

STADT EPELHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET SÜD –
1. ÄNDERUNG UND ERWEITE-
RUNG“**

BEGRÜNDUNG

OKTOBER 2022

Inhalt

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	6
3.	Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4.	Schutzgebiete	8
	4.1. Naturschutz	8
	4.2. Wasserrecht	8
5.	Ursprüngliches Baurecht	8
6.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	10
	6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung.....	10
	6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur.....	11
	6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	12
	6.4. Immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen.....	13
	6.5. Denkmalschutz.....	14
	6.6. Bodenschutz	14
7.	Planung	14
	7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
	7.1.1. Art der baulichen Nutzung	14
	7.1.2. Immissionsschutz	15
	7.1.3. Maß der baulichen Nutzung.....	19
	7.1.4. Bauweise	20
	7.1.5. Überbaubare Grundstücksflächen	20
	7.1.6. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	20
	7.1.7. Verkehrsflächen.....	20
	7.2. Örtliche Bauvorschriften	21
	7.3. Grünordnung	21
	7.3.1. Flächenbilanz	21
	7.3.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebiets	23
	7.3.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	24
	7.3.4. Bewertung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft....	26
	7.3.5. Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	31
	7.3.6. Abwägung über die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	32

7.4.	Verkehrliche Erschließung	32
7.5.	Ver- und Entsorgung	35
8.	Bodenordnung	36
9.	Umweltbericht	37
9.1.	Beschreibung der Planung	37
9.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	37
9.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	37
9.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	39
9.1.4.	Flächenbedarf der Planung	39
9.2.	Übergeordnete Vorgaben.....	41
9.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....	41
9.2.2.	Fachrechtliche Unterschützstellungen	43
9.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	44
9.3.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	44
9.3.2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	44
9.4.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	45
9.4.1.	Naturräumliche Gliederung.....	45
9.4.2.	Geologie und Relief	45
9.4.3.	Schutzgut Fläche.....	45
9.4.4.	Schutzgut Boden	46
9.4.5.	Schutzgut Luft/Klima.....	47
9.4.6.	Schutzgut Wasser	48
9.4.7.	Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial	49
9.4.8.	Schutzgut Landschaftsbild.....	52
9.4.9.	Schutzgut Mensch und Erholung.....	52
9.4.10.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	54
9.4.11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	54
9.5.	Alternativenprüfung	56
9.5.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	56
9.5.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	56
9.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	57
9.6.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	57
9.6.2.	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	59
9.6.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen.....	60

9.6.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen	61
9.7.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens ...	61
9.7.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	61
9.7.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	61
9.7.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	62
9.7.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.....	62
9.7.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna	63
9.7.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial	64
9.7.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	65
9.8.	Zusätzliche Angaben	66
9.8.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser).....	66
9.8.2.	Energie	66
9.8.3.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	66
9.8.4.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	67
9.8.5.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	67
9.8.6.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	67
9.8.7.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	67
9.8.8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	67
9.8.9.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	68
9.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	68
10.	Zusammenfassende Erklärung.....	70
10.1.	Zielsetzung der Planung.....	70
10.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	71
10.3.	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	71
10.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	71

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Eppelheim westlich der Betriebsflächen der Fa. CAPRI SUN GmbH und östlich der Betriebsanlagen der Fa. Heidelberger Beton GmbH bzw. der Flächen des Kleintierzuchtvereins.



Lage des Plangebietes

(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden: durch eine Linie 30 m südlich der südlichen Grenze des Flurstücks 5997 bzw. deren geradlinige Verlängerung nach Westen über das Flurstück 5594,

im Osten: durch eine Linie 5 m östlich der westlichen Grenze des Flurstücks 5598 und die westliche Grenze des Flurstücks 3396,

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 3996/4,

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 3948, 3949, 3950, 3951, 3952, 3953, 3954, 3955, 3959, 3959/1, 3959/2 und 3995.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 3996/6 ganz und die Flurstücke 3978, 5594, 5595 und 5598 jeweils teilweise.

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 hat im Jahr 2012 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ zur planungsrechtlichen Absicherung von Erweiterungen der am südlichen Stadtrand vorhandenen Unternehmen aufgestellt. Dabei wurde am westlichen Rand des Geltungsbereichs eine Trasse für eine mögliche Verlegung der Kreisstraße K 4149 frei gehalten. Die damals beabsichtigten Erweiterungen wurden bereits in wesentlichen Teilen umgesetzt.

Durch Umstrukturierungen innerhalb des bisherigen Firmenverbands haben sich zwischenzeitlich veränderte Rahmenbedingungen für die funktionale Zuordnung der unterschiedlichen Teilnutzungen auf dem Werksgelände zueinander ergeben. Durch die heutige Situation mit mehreren voneinander unabhängigen Unternehmen ist insbesondere die Erforderlichkeit für eine Freihaltetrasse zur Verlegung der Kreisstraße entfallen. Während im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ noch davon auszugehen war, dass die Kreisstraße als Zäsur innerhalb eines funktional zusammengehörigen Betriebsgeländes wirken würde, trennt sie nun voneinander unabhängige Firmengelände. Die Kreisstraße in ihrem jetzigen Verlauf ist nunmehr vielmehr eine notwendige öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der westlich und östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete.

Durch die veränderten Rahmenbedingungen ist daher nunmehr möglich, die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ als Freihaltetrasse für eine spätere Verlegung der Kreisstraße offen gehaltene und als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilfläche in das Gewerbe- und Industriegebiet zu integrieren. Ebenso können die im Bereich der gedanklich Richtung Süden verlängerten Freihaltetrasse gelegenen Außenbereichsflächen ebenfalls in die bauliche Nutzung einbezogen werden. Mit dieser Erweiterung der Betriebsflächen kann insbesondere dem zwischenzeitlich entstandenen Bedarf zusätzlicher LKW-Abstellflächen und -Entladestellen Rechnung getragen werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Veränderungen der baulichen Nutzbarkeiten wird eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

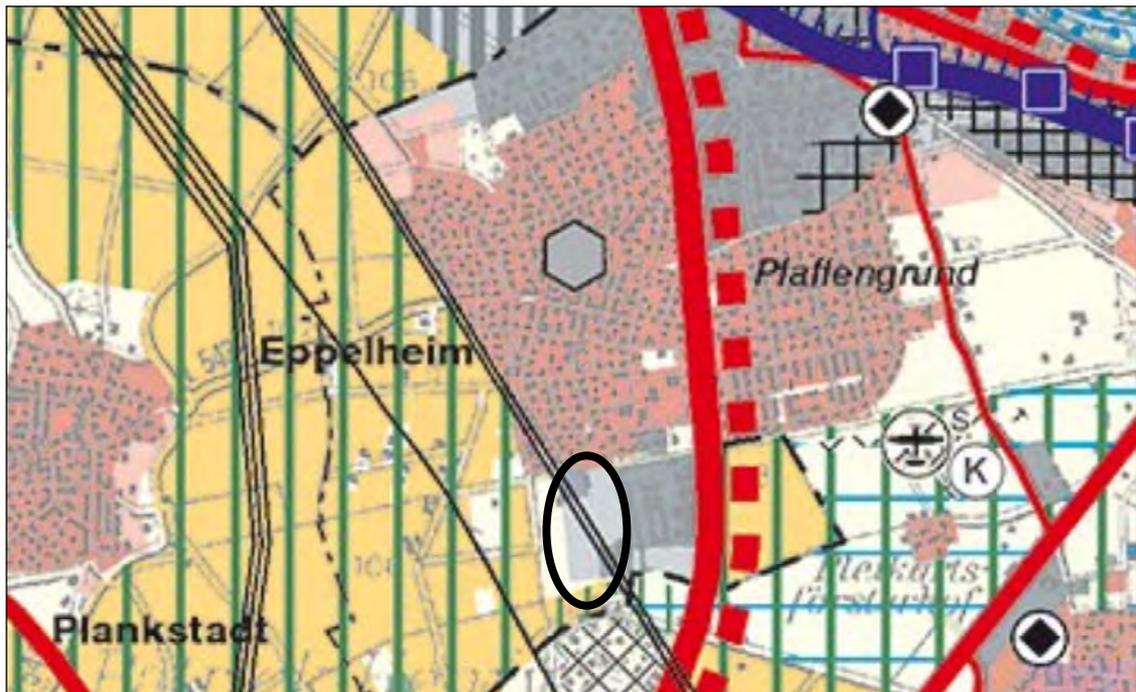
Planerische Zielsetzung der Stadt für die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans ist insbesondere die planungsrechtliche Absicherung zusätzlicher gewerblicher Betriebsflächen auf bislang baulich ungenutzten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Werksgelände der Fa. CAPRI SUN GmbH. Damit sollen für den bestehenden Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, die dieser zur Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandorts benötigt.

Zugleich ist für die umgebenden schützenswerten Nutzungen ein ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu gewährleisten. Es sind zudem Regelungen zu treffen, mit denen die durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

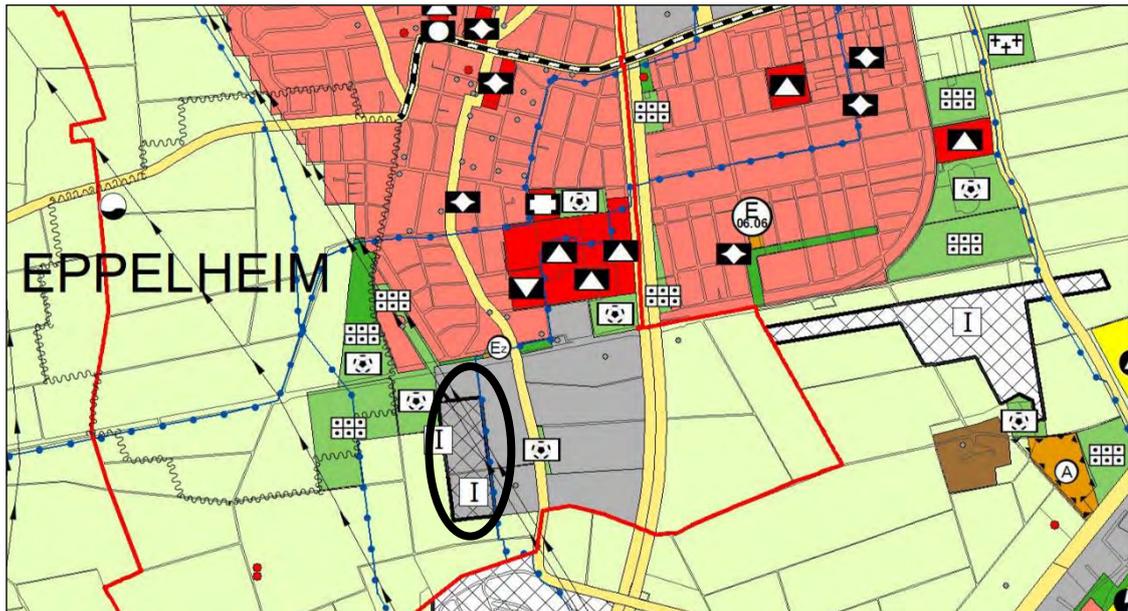
Im Einheitlichen Regionalplan ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe – geplant – dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit an die Ziele der Raumordnung angepasst werden.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2020 stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche im Bestand dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

4. Schutzgebiete

4.1. Naturschutz

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

4.2. Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone IIIa des Wasserwerks „Rauschen“. Aus den Schutzbestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung, die mit Wirkung zum 01.02.2014 neu gefasst wurde, ergeben sich keine grundlegenden Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.

Allerdings ist in verschiedenen Bereichen mit einem erhöhten Aufwand bzw. erhöhten Anforderungen bei der Bauausführung zu rechnen (u.a. bei der Versickerung von Niederschlagswasser und der Verlegung von Abwasserleitungen).

5. Ursprüngliches Baurecht

Für das Planungsgebiet gilt derzeit überwiegend der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“. Dieser setzt im betreffenden Teilbereich eine öffentliche Grünfläche sowie den bestehenden Wirtschaftsweg als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Die Grünflächen sind zu 50 % der Fläche mit einem Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Außerhalb der im Plan gekennzeichneten Leitungsschutzstreifen ist in diese Strauchpflanzungen im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung
Entwurfssfassung 24.10.2022

regionstypischer Obstbaumhochstamm zu integrieren. Der Abstand von Baum zu Baum hat ca. 10 m zu betragen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“

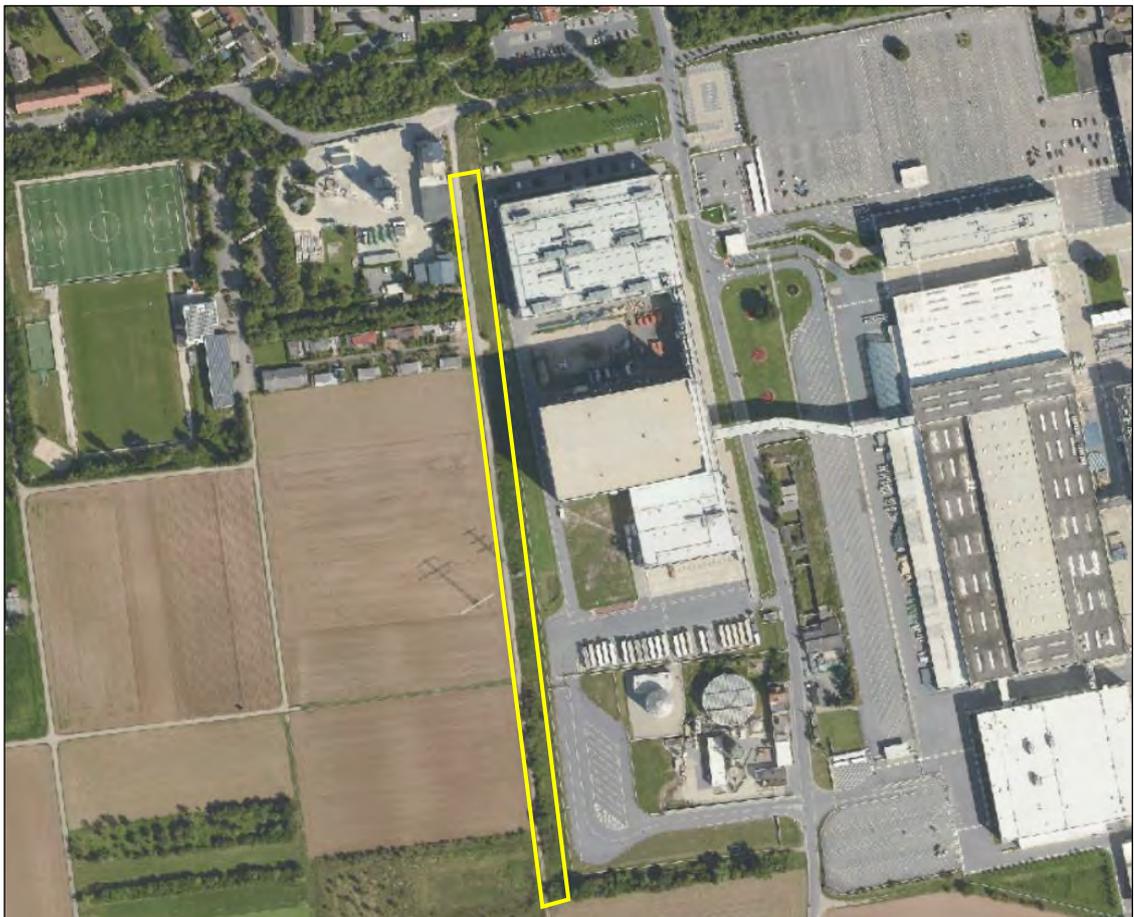
Der südliche Teil des Planungsgebiets ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant und dem entsprechend dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich ist die Errichtung baulicher Anlagen – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Planungsgebiet zeigt sich im nördlichen Teil als Rasenfläche. Der angrenzende Wirtschaftsweg ist asphaltiert und dient neben seiner landwirtschaftlichen Funktion auch als Zubringerweg für das angrenzende Gelände des Kleintierzuchtvereins.

