



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BA 17 A
„Ehemaliger Vogelpark“
4. Änderung

Begründung

Satzung

Juli 2014

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7 Löwenhofstraße 5
64653 Lorsch 55116 Mainz

Fon: 06251 - 584 783 0 mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1 www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	8
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	8
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftiger Bebauungsplan BA 17 A	9
2.4	Aufstellungsverfahren	10
2.4.1	Verfahrenswahl	10
2.4.2	Verfahrensdurchführung	11
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	12
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	14
3.1	Erschließungsanlagen	14
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	14
3.1.2	Verkehrsanlagen	15
3.2	Umweltschützende Belange	16
3.2.1	Artenschutz	16
3.2.2	Bodenschutz	19
3.2.3	Altlasten	19
3.2.4	Denkmalschutz	20
3.2.5	Immissionsschutz	20
3.2.6	Energiewende und Klimaschutz	23
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	25
3.3.1	Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz	25
3.3.2	Wasserschutzgebiete	25
3.3.3	Grundwasserbewirtschaftung	25
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	26
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	27
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	27
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	28

4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	30
4.1.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	30
4.1.5	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	31
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	31
4.2.1	Dachgestaltung	32
4.2.2	Einfriedungen	33
4.2.3	Werbeanlagen	33
4.2.4	Oberflächengestaltung und Niederschlagswasserbewirtschaftung	34
4.3	Kennzeichnungen	35
4.4	Hinweise	35
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	35
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	36
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	36
5.3	Flächenbilanz	36
6	ANLAGEN	36

Übersichtsplan





1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Im Westen des Stadtteils Bensheim-Auerbach soll innerhalb eines Grundstücksteilbereiches, der vormals als Vogelpark genutzt wurde, eine städtebauliche Folgenutzung herbeigeführt werden. Das Grundstück, welches sich im Eigentum der Stadt Bensheim befindet, wurde seit der Gründung im Jahr 1979 durch den Verein der Kanarien- und Vogelfreunde e. V. für deren Vereinszwecke genutzt. Seit 2009 ist der Vogelpark geschlossen und aus der Sicht der Stadt als Eigentümerin ist somit die städtebauliche Notwendigkeit erwachsen, das Areal durch Umwidmung des bisherigen Nutzungszweckes der städtebaulichen Wiedernutzbarmachung zuzuführen.

Mit der städtebaulichen Neuordnung soll der westliche Teilabschnitt des Grundstücks des ehemaligen Vogelparks im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung für eine neue bauliche Nutzung vorbereitet werden. Die Stadt Bensheim als Grundstückseigentümerin beabsichtigt sodann ferner, im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens den betreffenden Grundstücksteil, der zugleich den vorliegenden Plangeltungsbereich darstellt, einem konkreten Nutzungsinteressenten zu veräußern. Dieser plant, dort eine Tierklinik zu errichten.

Die geplante Bebauung soll abschnittsweise an den vorherrschenden Bedarf angepasst werden, wenngleich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine spätere bauliche Ergänzung bereits geschaffen werden sollen. Zielgerichtet auf die endgültige Nutzungskonzeption soll damit der notwendige planerische Gestaltungsrahmen und Raum für eine nachhaltige und wirtschaftliche Standortentwicklung auf der Ebene der Bauleitplanung gesichert werden. In der Umsetzung der Bauleitplanung ist daher beabsichtigt, in einem ersten Bauabschnitt auf dem westlichen, dem Berliner Ring zugeordneten Teil des Plangrundstückes die Tierklinik mit einer dem Nutzungszweck zugeordneten Wohnung als Betriebswohnung zu realisieren. Der östliche Teil soll als spätere Erweiterungsfläche für die Tierklinik bereitgehalten werden.

Aufgrund der geplanten städtebaulichen Neuordnung wird die Änderung und Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes BA 17A erforderlich, da die Maßgaben des Rechtsplanes die Neubebauung in der angestrebten Ausprägung nicht zulassen. Nach dem aktuellen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Vogelfreunde ausgewiesen.

Mit der notwendigen Änderung des Bebauungsplanes soll alsdann der Bereich des ehemaligen Vogelparks in die Gebietsart „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ umgewidmet werden.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Westen des Stadtteils Bensheim-Auerbach und umfasst das städtische Grundstück mit der Anschrift „Berliner Ring 121“ als Teil des ehemaligen Vogelparks. Das Plangrundstück hat eine Größe von rund 3.100 m², ist ca. 31 m breit und ca. 100 m tief.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt durch:

- die beiden angrenzenden Privatgrundstücke und die darauf befindliche Wohnbebauung im Süden,
- eine von der Saarstraße anfahrbare öffentliche Verkehrsfläche im Westen,
- das Grundstück der Geflügelzuchtanlage im Osten und die dahinter verlaufende Bahnlinie Frankfurt - Mannheim,
- die Kleingartenanlage „Schlossblick“ im Norden

und betrifft gemäß der unten stehenden Abbildung das Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Auerbach, Flur 11, Nr. 301/1 teilweise.



Abbildung 1 Geltungsbereich Plangebiet BA 17 A „Ehemaliger Vogelpark“.

Quelle: Hessenvierer



1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Der Geltungsbereich liegt im äußersten Westen Bensheim-Auerbachs und damit deutlich abgerückt vom gewachsenen Ortskern. Die urtümliche Orts- und Bebauungsgrenze des größten Bensheimer Stadtteils reichte im Osten des Plangebietes bis an die von Nord nach Süd verlaufende Bahnlinie Frankfurt – Mannheim heran, die in der Historie als Zäsur zwischen der Ortsbebauung und der angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Flur fungierte. Erst in den letzten drei Jahrzehnten hat sich diese einstige Bebauungsgrenze und somit der Siedlungsabschluss der Ortslage mit der Erschließung der Gebiete um den Berliner Ring nach Westen über die Bahnlinie hinaus verschoben.

Somit wird der Bereich östlich der Bahnlinie überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, allenfalls in den ehemaligen Randlagen westlich der Schillerstraße bis zur Bahnlinie und nördlich der Otto-Beck-Straße befinden sich, gleichfalls durch die historische Entwicklung des heutigen Stadtteils bestimmt, noch einige Gewerbebetriebe. So konnte in der Vergangenheit einst die Bahnlinie über einen schienengleichen beschränkten Bahnübergang in heutiger Verlängerung der Otto-Beck-Straße überquert werden, so dass diese Bereiche vormals unmittelbar angeeignet werden konnten. Mit der Schließung der Bahnübergänge an der Otto-Beck-Straße und am Brückweg werden die Siedlungsbereiche westlich der Bahnlinie entlang des Berliner Rings seither über zwei neuere Hauptwegverbindungen, der Bahnüberführung am Brückweg und der an der Saarstraße, mit dem ursprünglichen Ortskernbereich verbunden.

Mit Überschreiten der Bahnlinie durch die Siedlungsentwicklung nach Westen konnten dort, zunächst vordergründig im Nordwesten, gewerbliche Nutzungen entlang der neu entstehenden Parallelen zur Bundesstraße 3, dem Berliner Ring, angesiedelt werden. Auch den Gewerbebetrieben zugeordnetes Wohnen ist vorhanden.

In weiteren Entwicklungsabschnitten wurden alsdann weiter südlich großflächige Wohngebiete, wie z. B. das Gebiet „Kappesgärten“, als Weiterführung und Verbindungselement zur Ortslage der Kernstadt entwickelt. Heute sind die Flächen entlang des Berliner Rings von Süden her kommend bis in Höhe des Brückweges im Nordwesten der Gemarkung Auerbach fest integrierter Siedlungsbestandteil des zusammenhängenden Stadtgebildes der Ortslagen Bensheim und Bensheim-Auerbach.

Im lokalen Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich im Norden zunächst einige als Kleingartenanlage genutzte Grundstücke, im weiteren Verlauf schließt sodann ein Gewerbeareal zwischen Berliner Ring und Bahnlinie bis in Höhe des Brückweges an.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind mit Mehrfamilienhäusern bebaut, jeweils mit 3 Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Südöstlich dieser Wohnhäuser wird eine Tennisanlage betrieben. Weiter südlich des Plangebietes befinden sich weitere Sportanlagen, darunter Fußball und Tennisplätze und das Weiherhausstadion. Im Osten befindet sich das Betriebsgelände der Geflügelzuchtanlage mit den dazu gehörenden Betriebsgebäuden.

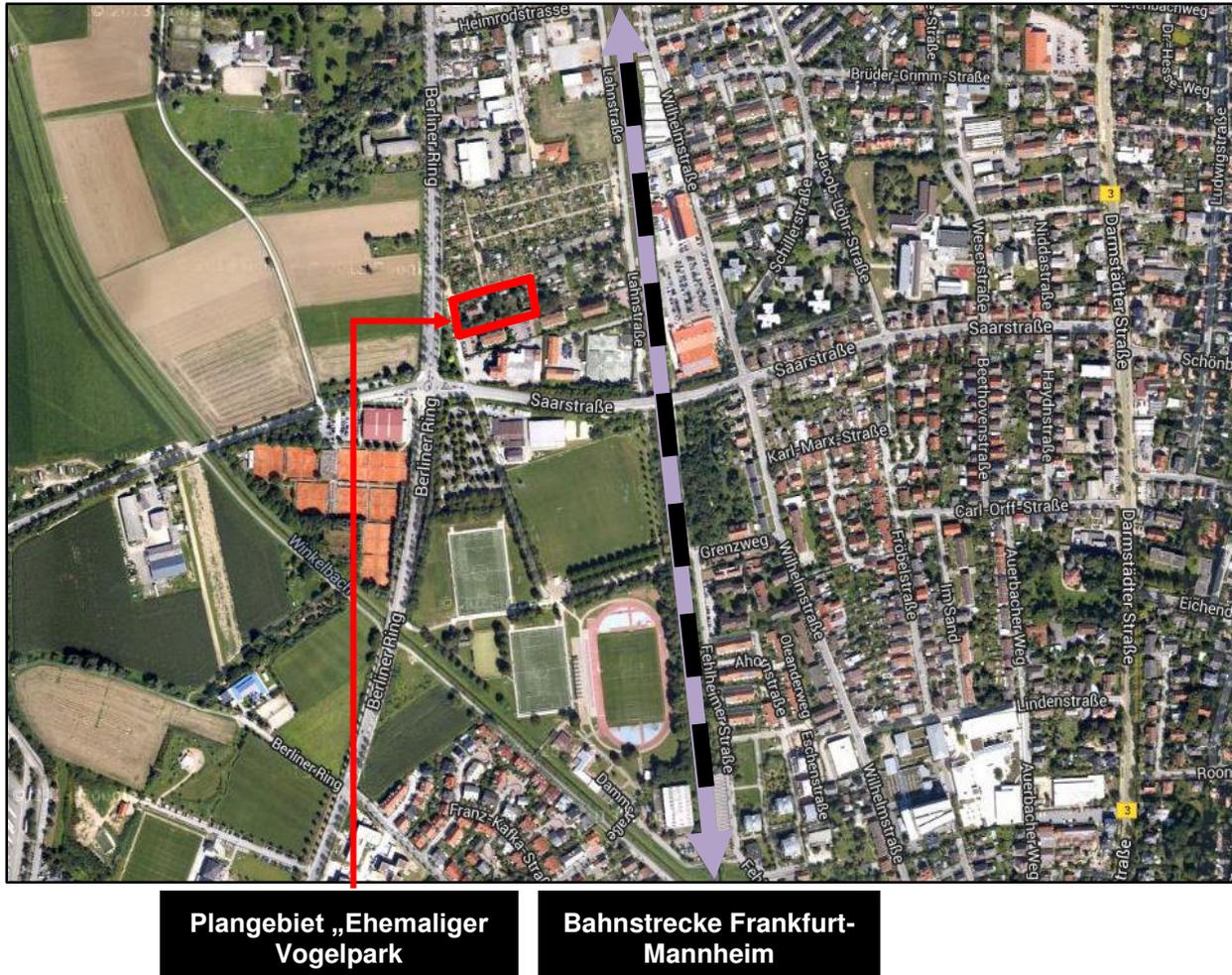


Abbildung 2 Luftbild städtebauliches Umfeld
Quelle: Google earth



Abbildung 3 Die südliche Wohnbebauung
Quelle: eigene Aufnahme



Nördliches Grundstück Kleingartenverein

Der Geltungsbereich als solcher ist seit Aufgabe der Vereinsnutzung im Jahre 2009 ungenutzt. Aufgrund der mehrjährigen Nutzungsunterbrechung wirkt das Gelände ungepflegt und entspricht somit nicht dem allgemeinen Charakter der umliegenden Bebauung und der im Norden angrenzenden Kleingartennutzung. Bedingt durch die hohe Anzahl von Nebengebäuden ist das gesamte Gelände nahezu voll versiegelt.

Im Zuge der Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung des Areals sollen die vorhandenen Gebäude abgebrochen und das gesamte Areal anhand des von privater Seite bestehenden, konkreten Nutzungskonzeptes neu strukturiert und baulich überprägt werden.



Abbildung 4 Ansicht des Plangebietes mit Geltungsbereich

Quelle: Google earth

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der



Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

Das Plangebiet ist im gültigen RPS 2010 als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen. Die regionalplanerischen Vorgaben werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht alsdann nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Abbildung 5 Auszug aus dem RPS 2010
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist das Grundstück des ehemaligen Vogelparks vollständig als „Sondergebiet“ i. S. d. § 5 (2) Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Vogelpark“ dargestellt. Wenngleich die Festsetzung als



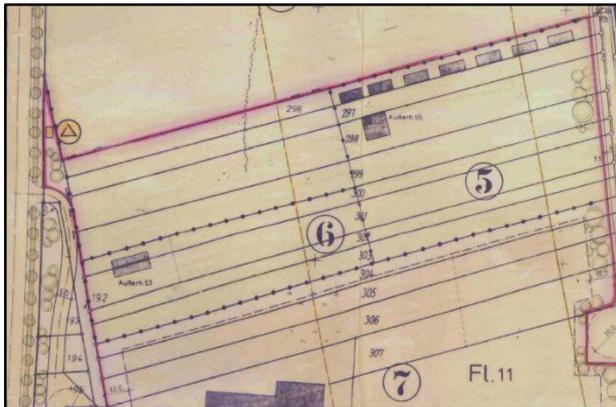
Sondergebiet der aktuellen Festsetzungsabsicht entspricht, so ist doch die Zweckbestimmung „Vogelpark“ auf die vorliegende Planungsabsicht nicht übertragbar. Anstelle der Zweckbestimmung „Vogelpark“ soll vielmehr künftig die Zweckbestimmung „Tierklinik“ erfolgen. Daher ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht als entwickelt i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB angesehen werden kann.

Abbildung 6 Auszug Flächennutzungsplan
Quelle: Stadt Bensheim

Aufgrund der Wahl des vorliegenden Planverfahrens nach den Maßgaben des § 13a BauGB und Entwicklung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann jedoch auf die teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung verzichtet werden. Nachdem von dieser Maßgabe vorliegend Gebrauch gemacht wird, soll die Anpassung der Plandarstellung im Zuge der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Auswirkungen auf das vorliegende Aufstellungsverfahren ergeben sich hieraus nicht.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftiger Bebauungsplan BA 17 A

Der Ursprungsplan BA 17A für das Gebiet zwischen Saarstraße im Süden, Berliner Ring im Westen, Otto-Beck-Straße im Norden und Bundesbahn im Osten umfasst eine Fläche von rd. 17,6 ha und ist seit dem 23.01.1989 rechtskräftig. Das Plangebiet der hier vorliegenden 4. Änderung wird im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan als sog. „Fläche für Vogelfreunde“ (Nr. 6) festgesetzt, innerhalb dessen keine baulichen Nutzungen vorgesehen sind. Die Fläche ist als Freifläche bezeichnet. Weiter ist für den südlich angrenzenden Teil (Nr. 7) ein Mischgebiet festgesetzt. Zulässig ist hier laut Bebauungsplan eine Bebauung in offener Bauweise mit drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0. Die Dachform ist freigestellt, die Dachneigung zwischen 0° und 30° festgesetzt. Östlich und nordöstlich angrenzend weist der Bebauungsplan „Flächen für Geflügelzuchtvereine“ (Nr. 5) aus; auch hier sind keine baulichen Nutzungen vorgesehen.



