

# **STADT EPELHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „JUSTUS-VON-LIEBIG-STRASSE, 4. ÄNDERUNG“**

### **BEGRÜNDUNG**

**JANUAR 2024**

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Schutzgebiete .....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Ursprüngliches Baurecht.....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>8</b>
7.1.	Städtebauliche Konzeption .....	8
7.2.	Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	9
7.2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2.2.	Sonstige Festsetzungen .....	11
7.3.	Örtliche Bauvorschriften.....	11
7.4.	Grünordnung.....	11
7.5.	Immissionsschutz.....	12
7.5.1.	Gewerbelärm.....	12
7.5.2.	Verkehrslärm .....	12
7.5.3.	Sportanlagen .....	13
7.5.4.	Geruchsimmissionen .....	14
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>14</b>

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße, 4. Änderung“, Begründung Fassung zum Satzungsbeschluss 30.01.2024

**1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Innerortsbereich der Stadt Eppelheim und umfasst den Quartiersbereich zwischen der Justus-von-Liebig-Straße und dem Wingertspfad bzw. zwischen der Erich-Veith-Straße und der Rudolf-Harbig-Straße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Justus-von-Liebig-Straße, Flurstücks 4171
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 4174 (Erich-Veith-Straße)
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Wingertspfads, Flurstück 4077
- im Westen: durch die östliche Grenze der Rudolf-Harbig-Straße, Flurstück 4128/1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 4173, 4173/1, 4173/2, 4173/3, 4173/5, 4173/6, 4173/7, 4173/8, 4173/9, 4173/10, 4173/11, 4173/13, 4173/14, 4173/15, 4173/16, 4173/17, 4173/18, 4173/19, 4173/20, 4173/21, 4173/22, 4173/23, 4173/24, 4173/25, 4173/26, 4173/27, 4173/28, 4173/29, 4173/30, 4173/31, 4173/32, 4173/33, 4173/34, 4173/35, 4173/36, 4173/37, 4173/38, 4173/39, 4173/40, 4173/41, 4173/42, 4173/43, 4173/44, 4173/45, 4173/46, 4173/47, 4173/48, 4173/49, 4173/50, 4173/51, 4173/52, 4173/53, 4173/54, 4173/55, 4173/56, 4173/57, 4173/58, 4173/59, 4173/60, 4173/61, 4173/62, 4173/63, 4173/64, 4173/65, 4173/66 und 4174.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Stadt Eppelheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte Eppelheim in einem für die Stadt sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Aus diesem Grund hat die Stadt Eppelheim am 07.03.2022 den Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße, 3. Änderung“ als Satzung beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan wurde eine Umnutzung einer ca. 0,6 ha großen, bislang gewerblich genutzter Fläche in eine Wohnnutzung vorbereitet. Da im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Verträglichkeit der Nutzungen im Planungsgebiet und seinem Umfeld sicher zu stellen ist, wurde der gesamte Quartiersbereich zwischen der Justus-von-Liebig-Straße und dem Wingertspfad bzw. zwischen der Erich-Veith-Straße und der Rudolf-Harbig-Straße in den Bebauungsplan einbezogen.

Für diesen gesamten Quartiersbereich wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsmischung, aber auch der Entwicklungsoptionen auf den teilweise in größeren Teilflächen unbebauten Grundstücken, ein Mischgebiet festgesetzt.

Im Rahmen der Prüfung der für die geplante Wohnbebauung eingereichten Bauanträge hat das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Zweifel daran geäußert, ob mit Umsetzung der Planung die für ein Mischgebiet geforderte gleichwertige Nutzungsmischung zwischen Wohnungen und Gewerbe noch gegeben ist. Es zeigten sich dabei unterschiedliche Auffassungen zur Zurechnung betriebsbezogener Wohnungen zur gewerblichen Nutzung, zur Berücksichtigung noch bestehender Entwicklungsoptionen auf den in größeren Teilflächen unbebauten Grundstücken und zur Berücksichtigung vorhandener, aber baurechtlich nicht genehmigter Wohnungen. Weiterhin hat das Landratsamt darauf hingewiesen, dass Anträge für Genehmigungen für die Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnungen in den bereits bebauten Teilen des Planungsgebiets vorliegen bzw. zu erwarten sind.

Um die dringend gebotene Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Eppelheim nicht zu behindern, sieht sich die Stadt daher gehalten, die vorgenommene Gebietsartfestsetzung so zu ändern, dass die ursprüngliche Planungskonzeption umgesetzt werden kann.