Im südlichen Teil zeigt sich das Planungsgebiet als Feldgehölz. Der dort angrenzende Wirtschaftsweg ist nicht befestigt.



Luftbild

Nördlich des Planungsgebietes erstreckt sich hinter der ehemaligen Bahntrasse überwiegend Wohnbebauung, die planungsrechtlich – bis zur Außerkraftsetzung des maßgebenden Bebauungsplans - als Reines Wohngebiet festgesetzt war. Über dem ursprünglich als Sondergebiet festgesetzten EDEKA-Markt befindet sich weitere Wohnnutzung. Östlich des Planungsgebietes befinden sich die Betriebsflächen der Fa. CAPRI SUN GmbH, die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt sind. Westlich des Planungsgebietes besteht ein Betonmischwerk unmittelbar südlich der Hermann-Wittmann-Straße. Das Betonmischwerk ist über die Hermann-Wittmann-Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Südlich des Betonmischwerks befindet sich das Gelände des Kleintierzuchtvereins Eppelheim.

6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

• **Straßenverkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rudolf-Wild-Straße (K 4149), die an der Gemarkungsgrenze zu Heidelberg in den Stückerweg (K 9707) übergeht. Die Straße ist auf der Ostseite mit einem Gehweg versehen; auf der Westseite ist nur ein Bankett vorhanden. Die Straße dient bereits heute der Anbindung der Fa. CAPRI SUN GmbH sowie der Stadt Eppelheim an die Autobahn und genügt hinsichtlich des Ausbauzustandes grundsätzlich den verkehrlichen Anforderungen.

Der auf Gemarkung Heidelberg liegende enge Kurvenbereich im Auffahrtsbereich zur Rampe über die Autobahn A 5 stellt einen verkehrlichen Konfliktbereich dar, da in diesem Abschnitt Begegnungsfälle Pkw/Lkw nur eingeschränkt und Begegnungsfälle Lkw/Lkw nicht angemessen abgewickelt werden können. Durch eine Aufweitung der Fahrbahn wurde die Situation dort jedoch 2015 entschärft.

Aus Richtung Eppelheim ist die Zufahrt für überörtlichen Verkehr durch verschiedene verkehrslenkende Maßnahmen im Ortsbereich erschwert. Der Schwerverkehr fährt daher überwiegend von Süden her zu den bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen, zumal seitens der Firmen ADM und CAPRI SUN GmbH entsprechende Anweisungen an die Lkw-Fahrer ergehen. Dennoch ist in geringem Umfang auch eine LKW-Belastung in der Ortsdurchfahrt aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes gegeben.

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes verläuft die Hermann-Wittmann-Straße. Die Straße ist durch einen weitgehend provisorischen Ausbauzustand ohne Gehwege gekennzeichnet.

• **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt nur durch die Stadtbuslinie Eppelheim mit der Haltestelle „Wingertspfad“. Die Stadtbuslinie wird im Einrichtungsverkehr im Stunden- bzw. Halbstundentakt bedient. Eine Anbindung an das übergeordnete Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (Straßenbahn, S-Bahn) besteht damit nur indirekt.

• **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Am westlichen Rand des Planungsgebiets verläuft ein im nördlichen Teil asphaltierter und im südlichen Teil unbefestigter Wirtschaftsweg. Dieser Weg dient u.a. der rückwärtigen Erschließung der Flächen des Kleintierzuchtvereins und der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Sowohl die Flächen des Kleintierzuchtvereins als auch die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen über einen weiter westlich verlaufenden ausgebauten Wirtschaftsweg eine weitere Erschließung auf.

- **Radverkehr**

Die Hermann-Wittmann-Straße ist Teil einer überörtlich bedeutsamen Radwegverbindung von Heidelberg Richtung Schwetzingen, die aber im Bereich Eppelheim nur unzureichend ausgebaut ist. Entlang der Rudolf-Wild-Straße bestehen keine Einrichtungen für den Radverkehr.

Die Wirtschaftswege im Planungsgebiet sind angesichts ihres zum Teil unbefestigten Ausbauzustandes für den Radverkehr nur bedingt nutzbar.

- **Technische Infrastruktur**

Das Planungsgebiet wird von zwei Hochspannungsfreileitungen der RWE mit einer maximalen Leistung von 220 KV bei der östlichen und von 380 KV bei der westlichen Leitung tangiert. Durch diese Stromleitungen wird die Nutzung der künftigen Gewerbegrundstücke im südwestlichen Randbereich beeinträchtigt, da ein seitlicher Schutzstreifen von 21 bzw. 30 m von einer Bebauung freizuhalten ist. Die Schutzstreifenbereiche können jedoch als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund dürfen in den Schutzstreifen der Leitungen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m aufweisen. Auch angrenzend an die Leitungsschutzstreifen sind Gehölzpflanzungen in den Endwuchshöhen gestaffelt auszuführen.

Von den Hochspannungsleitungen gehen zudem elektrische Felder aus, die zu Störungen von besonders empfindlichen Einrichtungen und Anlagen führen können.

Neben der Hochspannungsleitung wird das Planungsgebiet durch eine Fernwärmetrasse 2 x DN 350 St im Haubenkanal der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH tangiert. Diese verläuft im Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges ca. 150 m westlich der Kreisstraße. Ein Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Fernwärmetrasse ist möglich.

In der südwestlichen Ecke wird das Planungsgebiet weiterhin von einer Gashochdruckleitung tangiert, die im Bereich bestehender, zu erhaltender Wirtschaftswege verläuft.

Für die Ver- und Entsorgung der künftigen gewerblichen Bauflächen sind seitens der Stadt keine Ausbauerfordernisse gegeben, da die Ver- und Entsorgung der künftigen Erweiterungsflächen des Unternehmens eigenständig innerbetrieblich erfolgt.

6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Situation von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu

berücksichtigen. Gleiches gilt auch für die gesondert zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belangen.

Hierzu wird auf den Umweltbericht (Kapitel 10.4) verwiesen, in dem die Belange des Natur- und Artenschutzes ausgeführt werden.

6.4. Immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

Grundlage der Beurteilung sind die maßgebenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine Feststellung der Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes. Hinsichtlich des Schallschutzes gegenüber Gewerbelärm ergeben sich die Schutzwürdigkeiten aus der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) entsprechend der gegebenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebietsart bzw. der Eigenart eines Gebiets. Dabei ist entsprechend der TA Lärm, Abschnitt 6.7, zu berücksichtigen, dass sich die Wohnbebauung im Norden bereits heute in einer Gemengelagesituation zu Gewerbebetrieben befindet. Aufgrund der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme können die für die Nutzungen im Umfeld zulässigen Immissionen auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden.

Es ergeben sich folgende immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeiten der umgebenden Nutzungen:

Nutzung	Schutzwürdigkeit gemäß TA Lärm	Immissionsrichtwert tags	Immissionsrichtwert nachts
Rudolf-Wild-Straße 102	Außenbereich (entsprechend Mischgebiet)	60 dB(A)	45 dB(A)
Patrick-Henry-Village	Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Rathenaustraße 15-17	aufgrund der bestehenden Gemengelage zwischen reinem Wohngebiet und Allgemeinem Wohngebiet	50 - 55 dB(A)	35 – 40 dB(A)
Rudolf-Wild-Straße 84	aufgrund der bestehenden Gemengelage zwischen Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet	55 – 60 dB(A)	40 - 45 dB(A)
Rudolf-Wild-Straße 103/1	Allg. Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Kleingartenanlage westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Außenbereich (entsprechend Misch- bzw. Dorfgebiet)	60 dB(A)	--

Schallschutztechnische Schutzwürdigkeiten der Umgebungsnutzungen

6.5. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

6.6. Bodenschutz

Für die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebietes ergeben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

7. Planung

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

- auf die bislang als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen,
- auf die an landwirtschaftliche Flächen angrenzenden Teile des Wirtschaftswegs und
- die bislang im Außenbereich liegenden Flächen eines bestehenden Feldgehölzes westlich der Betriebsflächen der Fa. CAPRI SUN GmbH

übertragen. An der Gliederung in ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO im nördlichen Teil des Plangebiets und in ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO für den mittleren und südlichen Teil des Geltungsbereichs wird festgehalten. Damit soll – wie bislang - den jeweils unterschiedlichen immissionschutzrechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen in den betreffenden Bereichen Rechnung getragen werden.

Die Einbeziehung der an landwirtschaftliche Flächen angrenzenden Teile des Wirtschaftswegs in das Gewerbegebiet wird als gerechtfertigt angesehen, da die landwirtschaftliche Flächen bereits über einen besser ausgebauten Wirtschaftsweg im Westen erschlossen sind. Insofern ist der vorhandene Wirtschaftsweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen nicht erforderlich. Im Übrigen befindet sich der Wirtschaftsweg nicht in öffentlichem Eigentum, sondern im Eigentum des östlich angrenzenden Unternehmens.

Die Einbeziehung der bislang im Außenbereich liegenden Flächen eines bestehenden Feldgehölzes in das Industriegebiet ergibt sich aus der Erforderlichkeit eines Ausbaus der LKW-Wartebereiche innerhalb des Betriebsgeländes. Zielsetzung ist, innerhalb des Betriebsgeländes ausreichend LKW-Abstell- und Wartepplätze anzubieten, so dass eine Belastung öffentlicher Straßen vermieden werden kann.

Wie im bislang gültigen Bebauungsplan werden auch für die zusätzlichen Bauflächen in den Gewerbe- und Industriegebiete verschiedene Nutzungsauschlüsse als erforderlich erachtet:

Zur näheren Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ vom 23.04.2012 verwiesen. Dort ist ausgeführt:

- Der Ausschluss von Wohnungen dient dem Schutz der umliegenden, bestehenden Gewerbebetriebe, die in ihrer bislang zulässigen Emissionstätigkeit nicht eingeschränkt werden sollen.
- Einzelhandelsbetriebe werden zum Schutz der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtbereich ausgeschlossen.
- Im Gewerbegebiet werden zur Begrenzung der möglichen Beeinträchtigungen der im Umfeld gelegenen schützenswerten Immissionsorte immissionsrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Anhang zur Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung ausgeschlossen.
- Nutzungen, die nicht dem angestrebten Charakter der Gewerbe- und Industriegebiete als Gebiete für produzierendes Gewerbe entsprechen, werden ausgeschlossen. Dies gilt für Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Diese sollten vorrangig im Ortszentrum der Gemeinde angesiedelt werden.
- Um den angestrebten Charakter der Gewerbe- und Industriegebiete zu bewahren und Konflikte innerhalb des Gebiets sowie mit dem Umfeld zu vermeiden, werden zudem Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen aufgrund ihrer publikumsintensiven Nutzung und der von ihnen ausgehenden potenziellen Störungen ausgeschlossen. Allerdings bleiben Tankstellen in Form von Betriebstankstellen zugelassen, da Betriebstankstellen als notwendiger Teil eines Gewerbebetriebs in der gegebenen Größe anzusehen sind.

7.1.2. Immissionsschutz

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Nachbarbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG geschützt wird. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ eine Geräuschkontingentierung durch Festsetzung von Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vorgenommen. Grundlage hierfür war ein schalltechnisches Gutachten (Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, März 2012). Den im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereichen wurde angesichts der fehlenden baulichen Nutzungsmöglichkeit kein Emissionskontingent zugewiesen. Gleiches gilt für die bislang im Außenbereich liegenden Teilflächen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“.

Das Instrument der Geräuschkontingentierung innerhalb des Plangebietes wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ gewählt, da die spätere Nutzung des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht, das heißt mit den sich aus der Bebauung ergebenden Abschirmungen und Reflexionen, zur damaligen Zeit noch nicht bekannt war bzw. noch nicht ausreichend genau definiert werden konnte. Um der Entwicklung des Plangebietes entsprechenden Spielraum zu geben, wurden daher allgemeine Festlegungen ohne

Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen getroffen. An dieser Situation hat sich keine grundsätzliche Veränderung ergeben, zumal durch den Bebauungsplan nicht gewährleistet ist, dass die derzeitige Anordnung der Betriebsgebäude und -anlagen unverändert bestehen bleiben wird. Am Instrument der Festlegung von Emissionskontingenten wird daher festgehalten. Allerdings sind nun auch für die hinzukommenden Bauflächen Emissionskontingente zu definieren.

Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt („Schalltechnischer Untersuchungsbericht: Festlegung von Emissionskontingenten im Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung der Stadt Eppelheim“, Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, Oktober 2022).

Die Emissionskontingente innerhalb des Plangebietes sind dabei so festzusetzen, dass an den nächstgelegenen Gebäuden in der Nachbarschaft mit schutzbedürftigen Räumen die dort gemäß der in Kapitel 6.4 dargestellte Schutzwürdigkeit geltenden Immissionsrichtwerte der TALärm nicht in unzulässiger Weise bzw. nur in einem Rahmen, der sich aus der bereits bestehenden Gemengelage-situation städtebaulich vertretbar erscheint, überschritten werden. Die aus schalltechnischer Sicht immissionsrelevante Vorbelastung der bestehenden Gewebeflächen im Umfeld des Plangebietes (Betonwerk, bestehende Betriebsstätte der Firmen ADM und CAPRI SUN GmbH) sind bei der Festlegung der Emissionskontingente als bestehende Vorbelastung berücksichtigt. Dabei wurde im schalltechnischen Gutachten - auf der sicheren Seite liegend - angenommen, dass die bestehenden, gewerblichen Nutzungen die geltenden Immissionsrichtwerte bzw. die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ festgesetzten Emissionskontingente bereits ausnutzen. Dies bedeutet, dass für die zusätzlichen Emissionsquellen an den maßgeblichen Immissionsorten um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte der Beurteilung zugrunde zu legen sind.

Daraus leiten sich die folgenden maximal möglichen Emissionskontingente Lw“ für das Plangebiet ab:

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung Entwurfssfassung 24.10.2022

	Zeitraum Tag Emissionskontingent Lw“ in dB(A)	Zeitraum Nacht Emissionskontingent Lw“ in dB(A)
Gewerbegebiet GE 6	61	46
Industriegebiet GI 7	65	50

Darstellung der maximal möglichen Emissionskontingente der einzelnen Teilgebiete innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Eppelheim (eigene Darstellung nach Ingenieurbüro für Bauphysik, 04.10.2022)

Bei Festsetzung der oben genannten Emissionskontingente ergeben sich an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft folgende Immissionskontingente:

Immissionsort		Immissionskontingent in dB (ohne Vorbelastung)		Planwert in dB (Immissionsrichtwert abzüglich Vorbelastung)		Schutzwürdigkeit/Gebietsart
Bez.	Adresse	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
IO 1	Wingertspfad 19	44,3	29,3	58	43	MI
IO 2	Wingertspfad 13	46,8	31,8	50	35	WA
IO 3	Rudolf-Wild-Straße 103/1	48,6	33,6	51	36	WA
IO 5	Rudolf-Wild-Straße 84	49,4	34,4	49	34	WA - MI
IO 6	Walter-Rathenau-Straße 15-17	47,2	32,2	46	29	WR - WA
IO 7	Rudolf-Wild-Straße 100	50,2	35,2	69	69	GI
IO 8	Rudolf-Wild-Straße 102	45,9	30,9	58	43	MI
IO 9	San Jacintho Drive 21	41,8	26,8	52	37	WA
IO 10	San Jacintho Drive 12	43,6	28,6	64	49	GE
IO 11	San Jacintho Drive 22	43,5	28,5	59	44	WA
IO 12	Kleingartenanlage	41,8	26,8	64	49	MI/MD

Immissionskontingente an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft (eigene Darstellung nach Ingenieurbüro für Bauphysik, 04.10.2022)

Wie der Tabelle entnommen werden kann, wird der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet am Immissionsort Rudolf-Wild-Straße 84 (EDEKA-Markt mit darüber liegender Wohnnutzung) um 0,3 dB(A) überschritten. Wie bereits in Kapitel 6.4 dargelegt, befindet sich das Gebäude jedoch bereits jetzt in einer Gemengelagesituation, die sich aus der Nachbarschaft zu gewerblichen Betrieben, aber auch aus der Mischnutzung des Grundstücks selbst ergibt. Daher wird es für städtebaulich gerechtfertigt gehalten, die Schutzwürdigkeit zwischen der eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes anzusetzen. Die sich ergebende Immissionsbelastung am Immissionsort Rudolf-Wild-Straße 84 wird daher für vertretbar erachtet.

