

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

(Oktober 2015)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 06-04 „Knotenpunkt Bachgasse“, 4. Änderung in Bensheim-Auerbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan BA 06-04 „Knotenpunkt Bachgasse“, 4. Änderung in Bensheim-Auerbach wird der rechtskräftige Bebauungsplan BA 06 „Knotenpunkt Bachgasse“ im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

### **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, 4, 16 und 19 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend bestimmten Flächen ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert, d.h. bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden. Zudem darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, über die Grundflächenzahl von 0,6 hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf auch durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl, Solaranlagen) nicht überschritten werden.

#### **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese Gebäudeteile in Summe ihrer Längen nicht länger als 1/3 der entsprechenden Gebäudefassade sind und diese Gebäudeteile maximal 1,50 m von der Baugrenze vortreten.

#### **3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig.

Garagen (auch Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten“ zulässig.

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch hierbei zu beachten.

Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung: Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden im Plangebiet sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung: Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden im Plangebiet sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Sockel- und Fundamentmauern sind unzulässig.

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.)

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

#### **5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen. Nach Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim anzupflanzende Bäume werden auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

##### Laubbäume 1. Ordnung

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer platanoides (Spitzahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Buche)  
Platanus (Platane)  
Tilia cordata (Winterlinde)

Fraxinus excelsior (Esche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

#### Laubbäume 2. Ordnung

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer campestre (Feldahorn)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Obstgehölze in Arten und Sorten

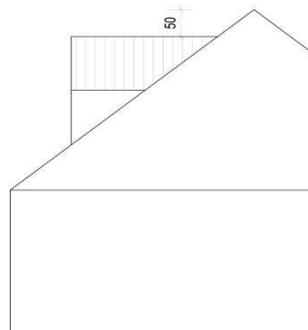
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus domestica (Speierling)

## **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.

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 durch Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

#### Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Sambucus nigra (Holunder)

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Viburnum opulus (Schneeball)

### **3. Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)**

Die lediglich durch bauliche Anlagen unterbauten Grundstücksfreiflächen (z.B. im Bereich von Tiefgaragen ohne darüber befindliche Gebäude) sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

## **C. Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Baumschutzsatzung**

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim (in Kraft getreten am 11.01.2009) sind zu beachten.

### **2. Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (in Kraft getreten am 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) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung der Gebäude die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere für Photovoltaik zu treffen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (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. Bodendenkmäler**

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 (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) 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. Nachweis der Löschwasserversorgung und 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 (96 m<sup>3</sup>/h über 2 h) gewährleistet. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist in den bauaufsichtlichen Verfahren bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen) nachzuweisen.

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

## 8. Artenschutz

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

1. 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. 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 ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Umständen eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich wird, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

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. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

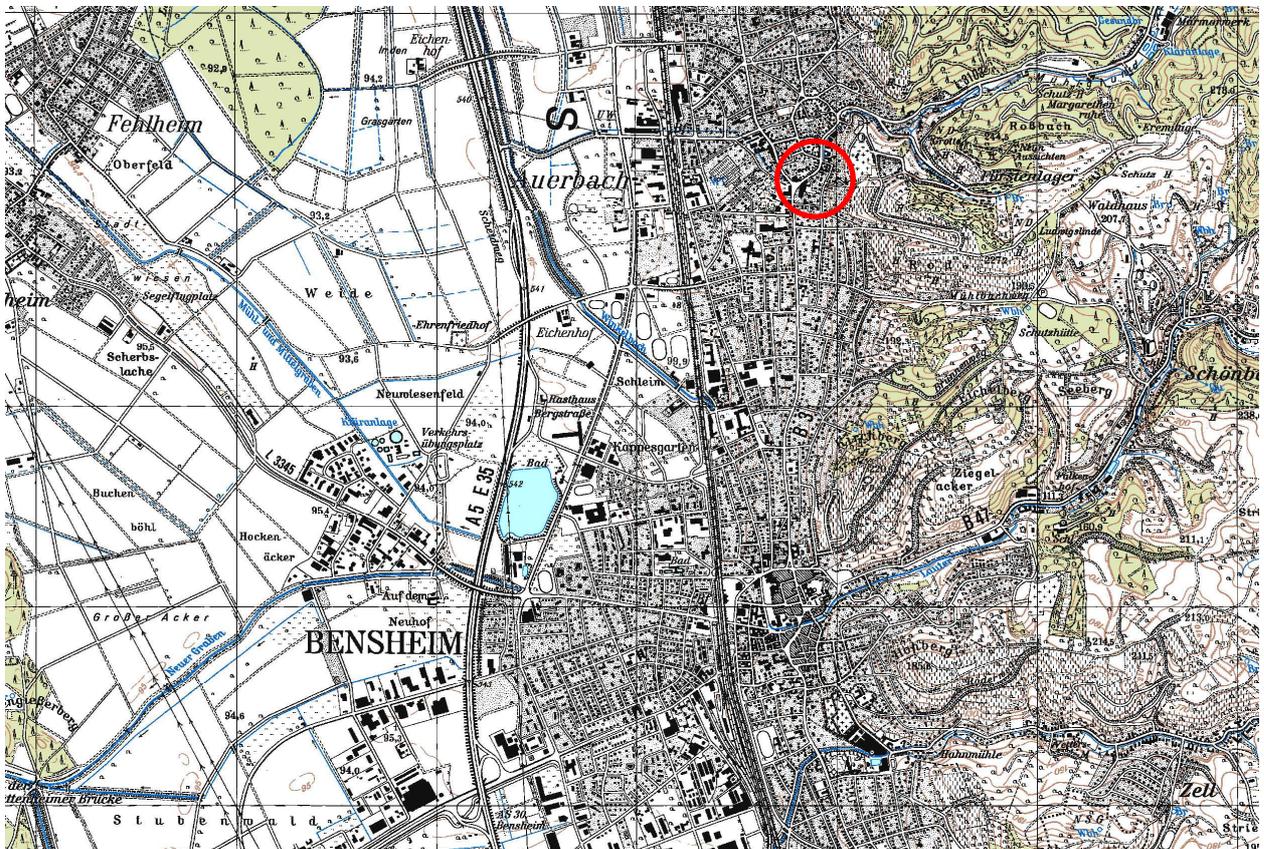
## **9. Einsichtnahme von DIN-Normen**

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**

# **Bebauungsplan BA 06-04 „Knotenpunkt Bachgasse“, 4. Änderung in Bensheim-Auerbach**



## **Begründung**

Oktober 2015

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	8
I.1.6	Denkmalschutz	8
I.1.7	Bodenschutz und Altlasten, Kampfmittel	8
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
I.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
I.2.3	Stellplätze und (Tief-)Garagen	12
I.2.4	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	13
I.2.5	Gestalterische Festsetzungen	14
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	15
II.	Belange von Natur und Umwelt	15
III.	Planverfahren und Abwägung	17