## **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung und dient

daher der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

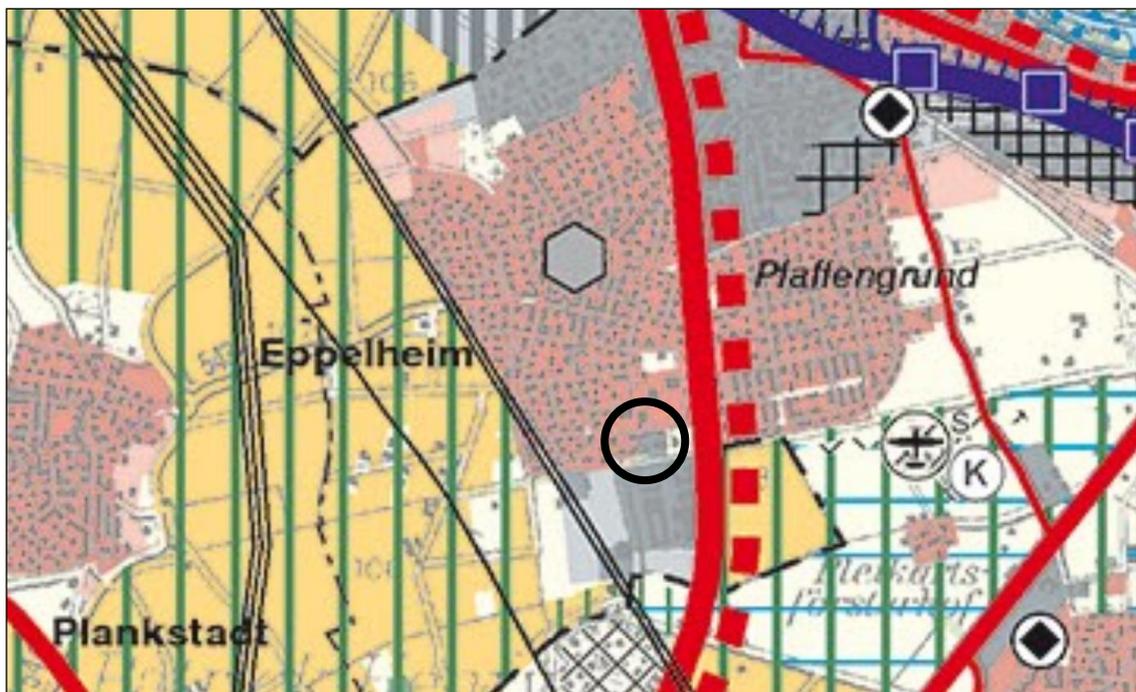
- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

#### 4. **Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

##### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen einer Siedlungsfläche Wohnen im Bestand und einer Siedlungsfläche Gewerbe im Bestand. Das Plangebiet selbst ist als Gewerbebaufläche im Bestand dargestellt. Dieser Darstellung kommt jedoch keine Zielfunktion zu.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

## Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet war ursprünglich im Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellung des Planungsgebiets im Flächennutzungsplan war bereits auf Grundlage der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellten 3. Änderung des Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-Straße“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung anzupassen. Angesichts der überwiegend vorgesehenen Wohnnutzung soll der Flächennutzungsplan gemäß Mitteilung des Nachbarchaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 23.11.2023 nun von „gewerbliche Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ berichtigt werden. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets im Bebauungsplan kann aus dieser Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

## 5. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Nr. 222.031 „WSG-031-WW Rheinau“. Nach einer Festsetzung des vorgenannten Wasserschutzgebietes sind die Regelungen der zugehörigen Rechtsverordnung zu beachten.

In der direkten Umgebung des Planungsgebietes befinden sich folgende naturschutzrechtlich pauschal geschützten Biotop:

- „Feldhecken südwestlich Eppelheim - Kleinbahntrasse“ (Biotop-Nr. 166172260056), nächstes Teilbiotop unmittelbar südlich des Wingertspfad, der die südliche Grenze des Planungsgebiets bildet.
- „Feldgehölz westlich Eppelheim“ (Biotop-Nr. 166172260064), ca. 160 m östlich



