

## **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen**

(April 2014)

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Schloßstraße“ in Bensheim-Auerbach wird die am 13.02.2006 in Kraft getretene 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes BA 4 in Bensheim-Auerbach im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 5. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Schloßstraße“ im Stadtteil Auerbach zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 11 und 19 BauNVO)**

Der Teilbereich, der mit „I1“ gekennzeichnet ist, wird als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind bauliche Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck zulässig.

Abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche (GR) durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um maximal 60 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### **2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es gilt eine abweichende Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser mit einer Länge bis 55 m.

#### **3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warm-weiße LED-Leuchten zulässig.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG sind auch hierbei zu beachten.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden. Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.)

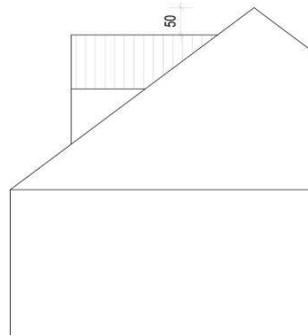
## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**

Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Zudem sind auch begrünte Dächer zulässig.

Für Garagen und Carports ist die Wahl der Dachform sowie -neigung freigestellt.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Traufwandlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe nachfolgende Skizze).



### **2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)**

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

## **C. Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Baumschutzsatzung**

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 12.01.2009) sind zu beachten.

### **2. Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

### **3. Empfehlung für die Verwendung regenerativer Energien**

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung der Gebäude die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere von Photovoltaik zu treffen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) wird verwiesen.

#### **4. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

#### **5. Denkmalschutz und Bodendenkmäler**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) „Nördliches Villengebiet Auerbach“.

Nach § 16 Abs. 1 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon

- a) zerstören oder beseitigen,
- b) an einen anderen Ort verbringen,
- c) umgestalten oder instand setzen,
- d) mit Werbeanlagen versehen will.

Nach § 16 Abs. 2 HDSchG sind auch Maßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals durch die Denkmalschutzbehörde zu genehmigen. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ausdrücklich auch bei genehmigungsfreien Maßnahmen und Verfahren der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

#### **6. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### **7. Verwenden von Niederschlagswasser**

Eine Verwendung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung und/oder Gartenbewässerung wird empfohlen.

Sofern Niederschlagswasser versickert wird, sollen Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden.

Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzuholen.

## **8. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird nur der Grundschutz (48 m<sup>3</sup>/h über 2 h) gewährleistet. Gemäß Angabe des Wasserversorgungsunternehmens GGEW steht nur diese Löschwassermenge zur Verfügung. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf (Objekt-schutz) ist in den bauaufsichtlichen Verfahren bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

## **9. Artenschutz**

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- a) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- b) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- c) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- d) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird eine Bauvorlage im Herbst oder Winter eingereicht und es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren europarechtlich relevanter Arten, also der europäischen Vogelarten oder der FFH-Anhang IV-Arten (z.B. Fledermäuse), entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob europarechtlich relevante Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen europarechtlich relevante Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Es können auch die Strafvorschriften nach § 71 BNatSchG zum Tragen kommen.