Der rechtskräftige Bebauungsplan BA 06 „Knotenpunkt Bachgasse“ sieht auf dem rückwärtigen Grundstück Bachgasse 9 - 13 im Bereich der Kennziffer 5 keine Bebauung vor, obwohl dort bereits ein gewerblich genutztes Gebäude und damit eine Hauptnutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorhanden ist.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft im Außenbereich gewinnt die Nutzung innerstädtischer Flächenpotenziale immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die ergänzende Bebauung Rechnung getragen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

Das Grundstück ist derzeit nahezu voll versiegelt. Die innerhalb des Grundstückes vorhandenen Grünflächen wurden auf die bestehende Betonplatte aufgeschüttet. Unter den Grünflächen befindet sich noch die Bodenversiegelung.

Die Festsetzung der Flächen sollte im Zusammenhang mit der Bebauung entlang der Bachgasse zunächst als Mischgebiet erfolgen. Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung wurde der Anregung des Kreises Bergstraße aus der Beteiligung am Bauleitplanverfahren jedoch gefolgt und nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch wird auch die Wohnqualität für die benachbarten Wohngrundstücke positiv durch den Entfall gewerblicher Nutzungen im Plangebiet betroffen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Wohnbebauung sollen durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes geschaffen werden.

### I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 06-04 „Knotenpunkt Bachgasse“, 4. Änderung in Bensheim-Auerbach (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Auerbach: Flurstücke Nr. 648/122 (teilweise) und Nr. 92/5.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.456 m<sup>2</sup>, wobei hiervon ca. 542 m<sup>2</sup> als öffentliche Straßenverkehrsflächen (Teilbereich der bestehenden Bachgasse) und die restlichen ca. 1.914 m<sup>2</sup> (Flurstück Nr. 92/5) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

### I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann nach Ansicht des für die Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt somit als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst gelten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist der Planbereich als „Gemischte Bauflächen, Bestand“ dargestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren jedoch formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Das Vorhaben ist als Maßnahme der baulichen Innenentwicklung auch mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