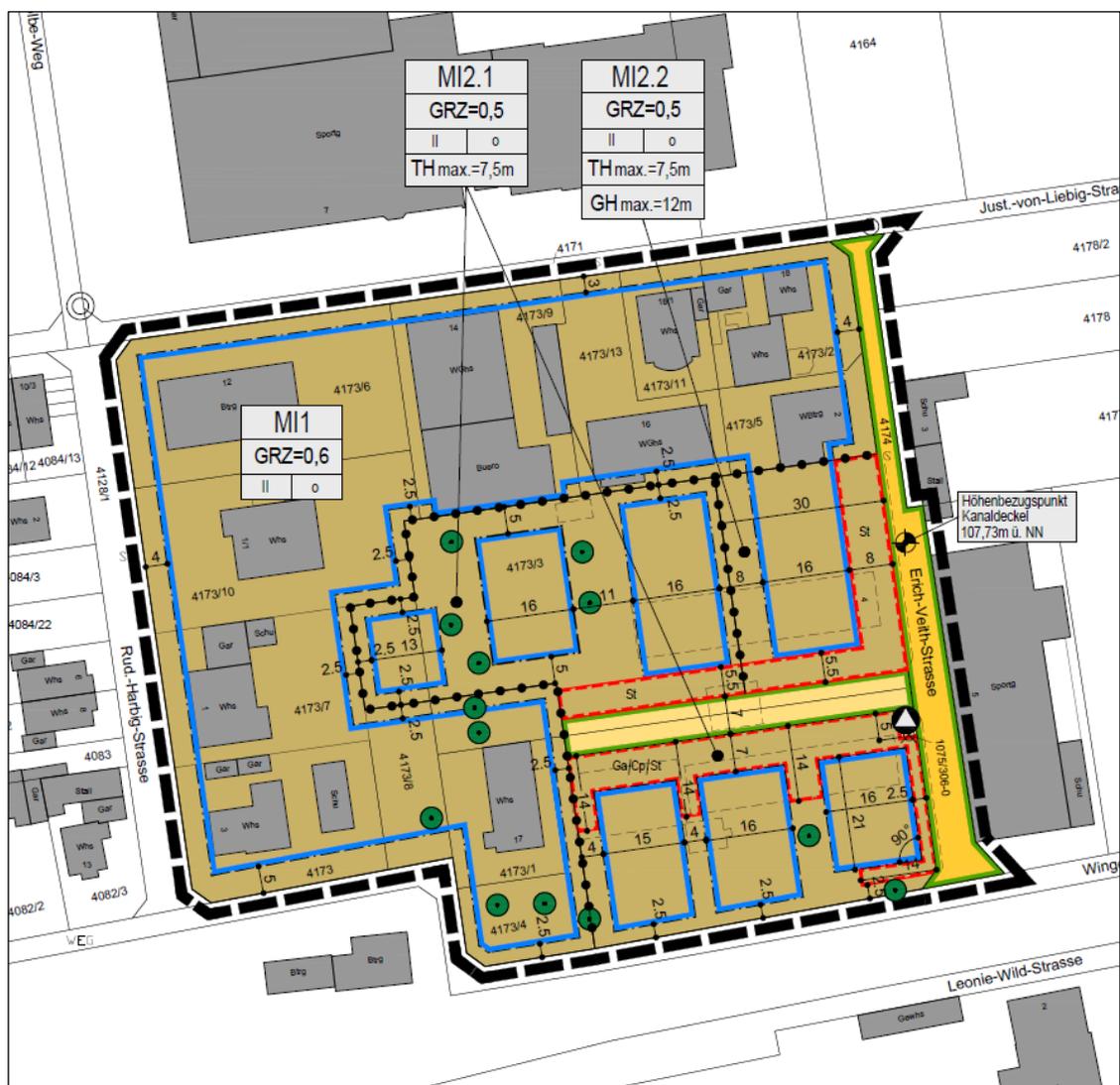
Abgrenzung der pauschal geschützten Biotope im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets gemäß Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBOW)

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße, 4. Änderung“, Begründung Fassung zum Satzungsbeschluss 30.01.2024

In die Biotope wird durch die Planung jedoch nicht unmittelbar eingegriffen. Mittelbare Auswirkungen sind allenfalls während der Bauzeit durch Lärmimmissionen und Stäube denkbar. Allerdings ist der Biotopbereich durch die unmittelbar angrenzende Lagerplatznutzung sowie den Verkehr auf dem Wingertspfad und der Leonie-Wild-Straße bereits erheblich vorbelastet.

