanung zur besseren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur grünordnerischen Aufwertung gemäß Entwicklungskonzept ansonsten nicht umgesetzt werden könnten.*

- Von einem privaten Einwender wurde der Erhalt des Grünstreifens sowie von Gehölzen mit bestimmtem Stammumfang hinsichtlich der Einschränkung der Grundstücksnutzung hinterfragt.

*Der Erhalt des Grünstreifens erfolgt aufgrund der ökologischen Wertigkeit und Bedeutung für die Tierwelt. Dieser war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 festgesetzt und schränkt den Einwender aufgrund der Lage entlang der Grundstücksgrenze nicht unverhältnismäßig ein. Es erfolgt eine redaktionelle Klarstellung der Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen mit einem Stammumfang > 60 cm. Eine wesentliche Einschränkung besteht insbesondere, wenn weniger als 70 % der Grundstücksfläche zusammenhängend durch bauliche Anlagen genutzt werden können oder die Erschließung des Grundstücks durch Zufahrten wesentlich erschwert wird.*

- Der Stadtbrandinspektor weist darauf hin, dass eine flächendeckende Löschwasserversorgung herbeizuführen ist.

*Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Bestandsüberplanung eines Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233, die zu keiner wesentlichen Änderung der Art der baulichen Nutzung oder wesentlichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung führt. Es wird zu keiner Änderung in Bezug auf die derzeit auch erforderliche Vorgehensweise auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans kommen, so dass weiterhin im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen sind.*

- Das Forstamt Lampertheim weist darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes Wald gemäß Waldgesetz befindet und wie mit diesem umzugehen ist.

*Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan auf den gemäß Forstamt festgestellten Wald sowie den Umgang damit aufgenommen. Nach Abstimmung mit dem Forstamt*

*Lampertheim wird eine Umwandlungsgenehmigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Aussicht gestellt.*

- Von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden folgende Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht:

- Berücksichtigung der Belange des Wasser- und Grundwasserschutzes, Hinweis auf das Wasserschutzgebiet und die Ge- und Verbote sowie den Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried.

*Im Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise aufgenommen. Die Belange des Grundwassers und Grundwasserschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.*

- Versorgungssicherstellung mit Trink- und Löschwasser.

*Da es sich bei der Planänderung vorwiegend um die Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen in einem Bestandsgebiet ohne maßgebliche Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung handelt, ergibt sich kein zusätzlicher Darstellungsbedarf. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen.*

- Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz und auf Altstandorte sowie die Durchführung von Einzelfallrecherchen und ggf. weitergehenden Untersuchungen.

*In den Bebauungsplan wurden in der Umweltprüfung die Belange des Bodens beruicksichtigt sowie Hinweise auf die Altstandorte aufgenommen. Da es sich um ein fast vollständig genutztes Bestandsgebiet handelt sowie durch die Planänderung keine wesentliche Änderung der Nutzungsart erfolgt, wird auf eine Einzelfallrecherche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.*

- Hinweise zur Überprüfung der vorhandenen Wohnnutzung und ggf. vorliegender Nutzungsänderungen sowie Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

*Eine weitergehende Festlegung, ob eine Nutzungsänderung der Betriebswohnungen zu allgemeinem Wohnen stattgefunden hat, ist nicht explizit Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der bauaufsichtsrechtlichen Praxis. Die Zulässigkeit betriebsbezogenen Wohnens wurde im Entwurf dahingehend geändert, dass dieses entsprechend der Baugebietsausweisung (eingeschränktes Gewerbe- sowie Gewerbe- bzw. Industriegebiet) ausnahmsweise zulassungsfähig ist. Eine Sicherung vorhandener baulicher Anlagen mit allgemeinen Wohnnutzungen ist aufgrund der angestrebten Zielsetzung des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich nicht angestrebt, insbesondere um die bestehende Situation im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als vordergründiges Ziel des Bebauungsplans weiter zu verfolgen.*

- Hinweise auf Kampfmittel.

*In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf Kampfmittel aufgenommen.*

- Der Kreisausschuss Bergstraße hat folgende wesentliche Anregungen vorgetragen:

- Zulässigkeit von Betriebswohnen im Gewerbegebiet und Begrenzung der Größe und Anzahl der Betriebswohnungen. Eine Beschränkung der Größe der Betriebswohnungen wurde auch von der Industrie- und Handelskammer Darmstadt gefordert.

*Die Zulässigkeit betriebsbezogenen Wohnens wurde im Entwurf dahingehend geändert, dass dieses entsprechend der Baugebietsausweisung (eingeschränktes Gewerbe- sowie Gewerbe- bzw. Industriegebiet) ausnahmsweise zulassungsfähig ist. Der Anregung zur Begrenzung der Größe und Anzahl der Betriebswohnungen wird nicht gefolgt.*

- Hinweise zu Festsetzungen (Ausschluss von Bordellen, unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung, Mindestgröße der Baugrundstücke, Vermaßungen in der Plankarte) und zur Ergänzung von Hinweisen auf das Wasserschutzgebiet und die Niederschlagswasserbewirtschaftung.