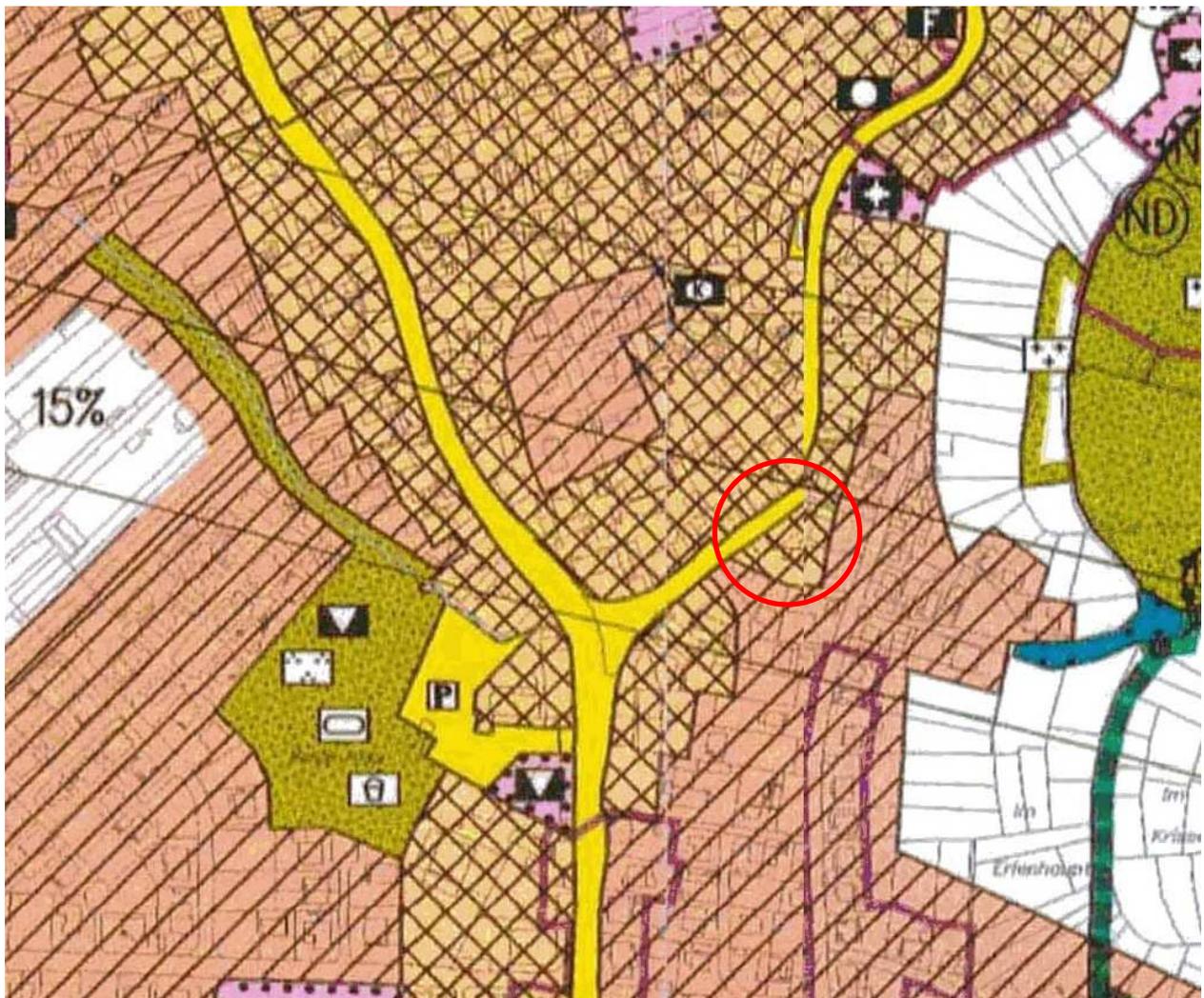


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (unmaßstäblich)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan BA 06-04 „Knotenpunkt Bachgasse“, 4. Änderung in Bensheim-Auerbach wird der seit 1980 rechtskräftige Bebauungsplan BA 06 „Knotenpunkt Bachgasse“ im entsprechenden Teilbereich (Bereich des Grundstückes Bachgasse 9 - 13) überplant und ersetzt.

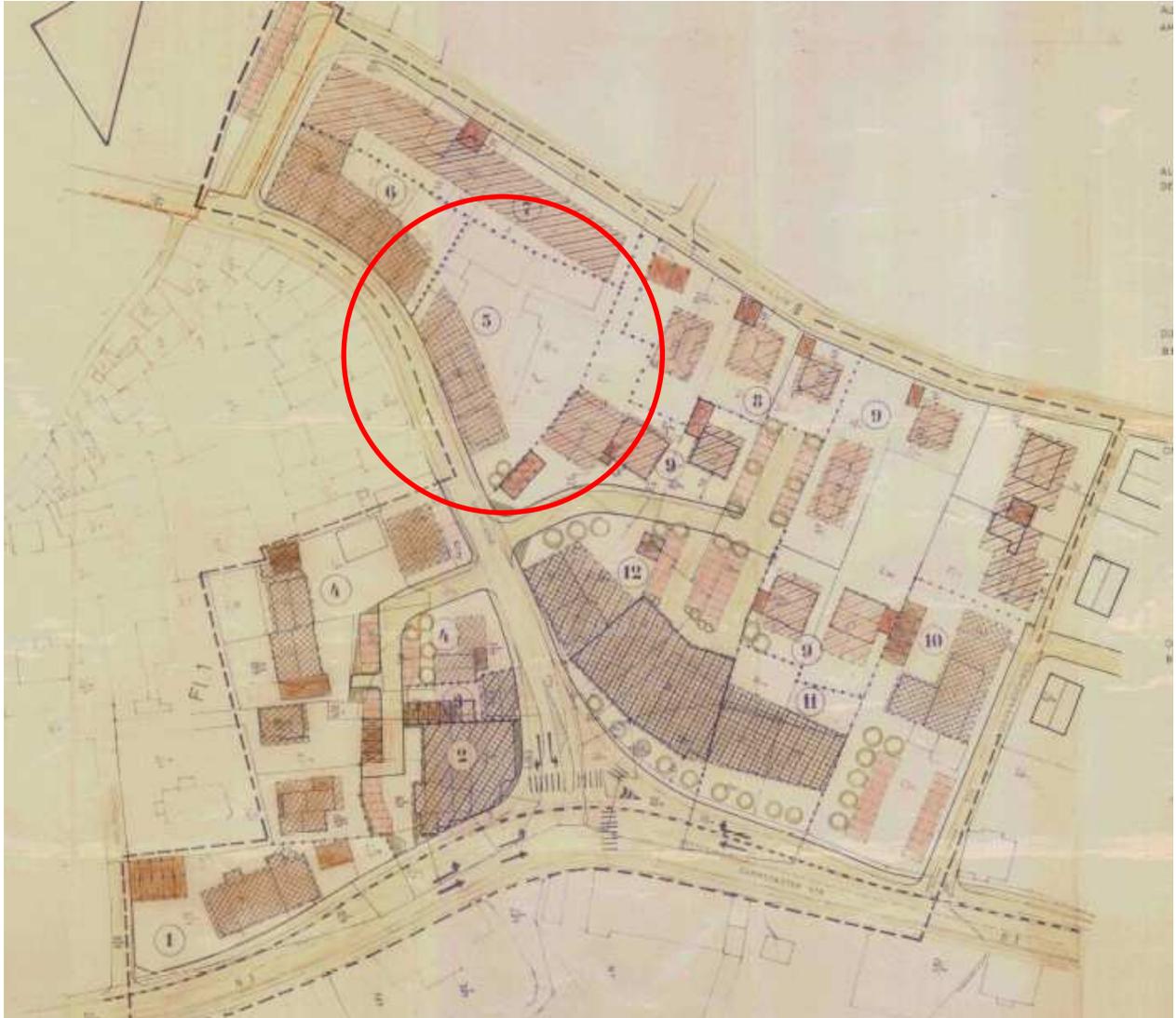


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BA 06 „Knotenpunkt Bachgasse“ in Bensheim-Auerbach (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

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

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

#### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Der Geltungsbereich befindet sich in der Mitte des Ortsteiles Auerbach. Die umgebene Bebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung sowie Einzelhandel und Gewerbe geprägt. Entlang der Bachgasse stehen meist giebelständige, zum Teil denkmalgeschützte, zweigeschossige Einzelhäuser. Die überwiegende Dachform ist das Satteldach. Die Bauweise ist uneinheitlich und entsprechend der engen Kernlage relativ dicht.

Das Grundstück Bachgasse 9 - 13 ist geprägt durch ein traufseitig stehendes, 3-geschossiges Wohngebäude entlang der Straßenfront. Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich mittig vier Garagen und ein Schuppen sowie kleine, privat genutzte Gartenflächen entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze, die nicht öffentlich zugänglich sind. Diese Gartenflächen befinden sich auf einer noch bestehenden früheren Hofbefestigung. Im Osten (Ludwigstraße) grenzen zwei neue Doppelhäuser an. Grenzbebauung ist auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken im Norden und im Süden festzustellen. Bei der Grenzbebauung handelt es sich überwiegend um Nebengebäude, in einem Fall auch um ein Wohnhaus.