## 6. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-Straße, 3. Änderung“, der für das gesamte Plangebiet ein Mischgebiet festsetzt.



Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße, 3. Änderung“

Der Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße, 3. Änderung“ trifft für das Plangebiet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise kann Einzelhandel, der einem Handwerksbetrieb zugeordnet und in Hinblick auf die Geschossfläche untergeordnet ist, zugelassen werden.

Unzulässig sind sonstige Einzelhandelbetriebe, Tankstellen (mit Ausnahme von Ladestellen für Elektrofahrzeuge) und Vergnügungsstätten.

- Als Maß der baulichen Nutzung ist für den Bereich der bestehenden Bebauung (Mischgebiet MI 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Für den Bereich der geplanten Neubebauung (Mischgebiet MI 2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Zulässig sind II Vollgeschosse.
- Es gilt die offene Bauweise

## **7. Planung**

### **7.1. Städtebauliche Konzeption**

Die grundlegende Zielsetzung der Planung ist gegenüber der Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-Straße“ unverändert. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Durch die Bebauung einer ca. 6.800 m<sup>2</sup> großen Gewerbebrache soll der zugrundeliegenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachgekommen werden.

Die Fläche soll insgesamt mit fünf Reihenhauszeilen, einem Doppelhaus sowie einem Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten bebaut werden, die sich städtebaulich in Größe und Gestaltung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen.

Die Gebäude sollen dabei jeweils mit einem Satteldach und zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Eine höher verdichtete Bebauung wird aufgrund der direkt angrenzenden Baustrukturen als nicht verträglich angesehen.

Die innere Erschließung auf den Grundstücken erfolgt durch einen 6 m breiten befahrbaren Wohnweg, der im Osten auf die Erich-Veith-Straße führt. Am Wohnweg befinden sich sämtliche Stellplätze für die Reihenhäuser und dem Doppelhaus. Die Stellplätze des Mehrfamilienhauses finden sich an der Erich-Veith-Straße.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße, 4. Änderung“, Begründung Fassung zum Satzungsbeschluss 30.01.2024



Planung Vorhabenträger (Stand Oktober 2021), Lageplan

## 7.2. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird von einem Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet geändert. Während in einem Mischgebiet eine Gleichwertigkeit von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen gefordert ist, muss in einem Urbanen Gebiet dies nicht gegeben sein. Zudem können auch sonstige Nutzungen, die weder im engeren Sinne gewerblicher Art noch Wohnnutzungen sind, für den Nachweis der dennoch erforderlichen Nutzungsmischung herangezogen werden.

Mit dieser Änderung soll den Zweifeln des Landratsamt an der gleichwertigen Nutzungsmischung Rechnung getragen werden. Zugleich sollen die mittel- und langfristig zu erwartenden städtebaulichen Entwicklungen, die eine verstärkte Umnutzung der bislang gewerblich genutzten Flächen in Richtung einer Wohnnutzung erwarten lassen, Berücksichtigung finden.

Der Stadt ist bewusst, dass innerhalb des Planungsgebiets bislang nur gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen vorhanden sind. Soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sind nur in Form einzelner Räume für freie Berufe vorhanden. Diese Nutzungen könnten sich aber ohne weiteres auf den noch nicht umfassend bebauten Grundstücken

oder als Nachfolgenutzung zu bislang gewerblich genutzten Räumen bzw. Gebäuden ansiedeln. Die stadträumlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung solcher Nutzungen sind angesichts der Lage innerhalb der bestehenden Bebauung gegeben. Auch ohne, dass soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, in relevantem Umfang vorhanden sind, sieht die Stadt angesichts der bestehenden und künftig zu erwartenden Nutzungsmischung den Charakter eines Urbanen Gebiets gewahrt.

Die alternativ denkbaren Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets, eines besonderen Wohngebiets und eines dörflichen Wohngebiets wurden geprüft:

- Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets würde zu einem höheren immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch führen, der gemäß den Ergebnissen des zur 3. Änderung des Bebauungsplans erstellten Schallgutachtens (DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 11.03.2021) nicht eingehalten werden kann. In der Folge wären daher nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden gewerblichen Nutzungen bzw. Anlagen für sportliche Zwecke nicht auszuschließen gewesen. Zudem erfüllen nicht alle bestehenden Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs die Anforderungen, dass sie „nicht störend“ im Sinne von § 4 BauNVO sind.
- Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets nach § 4a BauNVO setzt voraus, dass es sich um überwiegend bebaute Gebiete handelt, die aufgrund einer ausgeübten Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Nutzungen eine besondere Eigenart aufweisen. Diese Voraussetzung liegt nicht vor. Zudem sind in der TA Lärm und in der Sportanlagenlärmschutzverordnung keine Immissionsrichtwerte für besondere Wohngebiete definiert, so dass hier im Konfliktfall mit den umgebenden gewerblichen Nutzungen bzw. sportlichen Anlagen Rechtsunsicherheiten bestehen.
- Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets nach § 5a BauNVO würde voraussetzen, dass zumindest die Zulassung eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs oder von nicht gewerblichen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung Teil der städtebaulichen Zielsetzung ist. Diese Nutzungen werden jedoch angesichts der bestehenden baulichen Nutzungen im Umfeld – auch unter Berücksichtigung des angrenzenden Reitvereins – städtebaulich nicht angestrebt.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht kann daher unter Berücksichtigung der Bedenken des Landratsamts sowie der Anforderungen, die sich aus den Schutzansprüchen der umgebenden Nutzungen ergeben, nur durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets erreicht werden. Der Stadt ist dabei bewusst, dass das Instrument der Urbanen Gebiete an sich für mehr städtisch geprägte Lagen mit noch höherer baulicher Dichte geschaffen wurde. Die grundlegende Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets, wonach diese Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen, ist dennoch gewahrt.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen bleibt im Rahmen der Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet im

Wesentlichen unverändert. Lediglich die bislang allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe müssen ausgeschlossen werden, da diese in einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden können. Während zum Zeitpunkt der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans eine planungsrechtliche Absicherung des damals im Südosten noch vorhandenen Gartenbaubetriebs städtebaulich geboten war, ist dies nun nach dem zwischenzeitlich erfolgten Abbruch der vorhandenen Baulichkeiten nicht mehr erforderlich.

### **7.2.2. Sonstige Festsetzungen**

An den sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-Straße, 3. Änderung“ werden keine Änderungen vorgenommen.

Die gilt auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, obwohl gemäß § 17 BauNVO für ein Urbanen Gebiet höhere Orientierungswerte für die Grund- und Geschossflächenzahlen benannt sind. Mit der Begrenzung der grundflächenzahl auf 0,5 bzw. 0,6 soll – wie schon in der 3. Änderung des Bebauungsplans - eine angesichts der vorhandenen Umgebungsbebauung untypische bauliche Dichte verhindert werden. Zudem können selbst bei einer Grundflächenzahl von 0,5 die in der 1. Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar verankerten und für Eppelheim maßgebenden Siedlungsdichtewerte von 20 – 25 Wohnungen/Hektar ohne weiteres erreicht werden. Gemäß der konkreten Planung ergeben sich hochgerechnet vielmehr sogar ca. 45 Wohneinheiten je Hektar. Damit werden die Dichtevorgaben erreicht, die für Oberzentren gelten.

### **7.3. Örtliche Bauvorschriften**

An den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße, 3. Änderung“ werden keine Änderungen vorgenommen. Diese gelten somit unverändert fort.

### **7.4. Grünordnung**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der zulässige Versiegelungsgrad nicht verändert. Dementsprechend ergeben sich auch keine weiterreichenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

## 7.5. Immissionsschutz

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet kommt es zu Änderungen der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeiten.

### 7.5.1. Gewerbelärm

Gemäß der für Gewerbelärm maßgebenden „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ sind Mischgebieten bzw. Urbanen Gebieten folgende Immissionsrichtwerte zugeordnet:

Gebietsart	tags	nachts
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbanes Gebiet	63 dB(A)	45 dB(A)

Damit ergibt sich innerhalb des Planungsgebiets künftig im Tagzeitraum ein um 3 dB(A) geminderter Schutzanspruch. Bei Nacht bleibt der Schutzanspruch unverändert.

Gemäß den Ergebnissen des bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans erstellten Schallgutachtens (DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 11.03.2021) sind im Plangebiet die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in Bezug auf die Anforderungen eines Mischgebiets mit den Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten. Damit sind auch die Anforderungen eines Urbanen Gebiets eingehalten.