Weiter im Norden schließt die Festsetzung eines Kleingartengebietes an, dieses grenzt an die Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 28.06.1989 für die direkt an die Saarstraße angrenzenden Grundstücke (Flur 11, Nr. 308/4, 308/7, 308/8 und 308/9) wurde im südlichen Teilbereich eine „Grünfläche Tennisanlage“ (Nr. 1), im westlichen Teil ein Mischgebiet (Nr. 2) mit zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 sowie Satteldach mit max. 30° Dachneigung festgesetzt.

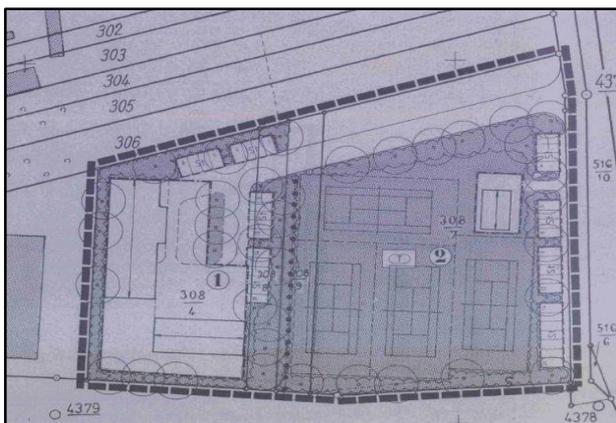
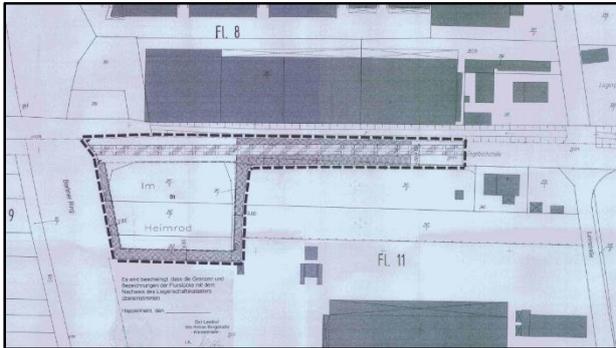


Abbildung 7a Ausschnitt aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen BA 17 A

Oben: Ursprungsplan
Unten: 1. Änderung

Quelle: Bürger-GIS Landkreis Bergstraße



Die 2. Änderung „Südlich der Ziegelbachstraße“ wurde am 18.10.2002 rechtskräftig und betrifft einen kleinflächigen Teilbereich im Norden des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes. Mit der Änderung wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Parkplatzes geschaffen, der durch einen nördlich angrenzenden Discoutmarkt genutzt wird.

Abbildung 7b Ausschnitt aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen BA 17 A, 2. Änderung

Quelle: Bürger-GIS Landkreis Bergstraße

2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan wird als 4. Änderung des Ursprungsplanes im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens, da letztlich bereits die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches diesen Wert sehr deutlich unterschreitet.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig.

Trotzdem wurde im Vorfeld der Planung eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen. Die Ergebnisse zum Artenschutz werden in den weiteren Planungsprozess miteinbezogen. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; hiervon wird im vorliegenden Aufstellungsverfahren Gebrauch gemacht. Zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB als auch vom Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Der Bebauungsplan ist alsdann als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB zu bewerten, da alle Mindestfestsetzungen, die im Gesetz an einen qualifizierten Bebauungsplan gestellt, auch erfüllt werden.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst:

- 19.12.2013:** Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes BA 17 A „Ehemaliger Vogelpark“ als Verfahren zur 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- 19.12.2013:** Anerkennung und Beschlussfassung der 4. Änderung des Bebauungsplan BA 17 A „Ehemaliger Vogelpark“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 30.12.2013:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen sowie Bekanntmachung über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntgabe des Auslegungszeitraumes und –ortes.
- 07.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 20.12.2013:** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Übersendung der Entwurfsplanung von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich **07.02.2014** aufgefordert.
- 07.02.2014:** Abgabefrist zu o.g. Beteiligung der TöB.

- 24.07.2014** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung sowie Beschlussfassung des Bebauungsplanes BA 17A „Ehemaliger Vogelpark“, 4. Änderung, als Satzung.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf abschließend nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt). In diesem Sinne tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der Abwägung der Anregungen, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans; hierbei wird zugleich festgestellt, dass es sich um keine Planänderungen im materiell-rechtlichen Sinn handelt, sondern um redaktionelle Ergänzungen und / oder positive Konkretisierungen bereits bestehender Planinhalte. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.

- *Aufgrund der Anregungen des Amtes für Bodenmanagement wurde im Stempelfeld des Plan- teils zum Bebauungsplan die Angabe zum Ordnungsschlüssel durch Berichtigung der Kenn- zahl für die Gemarkung (hier: 2973 für die Gem. Auerbach) redaktionell angepasst.*
- *Aufgrund der Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Bergstraße wurden fol- gende Ergänzungen berücksichtigt:*

- *Fachstelle Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht:*

Redaktionelle Ergänzung der Begründung in Kapitel 3.2.5 um eine fachliche Einleitung hinsichtlich der Gründe der Abweichung der Planfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung von den Grundlagen in der schalltechnischen Untersuchung;

Korrektur des Verweises auf die Rechtsgrundlage bei der Angabe der Bauweise in der Nutzungsschablone, hier: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (bisher: Abs. 1 Nr. 1 BauGB);

Redaktionelle Berichtigung der Überschrift im Textteil, Abschnitt A, Ziffer 4, hier: Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO);

Konkretisierung des Festsetzungsgehaltes in Abschnitt A des Textteils durch Streichung der Ziffer 5.1, da ausweislich der Begründung keine spezifizierten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB getroffen werden sollen;

Konkretisierung des Festsetzungsgehaltes in Abschnitt A, Ziffer 6 des Textteils zur Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, hier: aus dem bestehenden Festsetzungsgehalt wurden Entsorgungsleitungen ausgegrenzt, da sich die Ermächtigung des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nicht auf Entsorgungsleitungen erstreckt;

Konkretisierung des Festsetzungsgehaltes in Abschnitt A des Textteils durch Streichung der Ziffer 7.2, nachdem fachgutachterlich Vorkommen der Zauneidechse nicht nachgewiesen werden konnten und die im Entwurf des Bebauungsplanes enthaltene Planfestsetzung nunmehr obsolet geworden ist;

Redaktionelle Ergänzung des Planteils um die Festsetzung der Lärmpegelbereiche gemäß der schalltechnischen Untersuchung sowie Konkretisierung des Festsetzungsgehalts zum Textteil durch Verschieben der bisherigen Festsetzungen in Abschnitt A, Ziffer 8.2, 8.2.1, 8.2.2 sowie 8.2.3 zu den Hinweisen in Abschnitt D des Textteils und Neufassung des Festsetzungsgehaltes in Abschnitt A, Nr. 8;

Konkretisierung des Festsetzungsgehaltes in Abschnitt B, Ziffer 2.1 des Textteils hinsichtlich der Zulässigkeiten über die äußere Gestaltung von Mauern, da die bisherigen Festsetzungen zum Teil im Widerspruch zu den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung standen;

Redaktionelle Ergänzung des Textteils in Abschnitt D um den Hinweis, dass die DIN 18005 bei der Stadtverwaltung Bensheim eingesehen werden kann;

Redaktionelle Ergänzung der Begründung in Kapitel 4.1.4 um eine Klarstellung zum barrierefreien Ausbau der Stellplätze in Abweichung zur kommunalen Stellplatzsatzung;

Redaktionelle Korrektur der Begründung in Kapitel 4.2.1 bei der Abbildungserläuterung zu Abb. 11;

- *Fachstelle Untere Naturschutzbehörde:*

Redaktionelle Ergänzung des Textteils in Abschnitt A, Nr. 7.1 um die Angabe „1. Oktober bis 28. Februar“;

Analog der Beschlussfassung zur Fachstelle Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht: Konkretisierung des Festsetzungsgehaltes in Abschnitt A des Textteils durch Streichung der Ziffer 7.2, nachdem fachgutachterlich Vorkommen der Zauneidechse nicht nachgewiesen werden konnten und die im Entwurf des Bebauungsplanes enthaltene Planfestsetzung nunmehr obsolet geworden ist;

Redaktionelle Berichtigung der Überschrift im Planteil zum Bebauungsplan durch Angabe der Gemarkung, hier: Auerbach;

Redaktionelle Ergänzung des Textteils in Abschnitt B, Nr. 2.2 um die Maßgabe, dass zulässige Zäune mit einem Bodenabstand von 10 bis 15 cm zu errichten sind, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetern (z. B. Igel) zu gewährleisten.

- *Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde die Begründung in Kapitel 3.2.5 um eine Erläuterung hinsichtlich der - hier zu verneinenden - Immissionsbelastung des Planvorhabens ergänzt.*

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen weitgehend vorhanden und vorgegeben. Mit Umsetzung der Planung ist alsdann vorgesehen, den (privaten) Anschluss an die vorhandenen (öffentlichen) Erschließungsanlagen im Bereich der südlich entlang der Grenze des Geltungsbereiches festgesetzten privaten Verkehrsfläche zu vollziehen. In diesem Bereich ist auch die Grundstückszufahrt vorgesehen.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Baugebietes gilt durch Anschluss an bestehende Leitungen in den angrenzenden Stadtstraßen grundsätzlich als gesichert.

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich des Berliner Rings und innerhalb des südlich angrenzenden Grundstückes gegeben; dort verläuft ein Wohnweg zwischen Wohnbebauung und Tennisplatz, innerhalb dessen eine Kanal- und Trinkwasserleitung verlegt sind.

Die Planung führt ungeachtet der zusätzlich geschaffenen und überwiegend gewerblich geprägten Bebauung nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch, so dass die Trinkwasserversorgung als gesichert anzunehmen ist. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz ebenfalls gewährleistet.

Zur Reduzierung der abzuleitenden Abwassermenge ist die Nutzung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach den geltenden Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes vorgesehen.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist grundsätzlich bereits auch über vorhandene öffentliche Straßen und Wege gegeben.



Abbildung 8 Verkehrsanlagen

Quelle: google earth



Von der Saarstraße zweigt nach Norden eine Stichstraße ab, die bislang bereits auch als Zuwegung zum Plangebiet genutzt wurde und im Übrigen auch die Kleingartenanlage erschließt. Zurzeit wird die öffentliche Verkehrsfläche als Pkw-Abstellfläche von den Anliegern und Kleingärtnern genutzt. Die Breite der Stichstraße ist ausreichend, um den geplanten Geltungsbereich und das Vorhaben zu erschließen.

Für den ruhenden Verkehr, der durch das konkrete Vorhaben erzeugt wird und entsprechend der geplanten Nutzungsart auf dem eigenen Grundstück im Sinne der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu bewirtschaften ist, wird im Nordwesten des Geltungsbereiches weiterer Parkraum entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung geschaffen. Ein konkreter Nachweis ist im Zuge des Baueingabeverfahrens zu erbringen; ausreichend Fläche ist innerhalb des Plangebietes vorhanden, so dass ein konkreter Stellplatznachweis an dieser Stelle entfallen kann.

Eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist ebenfalls gesichert, eine Bushaltestelle befindet sich auf Höhe des Plangebietes am Berliner Ring, ferner ist der Bahnhof Auerbach in weniger als 15 min Fußweg zu erreichen.

3.2 Umweltschützende Belange

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

3.2.1 Artenschutz

Im Vorgriff auf die vorliegende Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt [2], die zum Schluss kommt, dass das Habitatpotenzial im Plangebiet für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten sehr gering ist (vgl. [2], S. 19). Aus den erhobenen Bestandsdaten ergeben sich daher aus gutachterlicher Sicht folgende Maßnahmen, die umgesetzt werden müssten, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, (Maßnahmenforderung unten stehend kursiv dargestellt):



1. *Die Beseitigung potenzieller Nisthabitaten außerhalb der Vogelbrutzeit, also von 1. Oktober bis 28. Februar (Bäume, Sträucher, bauliche Einrichtungen)*

Dieser Maßnahmenvorschlag sollte von den künftigen Bauherren im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Im Textteil zum Bebauungsplan wurde dahingehend eine planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen in Ergänzung zu den ohnehin bestehenden Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), die den Zeitraum für Fäll- und Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit festlegt.

2. *Umsiedlung des Weißstorchpaars in eine geeignete Fläche; diese Umsiedlung sollte unter Abstimmung mit der UNB erfolgen. Eventuell kann ein alternativ geeigneter Niststandort im Umfeld angeboten und dann der Horst im Plangebiet entfernt werden (dies muss außerhalb der Brutzeit erfolgen).*

Für die Umsiedlung des Weißstorchpaares wurde im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes, eine Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG beantragt (Antrag der Stadt Bensheim v. 17.09.2012, Az.: II-8/1 – (223/12) 149.44: „Befreiung nach § 67 Abs. 2 von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zum Abbau und zur Neuerrichtung von 3 Nistplattformen für den Weißstorch an Ersatzstandorten). Mit Schreiben vom 26.09.2012 des Kreises Bergstraße – Untere Naturschutzbehörde, wurde eine entsprechende Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG mit Auflagen erteilt.

Der Antrag bezog sich auf den Abbau der drei vorhandenen Nistplattformen innerhalb des Planbereiches und Geländes des ehemaligen Vogelparks, die während der Brutperiode auch regelmäßig bewohnt wurden. Mit der Umsetzung der Nisthilfen wurde den Störchen Gelegenheit gegeben, nach entsprechender Vergrämung durch Rückbau der bisherigen Nisthilfen auf Standorte in habitatoptimierter Umgebung auszuweichen. Um die Attraktivität am „Altstandort“ auf dem Gelände des Vogelparks für eine weitere Brut des Weißstorchpaares zu verringern, wurde zwischenzeitlich auch der Schornstein auf dem vorhandenen Gebäude entfernt.

Die Praxis zeigt, dass Ersatzstandorte von den Storchbrutpaaren angenommen wurden. Ersatzstandorte für die entfernten Nistplattformen wurden auf folgenden Grundstücken geschaffen:

- Gemarkung Auerbach, Flur 9, Nr. 31: Grabenparzelle im Regenüberlaufbecken Hähnerswiese im Bereich nahe des Zusammentreffens mit der Parzelle Flur 9, Nr. 24;
- am Südrand der Parzelle Gemarkung Fehlheim, Flur 2, Nr. 291;
- Gemarkung Bensheim, Flur 22, Nr. 23: zwischen Erlachsee und dem Gelände des Naturschutzzentrums Bergstraße.

Diese Ersatzstandorte wurden bislang nicht angenommen. Über die im Befreiungsantrag festgelegten Maßnahmen wurde ein vierter Mast auf freiwilliger Basis am Sportplatz Fehlheim aufgestellt.

Zwischenzeitlich wurde ein weiteres Brutpaar von der Abzugsanlage einer gastronomischen Einrichtung auf einen neu errichteten Mast am Ostrand des Berliner Rings versetzt.

Da sich das Grundstück auch ohne die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung in einem Gebiet nach § 30 BauGB befindet, wäre das Grundstück nach den Maßgaben dieses Bebauungsplanes grundsätzlich bebaubar.

3. *Zur abschließenden Klärung, ob vereinzelte Zauneidechsen das Plangebiet besiedeln ist eine erneute Begehung in der Aktivitätsphase der Tiere erforderlich.*

Zur Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Belange im Hinblick auf die Vorkommen der Zauneidechse wurden zwei fachgutachterliche Ausarbeitungen angefertigt, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt werden:

Anlage 2: Stadt Bensheim, Bebauungsplan BA 17A, „Ehemaliger Vogelpark“, 4. Änderung, Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 14.10.2013, BHM Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal

Anlage 3: Stadt Bensheim, 4. Änderung des Bebauungsplans „Ehemaliger Vogelpark“, Nachsuche nach Vorkommen der Zauneidechse, April 2014, Büro für Umweltplanung, Rimbach

Bereits in der Erstuntersuchung [2] konnte aus Gutachtersicht festgestellt werden, dass anhand der erhobenen Bestandsdaten und dem attestierten geringen Habitatpotenzial im Plangebiet für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten, nicht von Vorkommen der Zauneidechse ausgegangen wird. Um den theoretischen Ansatz letztlich auch durch Vor-Ort-Erhebungen hinterlegen zu können, wurde nach Ende der Winterruhe eine Nachsuche nach potenziellen Vorkommen der Zauneidechse veranlasst. In diesem Sinne besteht nunmehr nach Auswertung der Ergebnisse der Nachsuche [3] Gewissheit und eine gesicherte Erkenntnis darüber, dass sich keine Zauneidechsen im Plangebiet befinden und damit keine Verbotstatbestände nach BNatSchG eingegangen werden.