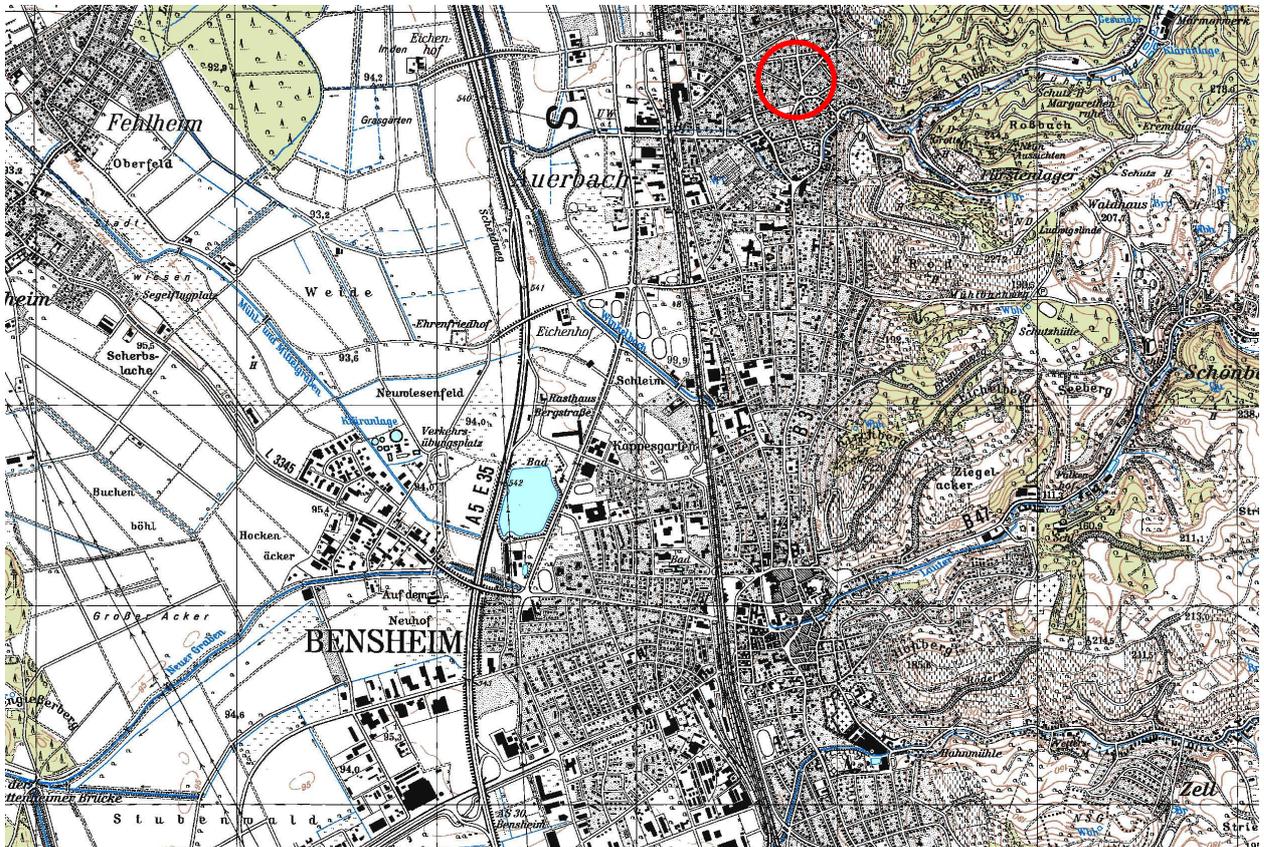
## **10. Einsichtnahme von DIN-Normen**

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder in der Bebauungsplanbegründung verwiesen wird, können beim Team Stadtplanung der Stadt Bensheim eingesehen werden.



**Stadt Bensheim**

## 5. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Schloßstraße“ im Stadtteil Auerbach



### Begründung

April 2014

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

|       |   |    |
|-------|---|----|
| I.    | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen  | 3  |
| I.1   | Situation und Grundlagen                    | 3  |
| I.1.1 | Anlass der Planung                          | 3  |
| I.1.2 | Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung   | 3  |
| I.1.3 | Planungsvorgaben                            | 4  |
| I.1.4 | Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung    | 6  |
| I.1.5 | Erschließungsanlagen                        | 7  |
| I.1.6 | Altlasten, Bodenschutz und Bergrecht        | 7  |
| I.1.7 | Denkmalschutz                               | 8  |
| I.1.8 | Immissionsschutz                            | 8  |
| I.1.9 | Wasserwirtschaftliche Belange               | 9  |
| I.2   | Festsetzungen der Bebauungsplanänderung     | 10 |
| I.2.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung           | 10 |
| I.2.2 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 11 |
| I.2.3 | Stellplätze und Garagen                     | 12 |
| I.2.4 | Sonstige Festsetzungen                      | 12 |
| I.3   | Bodenordnende Maßnahmen                     | 12 |
| II.   | Belange von Natur und Landschaft            | 12 |
| III.  | Planverfahren und Abwägung                  | 13 |

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Situation und Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes BA 4 in Bensheim-Auerbach. Mit der vorliegenden Planung soll ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes überplant und ersetzt werden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes durch bauliche Verbindung der bereits im Plangebiet vorhandenen Gebäude im 1. Obergeschoss geschaffen werden. Die nachfolgende Darstellung zeigt eine Straßenansicht des geplanten Gebäudes.



Abbildung 1: Straßenansicht des geplanten Gebäudes (unmaßstäblich)

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft im Außenbereich gewinnt die Umnutzung und maßvolle Nachverdichtung von Flächen in bestehenden Baugebieten immer mehr an Bedeutung. Im vorliegenden Fall bestehen zudem wirtschaftliche und funktionale Planungsgründe. So sollen Gäste des Beherbergungsbetriebes nach Vorstellung des Betreibers künftig trockenen Fußes durch den Neubauteil von den Hotelzimmern in den Restaurantbetrieb gelangen können. Der bisherige Bebauungsplan ermöglicht die vorgesehene Bebauung aufgrund der im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise begrenzten Gebäudelänge noch nicht. Nachdem der Bebauungsplan bislang auch keine zulässige Art der baulichen Nutzung bestimmt, sondern hierzu auf den Beurteilungsrahmen nach § 34 BauGB verweist, sollen eventuelle Unsicherheiten bei der Beurteilung des „Einfügens“ der geplanten Gebäudeerweiterung durch konkrete Festsetzung vermieden werden. Nachdem sowohl die gastronomische wie auch die Beherbergungsnutzung bereits bestehen, erscheint die Planung des Eigentümers jedoch auch in dieser Hinsicht den Anforderungen des Einfügens und der Umgebungsverträglichkeit zu genügen. Dem gehobenen gastronomischen Angebot der „Poststuben“ wird mit dem „Gutshof-Charakter“ der Umbauplanung ein entsprechender baulicher Rahmen gesetzt. Durch vorliegende Änderung soll der Bebauungsplan einen Entwicklungsspielraum für den bestehenden Betrieb definieren und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen.

#### I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Auerbach, Flur 2: Flurstücke Nr. 310/4 (teilweise) und Nr. 368/4.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,13 ha.



