

# Begründung

zum

## **Bebauungsplan BA 17B / 1. Teilbereich** mit integriertem Grünordnungsplan

für

das Gebiet südlich des Brückweges, westlich der Bahnlinie Frankfurt-Heidelberg, nördlich der Ziegelbachstraße und östlich des Berliner Rings

## **GLIEDERUNG**

### **I Planungsgegenstand**

- 1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes
- 2 Beschreibung des Plangebietes
  - 2.1 Bestand
  - 2.2 Planerische Ausgangssituation

### **II Planinhalt**

- 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen
- 2 Intention des Planes
- 3 Wesentlicher Planinhalt
  - 3.1 Überblick
  - 3.2 Begründung einzelner Festsetzungen
- 4 Grünordnungsplan

### **III Rechtsgrundlagen**

Begründung zum Bebauungsplan BA 17B / 1. Teilbereich mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet südlich des Brückweges, westlich der Bahnlinie Frankfurt-Heidelberg, nördlich der Ziegelbachstraße und östlich des Berliner Rings.

## I Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Plans

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Gemarkung Auerbach, kurz vor der Gemarkungsgrenze zu Zwingenberg. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von mehr als 5 ha bei einer flächenmäßigen Ausdehnung von ungefähr 240 m auf 220 m. Ein großer Teil der Fläche wird vom Wohn- und Gewerbepark Auerbach eingenommen, der sich aufgrund seiner Architektur deutlich vom Umfeld abhebt. Die Grundstücke entlang des Berliner Ringes sind überwiegend bebaut. Um die Bebaubarkeit der rückwärtigen Flächen zu ermöglichen, ein Schwerpunkt soll hier im Bereich des Wohnungsbaues liegen, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Für die gesamte Fläche, zuzüglich der Flächen nördlich des Plangebietes bis zum Brückweg, erfolgte im März 1991 der Aufstellungsbeschluß. Die schwache Konjunktur, die mit einer geringen Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken einhergeht, führte dazu, daß man nur einen ersten Teilbereich mit einem Bebauungsplan überplant. Für den zweiten Teilbereich will man die weitere konjunkturelle Entwicklung abwarten, um die zukünftige Nutzung festlegen zu können.

### 2. Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke Flur 8 Nr. 206/5 (Teilfläche), 227 bis 229, 230/1, 233, 234, 235/1, 235/2, 241/3, 243/1, 243/3 (Teilfläche), 280, 281, 283, 285, 286, 287/1, 287/4, 287/6 bis 287/8, 290/6, 293, 294/1 bis 294/4, 295/2, 295/4 bis 295/11, 296/2 bis 296/5, 298/3, 299/3, 300/1 (Teilfläche), 301, 310 bis 316, 319/2, 319/4, 319/5 und 320 in der Gemarkung Auerbach zwischen der Bahnlinie Frankfurt-Heidelberg, der Ziegelbachstraße, dem Berliner Ring sowie südlich des Brückweges.

#### 2.1 Bestand

Das Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen Parzellierung eine rechteckige Form auf. Die Flächen entlang des Berliner Rings, der Ziegelbachstraße und westlich der Verlängerung der Lahnstraße, sind überwiegend bebaut. Unbebaute Parzellen befinden sich noch am nördlichen Ende der verlängerten Lahnstraße sowie östlich davon. Die Bereiche des Wohn- und Gewerbeparkes Auerbach sowie die Gebäude entlang des Berliner Rings stehen in einer erkennbaren städtebaulichen Ordnung. Die rückwärtigen Bereiche sind städtebaulich ungeordnet.

Der vorhandene Gebäudebestand und die darin enthaltene Nutzungen, weisen das Plangebiet als Mischgebiet aus. Flächenmäßig halten sich die Wohnnutzung und das, das Wohnen nicht störende Gewerbe, die Waage.