Abbildung 5: Luftbild des Planbereiches (rot umkreist) und der Umgebung (unmaßstäblich; Quelle: Google Earth)

Im rückwärtigen Grundstücksbereich bestehen Gebäude und war auch seither eine Grundstücksnutzung durch eine ehemalige Spedition vorhanden. Durch die Aufgabe der Gewerbenutzung und eine Wohnfolgenutzung sind allenfalls positive Auswirkungen auf den Grundstücks- bzw. Immobilienwert der umgebenden Wohnbebauung zu erwarten. Beeinträchtigungen der Nachbarn können durch die bauliche Nachverdichtung nicht erkannt werden.

Bei Betrachtung der baulichen Umgebung des Vorhabens, ist festzustellen, dass Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen der Regelfall, Doppelhäuser hingegen eher die Ausnahme sind. Die vorliegend geplante Bebauung fügt sich gut in den baulichen Bestand des Ortskerns von Auerbach ein und entspricht einer ortsüblichen städtischen Wohnform.

Die vorliegend geplanten zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss dienen dem schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Minimierung der Bodenversiegelung im Verhältnis zur geschaffenen Wohnfläche. Die erforderlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken werden eingehalten. Entlang der Bachgasse und in der näheren Umgebung des Plangebietes sind mehrere dreigeschossige Gebäude vorhanden. Die geplante Geschossigkeit ist städtebaulich angemessen. Veränderungen der Aussicht gehen

im Allgemeinen mit Bauvorhaben einher. Sie stellen jedoch keine im Abwägungsvorgang wesentliche Beeinträchtigung dar. In städtischer Lage sind gegenseitige Einblickmöglichkeiten auf Freibereiche von Grundstücken üblich und stellen keine Beeinträchtigung und insbesondere keine Verletzung nachbarschützender Belange dar. Es werden daher auch keine besonderen sozialen Konflikte erwartet. Im Gegenteil sind durch die Einhaltung der nach HBO geforderten Abstandsflächen und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und auch zur Sozialverträglichkeit notwendige Abstände eingehalten.

### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Bachgasse gewährleistet. Die geplanten Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden.

Mit der Neuplanung werden ausreichende Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück ausgewiesen (zum Teil in einer geplanten Tiefgarage).

Die Planung führt nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch. Die Trinkwasserversorgung ist über das GGEW als örtlichem Versorgungsunternehmen bzw. den Wasserbeschaffungsverband Riedgruppe-Ost als Trinkwasserlieferanten sichergestellt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet.

Mit der Neubebauung ist eine teilweise Entsiegelung der bisher befestigten Hofflächen verbunden. Der Niederschlagswasseranfall aus der Plangebietsfläche im Kanalnetz wird künftig geringer sein als bisher.

Der Stadt Bensheim entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen. Die neuen Hausanschlüsse sind zu Lasten des Bauherrn herzustellen.

### **I.1.6 Denkmalschutz**

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich die Einzelkulturdenkmäler Bachgasse 24 und 26 (Alte Kaserne) sowie 28 (Ehemalige Synagoge). Beeinträchtigungen dieser Kulturdenkmäler sind nicht zu erwarten, weshalb von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung selbst sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht bekannt. Dennoch 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).

### **I.1.7 Bodenschutz und Altlasten, Kampfmittel**

Das Plangebiet wird durch eine Bauträgersgesellschaft bebaut, die die Grundstücksfläche des Plangebietes erworben hat. Im Zuge der Kaufabwicklung wurde intensiv das Thema der Bodenverunreinigungen besprochen und geklärt.

Im Planbereich befindet sich ein fachgerecht gereinigter und chemisch ausgewaschener Erdtank für Dieselkraftstoff mit einem Volumen von 5.000 l. Alle Betriebsrohrleitungen wurden abgetrennt. Die Abnahme zur Stilllegung erfolgte durch die Staatliche Technische Überwachung Hessen (TÜH, Amt Darmstadt) am 20.07.1994, bei der auch festgestellt wurde, dass am umliegenden Erdreich keine Anzeichen einer Ölverschmutzung erkennbar waren.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein Tank mit einer Lagerkapazität von 16.000 l für flüssige Mineralölprodukte. Eine Bescheinigung der Firma H. Herbst - Tankservice vom 10.05.2002 bestätigt die ordnungsgemäße, endgültige Stilllegung der Anlage. Hierbei wurden der Behälter und die Rohrleitungen vollständig entleert und gereinigt, die Anschlussarmatur für den Füllschlauch entfernt, die Füllleitung verschlossen sowie die Grenzwertgeberanschlussdose gegen unbefugte, weitere Benutzung gesichert.

Weitere Bereiche, auf denen mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, sind nicht bekannt. Bodenverunreinigungen unterhalb der flächigen Hofbefestigung sind nicht zu erwarten. Ein Untersuchungsbedarf des Bodens wird aufgrund der Nutzungshistorie des Grundstückes als Betriebsfläche einer Spedition mit nur geringer Lagerhaltung nicht gesehen.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten ist. 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.

In der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) sind für das Plangebiet mehrere Einträge vorhanden, weshalb die Bauträgergesellschaft weitergehende Untersuchungen im Zuge der baulichen Realisierung des Planvorhabens vornehmen wird. Ein Untersuchungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes wird nicht gesehen, da durch die geplante Tiefgarage und Unterkellerung der Wohngebäude ohnehin weitgehende Eingriffe in den Boden vorgesehen sind, für die bereits der vorgenannte Hinweis zur Meldepflicht organoleptischer Auffälligkeiten im Textteil des Bebauungsplanes enthalten ist. Im Übrigen liegen keinerlei Informationen oder Hinweise zu möglichen Bodenverunreinigungen vor. Die vergleichsweise kleine Spedition hat auf dem Grundstück nach Kenntnisstand der Stadt keine Güter umgeschlagen, sondern war als Umzugsunternehmen tätig. Die Hoffläche des Betriebsgeländes war zudem nahezu vollflächig versiegelt, so dass nicht von Bodenverunreinigungen auszugehen ist. Dennoch wird auf das Erfordernis der besonderen Beachtung der Belange des nachsorgenden Bodenschutzes bei der Bauausführung hingewiesen.