Abbildung 2: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Schloßstraße“ in Bensheim-Auerbach (unmaßstäblich)

### I.1.3 Planungsvorgaben

Der seit 17.10.2011 rechtsverbindliche Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, stellt die überplanten Grundstücke als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dar.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010 (unmaßstäblich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim stellt die überplanten Flächen als „Wohnbauflächen, Bestand“ dar.

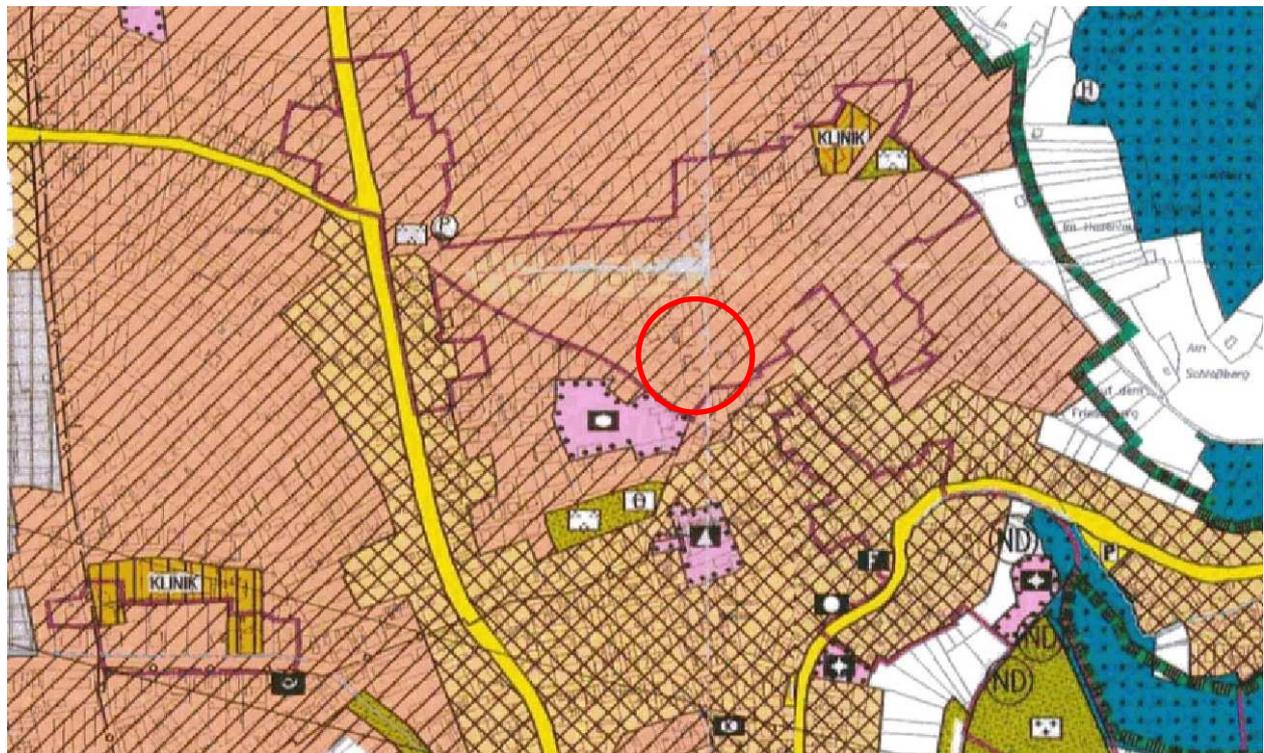


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (unmaßstäblich)

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Schloßstraße“ in Bensheim-Auerbach wird die am 13.02.2006 in Kraft getretene 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes BA 4 in Bensheim-Auerbach im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt. Das Plangebiet entspricht der bislang festgesetzten Teilbereichsfläche „11“ einschließlich der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