## 2.2 Planerische Ausgangssituation

Das Gelände ist nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim aus dem Jahre 1977 als gewerbliche Baufläche Bestand und geplant dargestellt. Der aktuelle Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit im Fortschreibungsverfahren, in ihm sollen die entsprechenden Flächen als Mischgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

## II Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan ist die rechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Neben den übergreifenden Zielen für eine städtebauliche Entwicklung ist für den Bebauungsplan BA 17B / 1. Teilbereich das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden von Bedeutung. Aus dem oben genannten Zielsystem leitet das Bauplanungsrecht öffentliche und private Belange ab, die im Anschluß gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

#### Belange der Wirtschaft:

Der Bebauungsplan stellt sicher, daß auf den ehemals untergenutzten oder brachliegenden Flächen Mischnutzung oder Gewerbenutzung verwirklicht werden kann. Das Zentrum von Auerbach liegt fußläufig nur 10 Gehminuten entfernt, zudem ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr, der Auerbacher Bahnhof grenzt im Südosten an das Plangebiet an, und über den Berliner Ring an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Bebauungsplan ermöglicht eine vielseitige Entwicklung der betroffenen Flächen, die für die größte Anzahl gewerblicher Nutzer oder Dienstleistungsunternehmen aber auch für eine Wohnnutzung interessant sind.

#### Schaffung von Arbeitsplätzen:

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, daß im Bensheimer Stadtteil Auerbach, in günstiger Lage zum Auerbacher Ortskern sowie den angrenzenden Wohngebieten und verkehrlich gut angebunden, zahlreiche Arbeitsplätze entstehen können.

### Belange des Umweltschutzes:

Nach der Festschreibung und Verwirklichung der städtebaulichen Ziele, die der Bebauungsplan verfolgt, werden sich die ökologischen Bedingungen im Plangebiet verbessern. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Wärmeversorgung der Gebäude mittels umweltfreundlicher Brennstoffe erfolgen, um die Qualität der Luft in diesem Bereich weiter zu verbessern. Durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird der Einsatz von Brennstoffen entsprechend begrenzt. Diese Regelung soll bewirken, daß die benachbarten Wohngebiete nicht in unzumutbarer Weise durch Luftschadstoffe belastet und beeinträchtigt werden.

Wegen der heute noch hohen Belastung der Luft durch Hausfeuerungsanlagen muß der Schadstoffauswurf aus Feuerstätten stark gesenkt werden, zumal hier die unmittelbare Nachbarschaft betroffen wäre. Obwohl Stadt- bzw. Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugsbrennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität der Brennstoffe hinreichend bestimmt.

Entlang der Plangebietsgrenzen sowie innerhalb des Plangebietes sind zu bepflanzende Bereiche festgesetzt. Diese Streifen müssen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten oder Zugänge, gärtnerisch gestaltet werden. Es gelten die Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes.

Das auf überbauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu sammeln, um es intern zu nutzen oder zu versickern, um damit zur Grundwasseranreicherung beizutragen.

Die nicht überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet sollen soweit wie möglich von einer Versiegelung freigehalten werden, um begrünte Außenbereiche mit dem Ziel einer verbesserten Freiraumqualität zu schaffen. Deshalb sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme der explizit dargestellten Bereiche für Stellplätze nicht zulässig. Die Stellplätze sollen besonders umweltschonend hergestellt werden, um ein Versickern des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Eine starke Durchgrünung des Straßenraumes bewirkt als Ausgleich zur baulichen Dichte die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Der Wohn- und Gewerbepark Auerbach wird in Teilbereichen begrünte Innenhöfe haben. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und damit die Festsetzung der Standorte der Bäume im Straßenraum sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ziegelbach soll einschließlich seiner Ufer naturnah ausgebaut werden, aus diesem Grunde wird der betroffene Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich festgelegt.

Dachflächen bis zu einer Neigung von 20° sind zu begrünen. Die Dachbegrünung soll dazu beitragen, das Kleinklima im Gebiet zu verbessern und soll zudem als eine Maßnahme zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft fungieren.