Die Nachsuche wurde im Frühjahr 2014 vom Büro für Umweltplanung, Rimbach durchgeführt. Etwaige Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung, die im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute förmliche Beteiligung erfordern würde, ergeben sich hieraus nicht. Zusammengefasst lassen sich die Ergebnisse der Nachsuche wie folgt darstellen:

▪ Methodik

Die gezielte Nachsuche wurde im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen durch Absuche in den vorhandenen, potenziell geeigneten Bereichen, wie z. B. Sonn- und Aufwärmplätzen, Nahrungshabitaten, Versteckplätzen etc. Ergänzend dazu wurden bei der Erstbegehung insgesamt drei Folienbahnen ausgelegt, die im Zuge der Folgebegehungen nach Vorkommen kontrolliert wurden. Es wurden insgesamt vier Begehungen im Zeitraum Ende März bis Ende April 2014 vorgenommen.

▪ Ergebnis

Im Rahmen der gezielten Nachsuche gelangen dem Fachkundigen **keine Nachweise von Zauneidechsenvorkommen**.

Der Gutachter kommt daher zum Schluss, dass die Notwendigkeit hinsichtlich spezifischer Vermeidungs-, CEF-, FCS- oder Kompensationsmaßnahmen entfallen kann, da kein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse nachweisbar war. Das Ausnahmeerfordernis ist gleichermaßen nicht gegeben.

Der geplanten Nutzungsänderung im Geltungsbereich der begutachteten Bauleitplanung kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

3.2.2 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen und erst zu einem Zeitpunkt, zu dem nachweislich Vorkommen der Zauneidechsen ausgeschlossen werden können. Es wird sodann empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.2.3 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.



Für das Grundstück des Plangeltungsbereiches wird jedoch aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

3.2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

3.2.5 Immissionsschutz

Nachdem sich das Plangebiet in Nachbarschaft möglicher lärmintensiver Schallquellen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie auch der östlich angrenzenden Geflügelzuchtanlage befindet und geplante Nutzungen hierdurch beeinflusst werden könnten, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung [1] erstellt und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf ein Mischgebiet, da in einer vorangegangenen städtebaulichen Planungsüberlegung im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan neben der Tierklinik auch eine wohnbauliche Nutzung in Erwägung gezogen wurde, die zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der schalltechnischen Untersuchung noch Planungsgegenstand war. Hiervon ist die Stadt zwischenzeitlich aber abgekommen, so dass eine Wohnnutzung nur noch betriebszugeordnet möglich sein soll.

Für die festgesetzte Sondergebietsnutzung sieht die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ keine Orientierungswerte vor; auch die TA Lärm legt für ein Sondergebiet keine Immissionsrichtwerte fest, da sondergebietsverträgliche Nutzungen oft vorhabenbezogen und weitgehend sehr heterogen ausgeprägt sein können. In diesem Sinne ist jeweils vorhabenbezogen auf den jeweiligen Nutzungszweck abzustellen. Der geplanten Nutzung als Tierklinik mit zugeordneter Betriebsleiterwohnung wurde daher die Empfindlichkeit eines Gewerbegebietes zugeordnet.

Dies begründet auch die gewählte Gebietsfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung, hier: Sondergebiet, nachdem dem städtebaulichen Planungswillen der Stadt folgend eine „allgemeine“ Wohnnutzung im Plangebiet nicht ermöglicht werden soll. Wohnnutzung soll ausschließlich bzw. allenfalls betriebszugehörig möglich sein, nachdem aus der „Hauptnutzung Tierklinik“ auch ein gewisser Bedarf erwächst, um beispielsweise medizinisches Personal zu Pflege- und / oder Beobachtungszwecken auch während der Nachtzeit Quartier anbieten zu können. Da die gewählten Nutzungsfestsetzungen unter Ausgrenzung der Wohnnutzung im Sinne des Schallschutzes den „weniger schutzbedürftigen Zustand“ darstellen, sind die in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung niedergelegten Parameter (einschließlich der „allgemeinen“ Wohnnutzung innerhalb einer MI-Festsetzung) als „worst-case“-Szenario zu werten.



Demnach und im Sinne der erlassenen Planfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Ausschluss einer allgemeinen Wohnnutzung (wie sie beispielsweise in einem Mischgebiet zulässig wäre) ist innerhalb des Plangeltungsbereiches die Tierklinik als Sondergebietsnutzung zulässig. Eine schutzbedürftige Wohnnutzung ist, wie allgemein auch in den Gewerbegebieten des § 8 BauNVO zulässig, nur dem Nutzungszweck „Tierklinik“ zugeordnet zugelassen und möglich, so dass im Sinne der geltenden Rechtsprechung für diese Art des Wohnens ein erhöhtes Schallpotential für zumutbar festgestellt wurde. Daher kann hinreichend angenommen werden, dass die zulässige Nutzung „Tierklinik“ rein gewerblichen Zwecken dient und insbesondere aufgrund des fehlenden Wohnnutzungsanteils die erlassene Gebietsfestsetzung „Sondergebiet“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weniger einem Mischgebiet als vielmehr einem Gewerbegebiet gleichzusetzen ist.

Aus diesem Grunde wurde auf die Anpassung der schalltechnischen Untersuchung verzichtet.

Die Schalleinwirkungen beruhen auf der Nachbarschaft zu den angrenzenden Straßen, wie der Berliner Ring im Westen, der Saarstraße im Süden, oder auch der Bahnstrecke im Osten. Auch aus dem Bereich der östlich des Plangebietes angrenzenden Geflügelzuchtanlage könnten möglich Störeinwirkungen durch Tiergeräusche vermutet werden.

Die Schutzbedürftigkeit ist für Räume herzustellen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. Demgemäß kann für solche Räume innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen u. U. ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile erforderlich werden (Fenster, Rollladenkästen, Dächer, Wände). Wegen der Nachbarschaft zur Geflügelzuchtanlage wird zudem beachtlich, dass Richtwertüberschreitungen durch Anlagenlärm (als solche wäre die Rassegeflügelzuchtanlage einzuordnen) - anders als bei Verkehrslärm - nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden können, da die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm bei geöffneten Fenster des schutzbedürftigen Raumes nachzuweisen ist. Bei Nichteinhaltung könnte dies auch zu Nutzungseinschränkungen der Anlage führen.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu folgendem Schluss:

Durch Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen kommt es in den Tageszeiträumen zu geringen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005¹ für Mischgebiete, nachts dagegen zu deutlichen Orientierungswertüberschreitungen um ca. 11 bis 12 dB(A). Im Nachtzeitraum sind die Lärmeinwirkungen durch die Bahnstrecke maßgeblich.

Wie Abb. 1.2 der schalltechnischen Untersuchung zeigt, ist innerhalb des Plangebiets für den Beurteilungspegel „Verkehr“ im Nachtzeitraum mit Pegelwerten von 61 - 62 dB(A) zu rechnen. Bei Berücksichtigung der Einstufung des Plangebietes als Gewerbegebiet (Begründung siehe

¹ Die DIN-Norm kann bei der Stadtverwaltung Bensheim, Fachbereich Stadtplanung und Bauen (4. Obergeschoss) im Rathaus der Stadt Bensheim, Kirchbergstraße 18 in 64625 Bensheim eingesehen werden

oben) beträgt der Orientierungswert nach DIN 18005 nachts 55 dB(A), die maßgeblichen Überschreitungen im Nachtzeitraum betragen somit zwischen 6 und 7 dB(A) durch Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung für die Einstufung als Gewerbegebiet. Der relevante Tagwert hingegen liegt innerhalb der Orientierungswerte eines GE. Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden daher im Textteil zum Bebauungsplan Maßnahmen für den aktiven und passiven Schallschutz einbezogen, so dass die Belange des Schallschutzes angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

Aus der Nachbarschaft zur Geflügelzuchtanlage ergeben sich im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung keine Einwirkungen. Nach Auskunft des Vorsitzenden des Geflügelzuchtvereins werden die Tiere nachts (22 - 6 Uhr) in geschlossenen Ställen untergebracht, so dass die maßgeblichen Ruhezeiten hier eingehalten werden können.

Zur planerischen Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden aus gutachterlicher Sicht unterschiedliche Schallschutzmaßnahmen betrachtet und einer Bewertung unterzogen (vgl. [1], Kap. 6.1.2, S. 17 f), worauf an dieser Stelle nicht nochmals dezidiert eingegangen werden soll.

In den Planteil zum Bebauungsplan wurden (zur Satzungsausfertigung) die in der schalltechnischen Untersuchung rechnerisch ermittelten Lärmpegelbereiche III und IV übernommen. Ergänzend trifft der Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zu „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ und gibt ergänzende Hinweise zum passiven Schallschutz.

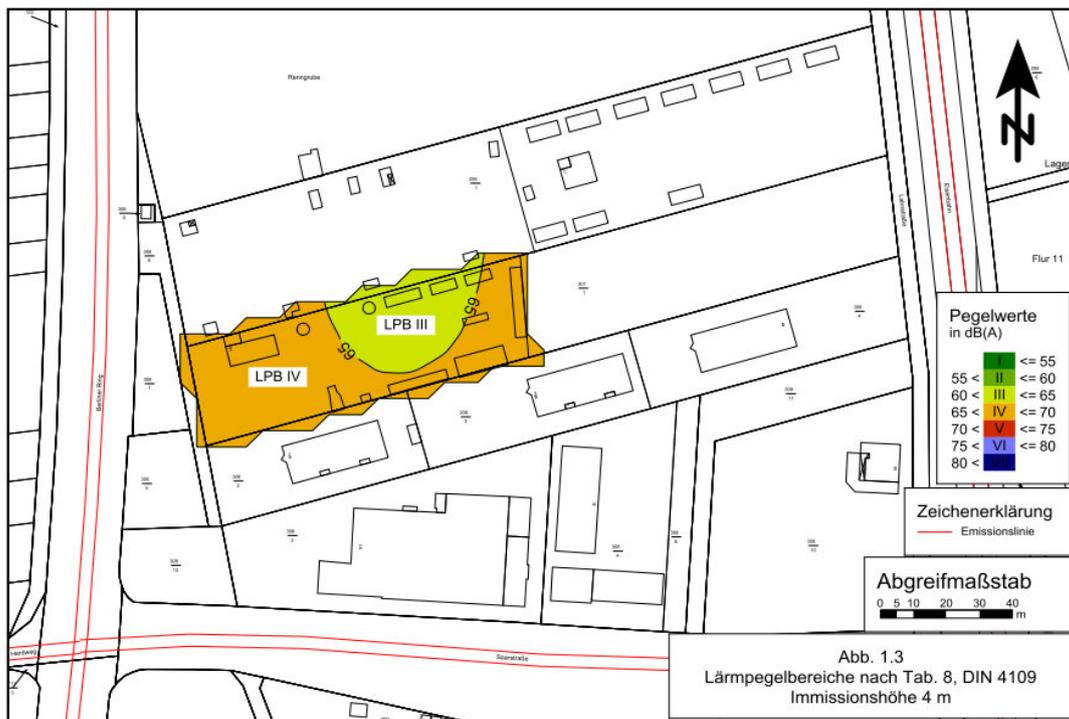


Abbildung 9 Lärmpegelbereiche Quelle: [1]



Hinsichtlich der ganzheitlichen immissionsschutzrechtlichen Prüfung sind neben den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auch mögliche, vom Plangebiet (und hier der geplanten Nutzung als Tierklinik) ausgehenden Emissionen zu beleuchten und ggf. in die Abwägung einzustellen. Südlich des Plangebiets setzt der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan BA 17A Mischgebiet fest, unmittelbar südlich angrenzend an den Geltungsbereich ist einige Wohnnutzung vorhanden, darüber hinaus befinden sich gewerbliche Nutzungen. Zu den übrigen Plangebietsrändern sind keine potenziell schutzbedürftigen Nutzungen feststellbar. Eine potenziell betroffene Nachbarschaft, deren Belange in die Abwägung einzubeziehen und zu gewichten wäre, ist allenfalls im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung anzunehmen.

Zum Planvorhaben der Tierklinik ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine Einrichtung handelt, die hinsichtlich des Nutzungsanspruches und des angestrebten Aufgabenbereiches einer Tierarztpraxis gleichzusetzen ist, die bereits auch in einem Wohngebiet zulässig wäre. Das Gleichsetzen mit einem Betrieb einer Tierhaltungsanlage oder sonstigen Einrichtung zur Kleintierhaltung ist hingegen nicht statthaft. Weder entspricht die Tierklinik also einem herkömmlichen Maststall oder einer Anlage zum Halten oder zur Aufzucht von (Nutz-)tieren noch einer Beweidungsfläche. Auch ähnelt eine Tierklinik keiner Anlage zur Tierkörperbeseitigung im herkömmlichen Sinne oder sonstigen gleichgelagerten Nutzungen.

In diesem Sinne ist eine Belastung der Luft, des Bodens und / oder des Grundwassers durch Ammoniak oder durch die Lagerung von Stallmist und Jauche nicht anzunehmen, auch wird die nachbarliche Wohnnutzung keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sein, die durch vom Vorhaben ausgehenden Emissionen ausgelöst würden.

Die Tierklinik unterscheidet sich lediglich im räumlichen Maßstab der baulichen Anlagen und insoweit von einer herkömmlichen Tierarztpraxis dass chirurgische und sonstige Eingriffe vor Ort vorgenommen und entsprechende Ruhe- und Aufwachbereiche für die zuvor behandelten Kleintiere vorgehalten werden sollen. Eine dauerhafte Tierhaltung ist nicht anzunehmen.

3.2.6 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und



Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Süd- bis Südwestausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Auch wird einer möglichen Verschattung durch die Vermeidung von Anpflanzgebieten innerhalb der



Bebauungsstruktur entgegen getreten. Vorgaben zur Dachform werden nicht erlassen, so dass auch in dieser Hinsicht eine möglichst große Flexibilität gewährleistet wird.

Der Bebauungsplan beinhaltet in diesem Sinne einen Hinweis zur Verwendung regenerativer Energien (Textteil Abschnitt D, Ziffer 2), der im Hinblick auf die Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie die Möglichkeit des Einsatzes regenerativer Energieformen (wie z. B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfiehlt. Im Besonderen wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür (baulich) erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz von Photovoltaik zu treffen. Um die Bauherren auch auf die rechtlichen Grundlagen aufmerksam zu machen, wird auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verwiesen.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchstrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Fließgewässer sowie deren festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3.3 Grundwasserbewirtschaftung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und wird somit als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.



Es ist infolgedessen mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

Für den Bemessungsgrundwasserstand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Bei der Bemessung der Gebäude wird empfohlen, auf die ermittelten Bemessungsgrundwasserstände abzustellen; hierzu liegt der Stadt Bensheim ein Gutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen vor, das bei der Stadtverwaltung eingesehen werden kann. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Dies entbindet die künftigen Bauherren jedoch nicht von der Verpflichtung, sich selbstverantwortlich genaue Kenntnis über die Untergrundbeschaffenheit und die örtlichen Grundwasserstände vor Planungs- und Baubeginn zu verschaffen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen, es wird daher dringend empfohlen, zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse ein vorhabenbezogenes Gründungsgutachten zu erstellen.

Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Etwaige Ansprüche und Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.



4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Planbereich als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind im Sinne der Festsetzung ausschließlich die Tierklinik einschließlich derer zugeordneter Nebenanlagen, dem Nutzungszweck zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude sowie eine dem Nutzungszweck zugeordnete, in Baumasse und Grundfläche untergeordnete Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter.

Hinsichtlich zulässiger Werbeanlagen wurde ergänzend bestimmt, dass diese ausschließlich dem Nutzungszweck zugeordnet, also an der Stätte der Leistung vorgesehen werden müssen. Werbeanlagen mit einer eigenständigen Hauptnutzung sind unzulässig. Über die Gestaltung zulässiger Werbeanlagen wird explizit in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Teil B, Ziffer 4 bestimmt (Verweis auf Kapitel 4.2.3).