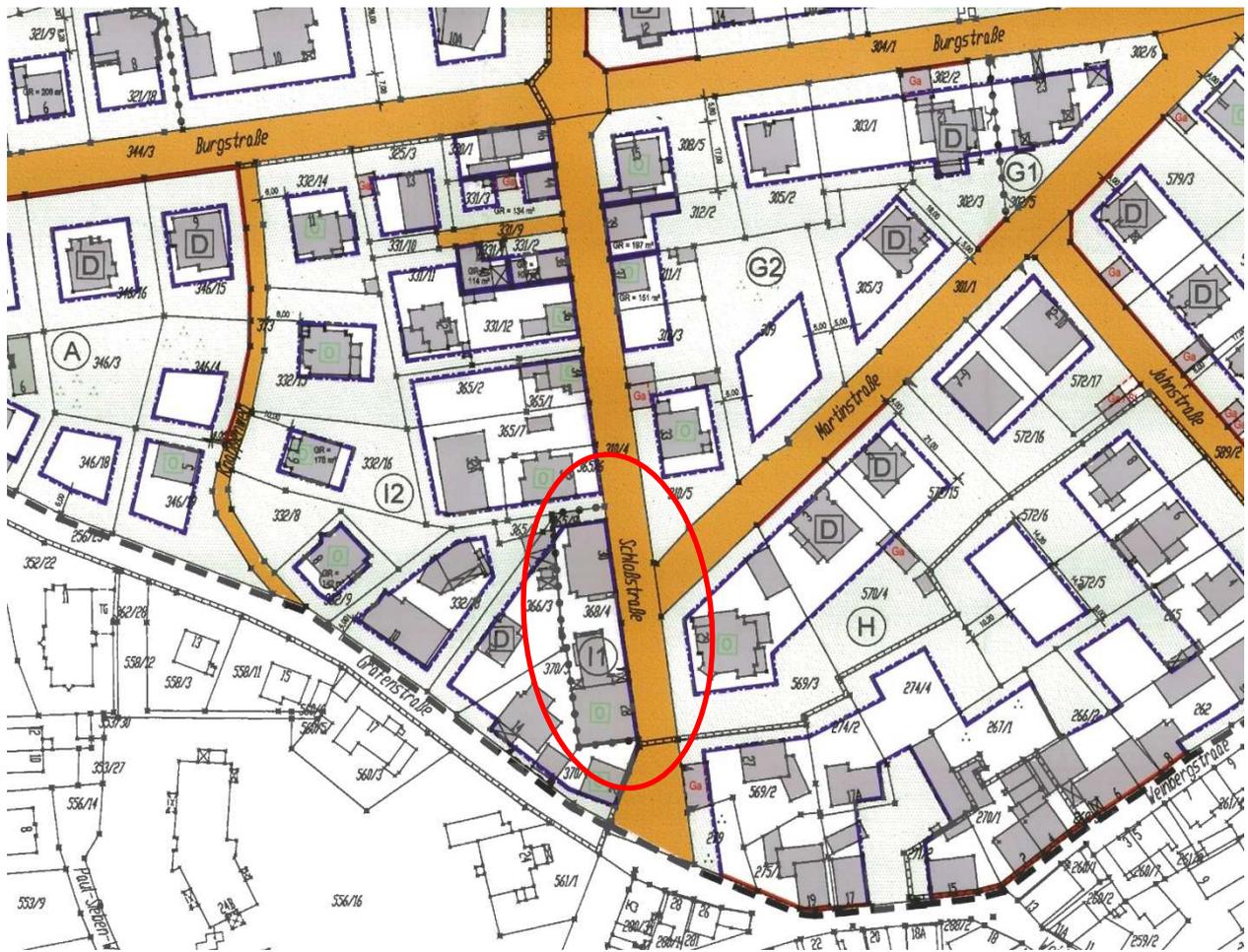


Abbildung 5: Auszug aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes BA 4 (unmaßstäblich)

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht vorhanden. Informationen über ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung und intensiven Freiflächennutzung wird kein Untersuchungsbedarf gesehen. Auf die Bestimmungen des Artenschutzes wird im Textteil des Bebauungsplanes jedoch hingewiesen. Insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu berücksichtigen.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

#### 1.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Auerbach. Die umgebene Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden, zweigeschossigen Wohngebäuden mit Sattel- oder Walmdächern. Innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Änderungsplanung befinden sich das Restaurant „Poststuben“ sowie der dazugehörige Beherbergungsbetrieb. Die bislang in getrennten Einzel-Gebäuden bestehenden Nutzungen sind der Umgebung hinsichtlich Gebäudehöhen und Baumasse angepasst und weisen Satteldächer auf. Die Bestandsgebäude bilden den Rahmen für die seitens des Eigentümers vorgesehene Überbauung des Hofes und eines bislang eingeschossigen Anbaus.

