

# **B** UMWELTBERICHT

## **1. Einleitung**

Bei der Aufhebung eines Bebauungsplans ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a S.2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden.

### **1.1 Inhalt und Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplans**

Gegenstand der Teilaufhebung ist das im nördlichen Bereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße links“ (ursprüngliche Bezeichnung: „Gewanne Hausstücker, Kollmersgewann und Ketscher Weg rechts“) festgesetzte Gewerbegebiet, da es weder der tatsächlichen noch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hockenheim entspricht. Das mittlerweile fast vollständig bebaute Plangebiet hat sich zu einer Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe entwickelt, wodurch die Stadt mit der Teilaufhebung auf die Funktionslosigkeit der bestehenden Gewerbegebietsfestsetzung reagiert.

Die Zulässigkeit von künftigen Vorhaben im Bestandsgebiet, welches nicht bereits durch einen anderen Bebauungsplan teilweise ersetzt wurde, ist auf der Grundlage des § 34 BauGB zu regeln, da dies zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung als ausreichend erachtet wird. Zum bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen des Bedarfs an Grund und Boden.

### **1.2 Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Für den westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich des Gartenschauparks wird das Ziel „Erhalt und Entwicklung von Grün- und Freiflächen“ sowie „Sicherung von Kaltluftentstehungsgebieten mit hoher Bedeutung“ festgelegt. Östlich an das Plangebiet angrenzend soll für den Bereich der Schwetzinger Straße die „Entwicklung einer innerörtlicher Grünverbindung“ verfolgt werden.

Da das Gebiet der Teilaufhebung den Gartenschaupark und die Schwetzinger Straße nur am Rande tangiert und diese Bereiche bereits durch neue Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert sind, hat die Teilaufhebung keine Auswirkungen auf die Einhaltung dieser Ziele.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Das Plangebiet der Teilaufhebung ist bereits fast vollständig bebaut. Bei zukünftigen Bauvorhaben handelt es sich somit um Baulückenschließungen, Nachverdichtungen oder Nutzungsänderungen.

Obwohl dadurch keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden, erfolgt nachfolgend eine Darstellung der einzelnen Schutzgüter.

## **2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Festsetzungen des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplans bestehen, also insbesondere die ursprüngliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet, welche jedoch mittlerweile funktionslos geworden ist. Deshalb ist der sogenannte „Null-Fall“ hier nicht anwendbar.

## **2.2 Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und weist durch die vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung sowie die Verkehrsflächen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Neben den Ziergärten und den begrünten öffentlichen Parkplätzen entlang des Gartenschauparks am Westrand, befindet sich angrenzend an das Plangebiet ein nach dem NatSchG geschütztes Biotop. Dabei handelt es sich um eine überwiegend lückige Feldhecke mittlerer Standorte zwischen der Parkanlage und der Dresdener Straße bzw. den Parkplätzen. Die Feldhecke besitzt dabei eine ökologische Ausgleichsfunktion, d.h. sie ist ein Biotop von allgemein geringer, im Vergleich zu seiner Umgebung jedoch wichtiger naturschutzfachlicher Bedeutung. Das Plangebiet selbst hat aufgrund seiner Nutzungsstruktur allgemein eine geringe Wertigkeit als Lebensraum und damit für den Arten- und Biotopschutz. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten.

#### Bewertung:

Durch die Teilaufhebung findet keine Veränderung zum Status quo statt. Die Belange des Artenschutzes sind im Einzelfall (Bau- oder Abrissmaßnahmen) zum jeweiligen Zeitpunkt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

- Die Teilaufhebung des Bebauungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt.

### **2.2.2 Umweltbelang Boden**

Insgesamt umfasst der Teilaufhebungsbereich eine Fläche von ca. 4,6 ha, wo gemäß Landschafts- und Umweltplan ursprünglich podsolige Braunerde und Parabraunerde aus verschwemmtem Flugsand vorkommen. Die Bauflächen im Gebiet der Teilaufhebung sind zu etwa 85 % versiegelt, lediglich zwei der vorhandenen Baugrundstücke sind noch unbebaut. Die Böden sind somit weitestgehend anthropogen überformt, sodass die natürlichen Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Standort für die natürliche Vegetation, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) nur sehr eingeschränkt erfüllt werden. Das Vorkommen von Bodendenkmälern sowie die Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte werden nicht angenommen.