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Tierklinik würden grundsätzlich auch mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes oder auch Dorfgebietes erfüllt werden können. Jedoch sieht die Plangeberin für weitere, nach dem Festsetzungskatalog des § 8 innerhalb eines Gewerbegebietes möglichen Nutzungen innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches, mit Ausnahme der dieser Bauleitplanung zugrunde gelegten Nutzung als Tierklinik, die städtebaulichen Voraussetzungen als nicht gegeben an, da für sonstige gewerbliche Nutzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet angemessenere Flächen zur Verfügung stehen.

Hingegen sind Tierkliniken im Allgemeinen aufgrund der angestrebten Nutzungsart in den Baugebieten der §§ 2 – 9 BauNVO nur mit Einschränkungen zu realisieren, da neben dem eigentlichen Klinikgebäude häufig auch Unterstände und / oder Freiläufe bzw. Weideflächen vorgehalten werden, um Großvieh temporär zu beherbergen. Daher ist eine mögliche Ansiedlung innerhalb der bebauten Ortslagen bereits auch aufgrund der benötigten Flächengröße und –nutzung bzw. des möglichen Störpotentials auf benachbarte Nutzungen städtebaulich nur schwerlich vertretbar. In diesem Sinne ist die Fläche des Plangeltungsbereiches aufgrund des städtebaulichen Umfeldes prädestiniert für die angestrebte Nutzung, was die Einschränkung auf die Zweckbestimmung als Tierklinik und somit die Festsetzung eines Sondergebietes begründet.

Nachdem der Betriebsablauf einer Tierklinik häufig auch die Bereitschaft von Klinikpersonal, Pflegekräften und / oder dem Inhaber bzw. Betriebsleiter erfordert, wird eine dem Nutzungszweck zugeordnete Betriebswohnung zugelassen.



4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die festgesetzten Werte gelten einheitlich für das gesamte Plangebiet.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird einheitlich mit $GRZ = 0,8$ festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf den Wert von 0,8 wird die nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze erreicht. Da angesichts der angestrebten Nutzung die Versiegelung durch befestigte Hof- und Freiflächen zugelassen werden sollte, wird der von der BauNVO für diese Baugebietsart angebotene Wert als Obergrenze gewählt.

Als weiterer Festsetzungsparameter der baulichen Nutzung wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Dach und / oder Kellergeschosse sind überdies zulässig, sofern diese nicht die Vollgeschosskriterien der HBO erfüllen („Nicht-Vollgeschoss“). Mit der Festsetzung und Begrenzung auf zwei Vollgeschosse wird eine Abstufung und zugleich ein harmonischer Übergang zwischen der südlich angrenzenden, bis zu dreigeschossigen Blockbebauung und der nördlich des Geltungsbereiches weiterführenden Kleingartennutzung erzielt.

Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) auf 7,5 Meter und Firsthöhe (FH) auf 10,5 Meter gewährleistet überdies, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Bei der Bemessung der TWH wurde zugrunde gelegt, dass neben den beiden zulässigen Vollgeschossen auch ein Sockel oder alternativ die Ausbildung eines Kniestockes ermöglicht werden kann.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen oder Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind. Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Ausnahme grundsätzlich zugestimmt werden, da technische Bauteile im Allgemeinen optisch nur untergeordnet in Erscheinung treten und überdies das technische Erfordernis insbesondere bei gewerblichen Nutzungen oder im speziellen Fall auch der Tierklinik gesehen wird.

Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen wird die Oberkante der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche (Berliner Ring, Grundstück Nr. 306/8) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

Die Höhenmaße der TWH und FH beziehen sich analog der Vollgeschossdefinition aus der Hessischen Bauordnung (HBO) 2011 auf die Oberkante der Tragkonstruktion, nicht etwa auf die Oberkante der Dachhaut.

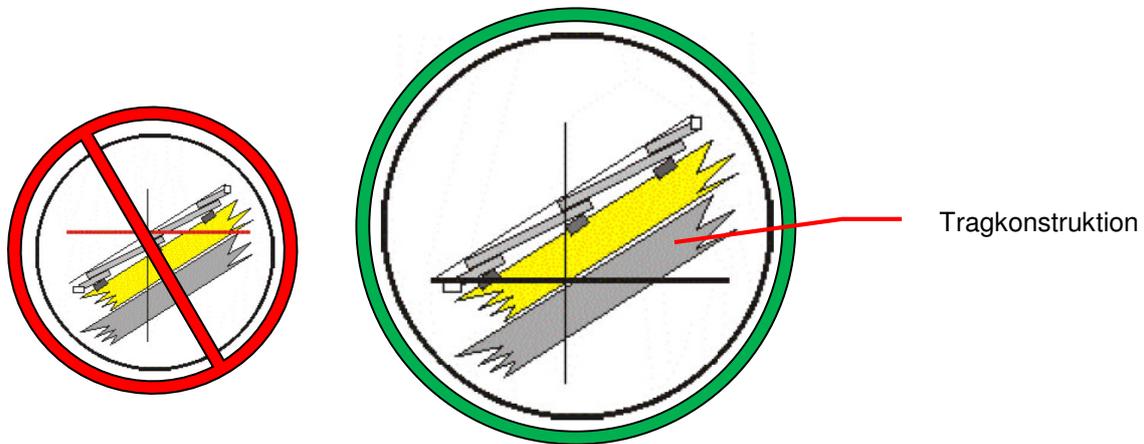


Abbildung 10 Definition des Bezugspunktes für Höhenfestsetzungen

hier: Auf die Oberkante der Tragkonstruktion – gemäß rechter Darstellung

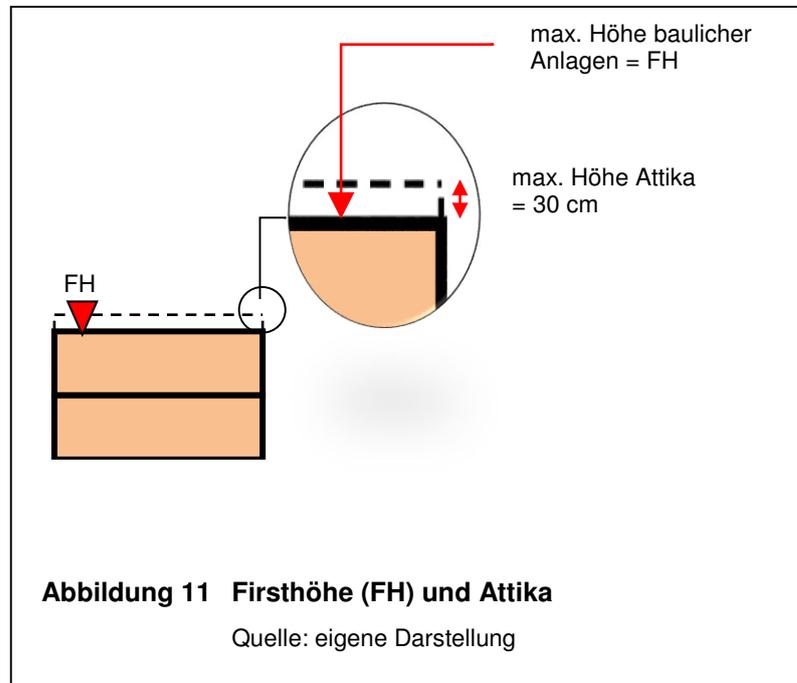
Quelle: eigene Darstellung

Mit der Neuregelung der Vollgeschossdefinition gemäß § 2 Abs. 4 HBO verfolgte der Gesetzgeber das Ziel zur Erleichterung der Wärmedämmung. Diese Absicht wird vorliegend auch aufgenommen und der Höhenbezug für die Festsetzung der THW / FH ebenfalls auf die Tragkonstruktion gezogen. Die Bezugnahme auf die „Oberkante Tragkonstruktion“ ist insoweit sinnvoll, da infolge sich stetig verändernder Regelungen zum Wärmeschutz bei Gebäuden die Dachaufbauten in Form von Wärmedämmmaßnahmen diesen gesetzlichen Anforderungen entsprechend angepasst werden müssen und in der Vergangenheit zu immer höheren Aufbauten geführt haben (z. B. Dicke der Wärmedämmung, statische Anforderungen an die Dachkonstruktion etc.). In Folge dessen soll vermieden werden, dass es bei einer späteren energetischen Dachsanierung möglicherweise zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen kommen könnte, falls die Sanierungsmaßnahme einen stärkeren Dachaufbau bewirkt. Dem sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen, so dass angenommen wird, dass sich die Lage der Tragkonstruktion (z. B. Dachgebälk) auch bei verändernden energetischen Schutzmaßnahmen nicht verändert.

Bei Flachdächern gilt als höchster Punkt des Gebäudes die Angabe der Firsthöhe; eine TWH ist rein faktisch nicht ablesbar (oder auch mit der FH gleich zu setzen).

Es wird jedoch bestimmt, dass über die zulässige Firsthöhe hinausgehend eine Attika mit einer maximalen Bauhöhe von 30 cm zulässig ist. Um dieses Maß darf die zulässige FH überschritten werden.

Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist die TWH entsprechend an der niedrigeren Traufseite, die FH an der höheren Traufseite zu messen. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in der der Erschließungsfläche ausgerichteten Gebäudemitte zu erfolgen.



4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden durch Baugrenzen bestimmt, die im Planteil durch Eintrag zeichnerisch festgelegt sind. Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist zulässig.

Aufgrund des konkreten Bauvorhabens wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt bestimmt ist: Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäudelängen über 50 Meter zulässig.

4.1.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Für das Plangebiet gilt - vorbehaltlich eines notwendigen Ausbaus zur Herstellung der Barrierefreiheit - die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Bei der Gestaltung der Stellplätze für den barrierefreien Ausbau sind, in Abweichung zu den geltenden Maßgaben der Stellplatzsatzung, wahlweise auch wasserundurchlässige Oberflächenbeläge zulässig, sofern dies für eine zweckgebundene Nutzung geeigneter ist. Über die Beschaffenheit der Erschließung auf dem Grundstück gibt unter anderem DIN 18040 /2/ Hinweise zu Gehwegen und Verkehrsflächen, PKW-Stellplätzen, Zugangs- und Eingangsbereichen. Hinsichtlich der Pkw-Stellplätze gibt die Norm Hinweise zur Ausgestaltung und Nutzung für Menschen mit Behinderungen, die Stellplätze müssen demnach mindestens 3,50 m breit und 5,00 m lang sein und sollten nahe der barrierefreien Zugänge



angeordnet sein. Einen Hinweis auf die einzurichtende Anzahl von barrierefreien PKW-Stellplätzen gibt es nicht, so dass dahingehend wiederum die städtische Stellplatzsatzung heranzuziehen wäre.

Die Stellplätze für die im SO-Gebiet geplanten privaten Bauvorhaben sind innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ am westlichen Kopfe des SO-Gebietes sowie innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen.

Garagen und überdachte Stellplätze, sog. „Carports“, dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Damit soll gesichert werden, dass die Nachbargrenzen frei von Gebäuden bzw. Abstellanlagen bleiben, denn nach den Maßgaben der Hessischen Bauordnung wäre die Errichtung von Garagen entlang der Grundstücksgrenze unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Hinsichtlich der Zulässigkeiten von Nebenanlagen werden keine spezifizierenden Festsetzungen getroffen, so dass hier die allgemein gültigen Maßgaben der BauNVO und der HBO anzuwenden sind.

4.1.5 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der in vorstehenden Kapiteln bereits beschriebenen Artenschutzbelange (vgl. Kap. 3.2.1) sowie auch der immissionsschutzrechtlichen Beachtlichkeit (vgl. Kap. 3.2.5) wurden im Textteil ergänzende Festsetzungen erlassen und verbindlich in den Festsetzungsgehalt übernommen. Eine detaillierte Beschreibung der Auswirkungen auf den Bebauungsplan ist in den vorgenannten Kapiteln zum Artenschutz sowie Immissionsschutz bereits ausführlich behandelt, so dass eine Wiederholung an dieser Stelle entfallen kann.

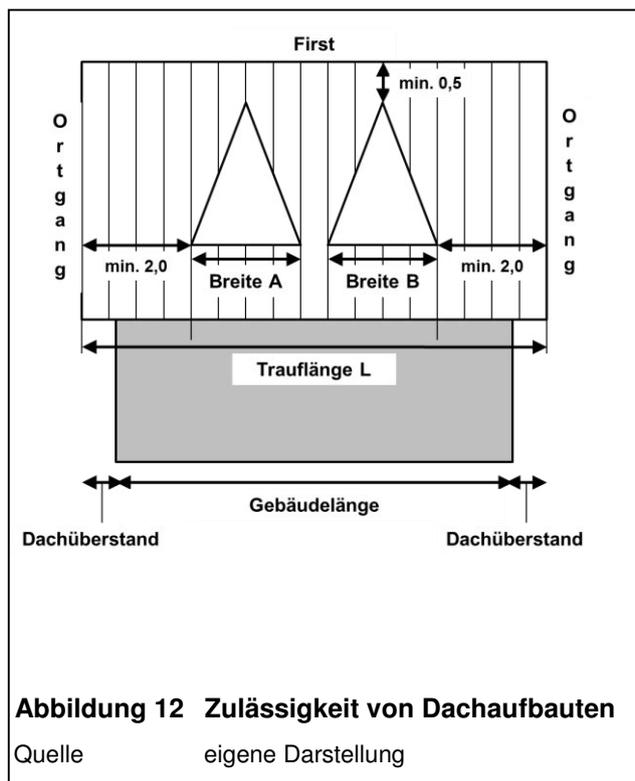
In den Festsetzungsgehalt wurde sodann eine Bestimmung über die zulässige Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen, nachdem im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von den Versorgungsunternehmen zuweilen vorgetragen wurde, deren Verlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit auch oberirdisch vornehmen zu wollen. Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung insbesondere von Versorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Daher wird bestimmt, dass Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

4.2.1 Dachgestaltung

Im Sinne der textlichen Festsetzung in Teil B, Ziffer 1.1, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Staffelgeschosse zulässig. Zulässige Aufbauten und Einschnitte dürfen jedoch eine Gesamtbreite auf einer Dachseite von höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge dieser Dachseite nicht überschreiten (siehe dazu nachstehende Abbildung). Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss zudem mindestens 0,50 Meter unterhalb des Dachfirstes liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang muss mindestens 2,00 Meter betragen.



Beispiel:

$$A + B = \max. \frac{2}{3} \times L$$

Die Einschränkungen bei der Ausbildung und Anordnung der Dachaufbauten ist städtebaulich damit zu begründen, dass infolge der unangemessenen Massierung nicht der optische Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses innerhalb der Dachfläche entstehen soll und diese auch deutlich abgerückt von der äußeren Begrenzung des übrigen Baukörpers angeordnet werden sollen.

Um eine möglichst flexible Ausgestaltung der Dachflächen vor allem im Hinblick auf eine optimale Solarenergienutzung gewährleisten zu können, wurde auf Bestimmungen zur Dachform und Dachneigung verzichtet. Städtebauliche Gründe, die eine diesbezügliche Festlegung erfordern würden, sind nicht erkennbar. Im Hinblick darauf wird auch auf die Vorgabe einer bindend einzuhaltenden Firstrichtung explizit verzichtet, um den Bauherren eine angemessene Gestaltungsmöglichkeit bei der Wahl der Ausrichtung der Gebäude zu belassen.

Zur effizienten thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung sind bei der Wahl der Gebäudestellung die Dachflächen vorzugsweise nach Süden, Südwesten bis Südosten auszurichten. Überdies sollten Wand- und Dachflächen sowie auch die Fensterflächen zur passiven Solarenergienutzung von Verschattung, z. B. durch Bäume, freigehalten werden. Folgende Möglichkeiten der solaren Energienutzung können sodann bei optimaler Gebäudestellung effizient genutzt werden:

- passive Sonnenenergienutzung durch Fenster und Glasflächen: die Hauptfassade (Wohnzimmerseite) sollte nach Süden ausgerichtet werden, Südabweichungen bis zu 30° sind hierbei unbedenklich; die Hauptfensterflächen sollten nicht verschattet werden;
- aktive Sonnenenergienutzung durch Solar- und Photovoltaikanlagen an Dach- und Wandflächen.