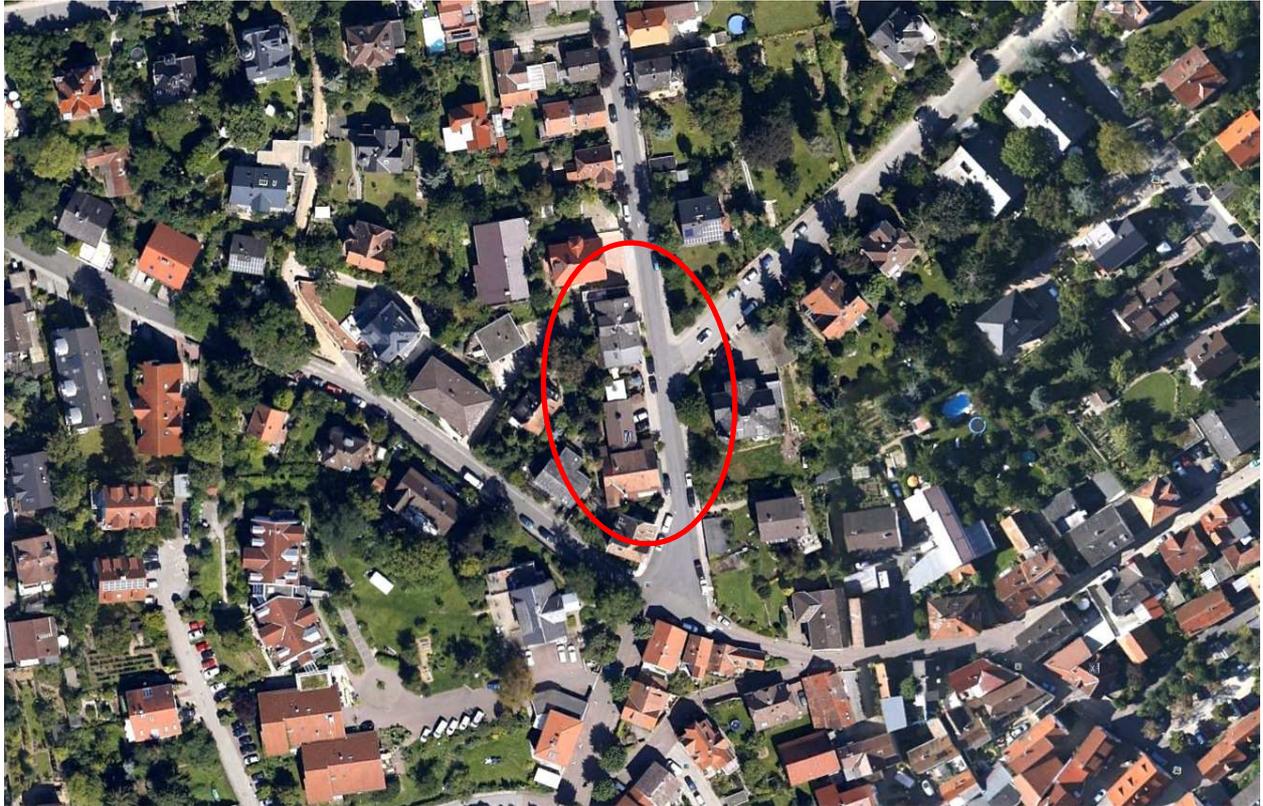


Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes und dessen Umgebung (unmaßstäblich)

### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Das Plangebiet ist über die Schloßstraße bereits voll erschlossen.

Die Planung löst keine weiteren Erschließungsaufwendungen der Stadt Bensheim aus. Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Im Rahmen der Objektplanung ist im Übrigen die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

### **I.1.6 Altlasten, Bodenschutz und Bergrecht**

In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage wird durch das Regierungspräsidium Darmstadt festgestellt, dass sich für das Grundstück Schloßstraße 30 ein Eintrag ergibt. Es handelt sich um eine nicht untersuchte ehemalige Betriebsfläche eines Großhandels mit Wasch- und Putzmitteln sowie Lebensmitteln. Das Gewerbe ist mit der Branchenklasse 1 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein sehr geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Bei dem Gebäude Schloßstraße 30 handelt es sich um ein bereits durch das Hotel genutztes Gebäude an dem keine grundsätzlichen Nutzungsänderungen vorgesehen sind. Ein Untersuchungsbedarf wird daher auch unter Berücksichtigung des seitens der Bodenschutzbehörde festgestellten, sehr geringen Gefährdungspotentials nicht gesehen.

Für den Planbereich liegen der Stadt Bensheim und der Bodenschutzbehörde im Übrigen keine Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden vor.

Dennoch sollte bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) geachtet werden. Ergeben

sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Durch das geplante Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es ist im Plangebiet bisher kein Bergbau umgegangen. Aktuelle Betriebe, die unter Bergaufsicht stehen, befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung zum Planungsgebiet. Derzeit besteht noch eine Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt sind derzeit jedoch keine Aufsuchungsvorhaben im Plangebiet bekannt. Dem geplanten Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde daher keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und keine Sachverhalte, die nicht abwägungsfähig wären, entgegen.

### **I.1.7 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt gemäß der Denkmaltopographie der Bundesrepublik Deutschland - Kulturdenkmäler in Hessen (Herausgeber: Landesamt für Denkmalpflege) innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „nördliches Villengebiet“ von Auerbach. Das unmittelbar neben dem Plangebiet befindliche Gebäude Grafenstraße 12 ist ein Einzel-Kulturdenkmal. Die Belange des Denkmalschutzes sind bei Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Für Bauvorhaben im vorliegenden Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Eine frühzeitige Abstimmung von Bauvorhaben mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen wird empfohlen.

Innerhalb des Planbereiches sind keine Bodenfunde bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

### **I.1.8 Immissionsschutz**

Gemäß den Bestimmungen in § 4 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten die im vorliegenden Plangebiet bestehenden bzw. geplanten Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaft“ und „Hotel“ mit einer benachbarten Wohnnutzung grundsätzlich vereinbar. Der Ursprungsbebauungsplan enthält zwar im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes keine Regelungen zur Festlegung der Art der baulichen Nutzung, sondern verweist auf die Zulässigkeit nach § 34 BauGB, jedoch sind die überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Flächen der Umgebung des vorliegenden Plangebietes hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Einschätzung faktisch als allgemeines Wohngebiet anzusprechen. Die geltenden Immissionsrichtwerte zur Beurteilung von Gewerbelärm aus Anlagen, die dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, sind in der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) festgelegt. Die Bestimmungen des BImSchG sind durch den Vorhabenträger einzuhalten, ohne dass es hierzu besonderer Festsetzungen bedürfte. Auch die Nutzung von Terrassen zur Außenbewirtschaftung ist nur im Rahmen der Bestimmungen der TA Lärm zulässig.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes, die lediglich durch eine Erweiterung der Hotelbetten-Kapazität verändert werden soll, werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwartet. Bei Bedarf können Auflagen im bauaufsichtlichen Verfahren zur Sicherstel-

lung der Anforderungen an den Immissionsschutz getroffen werden. Ein Regelungsbedarf durch Festsetzung des Bebauungsplanes besteht nicht.