Innerhalb des Plangebietes der Teilaufhebung sind folgende Altstandorte oder Verdachtsflächen im Altlasten-/Bodenschutzkataster aufgeführt:

- „Transportunternehmen, Schwetzinger Str. 79“;

Laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis waren auf diesen Grundstücken bis 2012 Transportunternehmen ansässig. Das Wasserrechtsamt plant auf diesem Altstandort eine orientierende Untersuchung durchführen zu lassen.

- „Kfz-Handel, Dresdner Str. 20“,
- „Schreinerei, Sargfabrikation, Rostocker Straße 5“,
- „Transportunternehmen Resita, Dresdner Straße 24“,
- „EV-Tankanlage Autohaus Benz“, Schwetzinger Str. 97“
- „Druckerei Kullen, Rostocker Straße 13“,
- „Drucklufttechnik, Schwetzinger Straße 103“,

Die genannten Standorte sind als „A-Fälle“ (Archivieren) eingestuft. Bei diesen Flächen ist, laut den Ergebnissen der historischen Erhebung oder bereits durchgeführter Gefahrverdachtserforschungen, nicht von relevanten Schadstoffeinträgen in den Untergrund auszugehen. Diese Flächen wurden aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen. Eine generelle Schadstofffreiheit kann jedoch auch bei den „A-Fällen“ nicht bestätigt werden, d.h. es ist auch bei diesen Flächen nicht gänzlich auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

#### Bewertung:

Bei zukünftigen Vorhaben, wie Baulückenschließung und Nachverdichtung, die nach Rechtskraft der Teilaufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, ist nicht von einer relevanten Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem Status quo auszugehen.

Die Belange des Bodenschutzes bzw. Altlasten sind bei Nutzungsänderungen im notwendigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

- Die Teilaufhebung des Bebauungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **2.2.3 Umweltbelang Wasser**

Im Plangebiet der Teilaufhebung befindet sich kein Oberflächengewässer (Kraichbach, 700m südl.) und der Teilaufhebungsbereich liegt auch nicht in einem Wasserschutzgebiet (ZV WV Kurpfalz, WW Schwetzinger Hardt, Status: vorläufig angeordnet, 300m nördl.).

Aufgrund der baulichen Nutzung im Plangebiet und der damit verbundenen hohen Versiegelung und Verdichtung der Fläche, ist die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt bereits stark eingeschränkt und trägt nur einen geringen Beitrag zur Grundwasserneubildung bei. Damit kommt dem Schutzgut Boden eine sehr geringe Wertigkeit im Plangebiet zu.

### Bewertung:

Die nur in einem geringen Umfang möglichen Baulückenschließungen und Nachverdichtungen und die damit verbundene Bodenversiegelung können die Grundwasserneubildung reduzieren. Es treten jedoch keine wesentlichen Änderungen zum Status quo ein.

- Die Teilaufhebung des Bebauungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **2.2.4 Umweltbelang Klima und Luft**

Der Gartenschaupark, welcher den Teilaufhebungsbereich nur leicht tangiert, kommt als Freilandklimatop mit Siedlungsbezug eine hohe Bedeutung zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse zu. Das restliche Plangebiet hingegen, welches als Siedlungs- bzw. Gewerbeklimatop eine geringe bis sehr geringe klimatische Bedeutung hat, ist durch eine sommerliche Überwärmung und eine eher mäßige Durchlüftungssituation gekennzeichnet.

### Bewertung:

Die nach der Teilaufhebung gem. § 34 BauGB zulässigen Bauvorhaben sind in ihrer Anzahl so gering, dass hierdurch keinen nennenswerten Beeinträchtigungen für das Kleinklima entstehen.

- Die Teilaufhebung des Bebauungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

### **2.2.5 Umweltbelang Landschaft**

Das Gebiet der Teilaufhebung ist überwiegend durch Wohn- und Gewerbebebauungen gekennzeichnet und fast vollständig bebaut. Es besitzt kein durch Freiräume geprägter, unverwechselbarer Charakter und hat daher eine untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Teilaufhebungsbereich erfüllt keine nennenswerten Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion oder Erholungsfunktion.

### Bewertung:

Aufgrund der marginalen Veränderungsmöglichkeiten, die nach § 34 BauGB bestehen, werden die Belange des Landschafts- bzw. Ortsbildes nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

- Die Teilaufhebung des Bebauungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

### **2.2.6 Umweltbelang Mensch**

Grundstücksbezogene Erholungseignung durch Ziergärten und dem angrenzenden Gartenschaupark sind gegeben.