Zur Erhöhung des biotischen Potentials mit dem Ziel eines ökologischen Ausgleichs der baulichen Verdichtung, sollen die Dachflächen der Gebäudeteile mit in dieses Konzept integriert werden. Zudem erhöht sich die Lebensdauer der Dächer, weil die Dachabdichtung durch Minimierung der Temperaturunterschiede im Tagesgang und durch den Schutz vor der UV-Strahlung geschont wird. Der entscheidende stadtklimatische Vorteil liegt in der Rückführung des überwiegenden Teils des Niederschlags in den natürlichen Wasserkreislauf. Außerdem trägt die Begrünung zur Abflußverzögerung von Starkniederschlägen und zum Schadstoffrückhalt bei.

Weitere Festsetzungen und Planungsüberlegungen zum Bereich Umweltschutz und Freiraumplanung sind im Kapitel 4 - Grünordnungsplan - dargelegt.

#### Belange der Ver- und Entsorgung:

Voruntersuchungen haben gezeigt, daß sich das Baugebiet problemlos an die bestehenden Systeme anschließen und integrieren läßt.

#### Belange des Verkehrs:

Das Plangebiet wird entweder direkt vom Berliner Ring oder indirekt über die Ziegelbachstraße erschlossen. Zudem besteht eine fußläufige Verbindung von der Otto-Beck-Straße aus, unter den Gleisanlagen der Deutschen Bahn hindurch. Das Plangebiet selbst wird intern durch die Verlängerung der Lahnstraße erschlossen. Am Ende der Verlängerung besteht eine Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers (Wendeanlagen Typ 3 nach EAE 85/95). Die künftige Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Für den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken sind Stellplätze in Form von Tiefgaragen oder Parkplätze vorgesehen, die nur im überbaubaren Bereich liegen dürfen, es sei denn sie sind explizit dargestellt. Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Verlängerung der Lahnstraße parallel zum Bordstein vorgesehen. Sie sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

Belange der Fußgänger können angemessen berücksichtigt werden, da die vorhandenen und geplanten Straßenquerschnitte großzügig bemessene Gehwege gestatten.

Für Fahrradfahrer bestehen bereits separate Radwege entlang des Berliner Rings. Keine separaten Radwege müssen entlang der Verlängerung der Lahnstraße angelegt werden, weil diese Stichstraße vorrangig der gebietsinternen Erschließung dient und auch in Zukunft so gering belastet sein wird, daß eine Trennung von Fahrrad und Kraftfahrzeugverkehr nicht erforderlich bzw. sinnvoll wäre.

Würden zur internen Erschließung, z. B. von Wohnquartieren, weitere Erschließungsstraßen notwendig, wären diese privat zu erstellen und nach Fertigstellung der Stadt Bensheim zu widmen.

### Gestaltung des Ortsbildes:

Eine mögliche Neubebauung der noch vorhandenen nicht überbauten Flächen soll sich hinsichtlich ihrer Dichte und höhenmäßigen Entwicklung an den benachbarten Gebäuden orientieren. Die höhenmäßige Entwicklung verläuft abgestuft von Süd nach Nord und von West nach Ost. Der höchste Punkt einer baulichen Anlage befindet sich im Bereich des Wohn- und Gewerbeparks Auerbach. Die abgestufte Höhenentwicklung ist im Hinblick auf die exponierte Lage des Plangebietes am nordwestlichen Stadtrand von Bensheim zu sehen, die eine solche Entwicklung mit dem Ziel eines homogenen Siedlungsrandes aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen verlangt.

### Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Dem Entwicklungsziel wird dadurch Rechnung getragen, daß der Bereich westlich der verlängerten Lahnstraße als Mischgebiet und der östlich der verlängerten Lahnstraße als Gewerbegebiet festgesetzt wird. Das städtebauliche Gesamtkonzept einer Mischnutzung mildert die städtebauliche Zäsur eines monostrukturierten Büro- oder Dienstleistungsgebietes. Die angestrebte Nutzung hat geringere Immissionen in den anderen Stadtteilen Bensheims, eine stärkere Durchgrünung und eine gestalterische Aufwertung des Arbeitsumfeldes zur Folge. Daraus resultiert eine höhere Lebensqualität für die Bewohner im Plangebiet und in den angrenzenden Wohngebieten, wie auch für künftig im Gebiet Beschäftigte.