### **I.1.9 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **I.1.9.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung wird der Trinkwasserverbrauch durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nur unwesentlich zunehmen.

#### **I.1.9.2 Löschwasser**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird nur der Grundschutz (48 m<sup>3</sup>/h über 2 h), gewährleistet. Gemäß Angabe des Wasserversorgungsunternehmens GGEW steht nur diese Löschwassermenge zur Verfügung. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im bauaufsichtlichen Verfahren bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

Ob die zur Verfügung stehende Löschwassermenge für die geplante Nutzung ausreichend ist, muss im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren geprüft bzw. nachgewiesen werden. Der Löschwasserbedarf einer Gastronomie- und Hotelnutzung wird ggf. höher sein als der Löschwasserbedarf der umliegenden Wohnbebauung.

Bei einem über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge hinausgehenden Löschwasserbedarf ist die Differenzmenge auf geeignete Art, z.B. durch eine Löschwasserzisterne zur Verfügung zu stellen. Ggf. können technische Maßnahmen wie Brandmeldeanlagen oder Sprinklerung den Löschwasserbedarf minimieren. Eine Abstimmung der Bauvorlagen mit dem vorbeugenden Brandschutz des Kreises Bergstraße und dem Stadtbrandinspektor ist erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich ein Belang der Erschließung und nicht des Bauplanungsrechtes und kann im Zuge der Objektplanung bei Bedarf durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt werden.

#### **I.1.9.3 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

#### **I.1.9.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

#### **I.1.9.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Der Planbereich ist bereits weitgehend bebaut oder durch bauliche Nebenanlagen genutzt. Durch Vergrößerung der zulässigen Grundfläche erhöht sich die Bodenversiegelung insofern nicht wesentlich. Die Niederschlagswassernutzung oder -versickerung werden, dem Ursprungsbebauungsplan entsprechend, dennoch empfohlen, um die Auswirkungen der Bebauung auf die Grundwasserneubildung und den Wasserkreislauf zu minimieren. Aufgrund der baulichen Dichte kommt vor allem die Niederschlagswassernutzung in Frage, wenngleich auch Teilflächen

wie Stellplätze durchaus für eine Versickerung des auf ihnen anfallenden Niederschlagwassers geeignet erscheinen.

#### **I.1.9.6 Abwasser**

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Abwasseranlagen in der Schloßstraße angeschlossen.

#### **I.1.9.7 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes und dessen näherer Umgebung befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

### **I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

#### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“ festgesetzt. Diese sich von den Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO deutlich unterscheidende Festsetzung soll die Nutzung des Plangebietes genauer eingrenzen, um insbesondere den Nachbarn eine Sicherheit vor unerwarteten Nutzungsänderungen zu geben. Im Gegensatz zu den Gebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO, in denen eine gewisse Bandbreite zulässiger Nutzungen bestimmt ist, ist mit dem sonstigen Sondergebiet eine weitergehende Nutzungseinschränkung auf die beiden Nutzungen Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaft) sowie Beherbergungsgewerbe (Hotel) verbunden. Aufgrund dieser bereits bestehenden Nutzung, die gemäß der Planvorstellung des Eigentümers lediglich in geringem Umfang durch zusätzliche Hotelzimmer erweitert wird, sind keine wesentlichen planungsbedingten Konflikte mit der Plangebietsumgebung zu erwarten. Eine wesentliche Änderung der Art der zulässigen Nutzung gegenüber der bereits bestehenden Grundstücksnutzung ist mit der Planung nicht verbunden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bislang war eine GR von 520 m<sup>2</sup> festgesetzt, die dem baulichen Bestand entspricht. Diese GR wird bereits im Bestand durch bauliche Nebenanlagen und Stellplätze überschritten, die gemäß Textfestsetzung des bisher gültigen Bebauungsplanes nicht auf die GR anzurechnen sind.

Die Obergrenze in § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung innerhalb von Sondergebieten von 0,8 kann nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Die aufgrund der festgesetzten GR von 660 m<sup>2</sup> indirekt zugelassene geringfügige Überschreitung der vorgenannten Obergrenze um 0,05 wird als städtebaulich begründet angesehen, da der bisherige Bebauungsplan für das Grundstück im Gegensatz zu anderen Grundstücken des Plangebietes quasi eine Bestandsfestschreibung ohne Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt hatte. Gerade für einen Wirtschaftsbetrieb ist jedoch die Möglichkeit zur Anpassung der Gebäude an veränderte Kundenwünsche wesentlich und soll für den Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb ermöglicht werden. Da die gegenüber der Bestandsbebauung zusätzlich zugelassene Überbauung zwischen den bestehenden Gebäuden liegen wird und somit keine nachteiligen Auswirkungen auf nachbarschützende Belange haben wird, erscheint diese Erweiterungsmöglichkeit angemessen und vertretbar. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind durch das Vorhaben nicht gefährdet. Im Sinne der mit den Grenzen nach § 17 BauNVO verfolgten Ziele der Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen, insbesondere auch des Bodenschutzes, kann die größere Grundfläche ebenfalls zugelassen werden, da es sich bereits im Bestand um weitgehend versiegelte Grundstücksfreiflächen handelt.