Am Immissionsort Walter-Rathenau-Straße 15-17, der gemäß einem nicht mehr bestandskräftigen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt war, wird der Immissionsrichtwert für ein Reines Wohngebiet aufgrund der Festsetzungen der Emissionskontingente am Tag um 1,2 dB und in der Nacht um 3,2 dB überschritten. Zur Reduzierung des Immissionskontingentes am Immissionsort Walter-Rathenau-Straße 15-17 um 1,2 dB bzw. 3,2 dB wäre eine deutliche Reduzierung der Emissionskontingente der Teilgebiete innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die gewerbliche Nutzung des Plangebietes wäre dadurch deutlich eingeschränkt.

Auch der Immissionsort Walter-Rathenau-Straße 15-17 befindet sich bereits jetzt in einer Gemengelagesituation, die sich aus der Nachbarschaft zu gewerblichen Betrieben (EDEKA-Markt, Betonwerk, bestehende Fa. CAPRI SUN GmbH) ergibt. Daher wird es für städtebaulich gerechtfertigt gehalten, die Schutzwürdigkeit zwischen der eines Reinen und eines Allgemeinen Wohngebietes anzusetzen. Die sich ergebende Immissionsbelastung am Immissionsort Walter-Rathenau-Straße 15-17 wird daher in Bezug auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme – auch im Interesse der bereits bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld - für vertretbar erachtet.

Den Berechnungen im schalltechnischen Gutachten ist ebenfalls zu entnehmen, dass eine zum Teil nicht unerhebliche Unterschreitung des Planwertes durch die berechneten Immissionskontingente vorliegt. Dies wird durch die Beschränkung der Emissionskontingente aufgrund der maßgeblichen Immissionsorte Rudolf-Wild-Straße 84 und Walter-Rathenau-Straße 15-17 hervorgerufen. Zur Verbesserung der gewerblichen Nutzbarkeit des Planungsgebietes kann daher zu den festgesetzten Emissionskontingenten in Bezug auf einige der gewählten Immissionsorte ein Zusatzkontingent hinzuaddiert werden.

Von dieser Möglichkeit wird jedoch nur in Bezug auf Immissionsorte im Süden und im Westen des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes, nicht jedoch für das bestehende Wohngebäude Rudolf-Wild-Straße 103/1 und die Bebauung am Wingertspfad Gebrauch gemacht, da an diesen Immissionsorten die Zuweisung eines Zusatzkontingents angesichts der geometrischen Lage in Bezug auf den maßgebenden Immissionsort Rudolf-Wild-Straße 84 nur theoretischer Natur wäre.

Die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente bewirken, dass die Teilgebiete GE6 und GI7 des Plangebietes im Tagzeitraum als Gewerbe- bzw. Industriegebiet nutzbar sind. Gewerbliche Aktivitäten im Freien sind im Nachtzeitraum allerdings nur äußerst eingeschränkt bis gar nicht möglich oder nur mit Zusatzmaßnahmen (Abschirmungen) zu realisieren.

Im Plangebiet werden danach nur Betriebe und Anlagen zugelassen, deren Schallemission die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Höhere Emissionen sind dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche unter Berücksichtigung von pegelmindernden Abschirmungen auf dem Betriebsgrundstück bzw. dem Schallausbreitungsweg das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen

Immissionsorten unterschreitet. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen.

Im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der sich aus der Festsetzung der Emissionskontingente und der Grundstücksgröße ergebenden Immissionskontingente an der schutzbedürftigen Bebauung in der Nachbarschaft rechnerisch nachzuweisen. Als schallpegelmindernd können bei dieser Ausbreitungsrechnung nach DIN 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999“ der Geländeverlauf, bestehende Gebäude und Schallschirme etc. berücksichtigt werden.

Innerhalb des Plangebietes gelten für die ansiedlungswilligen Betriebe die Anforderungen der TALärm.

7.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird – wie im Ursprungsbebauungsplan für die östlich angrenzenden Flächen - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.

Für die Gewerbe- und Industriegebiete ergibt sich damit eine bauliche Ausnutzbarkeit, die regelmäßig, unter Beachtung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, ausreichend ist.

Klarstellend wird geregelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche eine gemeinsame Berechnung mit den östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen zulässig ist. Eine isolierte Berechnung alleine für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ wäre nicht sachgerecht und wird daher ausdrücklich nicht gefordert.

Um ein Einfügen der Planung in die nähere Umgebung zu gewährleisten, wird - in Anlehnung an den angrenzenden Bestand bzw. das dort gültige Planungsrecht - die Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 123,00 m üNN beschränkt. Um spezifischen betrieblichen Belangen Rechnung tragen zu können, darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen aufgrund einer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) ausnahmsweise auf maximal 10 % der tatsächlichen Gebäudegrundfläche für Sonderbauteile oder -bauwerke überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Um ein übermäßiges Wirken von Werbeanlagen in die Umgebung zu verhindern, sind die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl kann verzichtet werden, da die maximal möglich Kubatur ausreichend über die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt ist.

7.1.4. Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ohne eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge.

7.1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Norden hin entsprechend der Ergebnisse des Klimagutachtens zum Ursprungsbebauungsplan (Ökoplana, August 2011) festgesetzt. Da im Klimagutachten zur Verhinderung eines Zusammenwachsens der Wärmeinseln des bestehenden Siedlungsbereiches mit den künftigen Freihalteflächen eine ausreichend dimensionierte Freihaltezone gefordert wurde, beginnt die überbaubare Grundstücksfläche im Norden erst in einem Abstand von 50 m südlich des südlichen Randes der Herrmann-Wittmann-Straße.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“, die 5 m Abstand zu der festgesetzten öffentlichen Grünfläche einhielten, werden nach Westen bis auf einen Abstand von 5,00 m zu den Grenzen der angrenzenden Grundstücke bzw. Wirtschaftswege ausgedehnt. Sie erlauben damit eine weitgehend flexible Nutzbarkeit der Grundstücksflächen.

Im Bereich der Freileitungen ist eine Unterbauung der Leitungsschutzstreifen nicht möglich. Daher werden diese Flächen nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Unter der Bedingung einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber bzw. nach einem vollständigen oder teilweisen Rückbau der Freileitung dürfen die Baugrenzen im Leitungsschutzbereich allerdings überschritten werden. Damit wird Raum für spezifische und an konkreten Vorhaben orientierte Absprachen zwischen Leitungsbetreibern und Grundstückseigentümern geschaffen. Zu den Grundstücksgrenzen ist dessen ungeachtet ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

7.1.6. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Klarstellend wird geregelt, dass Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Im Bereich des Leitungsschutzstreifens steht die Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden mit einer Höhe von mehr als 3 m über Geländeoberkante allerdings unter der Bedingung einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber. Damit wird den besonderen Schutzanforderungen für bauliche Anlagen unterhalb von Hochspannungsleitungen Rechnung getragen.

7.1.7. Verkehrsflächen

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans bleibt der am westlichen Rand gelegene Wirtschaftsweg zwischen der Hermann-Wittmann-Straße und dem Gelände des Kleintierzuchtvereins als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung erfolgt nicht, da die bestehende Verkehrsfunktion über die eines Wirtschaftswegs hinausreicht.

Im folgenden Abschnitt wird der Wirtschaftsweg in die Flächen des Gewerbe- bzw. des Industriegebiets einbezogen, da dem Weg keine zwingende Erschließungsfunktion für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen besitzt und der Weg überdies sich in Privateigentum des angrenzenden Gewerbebetriebs befindet.

Südlich der Einmündung eines nach Westen abzweigenden Wirtschaftswegs bleibt der bestehende Erdweg erhalten. Er liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

7.2. Örtliche Bauvorschriften

Die Erforderlichkeit für einen Erlass bauordnungsrechtlicher Regelungen wird nicht gesehen. Eine eigenständige Satzung über Örtliche Bauvorschriften wird daher nicht aufgestellt.

7.3. 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 Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

7.3.1. Flächenbilanz

Durch die geplante Ausweisung eines bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzten Geländestreifens und eines im Außenbereich gelegenen Feldgehölzes als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ergeben sich entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Änderungen der tatsächlichen Flächennutzungen:

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung Entwurfssfassung 24.10.2022

Gegenüberstellung derzeitige Flächennutzung – künftiges Planungsrecht			
Nutzung	Bestand in m²	Zulässige Flächennutzung gemäß BP	Differenz in m²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Wirtschaftsweg (asphaltiert)	1.290 m ²	500 m ²	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 (ausgeschöpft im Gesamtkontext des Werksgeländes)	1.280 m ²	7.240 m ²	
Summe versiegelte Fläche	2.570 m²	7.740 m²	+ 5.170 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Grünfläche bei GRZ 0,6 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 (ausgeschöpft im Gesamtkontext des Werksgeländes)	320 m ²	1.810 m ²	
Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	1.050 m ²	--	
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	820 m ²		
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (artenarm)	1.400 m ²		
Feldhecke mittlerer Standorte	1.780 m ²		
Brombeer-Gestrüpp	1.510 m ²		
Unbefestigter Weg oder Platz	100 m ²		
Summe unversiegelte Flächen	6.980 m²	1.810 m²	- 5.170 m²
Gesamtsumme	9.550 m²	9.550 m²	

Gegenüber dem Bestand ergibt sich eine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit auf bis zu 5.170 m².

Ein Vergleich zwischen der bisherigen und der künftigen planungsrechtlichen Situation zeigt folgendes Bild:

Gegenüberstellung bisheriges Planungsrecht – künftiges Planungsrecht			
Nutzung	Zulässige Flächennutzung gemäß bisherigem BP	Zulässige Flächennutzung gemäß künftigen BP	Differenz in m²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	1.280 m ²	7.240 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.290 m ²	500 m ²	
Summe versiegelte Fläche	2.570 m²	7.740 m²	+ 5.170 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Grünfläche bei GRZ 0,6 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	320 m ²	1.810 m ²	
Öffentliche Grünfläche	4.620 m ²		
Flächen im Außenbereich	2.040 m ²	--	
Summe unversiegelte Flächen	6.980 m²	1.810 m²	- 5.170 m²
Gesamtsumme	9.550 m²	9.550 m²	

Planungsrechtlich wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan somit ebenfalls eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 5.170 m² zulässig.

7.3.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebiets

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 5.170 m²) und aufgrund der Rodung von Gehölzen zu erwarten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen aus dem bislang gültigen Bebauungsplan in die Änderungssfassung übernommen:

- Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung sind mindestens 15 % der Baugrundstücksflächen - soweit die Flächen nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser beansprucht werden - mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,50 m.

Um die Funktion und Sicherheit der Hochspannungsleitungen nicht zu beeinträchtigen, darf die Endwuchshöhe der Sträucher, innerhalb des im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen der Freileitungen, maximal 3 m betragen. Baumpflanzungen sind unzulässig.

Klarstellend wird neu geregelt, dass beim Nachweis des geforderten

Flächenanteils eine gemeinsame Berechnung mit den östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen zulässig ist. Ein isolierter Nachweis für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ wäre nicht sachgerecht und wird daher ausdrücklich nicht gefordert.

- Um eine Mindestverschattung der Stellplatzfläche zu gewährleisten ist außerhalb der im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen der Freileitungen je 8 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

Neu geregelt wird, dass Stellplätze, die mit Photovoltaikanlagen überdeckt sind, nicht auf die Baumpflanzverpflichtung anzurechnen sind. Damit wird den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg Rechnung getragen.

- Um eine dauerhafte Begrünung planungsrechtlich abzusichern, sind die Pflanzungen mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.
- Um den Oberflächenabfluss zu minimieren und den Infiltrationsanteil zu erhöhen, ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen
- Fassaden sind mit einer hellen Farbgebung (Reflektionsgrad von mindestens 0,5) zu versehen. Die Festsetzung soll einen niedrigen Absorbierungsgrad der Flächen bei solarer Einstrahlung gewährleisten. Dadurch heizen diese sich bei solarer Einstrahlung weniger auf und geben weniger Wärme bei nächtlicher Abkühlung an die Umwelt ab.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren, wird festgesetzt, dass befestigte Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie z.B. Rasengittersteinen, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

7.3.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben („Capri Sun Westerweiterung II, Eppelheim Bebauungsplan Gewerbegebiet SÜD - 1. Änderung und Erweiterung“, Plan A GmbH, Oktober 2022) werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich:

Maßnahme:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind bei einer vorhabenbedingten Beseitigung von Gehölzen die Brut- und Aufzuchtzeiten zu beachten. Zum Schutz der Arten sind Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zu entfernen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Es wird festgesetzt, dass Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind.

Maßnahme:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG dürfen in Bereichen mit Eidechsenvorkommen keine Eingriffe in den Boden (z. B. Wurzelrodungen) erfolgen, insbesondere während der Überwinterungszeit von Reptilien.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme kann aufgrund einer fehlenden geeigneten Festsetzungsmöglichkeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher erfolgt eine vertragliche Vereinbarung mit dem Bauherrn. Parallel erfolgt ein diesbezüglicher Hinweis im Bebauungsplan.

Maßnahme:

Eine Rückwanderung von Eidechsen in den Eingriffsbereich ist bis zum Abschluss der Maßnahme zu verhindern. Dazu sollen Reptilienschutzzäune aufgestellt werden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme kann aufgrund einer fehlenden geeigneten Festsetzungsmöglichkeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher erfolgt eine vertragliche Vereinbarung mit dem Bauherrn. Parallel erfolgt ein diesbezüglicher Hinweis im Bebauungsplan.

Maßnahme

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Eidechsen sind in durch vorgezogene Maßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) vorbereitete Flächen umzusiedeln. Als CEF-Fläche eignet sich eine nahegelegene Fläche im Bereich des Versickerungsbeckens. Die Fläche weist eine Größe von ca. 6.000 m² auf und ist bereits von Zauneidechsen besiedelt. Durch Aufwertung der Fläche mit 10 Habitatelementen wie Steinhaufen, Baumstämme und Reishaufen können weitere Zauneidechsen auf der Fläche angesiedelt werden.

Vor der Umsiedlung der Zauneidechsen ist das Umfeld des Versickerungsbeckens in Richtung Osten mit einem Reptilienschutzzaun zu sichern.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme kann aufgrund einer fehlenden geeigneten Festsetzungsmöglichkeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher erfolgt eine vertragliche Vereinbarung mit dem Bauherrn. Parallel erfolgt ein diesbezüglicher Hinweis im Bebauungsplan.

Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Nach dem Ende der Vogelbrutzeit (ab Anfang Oktober bis spätestens Ende Februar) sollen die Brombeer- sowie Gehölzbestände bodennah zurückgeschnitten und das Mähgut entfernt werden. Die Wurzelstöcke verbleiben im Boden, bis die Eidechsen erfolgreich umgesiedelt wurden. Die Fläche soll im Anschluss an die Rodungsmaßnahmen mit einem Reptilienschutzzaun umzäunt werden.

Bis Ende Februar werden die Eidechsenhabitate in der Umgebung des Versickerungsbeckens angelegt. Das Gebiet wird in Richtung Osten ebenfalls mit einem Reptilienschutzzaun abgesichert.