Auf die Verwendung regenerativer Energien zur Vermeidung schädlicher Umweltbelastungen sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird auf deren Einsatz, z. B. in Form der Erdwärmennutzung, dem Einsatz von Solar- oder Photovoltaikanlagen, explizit hingewiesen und deren Einsatz empfohlen.

4.2.2 Einfriedungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und die Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind hiernach nur bis zu einer Bauhöhe von maximal 1,80 m über der Oberkante des anstehenden Geländes zulässig.

Des Weiteren wurde eine Festsetzung über die Ausgestaltung von Zäunen als Einfriedung erlassen. Diese sind ausschließlich aus Metall (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig und dürfen eine Bauhöhe von 1,80 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ferner müssen sie einen Bodenabstand von 10 bis 15 cm aufweisen, um auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetern (z. B. Igel) gewährleisten zu können.

Bei Zäunen entlang der straßenzugewandten Grundstücksseite gilt als maßgebliche Geländeoberfläche die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche.

Mit der Gestaltungsfestsetzung über die Einfriedungen soll in erster Linie auch sichergestellt werden, dass geschlossene Ansichtsflächen vermieden werden, so dass entlang des öffentlichen Verkehrsweges nicht der Eindruck eines „Korridors“ entsteht.

Nicht zuletzt sind Heckenpflanzungen zur Einfriedung zulässig, jedoch ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten. Im Textteil zum Bebauungsplan wurde hierzu eine Artenliste (Hinweis Teil D) beigefügt. Zur Pflanzqualität und Ausgestaltung der Hecken wurden in diesem Sinne konkretisierende Festsetzungen getroffen; in dem Zusammenhang wurde die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen für unzulässig erklärt. Auf die Einhaltung der Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz wurde hingewiesen.

4.2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen nehmen auf das architektonische, städtebauliche oder naturgeprägte Erscheinungsbild ihrer Umgebung unmittelbar Einfluss. Das Ringen um die Aufmerksamkeit der potentiellen Kunden bei ständig steigender räumlicher Konkurrenz und die so zunehmende optische



Kommerzialisierung des öffentlichen Straßenraums führen auch in der Stadt Bensheim zu Auswirkungen auf das Stadtbild. Insbesondere auch im Bereich des Berliner Ringes sind an den dortigen Gewerbe- und Sportanlagen zahlreiche Werbeanlagen im privaten Grundstücksbereich vorhanden, so dass aus städtebaulicher Sicht für künftige Vorhaben hier ein gewisser Regelungsbedarf zu erkennen ist. Daher wurden in den Festsetzungsgehalt einige Bestimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgenommen, da eine gebietsübergreifende Werbesatzung in der Stadt Bensheim bislang nicht besteht.

Beachtlich sind hier insbesondere die Größe der auf Fernwirkung ausgelegten Anlagen, neue Formen der Illumination und störende Häufungen. Städtebauliches Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher, die Erhaltung der Stadtbildqualität, auch als Einzelmaßnahme an dieser lokalen Stelle, zu sichern, da sich nicht zuletzt der Plangeltungsbereich an einer der bedeutsamsten Hauptausfall bzw. Hauptverkehrsstraßen der Stadt Bensheim befindet, mit Übergang in den Außenbereich.

4.2.4 Oberflächengestaltung und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung werden zum einen Regelungen über die Oberflächengestaltung von Stellplätzen im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO getroffen. Zur Reduzierung der Abflusswirksamkeit dieser Flächen darf nur eine Teilversiegelung ausgeführt werden; alternativ ist – bei Ausführung vollversiegelter Flächen – die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen nachzuweisen. Vordergründiges Ziel dieser Festsetzung soll sein, Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. Ferner soll den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen werden und auch im Sinne des lokalen Kleinklimas ein Aufheizen von Flächen entgegen getreten werden.

Den Vorgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) folgend wird festgelegt, dass anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten ist, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Ermächtigungsgrundlage hierzu bietet das HWG.

Dabei ist zu beachten, dass für die Anlage von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis grundsätzlich für alle Grundstücke notwendig ist und die Verwertung des Niederschlagswassers nur dann durch die geeigneten Anlagen erfolgen kann, sofern die Versickerung schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Auf Anregung der zuständigen Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von Niederschlagswasser die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten sind.

In diesem Zusammenhang wird textlich darauf hingewiesen, dass beim Einsatz eines Zisternensystems dieses auftriebssicher herzustellen ist. Auf Hinweis der Unteren Wasserbehörde ist beachtlich, dass für Zisternen mit einem Überlauf und Anschluss an eine Versickerungsanlage



ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen, insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten, ein Nachweis hierüber ist zu erbringen.

Abschließend wird im Textteil auch darauf hingewiesen, dass die Materialwahl z. B. der Dachflächen, aber auch der gesamten Ableitungssysteme, wie Regenrinnen, Fallrohre etc., so zu wählen ist, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort dann auch versickert werden kann.

4.3 Kennzeichnungen

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und ist daher als vernässungsgefährdet eingestuft. Der gesamte Plangeltungsbereich wurde daher im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)“.

4.4 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt D des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Vorschlagslisten für Neuanpflanzungen
- Verwendung regenerativer Energien
- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Kampfmittel
- Schallschutz



5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

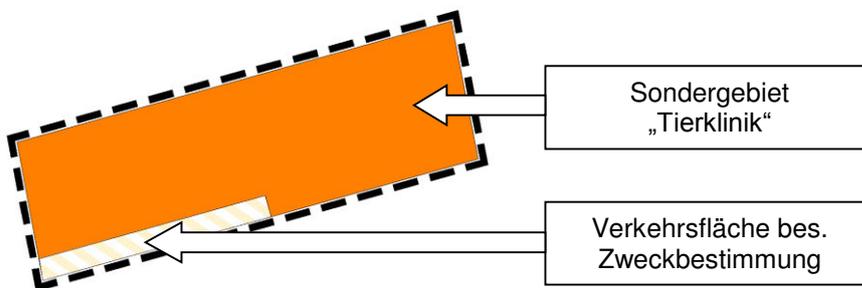
Die Stadt ist Grundstückseigentümerin des gesamten, vom Plangebiet nur teilweise betroffenen Grundstückes Nr. 3010/1. Eine Grundstücksteilung wird vor Veräußerung des Grundstücksteils, auf den der vorliegende Planbereich Bezug nimmt, erforderlich.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Die Stadt als Planungsverursacherin trägt die anfallenden Kosten des Bauleitplanverfahrens als auch die üblichen Verwaltungskosten. Weitere Kosten, wie z. B. für notarielle Kaufverträge oder die Grundstücksneuparzellierung, stehen in keinem ursächlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren und daher gesondert zu werten.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)	ca. 255 m ²
Sonstiges Sondergebiet (SO) „Tierklinik“	ca. 2.855 m ²
Summe Geltungsbereich	ca. 3.110 m²

6 Anlagen

- Planteil zum Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan



- [1] Schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan BA 17A, 4. Änderung „Ehemaliger Vogelpark“, Stadt Bensheim, Bericht Nr. 13-2446 vom 05.08.2013, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Darmstadt
- [2] Stadt Bensheim, Bebauungsplan BA 17A, „Ehemaliger Vogelpark“, 4. Änderung, Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 14.10.2013, BHM Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal
- [3] Stadt Bensheim, 4. Änderung des Bebauungsplans „Ehemaliger Vogelpark“, Nachsuche nach Vorkommen der Zauneidechse, April 2014, Büro für Umweltplanung, Rimbach

aufgestellt:

Lorsch, den 24.07.2014 (Satzung)

Dirk Helfrich,
Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur IKH



Bebauungsplan BA 17 A „Ehemaliger Vogelpark“, 4. Änderung

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung -



Bresch Henne Mühlingshaus
Heinrich-Hertz-Straße 9
76646 Bruchsal

BHM Planungsgesellschaft mbH
Brunnsteige 15
72672 Nürtingen

Rheinstraße 99.4
64295 Darmstadt

BDLA

www.bhmp.de
info@bhmp.de

Bearbeiter:

Dipl. Biol. Erwin Rennwald, Dipl. Biol. Michael Renz

Projekt 1351

14.10.2013

Inhalt	Seite
1. Einleitung _____	1
2. Methodik _____	2
3. Ergebnisse _____	2
3.1 Allgemeiner Bestand	2
3.2 Säugetiere	4
3.3 Vögel	5
3.4 Reptilien	5
3.5 Amphibien	6
3.6 Fische und Rundmäuler	6
3.7 Käfer	6
3.8 Libellen	7
3.9 Schmetterlinge	7
3.10 Weichtiere	7
3.11 Übrige Tiergruppen	7
3.12 Pflanzen	7
4. Fazit _____	7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der geplanten Baufläche „Ehemaliger Vogelpark“	1
Abbildung 2: Ehemaliges Vereinsheim des Vogelparks.	3
Abbildung 3: Dachstuhl mit Holzkonstruktion in einer der Volieren.	3
Abbildung 4: Der ältere von zwei Walnussbäumen (links) und eine der drei Kopfweiden (rechts) auf dem Gelände des ehemaligen Vogelparks.....	4
Abbildung 5: Einer von zwei künstlichen Teichen auf dem Gelände des ehemaligen Vogelparks die derzeit noch Wasser führen. Der Teich kann über das Rohr im Vordergrund abgelassen werden.	6

1. Einleitung

Die Stadt Bensheim führt für den Bebauungsplan BA 17 A „Ehemaliger Vogelpark“ ein Änderungsverfahren durch (4. Änderung).

Es ist vorgesehen das Gelände des ehemaligen Vogelparks (Abbildung 1) einer gemischten Nutzung aus Tierarztpraxis/Tierklinik und Wohnbebauung zuzuführen.

Um diese Planung umzusetzen müssen sämtliche Gebäude und die Vegetation von dem Gelände entfernt werden.

Dazu ist im Vorfeld zu prüfen, ob von einer solchen Baufeldräumung artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) betroffen sein und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen werden könnten.

Für eine solche artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde die BHM Planungsgesellschaft mbh am 23.09.2013 vom Magistrat der Stadt Bensheim, Team Stadtplanung, beauftragt.

Im Rahmen dieser Vorprüfung fand am 10. Oktober 2013 eine intensive Begehung des ehemaligen Vogelparkgeländes durch zwei Biologen statt. Ziel war, das Habitatpotenzial für relevante Arten/Artengruppen einzuschätzen und Aussagen darüber zu treffen, ob weitere faunistische/ floristische Begehungen im Frühjahr/Sommer erforderlich sind.

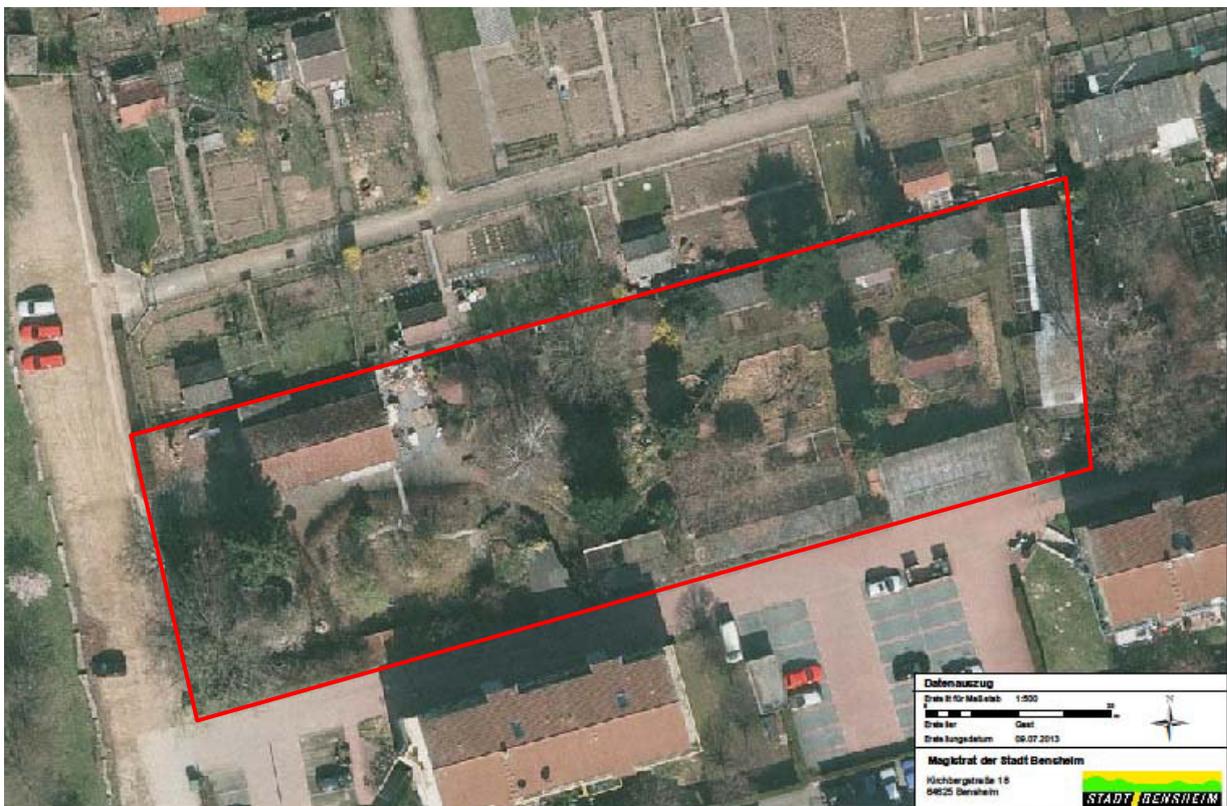


Abbildung 1: Lage der geplanten Baufläche „Ehemaliger Vogelpark“ (rot markiert). Westlich verläuft der Berliner Ring, südlich die Saarstraße. Quelle: Stadt Bensheim.

2. Methodik

Bei der Begehung am 10. Oktober 2013 wurden (verlassene) Nistplätze von Vögeln gesucht, Höhlen in Bäumen, Quartiere bzw. Hinweise auf solche von Fledermäusen/Kleinsäugetern in Gebäuden und Volieren (Nachweis z. B. über Kotspuren und Futterreste), Fraßspuren/Bohrlöcher von Käfern in Totholz sowie essentielle Habitatstrukturen für Reptilien (Sonn- und Versteckplätze), Amphibien (Fortpflanzungsgewässer, Winterquartiere) und Insekten (z. B. Futterpflanzen von Schmetterlingen). Zudem wurde auf rufende Vögel geachtet und diese notiert.

Als Hilfsmittel dienten Fernglas, Endoskop, Lupe, Stirnlampe und Leiter.

3. Ergebnisse

Die folgende Gliederung, nach der Beschreibung der allgemeinen Bestandsituation, orientiert sich an den Tabellen „Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie in Deutschland“ sowie „Arten der Anhänge der Vogelschutzrichtlinie in Deutschland“ aus dem BfN-Handbuch zur FFH- und Vogelschutzrichtlinie¹.

3.1 Allgemeiner Bestand

Auf dem rund 3.000 m² großen Flurstück sind an baulichen Anlagen ein ehemaliges Vereinsgebäude mit Gastraum, Küche, Toiletten und Speicherraum (Abbildung 2) sowie zehn Vogelvolieren und zwei Pavillons vorhanden, die als Unterkunft für Vögel gedient hatten. Eine der Volieren weist, wie auch das ehemalige Vereinsgebäude, ein Giebeldach mit Holzkonstruktion (Abbildung 3) und Ziegelerdeckung auf. Die anderen Volieren sind als Flachdach mit gewellten Eternitplatten ausgebildet.

Neben diesen baulichen Einrichtungen befinden sich neben einer Vielzahl von Sträuchern und Gebüsch (sowohl Zierarten als auch heimische Arten) einige ältere Bäume auf dem Gelände. Relevant als Habitat für Tiere sind zwei Walnussbäume, drei noch relativ junge Kopfweiden (Abbildung 4), eine dreistämmige Birke sowie eine Fichte, auf deren Gipfel sich der Horst eines Weißstorchs befindet. Die Bäume sind allesamt noch vital und relativ arm an Totholz. Lediglich der ältere Walnussbaum an der südwestlichen Ecke des Geländes sowie die drei Kopfweiden weisen Ansätze von Höhlen und Spalten auf, die aber noch nicht tief sind. Deren Eignung als Nistplatz oder Quartier ist jeweils im Kapitel zur Artengruppe beschrieben (s. u.).