Entsprechend dem Umfang der seitens des Eigentümers geplanten Überbauung wird die GR auf 660 m<sup>2</sup> erhöht. Die dadurch zulässige bauliche Erweiterung sichert dem Gewerbebetrieb eine angemessene und ausreichende Erweiterungsfläche, die eine Anpassung an Kundenwünsche, eine höhere Nachfrage und modernere Betriebsabläufe ermöglicht. Die zusätzliche Gebäudegrundfläche überdeckt aufgrund der Bestandsnutzung im Wesentlichen bereits versiegelte Außenflächen. Der bisherige Bebauungsplan beschränkte die anzurechnende Gebäudegrundfläche auf die Grundfläche des Erdgeschosses. Die nach Vorstellung des Grundstückseigentümers im 1. OG stattfindende zusätzliche Überbauung hätte gemäß bisherigem Bebauungsplan somit keinen Einfluss auf die anzurechnende Grundfläche. Diese „Sonder-Regelung“ wird im Rahmen der Änderungsplanung nicht übernommen. Die Grundfläche ist entsprechend den Bestimmungen nach § 19 BauNVO zu ermitteln. Die Grundfläche ist aus der Summe der durch die Hauptnutzung (hier: Gaststätte und Hotel) überbauten Grundstücksfläche zu ermitteln, unabhängig von der Lage der Grundfläche im Erdgeschoss oder Obergeschoss.

Der bisherige Bebauungsplan setzt fest, dass die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) nicht in die GR einzurechnen sind. Im Sinne des Bodenschutzes wird festgesetzt, dass diese Anlagen künftig eingerechnet werden müssen, wobei analog zu § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GR um bis zu 60 m<sup>2</sup> zugelassen wird. Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte sogenannte „Kappungsgrenze“ der Überschreitung der festgesetzten GRZ um die entsprechenden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen von 0,8 wird vorliegend bereits durch die Hauptnutzung von 660 m<sup>2</sup> geringfügig überschritten. Die Anforderungen an die Umweltbelange und insbesondere den Bodenschutz rechtfertigen daher die im Vergleich zur festgesetzten GR der Hauptnutzung die nur geringfügige Überschreitungsmöglichkeit um weniger als 10 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Entsprechende bauliche Anlagen müssen daher flächenschonend teilweise im Erdgeschoss unter dem neuen Hotelbauteil vorgesehen werden. Mit der Zulassung einer Grundfläche von 660 m<sup>2</sup> für die Hauptnutzung (Gebäude) und weiteren 60 m<sup>2</sup> für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Anlagen (Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen) wird eine maximal zulässige Bodenversiegelung von insgesamt 720 m<sup>2</sup> bestimmt. Das entspricht 92,5 % der Grundstücksfläche von 778 m<sup>2</sup>.

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt mit II gegenüber der Ursprungsplanung unverändert. Die Gebäudehöhe war bislang auf eine Traufwandhöhe von 7,10 m über Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses begrenzt. Auch diese Festsetzung wird unverändert übernommen. Durch diese beiden Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Gebäude auch zukünftig in die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung einfügt. Daher wurde auch der entsprechende Höhenbezugspunkt übernommen.

### **1.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet ist bislang eine offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Es sind somit weder Doppelhäuser noch Hausgruppen zulässig, was der denkmalgeschützten Gesamtanlage ggf. auch abträglich wäre. Aufgrund der geplanten Verbindung der Gebäude Schloßstraße Nr. 28 und Nr. 30 ergibt sich eine Gesamtgebäuelänge von knapp 54 m. Nachdem in der offenen Bauweise nur Gebäude bis maximal 50 m Länge zulässig sind, wird in der Änderungsplanung eine abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass Einzelhäuser bis zu einer Gebäuelänge bis maximal 55 m zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Diese Baugrenzen können im Rahmen der Änderungsplanung unverändert übernommen werden. Aufgrund der festgesetzten maximalen Grundfläche verbleiben noch Grundstücksfreiflächen, die als Grünflächen angelegt oder auch entsprechend der heutigen Nutzung der Außenbewirtschaftung dienen oder für Nebenanlagen oder Stellplätze genutzt werden können.

Die bestehende Grenzbebauung an der Südseite des Plangebietes ist im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Sollte der entsprechende Gebäudeteil abgebrochen oder wesentlich umgebaut werden, kann eine Grenzbebauung bei festgesetzter offener Bauweise nur im Rahmen einer Ermessensentscheidung der Bauaufsicht bzw. Eintragung einer Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück zugelassen werden, wozu eine Zustimmung des betroffenen Eigentümers des Nachbargrundstückes einzuholen ist.