Die Umsiedlung der Eidechsen erfolgt, wenn die Eidechsen aus der Winterruhe erwachen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme kann aufgrund einer fehlenden geeigneten Festsetzungsmöglichkeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher erfolgt eine vertragliche Vereinbarung mit dem Bauherrn. Parallel erfolgt ein diesbezüglicher Hinweis im Bebauungsplan.

7.3.4. Bewertung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Die Bemessung der Eingriffsintensität des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Biotope erfolgt auf Grundlage des natur- und artenschutzrechtlichen Gutachtens „Capri Sun Westerweiterung II, Eppelheim Bebauungsplan „Gewerbegebiet SÜD - 1. Änderung und Erweiterung“ (Plan A GmbH, Oktober 2022), welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde.

Naturgut Pflanzen

Das Naturgut Pflanzen wird über die Biotoptypenkartierung gemäß der Ökoko-Konto-Verordnung (ÖKVO, LUBW 2010) beschrieben. Im Untersuchungsgebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

Zierrasen (33.80)

Beim Biotoptyp „Zierrasen“ handelt es sich um durch häufigen Schnitt niedrig gehaltene und meist dichte und artenarme Rasen in Hausgärten, Parkanlagen, Friedhöfen und sonstigen öffentlichen Anlagen. Der Biotoptyp kommt im Bereich des Werksgeländes vor.

Ausdauernde Ruderalvegetation frische bis feuchter Standorte (35.63)

Beim Biotoptyp „Ausdauernde Ruderalvegetation frische bis feuchter Standorte“ handelt es sich um überwiegend mehrjährigen Pflanzenarten, die mäßig dichte bis dichte Bestände aufbauen. Der Biotoptyp kommt auf mäßig frischen bis feuchten, nährstoffreichen Standorten vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt der Biotoptyp vor allem im Süden vor. Von den angrenzenden Beständen wachsen Brombeeren in die Fläche hinein.

Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64)

Beim Biotoptyp „Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation“ handelt es sich um eine ausdauernde Ruderalvegetation auf mäßig trockenen bis frischen, gestörten Standorten, in der eine oder mehrere Grasarten (z. B. Arrhenatherum elatius, Poa angustifolia, Elymus repens, Calamagrostis epigejos, Dactylis glomerata, Botriochloa ischoemum) dominieren. Innerhalb des Geltungsbereichs kommen die Bestände vor allem im nördlichen Bereich vor. In Teilen ist dieser Biotoptyp sehr lückig und artenarm ausgeprägt.

Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)

Beim Biotoptyp „Feldhecke mittlerer Standorte“ handelt es sich um linienhafte, schmale Gehölzbestände in der freien Landschaft aus Sträuchern und Bäumen oder nur Sträuchern mit typischen Arten der Gebüsche mittlerer Standorte, meist mit Frischezeigern in der Krautschicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt dieser Biotoptyp im Süden entlang des Wirtschaftsweges vor.

Brombeer-Gestrüpp (43.11)

Beim Biotoptyp „Brombeer-Gestrüpp“ handelt es sich um Bestände der Echten Brombeeren (*Rubus section Rubus*) und der Haselblatt-Brombeeren (*Rubus sectio Corylifolii*). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen mehrere dichte Bestände der Echten Brombeere vor.

Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)

Beim Biotoptyp „Völlig versiegelte Straße oder Platz“ handelt es sich um Flächen mit einem fugenfreien oder fugenarmen, wasserundurchlässigen Belag, meist Beton oder Teer. Ein Pflanzenwuchs ist in der Regel nicht möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt der Biotoptyp im Süden als Wirtschaftsweg sowie auf dem bestehenden Werksgelände vor.

Unbefestigter Weg oder Platz (60.24)

Beim Biotoptyp „Unbefestigter Weg oder Platz“ handelt es sich um durch Tritteinfluss oder Befahren entstandene Wege oder Plätze mit offenem, verdichtetem Boden oder anstehendem Gestein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt der Biotoptyp auf Höhe des Kleintierzuchtvereins vor. Die Fläche wird dort vermutlich zum Wenden von Fahrzeugen verwendet.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung Entwurfssfassung 24.10.2022

Die Einordnung entsprechend der Biotopwertliste der ÖKVO ermöglicht eine formale Bewertung des Bestandes ausgedrückt in Ökopunkten. Die Terminologie folgt dem Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten in „Arten, Biotope, Landschaft“ (LUBW 2018). Folgende Tabelle gibt einen Überblick darüber, welche flächigen Biotoptypen im Geltungsbereich im Bestandszustand vorkommen und wie diese entsprechend der Ökokonto-Verordnung bewertet werden:

Biotop-typ-Nr.	Biotoptyp-Bezeichnung	Fläche (m ²)	Wertspanne Feinmodul	Ökopunkte / m ²	Öko-punkte	*
33.80	Zierrasen	320	4 - 12	4	1.280	
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	1.050	9 - 11 - 18	11	11.550	
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	820	8 - 11 - 15	11	9.020	
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (artenarm)	1.400	8 - 11 - 15	9	12.600	1
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	1.780	10 - 17 - 27	17	30.260	
43.11	Brombeer-Gestrüpp	1.510	7 - 9 - 18	9	13.590	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	2.570	1	1	2.570	
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	100	3 - 6	3	300	
Gesamt		9.550			81.170	

*1: Ein Teil der Fläche ist besonders artenarm und lückig bewachsen. Dieser wird mit 9 Ökopunkten/m² bewertet.

Bewertung der Biotope innerhalb des Geltungsbereichs im Bestandszustand (Quelle: Plan A GmbH, Oktober 2022)

Im Untersuchungsgebiet kommen keine Einzelbäume vor. Innerhalb des Untersuchungsgebiets weisen die flächigen Biotoptypen im Bestandszustand eine Wertigkeit von 81.170 Ökopunkten auf.

Planungsrechtlich kommt den im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ festgesetzten Grünflächen jedoch eine Ausgleichsfunktion zu. Diese wurde im damaligen Bebauungsplan mit 15 Ökopunkten je m² bewertet. Daher ist – soweit der Bestand geringerwertig als der angestrebte Zustand ist - für die betreffenden Flächen nicht der Bestandszustand, sondern der planungsrechtlich herzustellende Zustand maßgebend.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung Entwurfssfassung 24.10.2022

Biotopwertigkeit Bestand – planungsrechtlich maßgebender Zustand						
Biotoptyp	Bestand			planungsrechtlich maßgebender Zustand		
	Fläche	Wertigkeit	Öko-punkte	Fläche	Wertigkeit	Öko-punkte
Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	1.050 m ²	11	11.550			
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	820 m ²	11	9.020			
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (artenarm)	1.400 m ²	11	12.600			
Brombeer-Gestrüpp	1.250 m ²	9	11.250			
Unbefestigter Weg oder Platz	100 m ²	3	300			
Öffentl. Grünfläche				4.620 m ²	15	69.300
Gesamtsumme	4.620 m²		44.720	4.620 m²		69.300
Differenz Biotopwertigkeit Bestand – planungsrechtlich maßgebender Zustand						24.580

Durch den Entfall der Ausgleichsfunktion, die den öffentlichen Grünflächen im bislang gültigen Bebauungsplan zukam, entsteht somit ein zusätzlicher Verlust von 24.580 Ökopunkten, die ebenfalls auszugleichen sind.

Auf das Naturgut Pflanzen wirkt sich das Vorhaben durch die Versiegelung der Fläche aus. Durch die Gegenüberstellung mit der Wertigkeit der Biotoptypen im Bestandszustand ergibt sich der erforderliche Ausgleichsbedarf (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Folgende Tabelle zeigt die Bewertung der flächigen Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs im Planungszustand:

Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Bezeichnung	Fläche (m ²)	Wertspanne Feinmodul	Ökopunkte / m ²	Öko-punkte
33.80	Zierrasen	1.610	4 - 12	4	6.440
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	7.940	1	1	7.940
Gesamt		9.550			14.380

Bewertung der Biotoptypen im Planzustand (Quelle: Plan A GmbH, Oktober 2022)

Im Planungszustand besitzt das Naturgut Pflanzen eine Wertigkeit von 14.380 Ökopunkten. Bei einem Bestandswert von 81.170 Ökopunkten und einen

Ausgleichsbedarf von 24.580 für die entfallende Ausgleichsfunktion entsteht für das Naturgut Pflanzen somit ein Ausgleichsdefizit von 91.370 Ökopunkten. Aufgrund der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die sich durch das Vorhaben auf das Naturgut Pflanzen ergeben, sind Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz notwendig.

Naturgut Boden

Böden erfüllen verschiedene Funktionen. Folgende Bodenfunktionen sind für die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden relevant:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit (NatBod)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AkiWas)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FiPu)
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation (SnV)

Die Leistungsfähigkeit von Böden werden in vier Bewertungsklassen (0 = keine Funktionserfüllung bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung) eingestuft.

Grundlage für die Bewertung des Naturguts Boden bildet die Bodenkarte 1: 50.000 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. In dieser sind die bodenkundlichen Einheiten dargestellt.

Die Bewertung des Bestandszustands der einzelnen Bodenfunktionen sowie die Gesamtbewertung der unversiegelten Bodenkundlichen Einheiten innerhalb des Werksgeländes sind in folgender Tabelle dargestellt:

Bodenkundl. Einheit	Bodenfunktionen				Wertstufe	Ökopunkte pro m ²	Fläche (m ²)	Ökopunkte
	Nat Bod	AkiWas	FiPu	SnV				
w63	3	3	4	-	3,33	13,32	6.660	88.711
vollversiegelt	-	-	-	-	0	0	1.290	
nicht versiegelt (Werksgelände)	-	-	-	-	1	4	320	1.280
vollversiegelt (Werksgelände)	-	-	-	-	0	0	1.280	0
Gesamt							9.550	89.991

Bewertung der Böden innerhalb des Geltungsbereichs im Bestandszustand (Quelle: Plan A GmbH, Oktober 2022)

Die Böden verfügen im Bestandszustand über eine Wertigkeit von 89.991 Ökopunkten.

Im Planungszustand ist eine Verdichtung des Bodens und die Versiegelung von Flächen zu erwarten. Durch die Gegenüberstellung mit der Wertigkeit des Bodens im Bestandszustand ergibt sich der erforderliche Ausgleichsbedarf (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Völlig versiegelte Flächen erfüllen keinerlei Bodenfunktionen, was einer Gesamtbewertung von 0 entspricht. Es handelt sich um den Biotoptyp „Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)“. Die Bewertung des Planungszustands der einzelnen Bodenfunktionen ist in folgender Tabelle dargestellt:

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung *Entwurfssfassung 24.10.2022*

Bodenkundl. Einheit	Bodenfunktionen				Wertstufe	Ökopunkte pro m ²	Fläche (m ²)	Ökopunkte
	Nat Bod	AkiWas	FiPu	SnV				
unversiegelt	3	3	4	-	3,33	13,32	1.290	17.183
vollversiegelt	0	0	0	-	0	0	6.660	0
nicht versiegelt (Werksgelände)	-	-	-	-	1	4	320	1.280
vollversiegelt (Werksgelände)	-	-	-	-	0	0	1.280	0
Gesamt							9.550	18.463

Bewertung der Bodentypen im Planzustand (Quelle: Plan A GmbH, Oktober 2022)

Da ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs vollständig versiegelt werden, können diese keinerlei Bodenfunktionen erfüllt werden. Dadurch ergibt sich für den Planungszustand eine Wertigkeit von 18.463 Ökopunkten für das Naturgut Boden. Da der Bestandszustand der Böden innerhalb des Baukorridors einen Wert von 89.991 Ökopunkten aufweist, ergibt sich für das Naturgut Boden ein Ausgleichsdefizit von 71.528 Ökopunkten.

Aufgrund der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die sich durch das Vorhaben auf das Naturgut Boden ergeben, sind Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz notwendig.

7.3.5. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für das Naturgut Pflanzen ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 91.370 Ökopunkten. Für das Naturgut Boden ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 71.528 Ökopunkten. Naturgutübergreifend besteht somit ein Ausgleichsdefizit von 162.898 Ökopunkten. Dieses Ausgleichsdefizit muss über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (innerhalb der Gemarkung) befinden sich Ackerflächen, die als Ausgleichsflächen genutzt werden können. Erforderlich wird eine Inanspruchnahme von mindestens 11.600 m² Ackerland. Die abschließende Benennung der Ausgleichsflächen und die Verortung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Eppelheim.

Vorzusehen ist eine Umwandlung der Flächen in eine Fettwiese mittlerer Standorte (ca. 73 % der Fläche) und in eine Feldhecke mittlerer Standorte (ca. 27 % der Fläche). Überdies ist im Bereich der Fettwiese mittlerer Standorte auf 20 % der Gesamtfläche ein Streuobstbestand anzulegen. Durch die Aufwertung der Fläche generiert sich ein Gewinn von 163.380 Ökopunkten.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung *Entwurfssfassung 24.10.2022*

Biotop-typ-Nr.	Biototyp-Bezeichnung	Fläche (m ²)	Wertschpanne Feinmodul	Ökopunkte / m ²	Öko-punkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	8.460	8 - 13	13	109.980
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	3.140	10 - 14 - 17	14	43.960
45.40 b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biototypen (33.41)	2.360	+2 - +4	+4	9.440
Gesamt		11.600			163.380

Bewertung der auf Ackerflächen geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Quelle: Plan A GmbH, Oktober 2022)

Zusätzlich werden innerhalb der Fläche mindestens 17 m neue Trockenmauern (23.40) angelegt. Die Bewertung dieses Biototyps erfolgt über die Herstellungskosten. Bei fachgerechter Herstellung wird von einem Wertansatz von mindestens 700 €/m Trockenmauer ausgegangen. Bei der Ermittlung des Biotopwerts werden je Euro Herstellungskosten 4 Ökopunkte in Ansatz gebracht. Bei Herstellungskosten von insgesamt 11.900 € ergeben sich dementsprechend 47.600 Ökopunkte.

Die Ackerfläche (37.11) wird mit einem Bestandswert von 4 Ökopunkten/m² und somit einem Gesamtwert von 46.400 Ökopunkten in Abzug gebracht. Insgesamt wird auf der Fläche somit ein Ausgleich von 164.580 Ökopunkten erbracht. Das Ausgleichsdefizit kann dadurch vollständig kompensiert werden.

7.3.6. Abwägung über die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben ergeben sich Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in nicht unerheblichem Umfang. Diese Eingriffe werden vor dem Hintergrund der Sicherung und Entwicklung der Standortvoraussetzungen eines ortsansässigen Gewerbebetriebs und der damit verbundenen Sicherung der Arbeitsplätze unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten sowie der in einem städtebaulichen Vertrag geregelten Ausgleichsmaßnahmen hingenommen.

7.4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt über das bestehende Betriebsgelände. Unmittelbare Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz ergeben sich damit nicht.

Jedoch sind mittelbare Auswirkungen durch die mit dem Vorhaben verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszuschließen. Um die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens im Bereich Rudolf-Wild-Straße und am Knoten Speyerer Straße (L 600a)/Stückerweg (K 9707) sowie den Einfluss auf das klassifizierte Straßennetz bewerten zu können, wurde daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt („Verkehrslogistische Untersuchung Westerweiterung der Firma CAPRI SUN GmbH in Eppelheim“, Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik, Prien, 30.09.2022).

Capri Sun verzeichnete an den Zähltagen im Mittel ein Lkw-Aufkommen von 80 Lkw/ Tag. Das Spitzenaufkommen 2021 betrug 122 Lkw/Tag. Für die Verkehrssimulation wurde das Aufkommen des Spizentages von Capri Sun zugrunde gelegt, um auch hierfür die verkehrliche Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Die gezählten Aufkommensdaten wurden entsprechend des ermittelten Spitzenstundenanteils für die Simulation hochgerechnet.

Die Knotenpunkte wurden gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) beurteilt. Es wurde für den Bestandsfall und zwei Szenarien (Szenario 2: Wachstumsszenario Capri Sun und Szenario 3: Worst-Case-Fall der Verkehrsentwicklung) jeweils die morgendliche und die mittägliche/nachmittägliche Verkehrsaufkommensspitze untersucht.