*Die Anregung wurden berücksichtigt und sofern erforderlich Änderungen in den Festsetzungen durchgeführt.*

- Gutachterliche Untersuchung zum Lärmschutz.

*Eine gutachterliche Untersuchung zum Lärmschutz ist aufgrund der weitestgehend inhaltlichen Übernahme der Bestandsfestsetzung nicht Bestandteil der Änderung. Da für die Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen der Betriebe bzw. der zulässigen Geräuscheinwirkung in der Umgebung kein eindeutiges Verfahren im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 festgelegt ist, werden die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel durch Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 ersetzt.*

- Hinweise zum Umgang mit Altstandorten sowie die Durchführung von Einzelfallrecherchen und ggf. weitergehenden Untersuchungen.

*In den Bebauungsplan wurden Hinweise auf die Altstandorte und den Umgang mit diesen aufgenommen. Da es sich um ein fast vollständig genutztes Bestandsgebiet handelt sowie durch die Planänderung keine wesentliche Änderung der Nutzungsart erfolgt, wird auf eine Einzelfallrecherche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.*

- Überarbeitung des Umweltberichts sowie artenschutzrechtliche Bestandserfassung.

*Der Umweltbericht wurde inhaltlich bis zum Entwurf, insbesondere um Aussagen zur Betroffenheit der Schutzgüter, Artenschutz, Eingriff-Ausgleich, ergänzt. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Hinweise nicht zu erwarten.*

- Versorgungssicherstellung mit Löschwasser.

*Da es sich bei der Planänderung vorwiegend um die Nutzungsgliederung und planerische Feinsteuerung zulässiger Nutzungen in einem Bestandsgebiet ohne maßgebliche Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung handelt, ergibt sich kein zusätzlicher Darstellungsbedarf. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen.*

- Hinweise auf die Inhalte der Trinkwasserschutzgebietsverordnung.

*Im Bebauungsplan erfolgte eine redaktionelle Überarbeitung der Hinweise und der Begründung zu den wasserrechtlichen Belangen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung.*

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange fanden mit der Planung insbesondere Berücksichtigung durch:

- Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme und Hinweise auf den Umgang mit dem Artenschutz.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die ermittelten Umweltbelange gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung dargelegt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird für die untersuchten Umweltbelange festgestellt:

#### **Tiere und Pflanzen / Biotope/ Biologische Vielfalt / Artenschutz**

Mit Durchführung der Planung wird es bei einer möglichen Bebauung derzeit noch un bebauter Flächen zwar zu einem Verlust von Gehölzen, Beeinträchtigung des Lebensraums von Tieren, weitergehender Versiegelung kommen, jedoch werden diese Beeinträchtigungen aufgrund der Umsetzung der Bodenfunktionszahl im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan geringer ausfallen. Mit den im Umweltbericht aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote vermieden.

#### **Boden / Wasser / Klima / Luft**

Die Bodenfunktionen werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 durch eine geringere Versiegelung, eine bessere Verdunstungsrate und Luftfeuchtigkeit und damit auch das Kleinklima durch einen höheren Anteil an Pflanzflächen verbessert.

#### **Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Beim Ortsbild und der Erholung wird es keine größeren Unterschiede durch die Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan geben. Durch Umsetzung der im Bebauungsplan benannten grünordnerischen Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden.

### **Auswirkungen auf den Menschen**

Zum Schutz angrenzender Gebiete vor Lärmimmissionen wird eine Geräuschkontingentierung für das Industriegebiet aufgenommen. Da für die Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen der Betriebe bzw. der zulässigen Geräuscheinwirkung in der Umgebung kein eindeutiges Verfahren im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 festgelegt ist, werden die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel durch Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 ersetzt. Somit ist für die Anwendung im Genehmigungsverfahren ein eindeutiges Berechnungsverfahren geregelt.

### **Kultur- und Sachgüter**

Es liegen keine Erkenntnisse über eine besondere Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes oder dessen Wirkzone vor.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Belange sind durch die Planung nicht weitergehend berührt.

### **Eingriff/Ausgleich**

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die durch die Planung entstehen, werden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gegenübergestellt. Insbesondere durch die Festsetzung der Bodenfunktionszahl kommt es im Vergleich der Planung zum Voreingriffszustand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 zu einer Aufwertung im Plangebiet.

## **4 Planungs- und Standortalternativen**

Da es sich bei der Planung um eine Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, ist das Gebiet lagemäßig festgelegt und Standortalternativen bestehen insbesondere aufgrund der unter gesamtstädtischer Perspektive verfolgten qualitätvollen Weiterentwicklung und Sicherung der bestehenden Flächenreserven im gewerblichen Bereich mit Vorrang dieser Nutzungen vor anderen Nutzungen, nicht.