### **I.2.3 Stellplätze und Garagen**

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die aufgrund der Erweiterung der baulichen Nutzung erforderlichen Stellplätze sind satzungsgemäß nachzuweisen.

### **I.2.4 Sonstige Festsetzungen**

Nach § 81 Abs. 1 HBO werden u.a. Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht.

Die zulässige Dachform wird nicht eingeschränkt. Um ein Einfügen des Neubaus in die Umgebung zu gewährleisten, sind bei geneigten Dächern nur Dacheindeckungen aus roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen, nicht spiegelnden Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden. Zudem sind auch begrünte Dächer zulässig.

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten wird zur Sicherung eines Mindestanteiles wahrnehmbarer Hauptdachfläche als Gestaltungsmerkmal angrenzender Bebauung begrenzt.

Es wird festgesetzt, dass die Standflächen für Abfallbehältnisse einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben sind. Hierdurch soll der allgemein als optisch störend empfundene Eindruck von offenen Mülltonnensammelplätzen im Sinne der hohen Gestaltungsqualität des Quartiers ausgeschlossen werden.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes können über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus weitergehend einschränkend wirken. Einzelheiten sind im Zuge des aufgrund der Lage innerhalb einer geschützten Gesamtanlage zwingend erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

## **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## **II. Belange von Natur und Landschaft**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bereits getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Bodenversiegelung durch Nebenanlagen sind auch faktisch keine wesentlichen planungsbedingten Eingriffe gegeben.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Schutzgebiete.

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotop vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geltungsbereiches ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen. Auf die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes.

Die Belange von Natur und Landschaft sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung, zur Einschränkung des Rodungszeitraumes (Artenschutz), zum Ausschluss von Exoten für Gehölzanzpflanzungen (standortgerechte Gehölze) sowie zur Regelung des versickerungsaktiven Ausbaus von Stellplätzen (Minderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt) angemessen berücksichtigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warm-weiße LED-Leuchten zulässig, da diese Leuchten einerseits besonders energiesparend sind und andererseits eine vergleichsweise geringe Anziehungskraft auf Insekten (Falter) ausüben.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig, da innerhalb dieses Zeitraumes von brütenden Vögeln innerhalb der Gehölze auszugehen ist. Auf baulich genutzten Grundstücken ist jedoch ganzjährig ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG sind auch hierbei zu beachten.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig, da diese bei entsprechendem Alter zu Standsicherheitsproblemen neigen und zudem nicht standortgerecht im Sinne einer natürlichen potentiellen Vegetation sind.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Hierdurch kann zumindest ein wesentlicher Teil des auf ihnen anfallenden Niederschlagwassers versickern und die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung hierdurch reduziert werden. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können im Sinne der Teilhabe gehbehinderter Menschen an den Nutzungsangeboten innerhalb des Plangebietes auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden. Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. Über das Erfordernis ist in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu entscheiden.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich von Bensheim-Auerbach keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer weitergehenden vertiefenden Darstellung der Umweltbelange abgesehen werden kann.

### **III. Planverfahren und Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 20.06.2013 zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzung einer geplanten Hotelerweiterung beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Schloßstraße“ in Bensheim-Auerbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Eine Umweltprüfung ist hiernach nicht vorzunehmen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes kann auf Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche

bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der öffentlichen Auslegung im Regelverfahren für die Dauer eines Monats. Die Bürger erhielten neben der Einsichtnahme in die Planung auch die Möglichkeit zur Erörterung der Planung mit den Mitarbeitern der Stadtverwaltung Bensheim.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 02.07.2013 bis einschließlich 02.08.2013, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.06.2013 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2013 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 02.08.2013 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte im Wesentlichen zu Konkretisierungen und ergänzenden Erläuterungen in der Begründung. Aufgrund der Stellungnahme eines angrenzenden Nachbarn wurde auf die Festsetzung der Baulinie an der südlichen Grenze des Bebauungsplangeltungsbereiches verzichtet. Weiterhin wurde im Sinne des Bodenschutzes eine Obergrenze für die Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) festgesetzt. Diese Änderungen stellten wesentliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfes dar und erforderten somit eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Schloßstraße“ in Bensheim-Auerbach wurde daher in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 14.11.2013 als zweiter Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durch die verkürzte öffentliche Auslegung der zweiten Entwurfsplanung in der Zeit vom 25.11.2013 bis einschließlich 13.12.2013 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Es gingen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen von Bürgern zur zweiten Entwurfsplanung ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.11.2013 über die erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 13.12.2013 gegeben. In den Stellungnahmen der Behörden wurden mit Ausnahme der Stellungnahme der Kreisverwaltung keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht. Die Stellungnahme des Kreises Bergstraße führte zur geringfügigen Ergänzung der Bebauungsplanbegründung hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Den Anregungen zur detaillierteren Bestimmung der zulässigen Art der baulichen

Nutzung wurde zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gastronomie- und Hotelbetriebes nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan konnte gegenüber der zweiten Entwurfsplanung im Wesentlichen unverändert in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.04.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Schloßstraße“ in Bensheim-Auerbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.