Dem Szenario 2 liegen folgende Grundannahmen zugrunde:

- Hochrechnung der Verkehrsbelastung anhand des absoluten Tagesspitzenaufkommens (fixe Verteilung anhand ERP-Daten für den Tagesverlauf)
- Einrechnung eines Sicherheitsbeiwertes für die Verkehrszählraten von 10% zum jeweiligen Verkehrsaufkommen
- Zusätzlich 55% Lkw- Mehrverkehr, der durch den Werksausbau der Capri Sun GmbH induziert wird
- Zusätzlich induzierter Pkw-Anteil (Mitarbeiter) von 30 Pkw/Tag nach Berücksichtigung des gleichbleibenden Homeoffice-Anteils der Capri Sun-Mitarbeitenden von ca. 15% (heutiger Homeoffice-Anteil der Capri Sun-Mitarbeitenden)
- Zusätzlich 15% Lkw- Mehrverkehr, der durch ADM Wild induziert wird
- Allgemeiner Verkehrszuwachs bis 2030 von insgesamt 5% zum Bestand

Im Szenario 2 wird angenommen, dass der gesamte zusätzliche Lkw-Verkehr über die Autobahn A5 über die Speyerer Straße und den Stückerweg in die Rudolf-Wild-Straße fährt und wieder zurück. Auch zukünftig soll der Ort Eppelheim weitgehend vom Lkw-Zielverkehr von Capri Sun und ADM Wild frei gehalten werden und diese sensiblen Bereiche wenn möglich nicht mit Schwerverkehr belastet werden.

Im Szenario 3 wurde ein Worst Case-Fall definiert, um auch für diesen ungünstigsten Fall der Verkehrsentwicklung zu prüfen, wie sich der Verkehr nach Werksausbau durch die Capri Sun GmbH auf das umgebende Netz auswirkt und die kritischen Knoten leistungsfähig bleiben. Folgende Annahmen wurden definiert und hinterlegt:

- Hochrechnung der Verkehrsbelastung anhand des absoluten Tagesspitzenaufkommens (fixe Verteilung anhand ERP-Daten für den Tagesverlauf)
- Einrechnung eines Sicherheitsbeiwertes für die Verkehrszählraten von 10% zum jeweiligen Verkehrsaufkommen
- Zusätzlich 55% Lkw- Mehrverkehr, der durch den Werksausbau der Capri Sun GmbH induziert wird

- Zusätzlich induzierter Pkw-Anteil (Mitarbeiter) von 30 Pkw/Tag nach Berücksichtigung des gleichbleibenden Homeoffice-Anteils der Capri Sun-Mitarbeiter von ca. 15%
- Zusätzlich 15% Lkw- Mehrverkehr, der durch ADM Wild induziert wird (im Projekt abgefragt)
- Allgemeiner Verkehrszuwachs (Pkw und Schwerverkehr) bis 2030 von insgesamt 10% zum Bestand
- Reduziertes Remote-Arbeiten aufgrund von Rückentwicklungen was den Anteil z. B. am Homeoffice betrifft woraufhin der gesamte Straßenverkehr dementsprechend um weitere ca. 10% zunimmt
- Der Ausbau des Patrick-Henry-Village ist erfolgt. Es entstanden ca. 10.000 neue Wohnungen und ca. 5.000 Arbeitsplätze, was insgesamt ca. 3.000 zusätzliche Pkw- Verkehre täglich induziert, wovon insbesondere morgens 70% Richtung Heidelberg, ca. 20% Richtung Autobahn, Schwetzingen pendeln und ca. 10% Richtung Eppelheim fahren. Diese Pendlerverkehre fahren hauptsächlich morgens und abends und werde deshalb mittags nicht berücksichtigt. Schwerverkehr zur Ver- und Entsorgung u.ä. wird hier nicht extra berücksichtigt, sondern ist in dem bereits oben genannten 10%-igen Verkehrszuwachs des Schwerverkehrs enthalten.

Der Betrachtungshorizont für die beiden Prognose-Szenarien 2 und 3 ist das Jahr 2030.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Knoten Speyerer Straße (L600a) / Stückerweg (K9707)

Die Ergebnisse aus der Verkehrssimulation zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens in allen 3 Betrachtungsfällen, die simuliert wurden, noch nicht erreicht ist.

Die hohe Priorisierung der Hauptströme führt dazu, dass der Fluss von und nach Eppelheim laut Wertung suboptimal fließt. Dies ist jedoch systemisch bedingt und kann nicht ausschließlich auf steigende Verkehre der Capri Sun zurückgeführt werden, da diese Ströme untergeordnet zu den priorisierten Hauptströmen geradeaus auf der Speyerer Straße sind und dies in der Programmierung der Lichtsignalanlage so vorgesehen wurde. Im Szenario Worst-Case gefährden die zusätzlichen, angenommenen Verkehre aus dem Patrick-Henry-Village die Leistungsfähigkeit des Knotens zur morgendlichen Spitze signifikant.

Die Ergebnisse aus der Verkehrssimulation können keinen statistisch signifikanten Effekt der zusätzlichen Verkehre auf Rückstau oder Verlustzeit an Knoten 3 nachweisen

Knoten im Bereich des Werkes Capri Sun – Rudolf-Wild-Straße

Die Ergebnisse aus der Verkehrssimulation können keinen statistisch signifikanten Effekt der zusätzlichen Verkehre auf Rückstau oder Verlustzeit an Knoten nachweisen. Gemäß HBS 2015 entspricht die Verkehrsqualität auf der

Rudolf-Wild-Straße der Qualitätsstufe A. Im Zeitraum der Schichtwechselzeiten kann es zu kurzfristigen kleinen Rückstaus bei linksabbiegenden Pkw-Strömen aus Eppelheim auf Pkw-Parkplätze kommen. Diese sind temporär und im gesamtstatistischen Durchschnitt nicht signifikant. Der Knoten ist im Szenario 2 und 3 leistungsfähig.

Leistungsfähigkeit der Strecke

Die Leistungsfähigkeit des Stückerwegs (K4149/K9707) wurde für den Streckenabschnitt zwischen den Knotenpunkten Speyerer Straße (L600a) / Stückerweg (K9707) und K4149 / Zu- und Ausfahrt der Firma ADM Wild nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) überprüft. Die Kapazität für den Stückerweg beträgt gemäß HBS 2015 unter Berücksichtigung der Steigungsklasse 2 und der Kurvigkeit von 75-150 gon insgesamt 2.060 Kfz/h.

In Szenario 2 (794 Pkw-E/h) und Szenario 3 (993 Pkw-E/h) liegen die stündlichen Verkehrsstärken jeweils deutlich unterhalb der Kapazität. Eine ausreichende Streckenleistungsfähigkeit des Stückerweges (K 4149/K9707) ist somit nachgewiesen.

7.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Straßen vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung werden unverändert in die Kanäle eingeleitet.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vor Ort versickert werden. Wie für die Flächen des östlich angrenzenden Betriebsgeländes ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in die südwestlich gelegene betriebseigene Versickerungsfläche vorgesehen. Dem entsprechend werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich. Vielmehr genügt die Festsetzung, dass die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer – soweit sie nicht als Brauchwasser verwertet werden – zu versickern sind. Die genaue Ausgestaltung der Versickerung obliegt den künftigen Bauherren; die erforderlichen Nachweise und Berechnungen sind im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren parallel zu einem Bauantrag zu erbringen.

8. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich. Eine gesetzliche Umlegung ist nicht vorgesehen.

9. Umweltbericht

9.1. Beschreibung der Planung

9.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Eppelheim hat im Jahr 2012 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ zur planungsrechtlichen Absicherung von Erweiterungen der am südlichen Stadtrand vorhandenen Unternehmen aufgestellt. Dabei wurde am westlichen Rand des Geltungsbereichs eine Trasse für eine mögliche Verlegung der Kreisstraße K 4149 frei gehalten. Die damals beabsichtigten Erweiterungen wurden bereits in wesentlichen Teilen umgesetzt.

Durch Umstrukturierungen innerhalb des bisherigen Firmenverbunds haben sich zwischenzeitlich veränderte Rahmenbedingungen für die funktionale Zuordnung der unterschiedlichen Teilnutzungen auf dem Werksgelände zueinander ergeben. Durch die heutige Situation mit mehreren voneinander unabhängigen Unternehmen ist insbesondere die Erforderlichkeit für eine Freihaltetrasse zur Verlegung der Kreisstraße entfallen. Während im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ noch davon auszugehen war, dass die Kreisstraße als Zäsur innerhalb eines funktional zusammengehörigen Betriebsgeländes wirken würde, trennt sie nun voneinander unabhängige Firmengelände. Die Kreisstraße in ihrem jetzigen Verlauf ist nunmehr vielmehr eine notwendige öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der westlich und östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete.

Durch die veränderten Rahmenbedingungen ist daher nunmehr möglich, die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ als Freihaltetrasse für eine spätere Verlegung der Kreisstraße offen gehaltene und als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilfläche in das Gewerbegebiet zu integrieren. Ebenso können die im Bereich der gedanklich Richtung Süden verlängerten Freihaltetrasse gelegenen Außenbereichsflächen ebenfalls in die bauliche Nutzung einbezogen werden. Mit dieser Erweiterung der Betriebsflächen kann insbesondere dem zwischenzeitlich entstandenen Bedarf zusätzlicher LKW-Abstellflächen und -Entladestellen Rechnung getragen werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Veränderungen der baulichen Nutzbarkeiten wird eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

9.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Eppelheim westlich der Betriebsflächen der Fa. CAPRI SUN GmbH und östlich der Betriebsanlagen der Fa. Heidelberger Beton GmbH bzw. der Flächen des Kleintierzuchtvereins.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung Entwurfssfassung 24.10.2022



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden: durch eine Linie 30 m südlich der südlichen Grenze des Flurstücks 5997 bzw. deren geradlinige Verlängerung nach Westen über das Flurstück 5594,

im Osten: durch eine Linie 5 m östlich der westlichen Grenze des Flurstücks 5598 und die westliche Grenze des Flurstücks 3396,

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 3996/4,

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 3948, 3949, 3950, 3951, 3952, 3953, 3954, 3955, 3959, 3959/1, 3959/2 und 3995.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 3996/6 ganz und die Flurstücke 3978, 5594, 5595 und 5598 jeweils teilweise. Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

Das Planungsgebiet zeigt sich im nördlichen Teil als Rasenfläche. Der angrenzende Wirtschaftsweg ist asphaltiert und dient neben seiner landwirtschaftlichen Funktion auch als Zubringerweg für das angrenzende Gelände des Kleintierzuchtvereins.

Im südlichen Teil zeigt sich das Planungsgebiet als Feldgehölz. Der dort angrenzende Wirtschaftsweg ist nicht befestigt.

9.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planerische Zielsetzung der Stadt für die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans ist insbesondere die planungsrechtliche Absicherung zusätzlicher gewerblicher Betriebsflächen auf bislang baulich ungenutzten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Werksgelände der Fa. CAPRI SUN GmbH.

Hierzu wird das Planungsgebiet im nördlichen Bereich als Gewerbegebiet und im südlichen Teil als Industriegebiet festgesetzt. Die näheren Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem östlich angrenzenden Bauflächen übertragen. Dementsprechend sind im Gewerbe- wie auch im Industriegebiet Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Tankstellen sind nur in Form von Betriebstankstellen zulässig. Im Gewerbegebiet sind zudem immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Anhang zur Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) unzulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Diese darf für Nebenanlagen und Stellplätze etc. auf bis zu 0,8 überschritten werden. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 123,00 m üNN und somit ca. 15 – 16 m über Gelände.

Zugleich ist für einen die umgebenden schützenswerten Nutzungen ein ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu gewährleisten. Daher wird die Lärmkontingentierung, die bereits für die östlich angrenzenden Betriebsflächen besteht, auf die Erweiterungsflächen ausgedehnt.

Es werden zudem Regelungen getroffen, mit denen die durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

9.1.4. Flächenbedarf der Planung

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist einerseits ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand, andererseits jedoch auch mit der planungsrechtlich zulässigen Situation erforderlich.

Gegenüberstellung derzeitige Flächennutzung – künftig planungsrechtlich zulässige Flächennutzung

Bei einer Gegenüberstellung der derzeitigen Flächennutzung mit der künftig planungsrechtlich zulässigen Flächennutzung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung Entwurfssfassung 24.10.2022

Gegenüberstellung derzeitige Flächennutzung – künftiges Planungsrecht			
Nutzung	Bestand in m²	Zulässige Flächennutzung gemäß BP	Differenz in m²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Wirtschaftsweg (asphaltiert)	1.290 m ²	500 m ²	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 (ausgeschöpft im Gesamtkontext des Werksgeländes)	1.280 m ²	7.240 m ²	
Summe versiegelte Fläche	2.570 m²	7.740 m²	+ 5.170 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Grünfläche bei GRZ 0,6 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 (ausgeschöpft im Gesamtkontext des Werksgeländes)	320 m ²	1.810 m ²	
Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	1.050 m ²	--	
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	1.100 m ²		
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (artenarm)	1.120 m ²		
Feldhecke mittlerer Standorte	1.780 m ²		
Brombeer-Gestrüpp	1.510 m ²		
Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten	--		
Unbefestigter Weg oder Platz	100 m ²		
Summe unversiegelte Flächen	6.980 m²	1.810 m²	- 5.170 m²
Gesamtsumme	9.550 m²	9.550 m²	

Gegenüber dem Bestand ergibt sich eine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit auf bis zu 5.170 m².

Ein Vergleich zwischen der bisherigen und der künftigen planungsrechtlichen Situation zeigt folgendes Bild:

Gegenüberstellung bisheriges Planungsrecht – künftiges Planungsrecht			
Nutzung	Zulässige Flächennutzung gemäß bisherigem BP	Zulässige Flächennutzung gemäß künftigen BP	Differenz in m²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	1.280 m ²	7.240 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.290 m ²	500 m ²	
Summe versiegelte Fläche	2.570 m²	7.740 m²	+ 5.170 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Grünfläche bei GRZ 0,6 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	320 m ²	1.810 m ²	
Öffentliche Grünfläche	4.620 m ²		
Flächen im Außenbereich	2.040 m ²	--	
Summe unversiegelte Flächen	6.980 m²	1.810 m²	- 5.170 m²
Gesamtsumme	9.550 m²	9.550 m²	

Planungsrechtlich wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan somit ebenfalls eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 5.170 m² zulässig.

9.2. Übergeordnete Vorgaben

9.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im

Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG *„ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

9.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellungen

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone IIIa des Wasserwerks „Rauschen“. Aus den Schutzbestimmungen der zugehörigen

Rechtsverordnung, die mit Wirkung zum 01.02.2014 neu gefasst wurde, ergeben sich keine grundlegenden Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.

Allerdings ist in verschiedenen Bereichen mit einem erhöhten Aufwand bzw. erhöhten Anforderungen bei der Bauausführung zu rechnen (u.a. bei der Versickerung von Niederschlagswasser und der Verlegung von Abwasserleitungen)

Störfallbetriebe

Im weiteren Umkreis des Planungsgebiets existiert in Heidelberg-Pfaffengrund an der Henkel-Teroson-Straße ein Störfallbetrieb. Ein Betriebsbereich der oberen Klasse im Sinne der Störfall-Verordnung - 12. BImSchV besteht dort nicht. Der Konsultationsabstand beträgt 200 m.

Mit ca. 2.200 m Luftlinie ist der Konsultationsabstand von 200 m eingehalten.

9.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

9.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es sind keine Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eingegangen.

9.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr

9.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

9.4.1. Naturräumliche Gliederung

Das Plangelände liegt naturräumlich in der Niederterrasse im Osten der Rheinniederung. Nach der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheit Haardt ebene in der Untereinheit Neckarschwemmkegel.