Als wesentliche Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans wurden verschiedene Nutzungszonierungen des Plangebietes geprüft und entsprechend mit dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Bereich Stadionstraße/Am Vogelpark wurde die Entwicklung zu einem Mischgebiet und die Entwicklungsfähigkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet geprüft. Von einer Ausweisung dieses Bereichs als Mischgebiet wurde abgesehen, da dies die Entwicklungsfähigkeit der gewerblichen Nutzungen entgegen der Zielsetzung des Bebauungsplanes einschränken würde und zu einer Ausweitung allgemeiner Wohnnutzung mit potentiell höherem Konfliktpotential zu angrenzenden gewerblichen Nutzungen führen würde. Die Entwicklungsfähigkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet wird auch im Bereich Stadionstraße/Am Vogelpark nach wie vor, gesehen

Weiterhin wurde eine Umwandlung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet geprüft. Jedoch wurde von dieser Alternative Abstand genommen, um die östlich des Plangebietes bestehenden

Industriegebiete nicht durch eine höhere Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzungen einzuschränken.

Es wurde in Erwägung gezogen, Betriebswohnen in Teilen des Plangebietes auszuschließen. Dies wurde jedoch nicht weiter verfolgt, da für Handwerksbetriebe bzw. inhabergeführte Betriebe oft der Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück bzw. im räumlichen Zusammenhang wichtig ist.

Es wurde der Ausschluss von Betriebswohnen im Nahbereich des Industriegebietes im angrenzenden Gewerbegebiet geprüft. Da jedoch nicht von Lärmeinwirkungen auszugehen ist, die durch Grundrissorganisation oder andere Schutzmaßnahmen eines potentiellen betrieblichen Wohnens bewältigt werden könnten, wurde diese Alternative nicht weiter verfolgt.

Auch Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für vorhandene selbständige Wohnnutzungen wurden geprüft und nicht weiter verfolgt. Diese Nutzungen werden auf den Bestandsschutz beschränkt um die Ziele des Bebauungsplans mit der Stabilisierung und Entwicklungsfähigkeit des Gewerbegebietes weiterhin umsetzen zu können und die Wohnnutzungen im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen.

Ein Verzicht auf die bauliche Nutzung derzeit unbebauter Grundstücke aufgrund bestehender Gehölzbestände wurde aufgrund der bestehenden Eigentumsrechte Privater und Entwicklungsmöglichkeiten als Gewerbegebiet aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 233 nicht weiter verfolgt.

Ein Verzicht auf die bzw. eine geringere Bodenfunktionszahl unter Berücksichtigung des Bestandes sind keine Planungsalternativen, da mit Ihnen die Ziele der Landschaftsplanung zur besseren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur grünordnerischen Aufwertung gemäß Entwicklungskonzept nicht umgesetzt werden könnten. Eine höhere Bodenfunktionszahl kommt aufgrund des Bestands sowie der sich im Gewerbegebiet damit ergebenden Einschränkungen und Aufwendungen für die Umsetzung weiterhin nicht als Alternative in Frage.

## IV VERWENDETE UNTERLAGEN

- BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH (10/2015): Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“, Artenschutzrechtliche Prüfung, Darmstadt.
- BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH (10/2015): Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“, Faunistische Bestandserfassung von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien sowie Erfassung von Baumhöhlen, Darmstadt.
- BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH (10/2015): Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“, Landespflegerische Planungsbeiträge zum Umweltbericht, Darmstadt.
- GfI mbH (10/2015): Abschätzung Industriegebiete Viernheim, Karte 1, Karte 2 Kaiserslautern.

## V VERZEICHNISSE

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .....	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung) .....	10
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim mit Überlagerung des Geltungsbereiches (rote Abgrenzung) (links) und 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (rote Abgrenzung) (rechts) .....	11
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (rote Abgrenzung) .....	13
Abbildung 5: Übersicht der Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren der Stadt Viernheim, Stand November 2014 mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung) .....	14
Abbildung 6: Nutzungszonierung des städtebaulichen Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Nord Viernheim mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung) .....	16
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan des Landschaftsplans mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (gelbe Abgrenzung) ....	19
Abbildung 8: Entwicklungsfähigkeit als eingeschränktes Gewerbegebiet – nähere Betrachtung des Teilbereichs Stadionstraße/Am Vogelpark .....	25
Abbildung 9: Berechnungsbeispiel Bodenfunktionszahl.....	35
Abbildung 10: Abschätzung Industrielärm – tags.....	45
Abbildung 11: Abschätzung Industrielärm - nachts.....	46
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Hessischen Naturschutzinformationssystem mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung) .....	52
Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan des Landschaftsplans mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (gelbe Abgrenzung) ....	53
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Kartenservice zu Natura2000 Verordnung in Hessen mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233-7 (schwarze Abgrenzung) .....	55
Abbildung 15: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 233 .....	69
Abbildung 16: aktuell unbebaute Grundstücke .....	80



Abbildung 17: Maßnahmenkarte des landschaftspflegerischen Planungsbeitrags zum  
Bebauungsplan..... 85

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)..... 6

Tabelle 2: Auszug aus dem Altis ..... 20

Tabelle 3: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet ..... 40

Tabelle 4: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ..... 49

Tabelle 5: Biotop- und Nutzungstypen..... 59

Tabelle 6: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ..... 81