Entlang der Bahnstrecke können schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auftreten. Die Maßnahmen zur Reduzierung hängen von der Nutzung, der Stellung der baulichen Anlagen sowie anderen Parametern ab. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, daß die geltenden Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden.

## 2. Intention des Planes

Im Bebauungsplan sollen die Vorgaben aus dem sich in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan von Bensheim planungsrechtlich umgesetzt werden. Das Plangebiet wird als Mischgebiet (westlich der verlängerten Lahnstraße) oder als Gewerbegebiet (östlich der verlängerten Lahnstraße) planungsrechtlich festgeschrieben. Das Gelände soll unter optimierten wirtschaftlichen und daraus bedingten städtebaulichen, sozialen und umweltbezogenen Gesichtspunkten neu geordnet und strukturiert werden. Die Neuordnung berücksichtigt unter dem Aspekt einer situationsentsprechenden Baudichte, in besonderer Weise die hohe Lagegunst der Fläche in der Nähe des Auerbacher Zentrums sowie mehrerer Wohngebiete und des direkten Anschlusses an den Bahnhof Auerbach.

### 3. Wesentlicher Planinhalt

#### 3.1 Überblick

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet und in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Das Maß der baulichen Nutzung soll für das Plangebiet durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) erfolgen. Sie orientiert sich an den Werten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen. Alle Angaben zur Höhe beziehen sich auf das angrenzende umgebende Straßenniveau. Die interne Gliederung des Plangebietes erfolgt durch die Festsetzung nicht überbaubarer, zu bepflanzender Flächen.

#### 3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

##### Mischgebiet (MI)

Die gesamte überbaubare Fläche westlich der verlängerten Lahnstraße wird als Mischgebiet ausgewiesen, so wie es der Flächennutzungsplanentwurf vorsieht. Aus städtebaulichen Gründen müssen die Baukörper zu den öffentlichen Straßen hin einen definierten Mindestabstand einhalten. Größere Abstände zwischen den einzelnen überbaubaren Bereichen bewirken eine Gliederung der unterschiedlich genutzten Flächen. Diese Flächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten oder Zugänge gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Nicht überbaubare Flächen befinden sich auch entlang der nördlichen und südlichen Planungsgrenzen.

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird je nach Bereich mit einer Höhe von 17,5 m, 15,0 m, 12,0 m oder 10,0 m über angrenzendem Straßenniveau festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die abgestimmte Höhenentwicklung an die bestehenden benachbarten Gebäude und an die besondere Situation als nordwestlicher Stadtrand von Bensheim.

Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Mischgebiet unzulässig.

## Gewerbegebiet (GE)

Die gesamte überbaubare Fläche östlich der verlängerten Lahnstraße wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Neben den aus städtebaulichen und ökologischen Gründen einzuhaltenden Abständen zu Straßen und zu den Plangebietsgrenzen hin, muß entlang der Bahnstrecke Frankfurt-Heidelberg ein von der Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt werden, der als Vorhaltefläche für das geplante 3. Gleis dieser Strecke dient. Im südlichen Teil des Gewerbegebietes kann auf der überbaubaren Fläche ein Parkhaus errichtet werden. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1(5) BauNVO im Gewerbegebiet unzulässig.

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird mit einer Höhe von 8,5 m über angrenzenden Straßenniveau festgesetzt.

## Öffentliche Straßen- und Verkehrsfläche

Durch den Bebauungsplan werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt und neu definiert. Dies gilt für den Berliner Ring und die auszubauende Verlängerung der Lahnstraße. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch läßt die gewählte Breite viele Möglichkeiten nach der EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) zu.

### III Rechtsgrundlagen

des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

MaßnahmenG zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitions-erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 460) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

Bensheim, 22.05.1997



Der Magistrat  
Der Stadt Bensheim

  
B O R N  
Erster Stadtrat

gesp.: A:se031296