Beim Neckarschwemmkegel handelt es sich um eine waldfreie Ackerebene mit wechselnden Böden. aus zumeist tiefgründigem Flusslehm oder Schwemmlöß über kalkhaltigem Untergrund.

9.4.2. Geologie und Relief

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs. Im Planungsgebiet maßgebend sind die Flussablagerungen, die sich durch den früheren Verlauf des Neckars ergeben haben.

Die Fläche des Planungsgebiets stellt sich als relativ eben dar.

9.4.3. Schutzgut Fläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine 9.550 m² große Fläche.

Im ca. 2.900 m² großen nördlichen Teil befindet sich die Fläche zwischen baulichen Nutzungen (bestehendes Werksgelände CAPRI SUN GmbH, Betonmischwerk und Kleintierzuchtanlage) und ist daher dort Teil der bebauten Ortslage.

Der südliche, ca. 6.650 m² umfassende, Teil der Fläche befindet sich im Übergang zwischen bebauten Flächen und dem Außenbereich. Durch die angrenzende Bebauung und die überspannenden Freileitungen liegt eine deutliche bauliche Vorprägung vor. Insofern können die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im gegenwärtigen Zustand nur bedingt als Teil der freien Landschaft wahrgenommen werden.

9.4.4. Schutzgut Boden

Der Neckarschwemmkegel wird von tiefgründigen, basenreichen und äußerst fruchtbaren Braun- und Parabraunerden aus Schwemmlöß überlagert, die sich in ihrem Wasser- und Nährstoffhaushalt deutlich von den mäßig basenreichen bis basenarmen, häufig podsoligen Braunerden und Parabraunerden der Niederterrasse abheben.

Grundlage für die Bewertung des Naturguts Boden entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg bildet die Bodenkarte 1: 50.000 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. In dieser sind die bodenkundlichen Einheiten dargestellt. Die Leistungsfähigkeit von Böden werden in vier Bewertungsklassen (0 = keine Funktionserfüllung bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung) eingestuft.

Die Bewertung des Bestandszustands der einzelnen Bodenfunktionen

- natürliche Bodenfruchtbarkeit (NatBod)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AkiWas)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FiPu)
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation (SnV)

sowie die Gesamtbewertung der unversiegelten bodenkundlichen Einheiten innerhalb des Werksgeländes sind in folgender Tabelle dargestellt:

Bodenkndl. Einheit	Bodenfunktionen				Wertstufe	Ökopunkte pro m ²	Fläche (m ²)	Ökopunkte
	Nat Bod	AkiWas	FiPu	SnV				
w63	3	3	4	-	3,33	13,32	6.660	88.711
vollversiegelt	-	-	-	-	0	0	1.290	
nicht versiegelt (Werksgelände)	-	-	-	-	1	4	320	1.280
vollversiegelt (Werksgelände)	-	-	-	-	0	0	1.280	0
Gesamt							9.550	89.991

Bewertung der Böden innerhalb des Geltungsbereichs im Bestandszustand (Quelle: Plan A GmbH, Oktober 2022)

Die Böden verfügen im Bestandszustand somit über eine Wertigkeit von 89.991 Ökopunkten.

Altlasten

Für die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebietes ergeben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

9.4.5. Schutzgut Luft/Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Aufgrund der allgemeinen klimatischen Situation wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein Klimagutachten erstellt, um die klimaökologischen Wirkungen der Planung näher zu untersuchen (Ökoplana, Oktober 2022). Die bestehende klimaökologische Funktion des Planungsgebietes ist im Gutachten wie folgt beschrieben:

„Wie sich aus den vorliegenden Darstellungen der Messdaten temporärer Klimamessstationen und Ergebnissen mesoskaliger Modellrechnungen entnehmen lässt, bilden sich im Planungsgebiet und in dessen weiterem Umfeld durch die Flächennutzung (Bebauung, Ackerflächen, Wiesen) charakteristische Lokalklimaerscheinungen aus. Dies dokumentiert sich einerseits in der von der Flächennutzung abhängigen Verteilung der Lufttemperatur und andererseits im Strömungsgeschehen des Raumes, das bei klimarelevanten Strahlungswetterlagen nach Sonnenuntergang sowohl durch überregionale und regionale Luftströmungen als auch durch lokale Kaltluftströme bestimmt wird.

Anhand der Lufttemperaturverteilung während durch Hochdruck beeinflusster Wetterlagen werden die Auswirkungen lokaler Faktoren auf das Klima deutlich erkennbar. Schwache Windbewegung und länger anhaltende Einstrahlung am Tag führen zu intensiver Erwärmung, ungehinderte Ausstrahlung bei Nacht hingegen zu intensiver Abkühlung der unteren Luftschichten. Bei diesen Wetterlagen bilden sich durch unterschiedliche Exposition, Geländeform und Oberflächenart wärmere und kühlere Bereiche aus.

Die Ergebnisse aus der vorliegenden Klimauntersuchung dokumentieren, dass der regionale Grünzug zwischen den Stadtteilen Kirchheim und Pfaffengrund in Anbetracht der bislang noch geringen baulichen Nutzung (z.B. Pleikartsförster Hof, Recyclinghof, Flugplatz Pfaffengrund) für das Planungsgebiet noch begrenzte Ventilationseffekte bewirkt. Die BAB A 5 wirkt dabei als querende Luftschadstoffquelle der Frischluftfunktion entgegen.

Für die Bebauung von Eppelheim als auch von Patrick-Henry-Village ergeben sich wesentliche klimaökologische Gunstwirkungen über die westlich angrenzenden Freiflächen. Bedeutsam ist auch die Grünzäsur zwischen Eppelheim und Patrick-Henry-Village. Das direkte Umfeld des Planungsstandorts ist somit

Teil des siedlungsnahen Freiraumgefüges von Eppelheim, das klimaökologisch sowohl passiv als auch aktiv wirksam wird.

Die Windverhältnisse werden im Planungsgebiet und in dessen Umfeld am Tag vorwiegend von Winden aus südlichen bis südsüdöstlichen sowie aus nördlichen bis nordnordwestlichen Richtungen bestimmt, wobei im mehrjährigen Mittel (2001 - 2010) mittlere Windgeschwindigkeiten von ca. 2.5 m/s zu bilanzieren sind. Innerhalb der Bebauung von Eppelheim sind mittlere Windgeschwindigkeiten von ca. 2.0 - 2.2 m/s zu erwarten, so dass dort von insgesamt mäßiger bis geringer Belüftungsintensität zu sprechen ist.

In stadt-/siedlungsklimatisch besonders relevanten sommerlichen Strahlungsnächten stellt sich in den Abendstunden ein auffallender Windrichtungswechsel ein. In der ersten Nachthälfte dominieren schwache Ausläufer des nach Südwesten hin auffächernden Neckartalabwindes das ortsspezifische Strömungsgeschehen. Der regionale Grünzug zwischen den Heidelberger Stadtteilen Kirchheim und Pfaffengrund fungiert dabei als Luftleitbahn in Richtung des Eppelheimer Gewerbegebiets Süd. Die Freiräume im Planungsumfeld (z.B. die Grünzäsur zwischen dem Gewerbegebiet Süd und Patrick-Henry-Village) bilden in dieser Situation klimaökologisch ergänzende Regenerationsflächen. Hier erfolgt eine aktive Kalt- und Frischluftbildung.

In der zweiten Nachthälfte verliert der Talabwind aus dem Neckartal an Dominanz und es treten je nach Wetterlage vermehrt rheingrabenspezifische nördliche bis nordwestliche oder südwestliche bis südsüdöstliche Windrichtungen auf.

Die über das südliche/westliche Freiraumgefüge zuströmenden Luftmassen sorgen in Eppelheim und im Bereich Patrick-Henry-Village für eine Intensivierung der nächtlichen Abkühlung, was sich vor allem an warmen Sommertagen bioklimatisch positiv auswirkt.

Dennoch hebt sich das Gewerbegebiet Süd sowie die nördlich angrenzende Bebauung von Eppelheim als nächtliche Wärmeinsel deutlich vom unbebauten Freiland ab. Die Lufttemperaturdifferenzen können auf Werte bis ca. 4.0 K ansteigen. Vergleichsweise günstig stellen sich die thermischen Verhältnisse in der Siedlungslage Patrick-Henry-Village dar. Durch die intensive Durchgrünung und die Kaltluftzufuhr über die benachbarten Freiräume bleibt die nächtliche Wärmebelastung gering. Gegenüber dem Gewerbegebiet Eppelheim Süd sind in den Nachtstunden um ca. 1.5 - 3.0 K niedrige Lufttemperaturen zu erwarten“ (Ökoplana, Oktober 2022, S. 11f).

9.4.6. Schutzgut Wasser

In dem von der Planung betroffenen Bereich ist kein Fließgewässer anzutreffen. Entsprechend des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan steht das Grundwasser im Plangebiet mehr als 6 m unter Flur an.

Angesichts der vorherrschenden bindigen Böden ist der Oberflächenabfluss gering. Das Niederschlagswasser wird aufgrund der hohen Speicherfähigkeit im Boden zurückgehalten und überwiegend von den Pflanzenwurzeln aufgenommen bzw. nur zu einem geringeren Teil in das Grundwasser eingeleitet.

9.4.7. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Das Naturgut Pflanzen wird über die Biotoptypenkartierung gemäß der Öko-konto-Verordnung (ÖKVO, LUBW 2010) beschrieben. Im Untersuchungsgebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

Zierrasen (33.80)

Beim Biotoptyp „Zierrasen“ handelt es sich um durch häufigen Schnitt niedrig gehaltene und meist dichte und artenarme Rasen in Hausgärten, Parkanlagen, Friedhöfen und sonstigen öffentlichen Anlagen. Der Biotoptyp kommt im Bereich des Werksgeländes vor.

Ausdauernde Ruderalvegetation frische bis feuchter Standorte (35.63)

Beim Biotoptyp „Ausdauernde Ruderalvegetation frische bis feuchter Standorte“ handelt es sich um überwiegend mehrjährigen Pflanzenarten, die mäßig dichte bis dichte Bestände aufbauen. Der Biotoptyp kommt auf mäßig frischen bis feuchten, nährstoffreichen Standorten vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt der Biotoptyp vor allem im Süden vor. Von den angrenzenden Beständen wachsen Brombeeren in die Fläche hinein.

Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64)

Beim Biotoptyp „Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation“ handelt es sich um eine ausdauernde Ruderalvegetation auf mäßig trockenen bis frischen, gestörten Standorten, in der eine oder mehrere Grasarten (z. B. Arrhenatherum elatius, Poa angustifolia, Elymus repens, Calamagrostis epigejos, Dactylis glomerata, Botriochloa ischoemum) dominieren. Innerhalb des Geltungsbereichs kommen die Bestände vor allem im nördlichen Bereich vor. In Teilen ist dieser Biotoptyp sehr lückig und artenarm ausgeprägt.

Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)

Beim Biotoptyp „Feldhecke mittlerer Standorte“ handelt es sich um linienhafte, schmale Gehölzbestände in der freien Landschaft aus Sträuchern und Bäumen oder nur Sträuchern mit typischen Arten der Gebüsche mittlerer Standorte, meist mit Frischezeigern in der Krautschicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt dieser Biotoptyp im Süden entlang des Wirtschaftsweges vor.

Brombeer-Gestrüpp (43.11)

Beim Biotoptyp „Brombeer-Gestrüpp“ handelt es sich um Bestände der Echten Brombeeren (*Rubus section Rubus*) und der Haselblatt-Brombeeren (*Rubus sectio Corylifolii*). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen mehrere dichte Bestände der Echten Brombeere vor.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung
Entwurfssfassung 24.10.2022



Bestandszustand Biotoptypen (Quelle: Plan A GmbH)

Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)

Beim Biotoptyp „Völlig versiegelte Straße oder Platz“ handelt es sich um Flächen mit einem fugenfreien oder fugenarmen, wasserundurchlässigen Belag, meist Beton oder Teer. Ein Pflanzenwuchs ist in der Regel nicht möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt der Biotoptyp im Süden als Wirtschaftsweg sowie auf dem bestehenden Werksgelände vor.

Unbefestigter Weg oder Platz (60.24)

Beim Biotoptyp „Unbefestigter Weg oder Platz“ handelt es sich um durch Tritteinfluss oder Befahren entstandene Wege oder Plätze mit offenem, verdichtetem Boden oder anstehendem Gestein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt der Biotoptyp auf Höhe des Kleintierzuchtvereins vor. Die Fläche wird dort vermutlich zum Wenden von Fahrzeugen verwendet.

Erhaltenswerte Bäume befinden sich im Plangebiet nicht.

Das Naturgut Pflanzen wird über die Biotoptypenkartierung gemäß der Ökoko-Verordnung (ÖKVO, LUBW 2010) beschrieben. Die Einordnung entsprechend der Biotopwertliste der ÖKVO ermöglicht eine formale Bewertung des Bestandes ausgedrückt in Ökopunkten. Die Terminologie folgt dem Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten in „Arten, Biotope, Landschaft“ (LUBW 2018). Folgende Tabelle gibt einen Überblick darüber, welche flächigen Biotoptypen im Geltungsbereich im Bestandszustand vorkommen und wie diese entsprechend der Ökoko-Verordnung bewertet werden:

Biotop-typ-Nr.	Biotoptyp-Bezeichnung	Fläche (m ²)	Wertschpanne Feinmodul	Ökopunkte / m ²	Öko-punkte	*
33.80	Zierrasen	320	4 - 12	4	1.280	
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	1.050	9 - 11 - 18	11	11.550	
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	820	8 - 11 - 15	11	9.020	
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (artenarm)	1.400	8 - 11 - 15	9	12.600	1
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	1.780	10 - 17 - 27	17	30.260	
43.11	Brombeer-Gestrüpp	1.510	7 - 9 - 18	9	13.590	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	2.570	1	1	2.570	
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	100	3 - 6	3	300	
Gesamt		9.550			81.170	

*1: Ein Teil der Fläche ist besonders artenarm und lückig bewachsen. Dieser wird mit 9 Ökopunkten/m² bewertet.

Bewertung der Biotope innerhalb des Geltungsbereichs im Bestandszustand (Quelle: Plan A GmbH, Oktober 2022)

Innerhalb des Untersuchungsgebiets weisen die flächigen Biotoptypen im Bestandszustand eine Wertigkeit von 81.170 Ökopunkten auf.

Vorkommen streng geschützter Tierarten

Da ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt („Capri Sun Westerweiterung II, Eppelheim Bebauungsplan „Gewerbegebiet SÜD - 1. Änderung und Erweiterung“, Plan A GmbH, Oktober 2022). Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Geltungsbereich kommen Zauneidechsen vor, deren Population, unter Berücksichtigung der Habitatqualitäten, auf ungefähr 150 Eidechsen geschätzt werden kann. Die Brombeeren und übrigen Gehölze im Untersuchungsgebiet bieten Lebensstätten für heimische Brutvögel. Weitere streng geschützte Arten wurden vom Gutachter nicht gefunden

9.4.8. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, durch den bestehenden Ortsrand, durch das angrenzende Werksgelände der Fa. CAPRI SUN GMBH, durch das Betonwerk sowie durch zwei Hochspannungsleitungen. Der Grad der Natürlichkeit ist daher im Kontext mit dem Umfeld nur gering.

Mit den Baum- und Gehölzbeständen sind nur noch wenige landschaftstypische Merkmale im Übergangsbereich in eine freie, ansonsten eher ausgeräumte Feldflur vorhanden.

Für das Erholungspotenzial ist die Fläche nur bedingt erschlossen. Einzig der vorhandene Wirtschaftsweg im Westen des Planungsgebiets ist für Spaziergänger nutzbar.