Insgesamt liegt im Plangebiet, besonders um das ehemalige Vereinsheim, ein hoher Versiegelungsgrad vor.

¹ BfN (1998): „Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000; BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie.“



Abbildung 2: Ehemaliges Vereinsheim des Vogelparks.



Abbildung 3: Dachstuhl mit Holzkonstruktion in einer der Volieren.



Abbildung 4: Der ältere von zwei Walnussbäumen (links) und eine der drei Kopfweiden (rechts) auf dem Gelände des ehemaligen Vogelparks.

3.2 Säugetiere

Von den streng geschützten Säugetierarten könnte die Planfläche zunächst Fledermäusen und der Haselmaus Lebensraum bieten. Bei der Begehung wurde speziell nach Nahrungsresten und Nestern der Haselmaus gesucht (Bissspuren an Haselnüssen) sowie die Quartiereignung der Gebäude und Bäume im Hinblick auf Fledermäuse beurteilt und Kot von Fledermäusen gesucht.

Ein Vorkommen der **Haselmaus** kann auf dem Gelände unter Einbeziehung des Umfeldes des Plangebietes nahezu ausgeschlossen werden. Hinweise auf die Art wurden nicht gefunden. Eine weitere gezielte Suche nach der Haselmaus ist nicht erforderlich.

Die Volieren mit einer Abdeckung aus Eternit sind nicht als Wochenstube oder Winterquartier für **Fledermäuse** geeignet. Entweder sind die Spalten und Hohlräume zu klein und/oder zu zugig. Die Voliere mit Giebeldach und das Vereinsheim sind potenziell als Hangplatz für Fledermäuse geeignet. Beide Speicherräume werden/wurden von einer großen Zahl an Mäusen genutzt, wie Kotreste zeigen. Kot von Fledermäusen befindet sich darunter aber nicht.

Die Höhlenansätze in den Bäumen auf dem Gelände des ehemaligen Vogelparks sind nicht tief genug um einer Wochenstube Raum zu bieten oder als Winterquartier genutzt werden zu können.

In den Sommermonaten ist die Nutzung des Plangebietes durch Fledermäuse als Nahrungsfläche wahrscheinlich. Auch die Nutzung von Tagesquartieren oder Rastplätzen durch Einzel-

tiere ist nicht auszuschließen. Eine essentielle Bedeutung kommt diesen Funktionen nicht zu und diese sind somit artenschutzrechtlich nicht relevant – Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

3.3 Vögel

Bei der Begehung wurden Rufe von Amsel, Buchfink, Haussperling, Elster, Buntspecht und Star gehört. Zudem fanden sich zwei Nester des Hausrotschwanzes und ein Horst des Weißstorchs. Weitere Hinweise auf Bruthabitate gab es auf dem Gelände nicht.

Eine Brut von Buntspecht (fehlende Anbindung an Waldhabitats) und Star (fehlende Bruthöhlen) ist auf dem Gelände auszuschließen. Dagegen sind einzelne Nistplätze von frei brütenden Vogelarten des Siedlungsbereiches wie z. B. Amsel, Mönchsgrasmücke, Elster etc. nicht auszuschließen – verlassene Nester wurden allerdings nicht gefunden.

Die betreffenden Arten kommen in Hessen i. d. R. in einem günstigen Erhaltungszustand vor. Der Verlust von einzelnen Brutplätzen verschlechtert den Erhaltungszustand der Arten daher nicht. Auch die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen bei der Beseitigung somit nicht (dies gilt auch für die nachgewiesenen Nistplätze des Hausrotschwanzes).

Voraussetzung hierfür ist, dass die (potenziellen) **Nisthabitate** (Bäume, tlw. Gebäude) **außerhalb der Brutsaison entfernt werden**, um auch das Tötungsverbot zu vermeiden.

Anders stellt sich die Situation beim Brutplatz des Weißstorchs dar, dessen Erhaltungszustand in Hessen ungünstig ist. **Der Weißstorchhorst darf erst entfernt werden, wenn das Brutpaar erfolgreich umgesiedelt ist.**

Bei Beachtung o. g. Bedingungen wird bei den Vögeln kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.

3.4 Reptilien

Das Plangebiet bietet sicher gute Habitatstrukturen für die Blindschleiche und evtl. für die Ringelnatter. Beide Arten sind nicht streng geschützt oder selten und somit artenschutzrechtlich nicht relevant.

Das Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse ist aufgrund fehlender Strukturen auszuschließen. Mauern auf dem Gelände sind verputzt und bieten keine Versteckmöglichkeiten. Das Vorkommen der ebenfalls streng geschützten Zauneidechse ist unwahrscheinlich, das Vorkommen von Einzelindividuen jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Nach der Zauneidechse muss während der Aktivitätsphase der Tiere (Ende März bis Anfang September) gezielt gesucht werden, um deren Vorkommen sicher ausschließen zu können.

3.5 Amphibien

Das Habitatpotenzial für Amphibien auf dem Gelände des ehemaligen Vogelparks ist gering. Die vorhandenen Teiche (Abbildung 5) sind betoniert und wurden regelmäßig gereinigt, der Versiegelungsgrad der Umgebung ist hoch.

Unter Berücksichtigung des Umfeldes des Vogelparks ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten auszuschließen. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.



Abbildung 5: Einer von zwei künstlichen Teichen auf dem Gelände des ehemaligen Vogelparks, die derzeit noch Wasser führen. Der Teich kann über das Rohr im Vordergrund abgelassen werden.

3.6 Fische und Rundmäuler

Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Fischarten und Rundmäuler besteht im Plangebiet nicht.

3.7 Käfer

Von streng geschützten Käferarten muss aufgrund der Habitatstrukturen das Vorkommen von Totholz- und Wasserkäfern geprüft werden. Die vorhandenen Teiche sind als Habitat für den Breitrandkäfer und den Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfer ungeeignet. Eine weitere Prüfung ist nicht erforderlich.

Die Bäume auf dem Gebiet weisen nur einen geringen Totholzanteil auf. Fraßspuren/Bohrlöcher waren nicht vorzufinden, so dass das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Käferarten ausgeschlossen werden kann. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

3.8 Libellen

Das Habitatpotenzial für Libellen auf dem Gelände des ehemaligen Vogelparks ist gering. Die vorhandenen Teiche (Abbildung 5) sind betonierte, wurden regelmäßig gereinigt und sind frei von Unterwasservegetation. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten mit ihren i. d. R. komplexen Lebensraumanforderungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

3.9 Schmetterlinge

Für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten sind auf dem Gelände des ehemaligen Vogelparks keine geeigneten Pflanzen zur Nahrungssuche und/oder Fortpflanzung vorhanden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

3.10 Weichtiere

Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Weichtiere besteht im Plangebiet nicht.

3.11 Übrige Tiergruppen

Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante weitere Tiergruppen (Krebs, Egel) besteht im Plangebiet nicht.

3.12 Pflanzen

Von den streng geschützten höheren Pflanzenarten sind aufgrund der Standortbedingungen im Plangebiet keine zu erwarten. Eine weitere Prüfung ist nicht erforderlich.

4. Fazit

Insgesamt ist das Habitatpotenzial für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten im ehemaligen Vogelpark, Bensheim gering.

Aus den Bestandsdaten ergeben sich folgende Maßnahmen, die umgesetzt werden müssen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden:

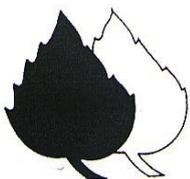
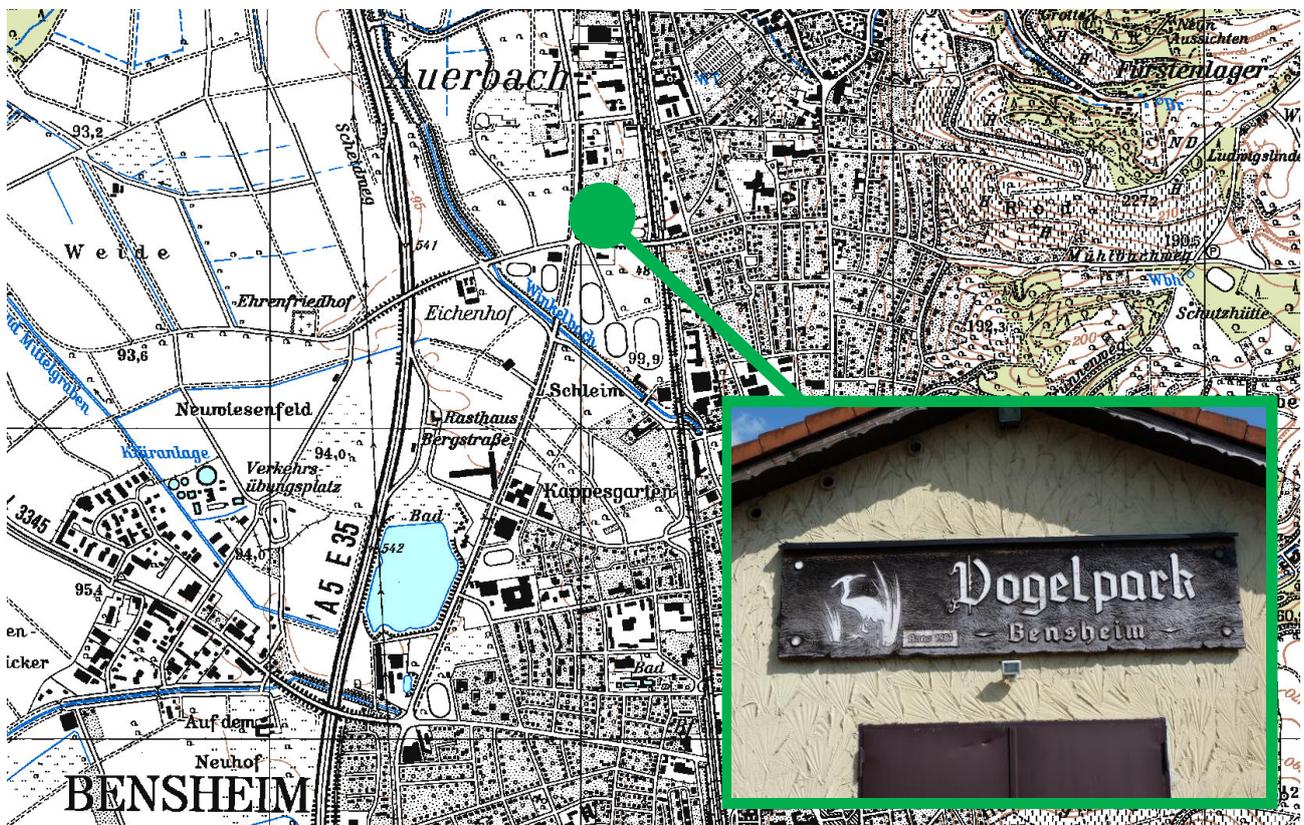
- Die Beseitigung von (potenziellen) Nisthabitaten außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Ende September bis Anfang März (Bäume, Sträucher, bauliche Einrichtungen)
- Umsiedlung des Weißstorchpaars in eine geeignete Fläche; Diese Umsiedlung sollte unter Abstimmung mit der UNB erfolgen. Evtl. kann ein alternativer geeigneter Niststandort im Umfeld angeboten und dann der Horst im Plangebiet entfernt werden (dies muss außerhalb der Brutzeit erfolgen).
- Zur abschließenden Klärung, ob vereinzelt Zauneidechsen das Plangebiet besiedeln, ist eine Begehung in der Aktivitätsphase der Tiere erforderlich.



Stadt Bensheim - Kernstadt

4. Änderung des Bebauungsplans *Ehemaliger Vogelpark*

Nachsuche nach Vorkommen der Zauneidechse



Büro für Umweltplanung

Steinbühl 11

64668 Rimbach

Tel: 06253/7379 - mail: bfurimbach@aol.com

April 2014

Abbildungen des Deckblattes:

Hintergrund: Ausschnitt aus der Topographischen Karte TK 25 mit Lage des
Plangebietes (Punktdarstellung des eingefügten Bildes)

Bearbeitung

Dr. Jürgen Winkler
Sabine Graumann-Schlicht

Projektleitung

Dr. Jürgen Winkler



Inhalt

1.	Veranlassung	4
2.	Betrachtungsraum und Methodik.....	5
3.	Ergebnis der Nachsuche.....	7
4.	Weitere Vorgehensweise.....	8

Fotodokumentation



1. Veranlassung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ‚4. Änderung des Bebauungsplans *Ehemaliger Vogelpark*‘ wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange eine *Artenschutzrechtliche Vorprüfung* (bhmp, 2013) durchgeführt. Zu einem Vorkommen der artenschutzrechtlich bedeutsamen Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde dabei die nachfolgende Aussage formuliert:

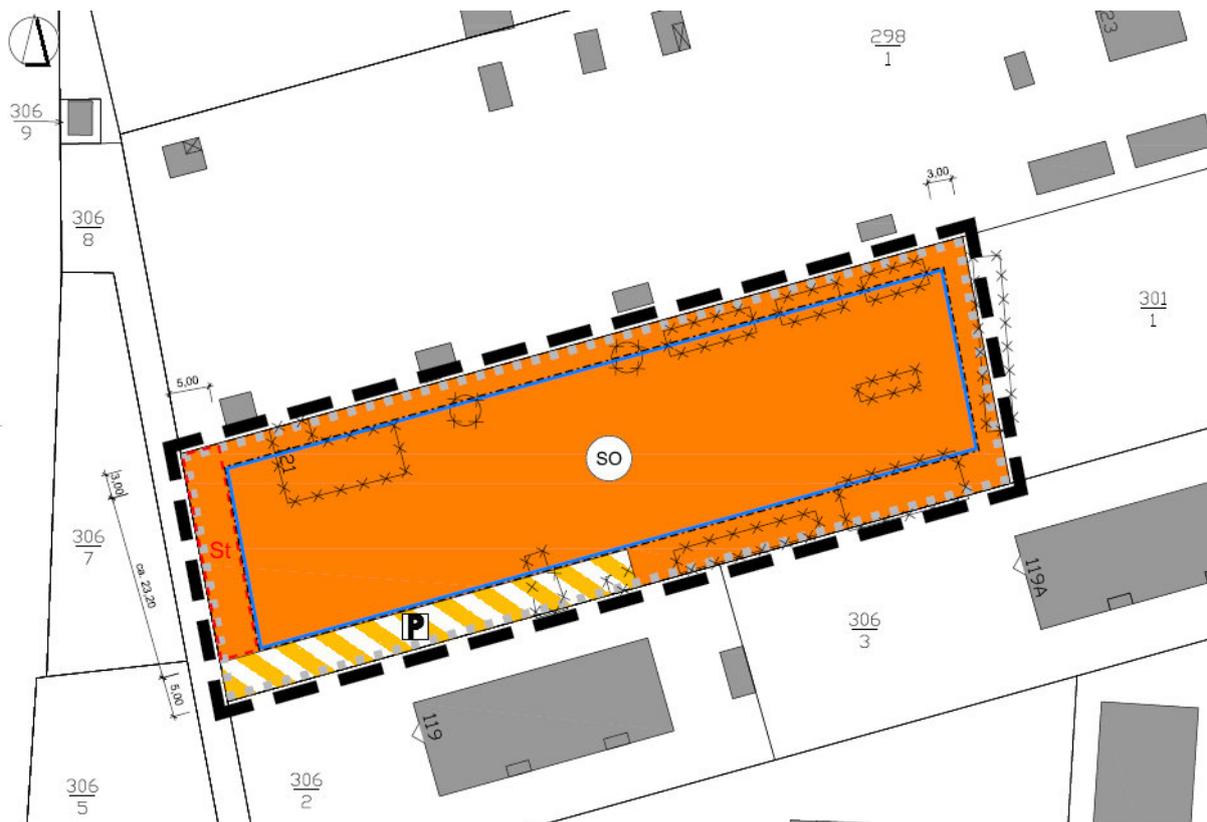
Das Vorkommen der ebenfalls streng geschützten Zauneidechse ist unwahrscheinlich, das Vorkommen von Einzelindividuen jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Nach der Zauneidechse muss während der Aktivitätsphase der Tiere (Ende März bis Anfang September) gezielt gesucht werden, um deren Vorkommen sicher ausschließen zu können.