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes und zur Optimierung des Vorhabens aus bodenschutzfachlicher Sicht empfiehlt die Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt eine Aufwertung der entsiegelten Flächen durch Bodenlockerung.

Sowohl der Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt als auch der Stadt Bensheim sind keine Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet bekannt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Planung wurde der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt beteiligt und um Auskunft gebeten. In der entsprechenden Stellungnahme wird folgendes festgestellt:

"Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächen-absuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen."

Eine weitergehende Berücksichtigung des Belangs "Kampfmittel" im Bebauungsplanverfahren ist somit nicht erforderlich.

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches wird in dem entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des mit ihnen einhergehenden Verkehrsaufkommens bzw. der zu erwartenden Emissionen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Die durch Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen würden zu einer ggf. störenden Immissionsbelastung der im Plangebiet und benachbarten Flächen vorhandenen Wohn- und Mischnutzung führen. Im Übrigen ist eine gemischte bauliche Nutzung typisch für die benachbarte Bebauung der Ortsmitte und sollte daher zunächst auch im Plangebiet zugelassen werden. Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung wurde der Anregung des Kreises Bergstraße aus der Beteiligung am Bauleitplanverfahren jedoch gefolgt und nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch wird auch die Wohnqualität für die benachbarten Wohngrundstücke positiv durch den Entfall gewerblicher Nutzungen im Plangebiet betroffen. Die entlang der Bachgasse bestehenden gastronomischen Nutzungen sowie andere gewerbliche Nutzungen einschließlich Einzelhandel können auch ohne das vorliegende Gebiet weiterhin als Mischgebiet gelten, so dass diese Nutzungen durch die vorliegende Wohngebietsausweisung nicht in ihrer Entwicklung bzw. im Bestand eingeschränkt werden. Mischgebietsnutzungen und Wohngebiet sind nebeneinander ohne besondere Abstände oder Schutzmaßnahmen zulässig. Auch die durch den Straßenverkehr auf der Bachgasse entstehenden Emissionen haben keine zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse in den geplanten Neubauten, die aufgrund der rückwärtigen Lage und der Bestandsgebäude entlang der Bachgasse ausreichend geschützt sind. Daher werden keine weiteren Untersuchungen im Hinblick auf Nutzungskonflikte für erforderlich erachtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den Planeintrag in den einzelnen Baufenstern zur Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt und orientieren sich an der Bestandsbebauung.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung in einem Umfeld mit einer für den Stadtteil Auerbach ortstypisch dichten Bebauung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der zulässigen Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt. Die Anforderungen der Wohnnutzung an Belichtung und Durchlüftung sind damit angemessen gewährleistet.

Abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nachdem die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, wird vorliegend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert, d.h. bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden darf. Zudem darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (insbes. Tiefgarage), über die Grundflächenzahl von 0,6 hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Hieraus ergibt sich auch, dass ca. 40 % der Grundstücksflächen als Grundstücksfreiflächen beispielsweise für eine gärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen. Teilweise können diese Grünflächen durch unterirdische Anlagen, vor allem die geplante Tiefgarage unterbaut werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und (Tief-) Garagen erscheint vor allem aufgrund des Zieles der Innenentwicklung sowie wegen der bisherigen weitgehenden Versiegelung begründet. Im Rahmen der Planrealisierung würde es aufgrund der derzeitigen, beinahe vollständigen Versiegelung zu einer Entsiegelung in Teilen des Grundstückes kommen. Eine angemessene Durchgrünung ist zudem durch Festsetzungen gesichert.

Für das Bestandsgebäude an der Bachgasse wird eine maximale Traufwand- und Firsthöhe mit 123,00 bzw. 125,00 m ü. NHN etwas (ca. 20 cm) über den Bestandshöhen festgesetzt, damit eine nachträgliche Wärmedämmung möglich ist. Die zulässige Höhe der beiden neuen Baukörper orientiert sich am Bestandsgebäude an der Bachgasse sowie der benachbarten Doppelhausbebauung östlich des Geltungsbereiches. Die bisherigen Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich liegen höher als die Bachgasse, weshalb die für die Neubebauung festgesetzten Maximalhöhen für Traufwand und First angemessen sind. Eine wesentliche Änderung an der bestehenden Geländehöhe ist derzeit nicht vorgesehen. Die Traufwand- und Firsthöhen der beiden rückwärtigen Baufenster werden unter Berücksichtigung verschiedener Nachbareinwendungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung nunmehr einheitlich auf 122,00 bzw. 126,00 m ü. NHN festgesetzt.

Die festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf nicht durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl, Solaranlagen) überschritten werden, um im Hinblick auf die Nachbarschaft eindeutige Höhenverhältnisse zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ortsüblich. Aufgrund der Neubebauung kommt es insgesamt zu einer Entsiegelung des Geländes (auch unter den „Grünbeeten“ im hinteren Grundstücksbereich liegt eine befestigte Fläche, die lediglich dünn mit Boden überschüttet wurde). Auch die Durchgrünung des Plangebietes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt.

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

In der Bebauungsplanänderung wird die Gliederung des Gebietes durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern gewährleistet, sodass eine Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher durch Baugrenzen (Baufenster) und eine Baulinie festgelegt. Die Ausnutzung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1980 sah im Bereich mit der Kennziffer 5 ein Baufenster entlang der Bachgasse vor. Um eine maßvolle Nachverdichtung im Ortskern von Auerbach zu gewährleisten, ist geplant, den rückwärtigen Grundstücksteil durch zwei weitere Baufenster zu ergänzen. Die Baulinie an der Straßenfront des Bestandsgebäudes ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um beispielsweise bei einem Abriss und Neubau des Gebäudes im vorderen Grundstücksbereich eine Stellung des Gebäudes an der Straßenparzelle zu gewährleisten, da es sich dabei um eine ortsbildtypische Gebäudestellung in diesem Bereich der Bachgasse handelt.