9.4.9. Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden und umgebenden Nutzungen

Im Plangebiet selbst befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

In der Umgebung befinden sich jedoch einige immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen. Hinsichtlich des Schallschutzes gegenüber Gewerbelärm ergeben sich deren Schutzwürdigkeiten aus der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) entsprechend der gegebenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebietsart bzw. der Eigenart eines Gebiets. Dabei ist entsprechend der TA Lärm, Abschnitt 6.7, zu berücksichtigen, dass sich die Wohnbebauung im Norden bereits heute in einer Gemengelagesituation zu Gewerbebetrieben befindet. Aufgrund der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme können die für die Nutzungen im Umfeld zulässigen Immissionen auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden.

Nutzung	Schutzwürdigkeit gemäß TA Lärm	Immissionsrichtwert tags	Immissionsrichtwert nachts
Rudolf-Wild-Straße 102	Außenbereich (entsprechend Mischgebiet)	60 dB(A)	45 dB(A)
Patrick-Henry-Village	Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Rathenaustraße 15-17	aufgrund der bestehenden Gemengelage zwischen reinem Wohngebiet und Allgemeinem Wohngebiet	50 - 55 dB(A)	35 – 40 dB(A)
Rudolf-Wild-Straße 84	aufgrund der bestehenden Gemengelage zwischen Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet	55 – 60 dB(A)	40 - 45 dB(A)
Rudolf-Wild-Straße 103/1	Allg. Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Kleingartenanlage westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Außenbereich (entsprechend Misch- bzw. Dorfgebiet)	60 dB(A)	--

Schallschutztechnische Schutzwürdigkeiten der Umgebungsnutzungen

Vorbelastung Verkehrslärm

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle des Verkehrslärms handelt es sich um die östlich des Plangebiets gelegene Kreisstraße K 4149 und die Autobahn A5. Gemäß der Lärmaktionsplanung der Stadt Eppelheim aus dem Jahr 2018 ist im Bereich des Planungsgebiets mit Immissionsbelastungen zwischen 55 und 60 dB(A) zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbe- und Industriegebiete werden damit unterschritten.

Vorbelastung Gewerbelärm

Als Quellen einer gewerblichen Lärm-Vorbelastung sind neben der Fa. CAPRI SUN GmbH, der Fa. ADM auch das Betonwerk nordwestlich des Planungsgebietes sowie der bestehende EDEKA-Markt an der Rudolf-Wild-Straße relevant. Für die Flächen der Fa. CAPRI SUN GmbH bestehen durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ planungsrechtliche Vorgaben zu den maximalen Emissionen.

Nähere Informationen zum Umfang der gewerblichen Lärm-Vorbelastung liegen nicht vor. Allerdings ist davon auszugehen, dass an den umgebenden schützenswerten Immissionsorten die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgeschöpft werden.

9.4.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter betroffen.

Für das Erholungspotenzial ergibt sich über die Einschränkung der Fläche des Freiraums und die visuelle Beeinträchtigung einer Bebauung in der freien Landschaft keine weitergehende Beeinträchtigung, da erholungsrelevante Infrastrukturen von der Planung nicht betroffen sind.

9.4.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung Entwurfssfassung 24.10.2022

Wirkfaktor wirkt auf	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperatureausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

9.5. Alternativenprüfung

9.5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Für den durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ überplanten Teilbereich ist davon auszugehen, dass die Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden. Gemäß Bebauungsplan sind 50 % der Fläche mit einem Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Außerhalb der im Plan gekennzeichneten Leitungsschutzstreifen ist in diese Strauchpflanzungen im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischer Obstbaumhochstamm zu integrieren. Der Abstand von Baum zu Baum hat ca. 10 m zu betragen.

Für die bisherigen Außenbereichsflächen ist hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild bei Nichtdurchführung der Planung von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 9.7 des Umweltberichts.

9.5.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Als grundlegende Nutzungsalternative wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ eine Nutzung der Flächen für eine Verlegung der Kreisstraße vorgesehen. Durch die Aufteilung der am südlichen Stadtrand von Eppelheim vorhandenen Betriebe in mehrere voneinander unabhängige Unternehmen besteht für eine Verlegung der Kreisstraße jedoch keine Erforderlichkeit mehr.

Weitere Nutzungsalternativen wurden für das Planungsgebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden gewerblichen Anlage handelt. Auch sind die betreffenden Flächen bereits von übergeordneter Seite durch die Darstellungen im Regionalplan bzw. im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind.

Als Standortalternativen für die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze kommen auch die Flächen des früheren Bahndamms in Betracht. Diese sind jedoch in Bezug auf Belange des Arten- und Biotopschutzes als wesentlich höherwertig als die Flächen des Planungsgebiets einzustufen. Zudem ergeben sich deutlich geringere Entfernungen zu schützenswerten Immissionsorten.

9.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

9.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen aus dem bislang gültigen Bebauungsplan in die Änderungssfassung übernommen:

- Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung sind mindestens 15 % der Baugrundstücksflächen - soweit die Flächen nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser beansprucht werden - mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,50 m.

Um die Funktion und Sicherheit der Hochspannungsleitungen nicht zu beeinträchtigen, darf die Endwuchshöhe der Sträucher, innerhalb des im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen der Freileitungen, maximal 3 m betragen. Baumpflanzungen sind unzulässig.

Klarstellend wird neu geregelt, dass beim Nachweis des geforderten Flächenanteils eine gemeinsame Berechnung mit den östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen zulässig ist. Ein isolierter Nachweis für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ wäre nicht sachgerecht und wird daher ausdrücklich nicht gefordert.

- Um eine Mindestverschattung der Stellplatzfläche zu gewährleisten ist außerhalb der im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen der Freileitungen je 8 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

Neu geregelt wird, dass Stellplätze, die mit Photovoltaikanlagen überdeckt sind, nicht auf die Baumpflanzverpflichtung anzurechnen sind. Damit wird den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg Rechnung getragen.

- Um eine dauerhafte Begrünung planungsrechtlich abzusichern, sind die Pflanzungen mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.
- Um den Oberflächenabfluss zu minimieren und den Infiltrationsanteil zu erhöhen, ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen
- Fassaden sind mit einer hellen Farbgebung (Reflektionsgrad von mindestens 0,5) zu versehen. Die Festsetzung soll einen niedrigen Absorbierungsgrad der Flächen bei solarer Einstrahlung gewährleisten. Dadurch heizen diese sich bei solarer Einstrahlung weniger auf und geben weniger Wärme bei nächtlicher Abkühlung an die Umwelt ab.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem

Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.

- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren, wird festgesetzt, dass befestigte Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie z.B. Rasengittersteinen, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Aufbauend auf den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben („Capri Sun Westerweiterung II, Eppelheim Bebauungsplan Gewerbegebiet SÜD - 1. Änderung und Erweiterung“, Plan A GmbH, Oktober 2022) werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festgesetzt:

- Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. zulässig.

Zudem werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Grundstückseigentümer der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Maßnahmen vereinbart:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG dürfen in Bereichen mit Eidechsenvorkommen keine Eingriffe in den Boden (z. B. Wurzelrodungen) erfolgen, insbesondere während der Überwinterungszeit von Reptilien.
- Eine Rückwanderung von Eidechsen in den Eingriffsbereich ist bis zum Abschluss der Maßnahme zu verhindern. Dazu sollen Reptilienschutzzaune aufgestellt werden.
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Eidechsen sind in durch vorgezogene Maßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) vorbereitete Flächen umzusiedeln. Als CEF-Fläche eignet sich eine nahegelegene Fläche im Bereich des Versickerungsbeckens. Die Fläche weist eine Größe von ca. 6.000 m² auf und ist bereits von Zauneidechsen besiedelt. Durch Aufwertung der Fläche mit 10 Habitatelementen wie Steinhäufen, Baumstämme und Reisighaufen können weitere Zauneidechsen auf der Fläche angesiedelt werden.
- Vor der Umsiedlung der Zauneidechsen ist das Umfeld des Versickerungsbeckens in Richtung Osten mit einem Reptilienschutzzaun zu sichern.
- Der zeitliche Ablauf der Maßnahmen ist wie folgt zu gestalten: Nach dem Ende der Vogelbrutzeit (ab Anfang Oktober bis spätestens Ende Februar) sollen die Brombeer- sowie Gehölzbestände bodennah zurückgeschnitten und das Mähgut entfernt werden. Die Wurzelstöcke verbleiben im Boden, bis die Eidechsen erfolgreich umgesiedelt wurden. Die Fläche soll im Anschluss an die Rodungsmaßnahmen mit einem Reptilienschutzzaun umzäunt werden.

Bis Ende Februar werden die Eidechsenhabitate in der Umgebung des Versickerungsbeckens angelegt. Das Gebiet wird in Richtung Osten ebenfalls mit einem Reptilienschutzzaun abgesichert.

Die Umsiedlung der Eidechsen erfolgt, wenn die Eidechsen aus der Winterruhe erwachen.

9.6.2. Externe Ausgleichsmaßnahmen

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (innerhalb der Gemarkung) befinden sich Ackerflächen, die als Ausgleichsflächen genutzt werden können. Erforderlich wird eine Inanspruchnahme von mindestens 11.600 m² Ackerland.

Vorzusehen ist eine Umwandlung von 11.600 m² Ackerland in eine Fettwiese mittlerer Standorte (ca. 73 % der Fläche) und in eine Feldhecke mittlerer Standorte (ca. 27 % der Fläche). Überdies ist im Bereich der Fettwiese mittlerer Standorte auf 20 % der Gesamtfläche ein Streuobstbestand anzulegen.

Biotop-typ-Nr.	Biototyp-Bezeichnung	Fläche (m ²)	Wertspanne Feinmodul	Ökopunkte / m ²	Öko-punkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	8.460	8 - 13	13	109.980
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	3.140	10 - 14 - 17	14	43.960
45.40 b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biototypen (33.41)	2.360	+2 - +4	+4	9.440
Gesamt		11.600			163.380

Bewertung der auf Ackerflächen geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Quelle: Plan A GmbH, Oktober 2022)

Die Ackerfläche (37.11) wird mit einem Bestandswert von 4 Ökopunkten/m² und somit einem Gesamtwert von 46.400 Ökopunkten in Abzug gebracht. Die Aufwertung der Fläche generiert demnach einen Gewinn von 116.980 Ökopunkten.

Zusätzlich werden innerhalb der Fläche 17 m neue Trockenmauern (23.40) angelegt. Die Bewertung dieses Biototyps erfolgt über die Herstellungskosten. Bei fachgerechter Herstellung wird von einem Wertansatz von mindestens 700 €/m Trockenmauer ausgegangen. Bei der Ermittlung des Biotopwerts werden je Euro Herstellungskosten 4 Ökopunkte in Ansatz gebracht. Bei Herstellungskosten von insgesamt 11.900 € ergeben sich dementsprechend 47.600 Ökopunkte.

Insgesamt kann auf der Fläche somit ein Ausgleich von 164.580 Ökopunkten erbracht werden.

Die abschließende Benennung der Ausgleichsflächen und die Verortung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Eppelheim.

9.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen

Als Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnungen generell ausgeschlossen. Damit wird gewährleistet, dass keine immissionsschutzrechtlich besonders schutzwürdigen Nutzungen entstehen können.

Um nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu vermeiden, ist für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Im Rahmen eines Schallgutachtens („Schalltechnischer Untersuchungsbericht Festlegung von Emissionskontingenten im Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung der Stadt Eppelheim mit Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung der vorhandenen Betriebe in der Nachbarschaft“, Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, 04.10.2022) wurden mit einer Schallausbreitungsrechnung die maximal zulässigen, immissionswirksamen Schalleistungspegel in Form von Emissionskontingenten L_{ek} , bestimmt. Die zulässigen Emissionskontingente werden unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit der in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzung ermittelt. Daraus sind folgende Emissionskontingente L_w für das Plangebiet abgeleitet:

	Zeitraum Tag Emissionskontingent L_w in dB(A)	Zeitraum Nacht Emissionskontingent L_w in dB(A)
Gewerbegebiet GE 6	61	46
Industriegebiet GI 7	65	50

Darstellung der maximal möglichen Emissionskontingente der einzelnen Teilgebiete innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Eppelheim (eigene Darstellung nach Ingenieurbüro für Bauphysik, 04.10.2022)

Gemäß den Berechnungen im schalltechnischen Gutachten liegt eine zum Teil nicht unerhebliche Unterschreitung des Planwertes durch die berechneten Immissionskontingente vor. Dies wird durch die Beschränkung der Emissionskontingente aufgrund der maßgeblichen Immissionsorte Rudolf-Wild-Straße 84 und Walter-Rathenau-Straße 15-17 hervorgerufen. Zur Verbesserung der gewerblichen Nutzbarkeit des Planungsgebietes wurde daher festgesetzt, dass zu den festgesetzten Emissionskontingenten in Bezug auf einige der gewählten Immissionsorte ein Zusatzkontingent hinzuaddiert werden kann:

Immissionsort	Zusatzkontingent Tag ($L_{EK\ zus, Tag}$)	Zusatzkontingent Nacht ($L_{EK\ zus, Nacht}$)
Rudolf-Wild-Straße 100	18 dB(A)	33 dB(A)
Rudolf-Wild-Straße 102	13 dB(A)	13 dB(A)
San Jacintho Drive 21	9 dB(A)	9 dB(A)

Immissionsort	Zusatzkontingent Tag (LEK zus, Tag)	Zusatzkontingent Nacht (LEK zus, Nacht)
San Jacintho Drive 12	12 dB(A)	12 dB(A)
San Jacintho Drive 22	5 dB(A)	5 dB(A)
Kleingartenanlage westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	10 dB(A)	10 dB(A)

Im Plangebiet sind demnach nur Betriebe und Anlagen zugelassen, deren Schall-emission an den Immissionsorten in der Umgebung nicht zu einer unzulässigen Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte der TALärm bzw. nur zu einer Überschreitung, die unter Berücksichtigung der gegebenen Gemengelagesituation städtebaulich vertretbar ist, führen.

9.6.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine speziellen Festsetzungen zur Begrenzung der Luftschadstoff- und Geruchsemissionen vorgesehen, da das Baugesetzbuch hierfür keine geeigneten Festsetzungsmöglichkeiten vorsieht.

Allerdings sind im Bereich des Gewerbegebietes immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Anhang zur Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) ausgeschlossen. Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen sind in der Regel stark emittierend; der Ausschluss dieser Anlagen beugt daher möglichen Immissionen grundlegend vor.

9.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

9.7.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust einer Fläche von ca. 6.650 m², die sich im Übergang zwischen bebauten Flächen und dem Außenbereich befindet. Durch die angrenzende Bebauung und die überspannenden Freileitungen liegt eine deutliche bauliche Vorprägung vor. Insofern können die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im gegenwärtigen Zustand nur bedingt als Teil der freien Landschaft wahrgenommen werden.

9.7.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 5.170 m² Fläche.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Bei einer Bewertung der Bodenfunktionen entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des

Umweltministeriums Baden-Württemberg ergibt sich für den künftigen Planungszustand folgende Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen:

Bodenkundl. Einheit	Bodenfunktionen				Wertstufe	Ökopunkte pro m ²	Fläche (m ²)	Ökopunkte
	Nat Bod	AkiWas	FiPu	SnV				
unversiegelt	3	3	4	-	3,33	13,32	1.290	17.183
vollversiegelt	0	0	0	-	0	0	6.660	0
nicht versiegelt (Werksgelände)	-	-	-	-	1	4	320	1.280
vollversiegelt (Werksgelände)	-	-	-	-	0	0	1.280	0
Gesamt							9.550	18.463

Bewertung der Bodentypen im Planzustand (Quelle: Plan A GmbH, Oktober 2022)

Es ergibt sich für den Planungszustand eine Wertigkeit von 18.463 Ökopunkten für das Naturgut Boden. Da der Bestandszustand der Böden innerhalb des Baukorridors einen Wert von 89.991 Ökopunkten aufweist, ergibt sich für das Naturgut Boden ein Ausgleichsdefizit von 71.528 Ökopunkten.