Störungen auf der Fläche entstehen betriebsbedingt durch die bestehenden Gewerbebetriebe sowie verkehrsbedingt durch die umliegende Bahnstrecke sowie die Bundesstraße und -autobahn.

Der bisherige Bebauungsplan trifft keine Aussagen zum Lärmschutz, aktuell gelten – durch die bisherige Festsetzung des Gewerbegebiets – die im Gewerbegebiet zulässigen Lärmemissionswerte, soweit ein Vorhaben nicht dem Gebot zur Rücksichtnahme unterliegt.

#### Bewertung:

Der Gartenschaupark in seiner Gesamtheit und die damit verbundene Erholungsfunktion werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans werden Vorhaben zukünftig nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB genehmigt und die Lärmimmissionen im Einzelfall geprüft. Im Bereich der Teilaufhebung wird eine Gemengelage nach Punkt 6.7 der TA - Lärm vorliegen. In diesem Übergangsbereich können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

- Die Teilaufhebung des Bebauungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### **2.2.7 Umweltbelang Kultur- und Sachgüter**

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und Bodendenkmäler im Bereich der Teilaufhebung. Landwirtschaftliche oder sonstige erwerbsorientierte Nutzflächen sowie sonstige Sachgüter sind von der Teilaufhebung nicht betroffen.

- Die Teilaufhebung des Bebauungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### **2.2.8 Wechselwirkungen**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ändert sich an der bestehenden Situation im Grundsatz nichts, sodass nachteilige Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter nicht zu befürchten sind. Aus diesem Grund ist auch nicht von nennenswerten negativen Wechselwirkungen auszugehen.

## **2.3 Natura 2000**

Es liegen keine ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete im Plangebiet oder in seiner näheren Umgebung (< 1 km).

## **2.4 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle und Abwässern ist durch den vorhandenen Anschluss an die Kanalisation und die Müllentsorgung durch die AVR vorhanden.

## **2.5 Nutzung erneuerbarer Energie, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Da das Gebiet bereits fast vollständig bebaut ist, werden sich durch die Teilaufhebung keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ergeben. Die Nutzung regenerativer Energien bleibt den konkreten, künftigen Bauvorhaben vorbehalten.

## **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen**

Durch die Teilaufhebung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Bei der Zulässigkeit von zukünftigen Innenbereichsvorhaben gemäß § 34 BauGB kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

## **2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Geltungsbereich erfasst ein bereits vollständig erschlossenes Gebiet im Geltungsbereich des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schwetzinger Straße links“ (ursprüngliche Bezeichnung: „Gewanne Hausstücker, Kollmersgewann und Ketscher Weg rechts“). Da keine nachteiligen Auswirkungen für Mensch und Umwelt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ersichtlich sind, wird auf die Erarbeitung anderweitiger Lösungen verzichtet.

# **3 Zusätzliche Angaben**

## **3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken**

Die Bewertung der vorhandenen Umweltsituation wurde anhand verfügbarer Unterlagen, insbesondere des Landschafts- und Umweltplans zum Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim sowie eigener Ortsbegehungen vorgenommen. Die Unterlagen waren zur Bewältigung der Problemstellung ausreichend.

## **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Da sich keine erheblichen Umweltauswirkungen aus der Teilaufhebung des Bebauungsplans ergeben, sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltqualität erforderlich.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Hockenheim hebt den als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße links“ (ursprüngliche Bezeichnung: „Gewanne Hausstücker, Kollmersgewann und Ketscher Weg rechts“) auf, da die Festsetzung mittlerweile funktionslos geworden ist. Der Teilaufhebungsbereich ist fast vollständig bebaut und hat sich im Laufe der Jahre zu einer Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe entwickelt. In den Bereichen der Teilaufhebung, welche nicht bereits durch neue Bebauungspläne ersetzt wurden, gelten die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB. Die Bestandsanalyse im Rahmen des Umweltberichts zeigt, dass sich mit der Teilaufhebung keine wesentlichen baulichen Änderungen gegenüber dem Status quo ergeben und damit auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Sämtliche Umweltbelange (Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch) sind bereits durch die bauliche Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad stark vorbelastet. Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden im Einzelfall geprüft. Schutzgebiete werden durch die Aufhebung des Gewerbegebietes nicht nachteilig betroffen. Den Belangen des Artenschutzes sowie des Bodenschutzes/Altlasten kann bei künftigen Bauvorhaben Rechnung getragen werden.

- Die Teilaufhebung des Bebauungsplans führt zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.