Die aufgrund der eingegangenen Bürgerstellungnahmen erforderliche Dialog und Austausch von Argumenten im Rahmen verschiedener Bürgerversammlungen führten u.a. zum weiteren Abrücken der beiden rückwärtigen Baufenster, um den nachbarschützenden Belangen über die Abstandsregelungen der HBO hinaus Rechnung zu tragen.

Da die zwei rückwärtigen Baufenster in ihrer Ausdehnung gegenüber der ersten Entwurfsplanung nun sehr eng an der Objektplanung orientiert sind, ist es aus städtebaulicher Sicht angemessen und vertretbar, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß als Ausnahme zuzulassen, wenn diese Gebäudeteile in Summe ihrer Längen nicht länger als  $\frac{1}{3}$  der entsprechenden Gebäudefassade sind und diese Gebäudeteile maximal 1,50 m von der Baugrenze vortreten. Hierdurch wird die Möglichkeit gegeben, beispielsweise durch Vor- und Rücksprünge in der Gebäudefassade eine ansprechendere Architektur zu bieten, als dies bei einem schlichten „Gebäudequader“ der Fall wäre. Über die Zulässigkeit des durch diese Festsetzung möglichen Vortretens von Gebäudeteilen ist im Rahmen eines Ausnahmeantrages durch die Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden.

### **1.2.3 Stellplätze und (Tief-)Garagen**

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die entsprechend erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken im Plangebiet nachzuweisen. Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren.

Für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze werden entsprechende Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ bestimmt. Außerhalb dieser Flächen bzw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig.

Garagen sowie die geplante Tiefgarage sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten“ zulässig.

Durch die vorgenannten Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. zulässigen Lage von Stellplätzen und (Tief-)Garagen soll ein ruhiger und begrünter Blockinnenbereich zwischen dem Bestandsgebäude an der Bachgasse und den beiden geplanten Neubauten sichergestellt werden.

An der östlichen Grundstücksgrenze besteht eine ca. 2,00 m hohe Stützmauer zu der etwas höher gelegenen Doppelhausbebauung an der Ludwigstraße (Hausnummern 9 bis 15). Dieser Höhenversatz sollte zunächst durch die Herstellung von mehreren nebeneinander liegenden Carports mit begrüntem Dach zwischen den beiden neuen Wohnhäusern etwas gefälliger gestaltet werden. Aufgrund verschiedener privater Einwendungen gegen die Planung gab es allerdings mehrere Bürgerversammlungen, aus deren Ergebnis u.a. die Zusage zur Errichtung einer Tiefgarage zwischen den rückwärtig geplanten Gebäuden hervor ging. Die Fläche für Carports ist daher nun nicht mehr enthalten. Durch die Errichtung einer Tiefgarage im rückwärtigen Grundstücksbereich wird dem Schallschutz in besonderem Maße Rechnung getragen. Lediglich wenige Stellplätze sind nun noch im vorderen Grundstücksbereich oberirdisch geplant, sodass ein Lärmkonflikt nicht erkannt werden kann und die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung nicht gegeben ist. Bei dem durch die Stellplätze für die drei Wohnhäuser im Plangebiet (zwei neue und ein bestehendes Gebäude) erzeugten Verkehrsaufkommen handelt es sich um gebietsadäquaten und üblichen Verkehr, der aufgrund der Anbindung an die Bachgasse als Hauptverkehrsstraße keine besonderen Beeinträchtigungen der Nachbarn oder sonstige Konflikte auslösen wird. Darüber hinaus kann durch die Errichtung einer Tiefgarage auch der Anteil an begrüntem Grundstücksflächen erhöht werden, da festgesetzt wird, dass die lediglich durch bauliche Anlagen unterbauten Grundstücksfreiflächen, also z.B. im Bereich von Tiefgaragen ohne darüber befindliche Gebäude, als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Die Abstandsflächen baulicher Anlagen, also auch der oberirdischen Stellplätze, sind im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichenden Regelungen. Aufgrund der mit den Nachbarn abgestimmten Änderungen der Planung haben sich die tatsächlichen Abstände der Neubebauung zu den Nachbargrenzen vergrößert und berücksichtigen die Abstandsbestimmungen der HBO. Die Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen kann durch die geplante Tiefgarage reduziert werden. Im Übrigen befinden sich auf den Nachbargrundstücken ebenfalls Nebengebäude unmittelbar auf der Nachbargrenze, die die Längenbegrenzungen nach HBO erheblich überschreiten, so dass die

Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung auch im Plangebiet größere Längen von Nebengebäuden und auch Stellplätzen an der Grenze zulassen könnte.

#### **I.2.4 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Im Verfahren nach § 13a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher formal nicht erforderlich. Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wäre im Übrigen der letzte Rechtszustand als fiktiver Bestand anzunehmen, d.h. der bisherige Bebauungsplan mit den hiernach gegebenen Bebauungsmöglichkeiten. Gegenüber diesem fiktiven Bestand ergeben sich durch die neue Planung auch faktisch kaum zusätzliche Eingriffe. Gegenüber der heute voll versiegelten Grundstücksfläche erfolgt sogar eine teilweise Entsiegelung, so dass faktisch keine Eingriffe entstehen.

Im Sinne der Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum gemäß ebenfalls festgesetzter Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen. Nach Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim anzupflanzende Bäume werden auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Im Gegensatz zu den heute weitgehend „kahlen“ Grundstücksfreiflächen werden künftig ca. 6 bis 8 Bäume anzupflanzen sein. Die Baumpflanzungen wirken sich durch Reduzierung der Flächenerwärmung im Sommer günstig auf das Kleinklima aus. Zudem sind die lediglich durch bauliche Anlagen unterbauten Grundstücksfreiflächen (z.B. im Bereich von Tiefgaragen ohne darüber befindliche Gebäude) als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, womit eine zusätzliche Begrünung der Grundstücksflächen im Sinne eines „grünen Innenhofes“ beabsichtigt ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warm-weiße LED-Leuchten zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Es wird festgesetzt, dass die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Damit wird die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für den Außenbereich geltende Einschränkung im Sinne des Artenschutzes auch auf das Plangebiet übertragen. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind auch bei Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen zu beachten. Nachdem derzeit kein Gehölzbewuchs vorhanden ist, betrifft die Festsetzung langfristig die neu anzupflanzenden Gehölze nach Realisierung der geplanten Bebauung.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten. Aus gleichem Grund sind auch keine Sockel- und Fundamentmauern zulässig. Sollte eine Abgrenzung gewünscht sein, kann dies beispielsweise auch mittels eines in der Höhe bodengleichen Pflaster- oder Plattenstreifens erreicht werden.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappele unzulässig, nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.