Zum Ausgleich dieses Ausgleichsdefizit von 71.262 Ökopunkten ist eine Umwandlung von 11.600 m² Ackerland, die sich im näheren Umfeld der Eingriffsflächen befinden, vorgesehen. Die Aufwertung der Fläche generiert einen Gewinn von 144.980 Ökopunkten (siehe Kapitel 9.6.2).

Das Ausgleichsdefizit kann dadurch vollständig kompensiert werden. Somit ergeben sich in der Summe keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

9.7.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 5.170 m². Diese Fläche geht somit für die Grundwasserneubildung verloren.

Durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Befestigungen und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung weitestgehend reduziert und der natürliche Wasserkreislauf wieder hergestellt werden.

9.7.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch das Vorhaben gehen auf einer Fläche von ca. 5.170 m² die bisherige lufthygienische und kleinklimatische Ausgleichswirkung verloren.

Die Ergebnisse der im Klimagutachten (Ökoplana, Oktober 2022) durchgeführten Modellrechnungen zu den ortsspezifischen Belüftungsverhältnissen belegen jedoch, dass von den Planungsvorhaben keine strömungsdynamischen Negativeffekte ausgehen, die den Planungen entgegenstehen. Die

planungsbedingten Windfeldveränderungen bleiben kleinräumig auf den unmittelbaren Nahbereich der Planungsstandorte begrenzt und tangieren nicht die Wohnlagen von Eppelheim und Patrick-Henry-Village.

Die Modellergebnisse zu den thermischen Folgeerscheinungen der Planungen lassen ebenfalls keine problematischen Effekte erkennen. Die angestrebten baulichen Ergänzungen innerhalb des Werksgeländes sowie die weiteren angedachten Baumaßnahmen am Westrand des Werksgeländes führen in den Siedlungslagen Patrick-Henry-Village und Eppelheim sowohl am Tag als auch in der Nacht zu keinen bedeutsamen thermischen Zusatzbelastungen.

Das Klimagutachten kommt daher in ihrer klimaökologischen Gesamtbilanz zu dem Ergebnis, dass keine gravierenden klimaökologischen Negativeffekte zu erwarten sind, die einer Realisierung der geplanten Baumaßnahmen entgegenstehen. Unvermeidbare thermische Beeinträchtigungen bleiben räumlich eng begrenzt und betreffen keine Wohnbebauung.

9.7.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen und Lebensraum der Tiere des Siedlungsrandes und der offenen Landschaft.

Betroffen sind folgende Biotopstrukturen:

- Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte 1.050 m²
- Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation 1.100 m²
- Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (artenarm) 1.120 m²
- Feldhecke mittlerer Standorte 1.780 m²
- Brombeer-Gestrüpp 1.510 m²

Diese Vegetationsflächen gehen jeweils vollständig verloren. Sie weisen - wie in Kapitel 9.4.7 dargelegt - im Bestandszustand eine Wertigkeit von 81.480 Ökopunkten auf.

Im Planungszustand besitzt das Naturgut Pflanzen nur noch eine Wertigkeit von 14.380 Ökopunkten.

Biotop-typ-Nr.	Biototyp-Bezeichnung	Fläche (m ²)	Wertspanne Feinmodul	Ökopunkte / m ²	Öko-punkte
33.80	Zierrasen	1.610	4 - 12	4	6.440
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	7.940	1	1	7.940
Gesamt		9.550			14.380

Bewertung der Biototypen im Planzustand (Quelle: Plan A GmbH, Oktober 2022)

Planungsrechtlich kommt den im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ festgesetzten Grünflächen jedoch eine Ausgleichsfunktion zu. Diese wurde im damaligen Bebauungsplan mit 15 Ökopunkten je m² bewertet. Daher kommt es zusätzlich – soweit der Bestand geringerwertig als der angestrebte Zustand ist – zu einem Verlust einer ursprünglich zugewiesenen Ausgleichsfunktion:

Biotopwertigkeit Bestand – planungsrechtlich maßgebender Zustand						
	Bestand			planungsrechtlich maßgebender Zustand		
Biotoptyp	Fläche	Wertigkeit	Öko-punkte	Fläche	Wertigkeit	Öko-punkte
Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	1.050 m ²	11	11.550			
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	820 m ²	11	9.020			
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (artenarm)	1.400 m ²	11	12.600			
Brombeer-Gestrüpp	1.250 m ²	9	11.250			
Unbefestigter Weg oder Platz	100 m ²	3	300			
Öffentl. Grünfläche				4.620 m ²	15	69.300
Gesamtsumme	4.620 m²		44.720	4.620 m²		69.300
Differenz Biotopwertigkeit Bestand – planungsrechtlich maßgebender Zustand						24.580

Durch den Entfall der Ausgleichsfunktion, die den öffentlichen Grünflächen im bislang gültigen Bebauungsplan zukam, entsteht somit ein zusätzlicher Verlust von 24.580 Ökopunkten, die ebenfalls auszugleichen sind.

Bei einem Bestandswert von 81.170 Ökopunkten und einen Ausgleichsbedarf von 24.580 für die entfallende Ausgleichsfunktion entsteht für das Naturgut Pflanzen somit ein Ausgleichsdefizit von 91.370 Ökopunkten.

Zum Ausgleich dieses Ausgleichsdefizit von 91.370 Ökopunkten ist eine Umwandlung von 11.600 m² Ackerland, die sich im näheren Umfeld der Eingriffsflächen befinden, vorgesehen. Die Aufwertung der Fläche generiert einen Gewinn von 164.580 Ökopunkten (siehe Kapitel 9.6.2).

Das Ausgleichsdefizit kann dadurch vollständig kompensiert werden. Somit ergeben sich in der Summe keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation.

9.7.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial

Durch die Planung kommt es zur Umnutzung einer Fläche am Siedlungsrand, welche in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden gewerblichen Anlagen liegt und die eine erhebliche bauliche Vorbelastung aufweisen. Es entfällt

jedoch insbesondere im südlichen Teilabschnitt eine bestehenden Randeingrünung der angrenzenden Werksanlagen.

Durch die Umsetzung der Planung entfällt ein bislang für die landschaftsgebundene Erholung begehbare Wirtschaftsweg.

9.7.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Immissionsbelastung Schall

Bei Festsetzung der in Kapitel 9.6.3 genannten Emissionskontingente ergeben sich an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft folgende Immissionskontingente:

Immissionsort		Immissionskontingent (ohne Vorbelastung)		Planwert (Immissionsrichtwert abzüglich Vorbelastung)		Schutzwürdigkeit/Gebietsart
Bez.	Adresse	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
IO 1	Wingertspfad 19	44,3	29,3	58	43	MI
IO 2	Wingertspfad 13	46,8	31,8	50	35	WA
IO 3	Rudolf-Wild-Straße 103/1	48,6	33,6	51	36	WA
IO 5	Rudolf-Wild-Straße 84	49,4	34,4	49	34	WA - MI
IO 6	Walter-Rathenau-Straße 15-17	47,2	32,2	46	29	WR - WA
IO 7	Rudolf-Wild-Straße 100	50,2	35,2	69	69	GI
IO 8	Rudolf-Wild-Straße 102	45,9	30,9	58	43	MI
IO 9	San Jacintho Drive 21	41,8	26,8	52	37	WA
IO 10	San Jacintho Drive 12	43,6	28,6	64	49	GE
IO 11	San Jacintho Drive 22	43,5	28,5	59	44	WA
IO 12	Kleingartenanlage	41,8	26,8	64	49	MI/MD

Immissionskontingente an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft (eigene Darstellung nach Ingenieurbüro für Bauphysik, 04.10.2022)

Wie der Tabelle entnommen werden kann, wird der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet am Immissionsort Rudolf-Wild-Straße 84 (EDEKA-Markt mit darüber liegender Wohnnutzung) um 0,3 dB(A) überschritten. Wie bereits in Kapitel 9.4.9 dargelegt, befindet sich das Gebäude jedoch bereits jetzt in einer Gemengelagesituation, die sich aus der Nachbarschaft zu gewerblichen Betrieben, aber auch aus der Mischnutzung des Grundstücks selbst ergibt. Daher wird es für städtebaulich gerechtfertigt gehalten, die Schutzwürdigkeit zwischen der eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes anzusetzen. Die sich ergebende Immissionsbelastung am Immissionsort Rudolf-Wild-Straße 84 kann daher als vertretbar erachtet werden.

Am Immissionsort Walter-Rathenau-Straße 15-17, der gemäß einem nicht mehr bestandskräftigen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt war, wird der Immissionsrichtwert für ein Reines Wohngebiet aufgrund der Festsetzungen der Emissionskontingente am Tag um 1,2 dB und in der Nacht um 3,2 dB überschritten. Auch der Immissionsort Walter-Rathenau-Straße 15-17 befindet sich bereits jetzt in einer Gemengelagesituation, die sich aus der Nachbarschaft zu

gewerblichen Betrieben (EDEKA-Markt, Betonwerk, bestehende Fa. CAPRI SUN GmbH) ergibt. Daher wird es für städtebaulich gerechtfertigt gehalten, die Schutzwürdigkeit zwischen der eines Reinen und eines Allgemeinen Wohngebietes anzusetzen. Die sich ergebende Immissionsbelastung am Immissionsort Walter-Rathenau-Straße 15-17 kann daher in Bezug auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme – auch im Interesse der bereits bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld - für vertretbar erachtet werden.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Emissionskontingente gewährleistet, dass durch mögliche Gewerbelärmemissionen aus dem Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung an den maßgebenden Immissionsorten im Umfeld keine unzulässige Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgelöst wird.

9.8. Zusätzliche Angaben

9.8.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

9.8.2. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

9.8.3. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Für das Vorhaben selbst ist nicht von einer besonderen Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen.

9.8.4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplante Nutzung ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

9.8.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen weitere Vorhaben mit Umweltauswirkungen. Es ist von Kumulationswirkungen auszugehen.

9.8.6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

9.8.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente wurden bei freier Schallausbreitung nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ berechnet.

9.8.8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

9.8.9. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Natur- und artenschutzrechtliches Gutachten „Capri Sun Westerweiterung II, Eppelheim Bebauungsplan „Gewerbegebiet SÜD - 1. Änderung und Erweiterung“, Natur- und Artenschutz“, Plan A GmbH, Heidelberg, Oktober 2022.
- Schalltechnisches Gutachten „Schalltechnischer Untersuchungsbericht: Festlegung von Emissionskontingenten im Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung der Stadt Eppelheim“, Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, Oktober 2022.
- Klimagutachten „Klimagutachten im Rahmen des Planungsvorhabens „Erweiterung West II“ (Gebäude HPW3 und HPW5B) im Gewerbegebiet Süd in Eppelheim“, ÖKOPLANA, Mannheim, Oktober 2022
- Verkehrsgutachten „Verkehrslogistische Untersuchung Westerweiterung der Firma CAPRI SUN GmbH in Eppelheim“, Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik, Prien, 30.09.2022.

9.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Eppelheim westlich der Betriebsflächen der Fa. CAPRI SUN GmbH und östlich der Betriebsanlagen der Fa. Heidelberger Beton GmbH bzw. der Flächen des Kleintierzuchtvereins. Die Stadt Eppelheim hat im Jahr 2012 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ zur planungsrechtlichen Absicherung von Erweiterungen der am südlichen Stadtrand vorhandenen Unternehmen aufgestellt. Dabei wurde am westlichen Rand des Geltungsbereichs eine Trasse für eine mögliche Verlegung der Kreisstraße K 4149 frei gehalten. Durch die heutige Situation mit mehreren voneinander unabhängigen Unternehmen ist zwischenzeitlich die Erforderlichkeit für eine Freihaltetrasse zur Verlegung der Kreisstraße entfallen. Daher können nun die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ als Freihaltetrasse für eine spätere Verlegung der Kreisstraße offen gehaltene Teilfläche und die Richtung Süden im Bereich der verlängerten Freihaltetrasse gelegenen Außenbereichsflächen in die bauliche Nutzung einbezogen werden. Mit dieser Erweiterung der Betriebsflächen kann insbesondere dem zwischenzeitlich entstandenen Bedarf zusätzlicher LKW-Abstellflächen und -Entladestellen Rechnung getragen werden. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Wesentlichen durch die zulässig werdende Versiegelung sowie durch die Rodung einzelner Gehölze zu erwarten. Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung, zur Begrünung und zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorgesehen. Weiterhin werden artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen sowie extern gelegene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde verbindlich gesichert.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird gewährleistet, dass mögliche Gewerbelärmemissionen aus dem Geltungsbereich der Bebauungs-

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung *Entwurfssfassung 24.10.2022*

plan-Änderung an den maßgebenden Immissionsorten im Umfeld keine unzulässige Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auslösen können.

10. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

10.1. Zielsetzung der Planung

Die Stadt Eppelheim hat im Jahr 2012 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ zur planungsrechtlichen Absicherung von Erweiterungen der am südlichen Stadtrand vorhandenen Unternehmen aufgestellt. Dabei wurde am westlichen Rand des Geltungsbereichs eine Trasse für eine mögliche Verlegung der Kreisstraße K 4149 frei gehalten. Durch die heutige Situation mit mehreren voneinander unabhängigen Unternehmen ist die Erforderlichkeit für eine Freihaltetrasse zur Verlegung der Kreisstraße entfallen. Während im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ noch davon auszugehen war, dass die Kreisstraße als Zäsur innerhalb eines funktional zusammengehörigen Betriebsgeländes wirken würde, trennt sie nun voneinander unabhängige Firmengelände. Die Kreisstraße in ihrem jetzigen Verlauf ist nunmehr vielmehr eine notwendige öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der westlich und östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete.

Durch die veränderten Rahmenbedingungen ist daher nunmehr möglich, die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ als Freihaltetrasse für eine spätere Verlegung der Kreisstraße offen gehaltene und als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilfläche in das Gewerbe- und Industriegebiet zu integrieren. Ebenso können die im Bereich der gedanklich Richtung Süden verlängerten Freihaltetrasse gelegenen Außenbereichsflächen ebenfalls in die bauliche Nutzung einbezogen werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Veränderungen der baulichen Nutzbarkeiten wird eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Planerische Zielsetzung der Stadt für die Änderung und Erweiterung des bestehenden des Bebauungsplans ist insbesondere die planungsrechtliche Absicherung zusätzlicher gewerblicher Betriebsflächen auf bislang baulich ungenutzten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Werksgelände der Fa. CAPRI SUN GmbH. Damit sollen für den bestehenden Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, die dieser zur Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandorts benötigt.

Zugleich wird für die umgebenden schützenswerten Nutzungen ein ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu gewährleistet. Es werden zudem Regelungen zu treffen, mit denen die durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

10.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann allerdings nicht vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden. Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Den Schallschutzbelangen und der Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen der umgebenden Nutzungen ist durch eine Festlegung von Emissionskontingenten für das Plangebiet Rechnung getragen.

10.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

...wird nach Abschluss der Verfahrensschritte ergänzt...

10.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als grundlegende Nutzungsalternative wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ eine Nutzung der Flächen für eine Verlegung der Kreisstraße vorgesehen. Durch die Aufteilung der am südlichen Stadtrand von Eppelheim vorhandenen Betriebe in mehrere voneinander unabhängige Unternehmen besteht für eine Verlegung der Kreisstraße jedoch keine Erforderlichkeit mehr.

Weitere Nutzungsalternativen wurden für das Planungsgebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden gewerblichen Anlage handelt. Auch sind die betreffenden Flächen bereits von übergeordneter Seite durch die Darstellungen im Regionalplan bzw. im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind.

Als Standortalternativen für die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze kommen auch die Flächen des früheren Bahndamms in Betracht. Diese sind jedoch in Bezug auf Belange des Arten- und Biotopschutzes als wesentlich höherwertig als die Flächen des Planungsgebiets einzustufen. Zudem ergeben sich deutlich geringere Entfernungen zu schützenswerten Immissionsorten.