Auf der Basis dieser Empfehlung wurde von Mitarbeitern des BÜROS FÜR UMWELTPLANUNG im Frühjahr 2014 eine gezielte Nachsuche durchgeführt.

2. Betrachtungsraum und Methodik

Aufgrund des kleinräumlich wechselnden Strukturangebotes war es notwendig, die gezielte Nachsuche nach Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) räumlich auf den gesamten Geltungsbereich der Änderungsplanung auszudehnen. Diese Ausdehnung ist dem nachstehenden Auszug aus dem Bebauungsplan-Entwurf zu entnehmen.



Die Nachsuche nach vorkommenden Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) erfolgte durch eine gezielte Absuche in den vorhandenen, potenziell geeigneten Siedlungsarealen (Sonn- und Aufwärmplätze, Nahrungshabitate, Versteckplätze – vgl. die beispielhaften Darstellungen der Abbildungen 1 und 2). Ergänzend zu den im Gebiet vorhandenen und gut kontrollierbaren Versteckplätzen (lose Steinplatten; Holzbretter u.ä. – vgl. Abbildung 3) wurden bei der Erstbegehung noch drei Folienbahnen (0,60 x 2,00 m) an verschiedenen Stellen ausgelegt und im Rahmen der drei Folgebegehungen regelmäßig kontrolliert. Alle Begehungen erfolgten bei geeigneten Witterungsbedingungen und während der Hauptaktivitätszeit der Zielart.

In Abweichung zu dem methodischen Vorschlag der *Artenschutzrechtlichen Vorprüfung* (bhmp, 2013) wurde aus terminlichen Gründen eine verkürzte, jedoch entsprechend intensiviertere Erfassung im Zeitraum Ende März bis Mitte Mai vorgesehen. An Stelle der üblicherweise in diesem Zeitraum durchzuführenden zwei Begehungen, wurden vier Kontrolltermine vorgesehen, um die Nachweiswahrscheinlichkeit zu erhöhen.

Aufgrund des sehr milden Frühjahrs und des damit verbundenen frühzeitig beginnenden und weit fortgeschrittenen Vegetationsperiode, war es fachlich möglich und vertretbar die notwendigen Untersuchungen vollständig im März/April 2014 durchzuführen.

Die Begehungen erfolgten an den nachfolgend aufgeführten Terminen:

- 28. März 2014; sonnig, 20°C
- 09. April 2014; heiter bis wolkig, 17°C
- 16. April 2014; heiter bis wolkig, 15°C
- 23. April 2014; sonnig, 19°C

3. Ergebnis der Nachsuche

Im Rahmen der gezielten Nachsuche gelangen keine Nachweise von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*). Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes gehörte zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht zum aktuellen Siedlungsraum dieser artenschutzrechtlich bedeutsamen Reptilienart.

Zur fachlichen Absicherung wurden jeweils am gleichen Tag Kontrollflächen (Stadt Pfungstadt) untersucht, von denen eine Besiedlung bekannt war. An allen Tagen konnten auf den Kontrollflächen eindeutig aktive Zauneidechsen beiderlei Geschlechts sowie unterschiedlicher Altersstufen nachgewiesen werden. Hierdurch wird die fachliche Einschätzung, dass im begutachteten Zielgebiet (Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes) tatsächlich keine Zauneidechsen vorkommen hinreichend bestätigt.

4. Weitere Vorgehensweise

Da kein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachweisbar war, entfällt die Notwendigkeit, spezifische Vermeidungs-, CEF-, FCS- oder Kompensationsmaßnahmen zu formulieren bzw. festzulegen. Gleichfalls ist auf der vorgelegten Datenbasis ein Ausnahmeerfordernis zu negieren.

Der geplanten Nutzungsänderung im Geltungsbereich der begutachteten Bauleitplanung kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Ergebnisbericht erstellt:

Büro für Umweltplanung
Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Rimbach, den 28. April 2011



Dr. Jürgen Winkler

Fotodokumentation



Abbildung 1:

Besonnte Areale mit locker aufgetürmten Abbruchresten aus Holzmaterialien wirken funktional als potenzielle Aufwärmplätze.



Abbildung 2:

Vegetationsarme, besonnte Bereiche wirken als potenzielle Jagdhabitats und Aufwärmplätze



Abbildung 3:

Lose Steinplatten wurden als potenzielle Versteckplätze regelmäßig in die Untersuchungen miteinbezogen und kontrolliert.





Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan BA 17 A, 4. Änderung, "Ehemaliger Vogelpark",
Stadt Bensheim

AUFTRAGGEBER:

Magistrat der Stadt Bensheim
Kirchbergstraße 18
64625 Bensheim

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 13-2446

05.08.2013

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH

Schalltechnisches Büro

64297 Darmstadt - Heinrich-Delp-Straße 106 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de



Inhalt

- 0 Zusammenfassung
- 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung
- 2 Grundlagen
- 3 Anforderungen an den Immissionsschutz
- 4 Vorgehensweise
- 5 Ausgangsdaten
- 6 Ergebnisse

Anhang

0 Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zu Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch die Geflügelzuchtanlage auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 17 A 4. Änderung, "Ehemaliger Vogelpark", Stadt Bensheim, führt zu folgenden Ergebnissen:

0.1 Straßen- und Schienenverkehr

Im Plangebiet kommt es durch Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen tags zu geringen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete um ca. 2 bis 5 dB(A), nachts dagegen zu deutlichen Orientierungswertüberschreitungen um ca. 11 bis 12 dB(A) (s. **Kap. 6.1.1**). Im Tagzeitraum liegen die Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr in der gleichen Größenordnung, im Nachtzeitraum sind die Lärmeinwirkungen durch die Bahnstrecke maßgeblich.

Möglichkeiten zur Bewältigung des Immissionskonfliktes werden in **Kap. 6.1.2** diskutiert.

In **Kap. 6.1.3** werden die Grundlagen für ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden angegeben.

0.2 Rassegeflügelzuchtanlage

Nach Auskunft des Vorsitzenden des Geflügelzuchtvereins werden die Tiere nachts (22 - 6 Uhr) in geschlossenen Ställen untergebracht. In diesem Fall werden unter den in **Kap. 5.3** aufgeführten Randbedingungen im gesamten Plangebiet die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm /2/ für Mischgebiete eingehalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Stadt Bensheim beabsichtigt, für das Gelände des ehemaligen Vogelparks östlich des Berliner Rings den Bebauungsplan BA 17 A 4. Änderung, "Ehemaliger Vogelpark", aufzustellen (s. **Abbildungen** im Anhang). Derzeit ist die Ansiedlung einer Tierklinik und von zwei Wohnhäusern geplant.

Die Immissionsempfindlichkeit im Plangebiet entspricht der eines Mischgebietes.

Durch die Bahnstrecke im Osten, die Saarstraße im Süden, den Berliner Ring im Westen und die Rassegeflügelzuchtanlage im Osten kommt es zu Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet.

Die Details der örtlichen Situation sowie der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.

Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch die Rassegeflügelzuchtanlage auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden.

2 Grundlagen

- /1/ DIN 18005-1, 2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
DIN 18005-1 Beiblatt 1, 1987-05, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- /2/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), vom 26. August 1998, GMBI. 1998 S. 503
- /3/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)
- /4/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90
- /5/ Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Schall 03, bekannt gemacht im Amtsblatt der Deutschen Bundesbahn, Nr. 14 vom 4. April 1990 unter laufender Nr. 133
- /6/ DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise, November 1989
- /7/ VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987
- /8/ Handlungsempfehlung "Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten", Nov. 2012, Herausgeber: Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 65189 Wiesbaden; Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, 65185 Wiesbaden
- /9/ "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern", 2011, Herausgeber: HafenCity Hamburg GmbH, 20457 Hamburg; Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung, 20459 Hamburg
- /10/ DIN ISO 9613-2, "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien", Ausgabe Oktober 1999
- /11/ VDI-Richtlinie 3770, " Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen", September 2012
- /12/ "Variantenvergleich - Westtangente Bensheim, 3. BA verkehrliche Wirkungsprognose 2015", Juni 2012, Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, 63110 Rodgau.

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

3.1 Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 /1/ zu Grunde zu legen:

Tab. 3.1: Orientierungswerte für Verkehr nach DIN 18005 /1/

Gebietsnutzung	Orientierungswerte / [dB(A)]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55

Die Orientierungswerte gelten außen und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Die DIN 18005 /1/ gibt folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte:

Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Zur Bedeutung der Orientierungswerte seien noch beispielhaft folgende Gerichtsbeschlüsse zitiert:

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):

Da die Werte der DIN 18005 /1/ lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):

Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Verordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung /3/ festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung /3/ betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06):

Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden. Dies ist jedenfalls dann mit dem Gebot gerechter planerischer Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB vereinbar, wenn im Inneren der betroffenen Randgebäude durch die Raumanordnung, passiven Lärmschutz und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Dabei kann insbesondere in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung geeignete geschützte Außenwohnbereiche auf den straßenabgewandten Flächen derselben Grundstücke und ggf. weiterer Grundstücke geschaffen werden können. Die DIN 18005 /1/ sieht eine solche Lärmschutzmaßnahme in ihren Nummern 5.5 und 5.6 gerade vor.

3.2 Anlagenlärm

Anlagenlärm kann in der Bauleitplanung ebenfalls nach DIN 18005 /1/ beurteilt werden. Da jedoch bei konkreten Lärmbeschwerden hierüber das strengere Mess- und Beurteilungsverfahren der TA Lärm /2/ heranzuziehen ist, werden im vorliegenden Falle bereits in der Planungsphase die Geräuscheinwirkungen durch die Geflügelzuchtanlage gemäß TA Lärm /2/ beurteilt. Die TA Lärm /2/ nennt folgende Immissionsrichtwerte:

Tab. 3.2: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /2/

	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte / [dB(A)]	
		tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
1	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2	reine Wohngebiete	50	35
3	allgemeine Wohngebiete	55	40
4	Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
5	Gewerbegebiete	65	50
6	Industriegebiete	70	70

Die Immissionsrichtwerte gelten außen (d. h. vor den Gebäuden) und sind mit den Beurteilungspegeln zu vergleichen. Die Immissionsrichtwerte gelten für die Gesamtbelastung aus allen relevant einwirkenden Anlagen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen aus den Betriebsgeländen dürfen die Immissionsrichtwerte in **Tab. 3.2** um nicht mehr als tags 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) überschreiten ("**Spitzenpegelkriterium**").

Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist je nach Auffälligkeit ein Zuschlag K_T anzusetzen (**Ton-/Informationshaltigkeitszuschlag**).

Für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, ist je nach Störwirkung ein Zuschlag K_I anzusetzen (**Impulszuschlag**).

Für folgende Zeiten ist außer in Kern-, Dorf-, Misch- und Gewerbegebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von $K_R = 6$ dB(A) zu berücksichtigen ("**Ruhezeitzuschlag**"):

an Werktagen	6 – 7 Uhr
	20 – 22 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	6 – 9 Uhr
	13 – 15 Uhr
	20 – 22 Uhr.

Der Beurteilungspegel L_r ist wie folgt zu berechnen:

$$L_r = 10 \cdot \log\left\{\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N T_j \cdot 10^{0,1(L_{AFeq,j} + K_{T,j} + K_{R,j})}\right\} \text{ dB(A)} \quad (\text{Gl. 3.1})$$

mit:

- T_r Beurteilungszeitraum (tags 16 h, nachts 1 h)
- T_j Teilzeit j
- N Zahl der Teilzeiten
- $L_{AFeq,j}$ Mittelungspegel während der Teilzeit T_j
- $K_{T/I} =$ Ton-/Informations-/Impulshaltigkeitszuschlag
- $K_R =$ Ruhezeitzuschlag.

Die Ruhezeitzuschläge werden, falls vom Tagesgang der Geräuschemissionen und von der Immissionsempfindlichkeit im Einwirkungsbereich erforderlich, bei den Schallausbreitungsrechnungen entsprechend den Tagesganglinien der berücksichtigten Schallquellen programmintern vergeben.

3.3 Passiver Schallschutz im Plangebiet

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Geltungsbereich ist aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen u. U. ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile erforderlich (Fenster, Rollladenkästen, Dächer, Wände).

Es ist zu beachten, dass Richtwertüberschreitungen durch Anlagenlärm (hier: Rassegeflügelzuchtanlage) - anders als bei Verkehrslärm - nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden können, da im Falle einer schalltechnischen Überprüfungs-messung gemäß TA Lärm /2/ das Mikrofon 0,5 m außen vor dem **geöffneten** Fenster des schutzbedürftigen Wohnraumes zu positionieren ist. Hierbei festgestellte Richtwertüberschreitungen können u. U. zu Nutzungseinschränkungen der Anlage führen.

Als Grundlage zur objektbezogenen Bemessung des baulichen (passiven) Schallschutzes dienen die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /6/. Anhand der Lärmpegelbereiche kann im Zuge der objektbezogenen Ausführungsplanung die Berechnung der Mindest-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Abhängigkeit von der Raumnutzung, -geometrie und Lage erfolgen.

Bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche wird der maßgebliche Außenlärmpegel L_a zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich nach DIN 4109 /6/ aus den energetisch addierten Gesamtbeurteilungspegeln "Verkehr" im Tagzeitraum zuzüglich 3 dB(A). Den maßgeblichen Außenlärmpegeln werden Lärmpegelbereiche zugeordnet, für die in der DIN 4109 /6/ (dort Tabellen 8, Seite 13) die Anforderungen an die Luftschalldämmung tabelliert sind (s. **Tab. 3.3**).

Tab. 3.3: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Diese Art der Wohnungslüftung wird allerdings problematisch, wenn die Wohngebäude durch hohen Außenlärm belastet sind.

Vor allem bei Schlafräumen, bei denen eine nächtliche Stoßlüftung nicht zumutbar ist, ist eine ausreichende Frischluftzufuhr nur mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen möglich.

Über die Notwendigkeit des Einsatzes solcher Fensterlüftungssysteme macht die VDI 2719 /7/ folgende Aussage:

"Da Fenster in Spaltlüftung nur ein bewertetes Schalldämmmaß R_W von ca. 15 dB erreichen, ist diese Lüftungsart nur bei einem A-bewerteten Außengeräuschpegel $L_M \leq 50$ dB für schutzbedürftige Räume zu verwenden. Bei höherem Außengeräuschpegel ist eine schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen. 2.1 Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung benutzt werden."

Die VDI 2719 /7/ stellt den Stand der Technik dar, der aus zivilrechtlichen Gründen bei der schalltechnischen Gebäudeplanung zu beachten ist.

4 Vorgehensweise

Vom Untersuchungsgebiet wird auf der Grundlage des digitalen Katasterplanes und einer Ortsbesichtigung ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt (SoundPLAN Vs. 7.2).

Mittels richtlinienkonformer Ausbreitungsrechnungen werden im Plangebiet im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite bei freier Schallausbreitung flächenhaft die Gesamtbeurteilungspegel "Straße + Schiene" sowie die Beurteilungs- und Maximalpegel "Rassegeflügelzuchtverein" prognostiziert (Rasterweite 5 m x 5 m, Immissionshöhe 4 m über Gelände).

Bei den Verkehrslärmeinwirkungen wird gemäß Schall 03 /5/ und RLS-90 /4/ von einer, die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversions-Situation ausgegangen.

Beim Anlagenlärm ist zur Berücksichtigung der langfristig einwirkenden Geräusche gemäß TA Lärm /2/ in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 /10/ ein Langzeitmittelungspegel zu bestimmen. Es wird vom prognostizierten Mittelungspegel die meteorologische Korrektur (C_{met}) subtrahiert. Diese Korrektur berücksichtigt eine Vielzahl von Witterungsbedingungen, die sowohl günstig wie auch ungünstig für die Schallausbreitung sein können. Der zur Berechnung der meteorologischen Korrektur heranzuziehende Faktor C_0 , der von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten abhängt, wird mit $C_0 = 2$ dB(A) angesetzt. Die so errechnete Korrektur geht von einer etwa gleichen Häufigkeit aller Windrichtungen aus; auch bei anderen Windverteilungen liegt der Fehler in der Regel innerhalb von ± 1 dB(A). Für Quellen ohne Spektrum wird der Bodeneffekt nach dem alternativen Verfahren der DIN ISO 9613-2 /10/ berechnet.