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.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Die beiden vorgenannten Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung minimieren.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich geschützten Biotope. Es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sowie der Nutzung als private Gartenfläche und überwiegend durch Nebengebäude und Hofbefestigung versiegelte Fläche ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen, da nahezu keine wertgebenden Strukturen vorhanden sind. Dennoch werden weitere Festsetzungen im Sinne des Artenschutzes getroffen, die im Kapitel II näher erläutert werden.

### **I.2.5 Gestalterische Festsetzungen**

Nach § 81 HBO werden u.a. Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemacht. Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich zwischen 20° und maximal 45° festgesetzt. Als Dachform wird ausschließlich das ortstypische Satteldach zugelassen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten jedoch nur für die Wohngebäude, nicht aber für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Insbesondere die Flachdachbegrünung von Garagen soll durch diese klarstellende Festsetzung ermöglicht werden.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes und der Umgebung aus ortstypischen Farbtönen (rot bis rotbraun oder grau bis schwarz) gewählt werden. Aus Gestaltungsgründen, aber auch zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude, sind spiegelnde Dachmaterialien ausgeschlossen. Wegen der ökologischen Wertigkeit werden aber auch begrünte Dächer zugelassen.

Dachaufbauten sollen grundsätzlich zulässig sein. Die Größe der einheitlich zu gestalteten Dachgauben wird jedoch begrenzt, damit auch bei mehreren Dachaufbauten ein gestalterisch zufriedenstellender Gesamteindruck gewahrt bleibt.

Mit Rücksicht auf die hangseitig angrenzende Wohnbebauung und um die Möglichkeit der Solarenergienutzung zu verbessern, wird bei den Neubauten die Firstausrichtung in Ost-West-Richtung im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen vorgegeben, womit eine Südausrichtung der Dachflächen vorgegeben ist.

Hinsichtlich der Blendung durch Photovoltaikmodule wird auf die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hingewiesen, welches wesentliche Blendwirkungen für die Nachbarn ausschließt. Aufgrund der festgesetzten Dachneigungen und der physikalischen Gesetzmäßigkeiten (Einfallwinkel gleich Ausfallwinkel) sind Blendungen ohnehin ausgeschlossen. Die Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes gelten über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes hinaus. Auch wenn Photovoltaikanlagen aus Gründen der Erzeugung regenerativer Energie grundsätzlich zulässig sein sollen, können aus Gründen des Denkmalschutzes Auflagen oder Verbote ausgesprochen werden, die ggf. die Errichtung entsprechender Anlagen ausschließen. Ein weitergehendes Regelungsbedürfnis auf Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind durch Pflanzen einer vorgegebenen Pflanzliste einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Zur Durchgrünung des Grundstückes und Minimierung der Bodenversiegelung sind die lediglich durch bauliche Anlagen unterbauten Grundstücksfreiflächen (z.B. im Bereich von Tiefgaragen ohne darüber befindliche Gebäude) als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Mehrfamilienhäuser sind nach HBO im Übrigen Kinderspielmöglichkeiten auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern kein öffentlicher Spielplatz in der unmittelbaren Nähe liegt. Entsprechende Nachweise sind mit den Bauvorlagen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Auf Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich kein diesbezüglicher Regelungsbedarf, da die Spielplatzanforderung bereits verbindlich in der HBO geregelt ist.

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Neuordnung der Grundstücksflächen des Planbereiches ist ggf. erforderlich und kann zu gegebener Zeit durch Teilungsvermessung erfolgen.

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

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes hat unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauungsmöglichkeiten und der getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Umweltbeeinträchtigungen insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich beeinträchtigt. 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. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt (siehe hierzu Kapitel I.2.4).

Zur erforderlichen Einbindung des Baugrundstückes in die Landschaft und zur Minderung des Eingriffs in das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches und zur Entsiegelung der Hofbefestigung werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Begrünung der Grundstückflächen im Bereich von Tiefgaragen getroffen. Hierzu werden ergänzend Artenlisten festgesetzt, um eine standortgerechte Bepflanzung zu gewährleisten.

Weitere eingriffsmindernde Festsetzungen sind:

- Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl;
- Beschränkung der Gebäudehöhen;
- Festsetzung zur Außenbeleuchtung;
- Festsetzung von Dachform und -neigung sowie sonstige gestalterische Festsetzungen zur Einbindung des Bauvorhabens in die städtebauliche Umgebung.

Der Stadt Bensheim liegen keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über geschützte Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung im Bereich des Baugrundstückes als Wohnbebauung mit rückwärtiger Scheune und Garagen sowie fast vollständiger Freiflächenversiegelung ist nicht mit entsprechendem Vorkommen zu rechnen. Auch innerhalb der Scheune konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen oder im Gebäude brütenden Vögel festgestellt werden. Wegen des Fehlens geeigneter Winterquartiere (nahezu vollflächige Versiegelung, keine Frostfreiheit im Bereich der kleinen Gartenflächen oberhalb der Betonfläche) kann ein Vorkommen von Zauneidechsen ausgeschlossen werden. Für andere geschützte Arten fehlt jegliche Habitatstruktur.

Grundsätzlich kommt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplanes oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben

umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dies ist bei der vorliegenden Planung erkennbar nicht der Fall.

Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) kann beim Vollzug der Planung dadurch vermieden werden, dass Tiere bei Einrichtung der Baustelle und Anrücken der Baumaschinen das Weite suchen werden. Es kann auch durch eine zeitliche Steuerung der Baumaßnahmen ein entsprechender Verstoß vermieden werden. Auf die Bestimmungen des BNatSchG zum zulässigen Rodungszeitraum wird hingewiesen.

Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist nur dann von Belang, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Aufgrund augenscheinlichen Fehlens von geschützten Arten auf dem Baugrundstück selbst, ist nicht mit einer erheblichen Störung geschützter Arten zu rechnen. Somit ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen zu erwarten.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Habitate auf dem geplanten Baugrundstück fehlen. Aufgrund fehlender Gehölze und der derzeit weitgehend versiegelten Grundstücksfläche kann eine Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen weitgehend ausgeschlossen werden. Dennoch werden zum sichern Ausschluss der Verbotstatbestände folgende Festsetzungen getroffen:

- Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung: Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden im Plangebiet sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung: Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden im Plangebiet sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Zudem kommt eine Beeinträchtigung hinsichtlich des Tötungsverbotes sowie des Zerstörungsverbotes von Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG dann nicht in Betracht, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Aufgrund der geringen ökologischen Qualität des Plangebietes und der im Umfeld bestehenden struktureicheren privaten Gartenflächen im direkten räumlichen Zusammenhang wird diese Voraussetzung erfüllt.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan wird daher verzichtet. Es ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG vollzugsunfähig ist.

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

1. 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. 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 ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Umständen eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich wird, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

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. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende formale Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und der Lage im Innenbereich des Stadtteiles 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 entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes. Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb von Wasserschutzgebieten und sonstigen Schutzgebieten. Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotope vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geltungsbereiches und der Umgebung ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 03.04.2014 zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen einer geplanten Nachverdichtung des rückwärtigen Bereiches des Grundstückes Bachgasse 9 - 13 beschlossen, eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit baulichem Bestand, vorliegend eine Gewerbebrauche handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die

Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

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 der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, 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 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 14.04.2014 bis einschließlich 16.05.2014.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 09.04.2014 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 16.05.2014 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 detailliert zu folgenden Änderungen an der Planung:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle der bisherigen Mischgebietsfestsetzung;
- Festsetzung einer GRZ von 0,4 sowie differenzierte Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (auch Tiefgarage) bis zu einem Wert von 0,8 mit entsprechender Ergänzung der Begründung;
- Änderung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit größerem Abstand zu den Nachbargrenzen;
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe im südlichen Baufenster;
- Anpassung der Nutzungsschablone in Bezug auf die Höhenfestsetzungen und die Bezeichnung „m ü. NHN“, welche auch in der Plandarstellung und der Legende geändert wurde;
- Zeichnerische Festsetzung von Flächen für eine Tiefgarage mit ihrer Einfahrt;
- Festsetzung zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen oberhalb von Tiefgaragen;
- Konkretisierung der Nutzungsschablone und Ergänzung einer Fußnote, wonach die Festsetzung zur Dachform und -neigung nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gilt;
- Ergänzung der bestehenden Festsetzung zum Bodenabstand von Zäunen um die Unzulässigkeit von Sockel- und Fundamentmauern;
- Ergänzung des vorhandenen Hinweises zum Artenschutz um einen Hinweis zur Entfernung bzw. Beseitigung von Lebensstätten im Textteil des Bebauungsplanes;
- Korrektur der Begründung im Hinblick auf die Bauweise und die Zulässigkeit von Einfriedungen;
- Ergänzung der Begründung zur Erforderlichkeit der Baulinie aus städtebaulicher Sicht;
- Ergänzung der Begründung um die Hinweise der Denkmalschutzbehörde zu den Kulturdenkmälern nach § 2 HDSchG sowie zu den Kulturdenkmälern Bachgasse 24 und 26;

- Ergänzung der Begründung um Aussagen zur bisherigen Grundstücksnutzung und zum Erfordernis der besonderen Beachtung der Belange des nachsorgenden Bodenschutzes bei der Bauausführung.

Zu den eingegangenen Bürgerstellungnahmen wurden im Übrigen ein Dialog und Austausch von Argumenten zwischen den Bürgern, dem Bauträger und der Stadt Bensheim durchgeführt und letztlich eine besser an die Belange und Wünsche der Nachbarn angepasste planerische Lösung gefunden. Hierbei wurden Gebäudehöhen minimiert und die Gebäudestellung verändert. Durch eine Tiefgarage wird die Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch Stellplätze minimiert. Aus Sicht der Stadt sind hiermit auch nach den Rückmeldungen aus den Bürgergesprächen die in den Bürgerstellungnahmen vorgebrachten Bedenken umfassend berücksichtigt worden. Aufgrund der Planung wird die frühere Gewerbenutzung zugunsten einer Wohnfolgenutzung aufgegeben, was grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Nachbarbelange zu werten ist. Die Stellung und zulässige Höhe der Gebäude wurde verändert. Nachbarschützende Belange werden nicht beeinträchtigt. Der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern ist der städtebaulichen Situation angemessen und dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Bebauung ist weniger dicht als auf einigen der Nachbargrundstücke.

Die Planänderungen stellten eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes dar und erforderten somit eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Bebauungsplanänderung wurde daher in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 26.03.2015 als zweiter Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch eine angemessen verkürzte öffentliche Auslegung der zweiten Entwurfsplanung in der Zeit vom 09.04.2015 bis einschließlich 23.04.2015 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.04.2015 hingewiesen wurde. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Es wurde jedoch im Sinne der Verfahrensvereinfachung einschränkend bestimmt, dass Stellungnahmen nur noch zu den gegenüber der ersten Entwurfsplanung geänderten Teilen abgegeben werden konnten. Hierdurch sollte das wiederholte Vorbringen bereits in die Abwägung eingestellter Sachverhalte vermieden werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2015 über die erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen der Planung mit einer Frist bis zum 23.04.2015 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen bzw. Hinweise im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Dies führte lediglich zu geringfügigen Anpassungen der Begründung und zu einer Konkretisierung der Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan BA 06-04 „Knotenpunkt Bachgasse“, 4. Änderung in Bensheim-Auerbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 08.10.2015 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.