Der geringere Schallschutzanspruch im Tagzeitraum wird für das Planungsgebiet – bezogen auf die jetzige Betriebstätigkeit der angrenzenden Gewerbebetriebe – somit nicht von Relevanz sein. Eine Änderung der Betriebstätigkeit bestehender Betriebe oder Neuansiedlungen eines Gewerbebetriebs, die künftig im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte eines Urbanen Gebiets für sich beanspruchen, ist jedoch nicht ausgeschlossen. Dies wird angesichts der Anforderungen an die Deckung des Wohnungsbedarfs jedoch hingenommen.

### 7.5.2. Verkehrslärm

In der für städtebauliche Planungen maßgebenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gelten für Urbane Gebiete folgende Orientierungswerte:

Gebietsart	tags	nachts
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)
Urbanes Gebiet	60 dB(A)	50 dB(A)

Damit ergibt sich innerhalb des Planungsgebiets keine Veränderung des Schutzanspruchs.

Gemäß den Ergebnissen des bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans erstellten Schallgutachtens (DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 11.03.2021) ergeben sich im Osten durch die Nähe zur Bundesautobahn A 5 die größten Lärmwerte innerhalb des Plangebiets. Im Tageszeitraum wird allerdings im gesamten Plangebiet der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten. Der geminderte Schutzanspruch eines Urbanen Gebiets ist daher für den Tagzeitraum nicht relevant.

Im Nachtzeitraum ist am östlichen Rand des Plangebietes im obersten Geschoss mit Beurteilungspegeln von bis zu ca. 54 dB(A) zu rechnen. Damit wird der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005, der für Mischgebiete wie auch für Urbane Gebiete 50 dB(A) beträgt, um bis zu ca. 4 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete und Urbane Gebiete von 54 dB(A) wird jedoch nicht überschreiten, so dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind. Zudem wird an allen von der Bundesautobahn A 5 abgewandten Westfassaden der Nacht-Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten.

Ungeachtet dessen hat die Stadt bereits bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen, auf aktive Lärmschutzmaßnahmen zu verzichten und stattdessen passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 knüpfen jedoch an die tatsächliche Nutzung eines Raumes an und nicht an die Festsetzung der Gebietsart, die für den Immissionsort maßgebend ist, an. Daher ergeben sich durch die Änderung der Gebietsart keine Änderungen an den Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Verkehrslärm.

### 7.5.3. Sportanlagen

Gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV – sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass folgende Immissionsrichtwerte unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden:

Gebietsart	tags			nachts
	außerhalb der Ruhezeiten	innerhalb der Ruhezeiten am Morgen	innerhalbsonstiger Ruhezeiten	
Mischgebiet	60 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbanes Gebiet	63 dB(A)	58 dB	63 dB(A)	45 dB(A)

Damit ergibt sich innerhalb des Planungsgebiets künftig im Tagzeitraum ein um 3 dB(A) geminderter Schutzanspruch. Bei Nacht bleibt der Schutzanspruch unverändert.

Gemäß den Ergebnissen des bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans erstellten Schallgutachtens (DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 11.03.2021) sind in Hinblick auf mögliche Geräuscheinwirkungen aus der östlich des Plangebietes gelegenen Anlage des Reitervereins sowie aus den nördlich angrenzenden Sport- und Freizeitstätten (Rhein-Neckar-

Halle, Ernst-Knoll-Halle, Gisela-Mierke-Bad, Gummi-Plätze, Capri-Sonne-Halle/-Sportcenter, Icehouse-Eppelheim, Eppelheimer Tennisclub e.V.) die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eines Mischgebiets am Tag und in der Nacht ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten. Damit sind auch die Anforderungen eines Urbanen Gebiets eingehalten.

Der geringere Schallschutzanspruch im Tagzeitraum wird für das Planungsgebiet – bezogen auf die jetzige Nutzung der angrenzenden Sportanlagen – somit nicht von Relevanz sein. Eine Neuansiedlung einer sportlichen Anlage, die künftig im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte eines Urbanen Gebiets für sich beansprucht, ist jedoch nicht ausgeschlossen. Dies wird angesichts der Anforderungen an die Deckung des Wohnungsbedarfs hingenommen.

#### **7.5.4. Geruchsimmissionen**

In Bezug auf Geruchsimmissionen ist die Erste Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) maßgebend. Diese unterscheidet hinsichtlich der Anforderungen nicht zwischen Mischgebieten und Urbanen Gebieten. Insofern verändern sich mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung zu von einem Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in Bezug auf Geruchsimmissionen nicht.

#### **8. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich – mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen - vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.