5 Ausgangsdaten

Die nachfolgend aufgeführten Emissionspegel sind Eingangswerte für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 /1/ verglichen werden.

5.1 Bahnstrecke

Die Emissionspegel der Bahnstrecke Nr. 3601 im Abschnitt Zwingenberg - Bensheim werden in **Tab. 5.1** gemäß Schall 03 /5/ auf der Grundlage von Analysedaten 2011/2012 und Prognosedaten 2025 der DB Bahn AG, Vorstandsressort Technik, Systemverbund Bahn, Umweltschutz, Lärm und Erschütterungen (TUM 1), Karlsruhe, berechnet.

Tab. 5.1: Zugzahlen und Emissionspegel der Bahnstrecke Nr. 3601

1	3		4	5	6	7	8		9
Zugart	Anzahl Züge		Scheiben-	Geschwin-	Länge je	Korrektur	Emissionspegel		
	tags	nachts	bremsanteil	digkeit	Zug	Zugart D _{Fz}	tags	nachts	
	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr	[%]	[km/h]	[m]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	
Strecke Nr. 3601, Abschn. Zwingenberg - Bensheim (Summe über beide Richtungen)									
Analyse 2011/12									
GZ-V	3	0	0	90	400	0	55,8	0,0	
GZ-E	1	0	0	90	500	0	52,0	0,0	
GZ-E	2	0	0	90	550	0	55,4	0,0	
GZ-E	0	3	0	90	600	0	0,0	60,6	
GZ-V	3	0	0	90	700	0	58,3	0,0	
GZ-E	0	2	0	100	350	0	0,0	57,4	
GZ-E	1	0	0	100	400	0	52,0	0,0	
GZ-E	3	0	0	100	450	0	57,3	0,0	
GZ-V	3	0	0	100	500	0	57,7	0,0	
GZ-E	26	13	0	100	550	0	67,5	67,5	
GZ-E	27	20	0	100	600	0	68,0	69,8	
GZ-E	10	5	0	100	650	0	64,1	64,1	
GZ-E	12	8	0	100	700	0	65,2	66,4	
GZ-E	3	9	0	120	600	0	60,1	67,9	
GZ-E	0	2	0	120	650	0	0,0	61,7	
GZ-E	4	3	0	120	700	0	62,0	63,8	
RB-E	14	4	60	140	160	0	59,5	57,1	
RB-E	21	6	60	140	180	0	61,8	59,4	
RB-E	6	0	85	140	160	0	53,7	0,0	
RB-E	5	0	85	140	180	0	53,5	0,0	
D/AZ-E	0	4	90	140	470	0	0,0	59,1	
IC-E	4	0	100	140	180	0	50,5	0,0	
IC-E	4	1	100	140	210	0	51,1	48,1	
IC-E	16	1	100	140	230	0	57,5	48,5	
IC-E	15	0	100	140	260	0	57,8	0,0	
IC-E	2	0	100	140	310	0	49,8	0,0	
ICE	2	0	100	140	140	-3	43,4	0,0	
Gesamt:	187	81					Gesamtemissionspegel:		74,4 75,6
Prognose 2025									
GZ-V	8	8	10	90	700	0	62,2	65,2	
GZ-E	90	55	10	100	700	0	73,6	74,5	
GZ-E	8	18	10	120	700	0	64,7	71,2	
RB-E	45	9	95	140	180	0	61,8	57,8	
RE-E	16	0	95	140	180	0	57,3	0,0	
D/AZ-E	0	1	95	140	470	0	0,0	52,4	
IC-E	27	2	100	140	310	0	61,1	52,8	
ICE	2	0	100	140	140	-3	43,4	0,0	
Gesamt:	196	93					Gesamtemissionspegel:		74,9 76,6

Für die vorliegende schalltechnische Untersuchung werden die Prognosewerte 2025 herangezogen, die gering über den Bestandswerten liegen.

Für die Fahrbahnart "Schotterbett - Betonschwelle" ist nach Tab. 5 der Schall 03 /5/ ein Zuschlag von $D_{Fb} = 2 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen.

Bei der Berechnung der Beurteilungspegel ist gemäß Schall 03 /5/ der Abschlag $S = - 5 \text{ dB(A)}$ in Ansatz zu bringen.

5.2 **Straßen**

Auf der Grundlage der in Anlage 3.1, "Planfall 3 - Trasse 'Nord', Werktagsverkehr 2015", der Verkehrsuntersuchung /12/ angegebenen DTV-Werte werden in umseitiger **Tab. 5.2** die Emissionspegel $L_{m,E}$ des **Berliner Rings**, der **Saarstraße** sowie der **Vorzugsvariante der Westtangente** (Herdweg) gemäß RLS-90 /4/ berechnet. Zu Details der Verkehrsermittlung wird auf die Verkehrsuntersuchung /12/ verwiesen.

Bei der Berechnung der Emissionspegel werden die maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken tags und nachts im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite aus den werktäglichen DTV-Werten mit den einschlägigen Faktoren für Gemeindeverbindungsstraßen nach Tab. 3 der RLS-90 /4/ berechnet. Gemäß Kap. 2.0 der RLS-90 /4/ ist normalerweise der Mittelwert über alle Tage eines Jahres der einen Straßenquerschnitt täglich passierenden Kfz zu Grunde zu legen, der aufgrund der geringeren Wochenendbelastung geringer als der werktägliche Verkehr ist.

Die Lkw-Anteile der geplanten **Westtangente** (Herdweg) werden im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite gemäß Kap. 12.1 der Begründung zum Bebauungsplan der Westtangente tags und nachts mit je 7 % angesetzt. Tatsächlich beträgt nach Tab. 3 der RLS-90 /4/ der Lkw-Anteil bei Gemeindeverbindungsstraßen nachts i. d. R. nur die Hälfte des Tagwertes.

Die Lkw-Anteile von **Berliner Ring** und **Saarstraße** werden auf der Grundlage einer Verkehrszählung vom Mittwoch, den 10.07.2013 ermittelt. Erfahrungsgemäß sind die hierbei stichprobenartig gewonnenen Verkehrsmengen für die Lärmprognose ausreichend genau, da erst eine Verkehrsverdopplung bzw. -halbierung zu deutlich wahrnehmbaren Pegeländerungen von $\pm 3 \text{ dB(A)}$ führen würde.

Die Steigung der Saarstraße im Bereich der Rampe westlich der Bahnüberführung beträgt aufgerundet 5 %, so dass kein Zuschlag für erhöhte Lärmemissionen gemäß Gl. 9 der RLS-90 /4/ zu berücksichtigen ist.

Tab. 5.2: Verkehrsmengen und Emissionspegel der Straßen

Straße	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	DTV Kfz/24h	M_T Kfz/h	M_N Kfz/h	p_T %	p_N %	v_Pkw km/h	v_Lkw km/h	D_StrO dB(A)	Steigg. %	L_m,E,T dB(A)	L_m,E,N dB(A)
Berliner Ring:	0,06*DTV 0,08*DTV										
nördl. Saarstr.	20.600	1.236	165	5,0	2,0	50	50	0	< 5 %	64,9	54,5
südl. Saarstr.	17.400	1.044	139	5,0	2,0	50	50	0	< 5 %	64,1	53,7
Saarstraße	13.000	780	104	5,0	2,0	50	50	0	< 5 %	62,9	52,5
Westtangente	15.200	912	122	7,0	7,0	50	50	0	< 5 %	64,4	55,6

Erläuterungen zu den Spalten:

- 1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
- 2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)
- 3 M_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)
- 4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)
- 5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)
- 6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw
- 7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw
- 8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4
- 9 Steigung der Fahrbahn
- 10, 11 $L_{m,E} = L_{m(25)} + D_v + D_{Stg} + D_{Stro}$
Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

5.3 Rassegeflügelzuchtverein

Auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gelände des Auerbacher Rassegeflügelzuchtvereins (RGZV) werden u. a. Hähne in Außengehegen gehalten. Der Schalleistungspegel beim Krähen eines Hahns beträgt erfahrungsgemäß am Ort der Schallquelle ca.:

$$L_{WA} = 101 \text{ dB(A)}.$$

Dieser Wert entspricht nach Tab. 1 der VDI-Richtlinie 3770 /11/ z. B. auch dem Schalleistungspegel beim Schreien eines Menschen. Bei 60 "Krähereignissen" pro Stunde beträgt aufgrund des Taktmaximalpegel-Verfahrens der TA Lärm /2/ der auf eine Stunde bezogene mittlere Schalleistungspegel beim Hahnenkrähen:

$$L_{WA,1h} = 101 + 10 \cdot \log(60 \cdot 5s / (60min \cdot 60s)) \text{ dB(A)}$$

$$L_{WA,1h} = \mathbf{90,2 \text{ dB(A)}}.$$

Aufgrund der erhöhten Störwirkung des Hahnenkrähens durch die Tonhaltigkeit ist gemäß TA Lärm /2/ zusätzlich ein Zuschlag von:

$$L_T = 6 \text{ dB(A)}$$

zu berücksichtigen.

Als Maximal-Schalleistungspegel beim Hahnenkrähen wird der o. g. Wert:

$$L_{WAmax} = 101 \text{ dB(A)}$$

angesetzt.

Der o. g., auf eine Stunde bezogene Schalleistungspegel zzgl. des Tonhaltigkeitszuschlags sowie der Maximal-Schalleistungspegel werden der in **Abb. 2.1** im Anhang dargestellten Flächenschallquelle "Hahnenkrähen" zugeordnet (Emissionshöhe 0,5 m über Gelände).

Bei der Berechnung des Spitzenpegels wird im Rechenmodell eine Punktquelle mit dem Maximalpegel entlang der Kontur der Schallquelle bewegt, so dass die Punktschallquelle zu irgendeinem Zeitpunkt eine bezüglich den Ausbreitungsbedingungen zu einem gegebenen Immissionsort günstigste Position einnimmt.

6 Ergebnisse

Die schalltechnische Untersuchung zu Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch die Geflügelzuchtanlage auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 17 A 4. Änderung, "Ehemaliger Vogelpark", Stadt Bensheim, führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen.

6.1 Straßen- und Schienenverkehr

6.1.1 Beurteilung

Im **Tagzeitraum** wird im Plangebiet durch Straßen- und Schienenverkehr bei freier Schallausbreitung gemäß **Abb. 1.1** im Anhang der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von tags 60 dB(A) um ca. 2 bis 5 dB(A) überschritten.

Im **Nachtzeitraum** wird im Plangebiet durch Straßen- und Schienenverkehr bei freier Schallausbreitung gemäß **Abb. 1.2** im Anhang der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von nachts 50 dB(A) um ca. 11 bis 12 dB(A) überschritten.

Im Tagzeitraum liegen die Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr in der gleichen Größenordnung, im Nachtzeitraum sind die Lärmeinwirkungen durch die Bahnstrecke maßgeblich.

Durch die abschirmende Wirkung der bestehenden und geplanten Gebäude kann es im bebauten Zustand insbesondere in den unteren Geschosslagen zu teilweise geringeren Verkehrslärmeinwirkungen kommen.

6.1.2 Konfliktbewältigung Schallschutz

Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche werden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

§ Maßnahmen an der Quelle

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Berliner Ring von 50 km/h auf 30 km/h würde rechnerisch zu einer Pegelminderung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen um ca. 2,5 dB(A) an den Westfassaden der geplanten Gebäude führen. An den Nord-, Süd- und Ostfassaden, wo sich Straßen- und Schienenverkehrslärm überlagern bzw. wo der Schienenverkehrslärm dominiert, wäre der Einfluss der Geschwindigkeitsreduzierung geringer. Der Einsatz von "Flüsterasphalt" ist erst bei Geschwindigkeiten von mehr als 50 km/h schalltechnisch sinnvoll.

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten oder des Zugaufkommens auf der Bahnstrecke ist erfahrungsgemäß bei der Deutschen Bahn AG nicht durchzusetzen.

§ **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Für eine zumindest in Erdgeschosshöhe deutlich wahrnehmbare Pegelminderung wären zumindest entlang der Bahnstrecke und des Berliner Rings Lärmschutzanlagen mit einer Höhe von mindestens 2,5 m und einer Mindestlänge von ca. 100 m erforderlich. Um auch das oberste Geschoss vollständig zu schützen, wären Lärmschutzanlagen mit ca. Gebäudehöhe - entlang der Bahnstrecke noch darüber hinaus - erforderlich. Für einen vollständigen Schutz müsste voraussichtlich auch eine Lärmschutzwand auf der Westrampe des Überführungsbauwerks der Saarstraße errichtet werden.

§ **Gebäudestellung**

Durch eine Atriumhaus-Bebauung im Plangebiet kann der hierbei entstehende Innenhof vor Verkehrslärmeinwirkungen abgeschirmt werden.

§ **Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)**

Durch immissionsunempfindlichere Sonder- bzw. Mischgebietesausweisung reagiert die Planung bereits auf die Verkehrslärmeinwirkungen.

§ **Einhalten von Mindestabständen**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der allseitigen Verkehrslärmeinwirkungen kann durch Vergrößerung der Abstände zu den Verkehrswegen nicht auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden.

§ **Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden**

Da durch Gebäudeabschirmung geschützte Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) geschaffen werden können, in denen tags der Orientierungswert eingehalten bzw. die Überschreitungen minimiert sind, kann im Nachtzeitraum, in dem die Außenwohnbereiche nicht genutzt werden, das in der DIN 18005 /1/ formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. **Kap. 6.1.3** umseitig).

6.1.3 Passiver Schallschutz

Lärmpegelbereiche

Gemäß **Abb. 1.3** im Anhang liegt das Plangebiet nach DIN 4109 /6/ in den Lärmpegelbereichen III und IV.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 /6/ gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 /6/ gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /7/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3),
- bei Büros entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /7/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 2 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /7/ mindestens die Schallschutzklasse 2.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /7/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Gemäß **Abb. 1.2** im Anhang betragen im gesamten Plangebiet die Außenlärmbelastungen nachts mehr als 50 dB(A), so dass in allen Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Ergänzende Maßnahmen

Zum ergänzenden objektbezogenen Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind folgende Maßnahmen geeignet:

Wintergärten

Terrassen und Balkone können als geschlossene Wintergärten ausgeführt werden.

Grundrissorientierung

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude auf die von den schalltechnisch relevanten Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.

Prallscheiben, "Hamburger HafenCity-Fenster"

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können zusätzlich durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden (s. a. Handlungsempfehlung "Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten" /8/ und Studie "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern" /9/). Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher.

Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden ("Hamburger HafenCity-Fenster", s. a. Handlungsempfehlung "Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten" /8/ und Studie "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern" /9/).

6.2 Rassegeflügelzuchtanlage

In **Abb. 2.1** im Anhang sind unter den in **Kap. 5.3** aufgeführten Randbedingungen die **Beurteilungspegel (Mittelungspegel)** durch das Hahnenkrähen auf dem Gelände des Auerbacher Rassegeflügelzuchtvereins (RGZV) dargestellt, wenn sich die Hähne im Außengehege aufhalten. Mit Beurteilungspegeln von weniger als 60 dB(A) ist der Immissionsrichtwert der TA Lärm /2/ für Mischgebiete von tags 60 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten.

Nachts (22 - 6 Uhr) werden nach Auskunft des Vorsitzenden des Geflügelzuchtvereins aufgrund früherer Beschwerden die Tiere in geschlossenen Ställen untergebracht, so dass in diesem Zeitraum keine relevanten Geräuschemissionen aus der Anlage zu erwarten sind.

Zur Prüfung des "Spitzenpegelkriteriums" der TA Lärm /2/ sind zusätzlich in **Abb. 2.2** im Anhang unter den in **Kap. 5.3** aufgeführten Randbedingungen die kurzzeitig auftretenden **Maximalpegel** durch das Hahnenkrähen dargestellt, wenn sich die Hähne im Außengehege aufhalten. Mit Maximalpegeln von weniger als 75 dB(A) ist der Immissionsrichtwert der TA Lärm /2/ für kurzzeitige Geräuschspitzen in Mischgebieten von tags $(60 + 30)$ dB(A) = 90 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten.



Dr. Frank Schaffner

Anhang
Abbildungen

