STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BA 23 C

„Im Wolfsgarten"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Dezember 2005

SARTORIUS + PARTNER

Architekten Ingenieure Stadtplaner

FEHLHEIMER STR. 59
64625 BENSHEIM
TEL.: 06251/1085-0
FAX.: 06251/1085-10

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG 3

1.1 Anlass der Planung 3

1.2 Planungsvorgaben 3

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4

2. PLANUNG 4

2.1 Städtebauliches Grundkonzept 4

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 6

2.3 Gestaltung der Baukörper 7

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 8

2.5 Verkehrserschließung 8

2.6 Eingriff in Natur und Landschaft 9

2.7 Klimaschutz 11

2.8 Immissionsschutz 11

2.9 Altlasten 15

3. BODENORDNENDE MAßNAHMEN 16

4. VER- UND ENTSORGUNG 16

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, ist im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zunächst die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Die Schaffung von Wohnraum innerhalb von Siedlungsgebieten gewinnt immer mehr an Bedeutung. Die knapper werdenden Baulandreserven zwingen dazu, mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden sparsam umzugehen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven in den bebauten Ortslagen sowie die Wiederverwendung brachliegender Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen anzustreben.

Vor diesem Hintergrund soll im Stadtteil Auerbach das Gelände der ehemaligen „CEGEPA“-Papierfarbik städtebaulich neu geordnet und einer Wohnnutzung zugeführt werden.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes BA 23 C „Im Wolfsgarten“ beschlossen.

1.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ist der Bereich entlang der Darmstädter Straße (B 3) als „Siedlungsfläche- Bestand” eingetragen. Die übrige Fläche des Geltungsbereichs ist Teil einer größeren „Siedlungsfläche-Zuwachs“, die sich im Westen bis zur Bahnlinie und im Süden bis an die bestehende Bebauung erstreckt. Nördlich des Geltungsbereichs erstreckt sich ein Regionaler Grünzug bis zur Ortslage von Zwingenberg.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist der Bereich als Wohnbaufläche (Bestand und Planung) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und Bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 23 C „Im Wolfsgarten" umfasst die Flurstücke 64/3, 64/4, 66/1 (tlw.), 73/1 (tlw.), 75 (tlw.), 102/1, 104/3, 168 (tlw.), 169 (tlw.), 173 (tlw.) sowie 315/7 (tlw.), Flur 4, Gemarkung Auerbach und hat eine Gesamtgröße von rund 1,6 ha.

2. PLANUNG

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Ziel der Planung ist die Mobilmachung von Wohnbaufläche auf einer innerörtlichen, nicht mehr genutzten Gewerbefläche. Die vorhandenen umfangreichen ehemaligen Betriebsgebäude sollen abgerissen und das Gelände einer Wohnnutzung zugeführt werden.
Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Darmstädter Straße (B 3) aus über einen vorhandenen Feldweg, der zu einer 9,25 bzw. 11,25 m breiten Straße ausgebaut wird. Die innere Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit einer Breite von 6,0 m ausgebaut und endet in einem Wendehammer, der für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Im öffentlichen Verkehrsraum sind 6 öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen. Von der Darmstädter Straße aus erfolgt eine Erschließung der Baugrundstücke auf Parzelle 64/3 über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (5,0 m Breite).

Das Bebauungskonzept sieht in den Baugebieten A1 und A2 an der Darmstädter Straße freistehende Stadtvillen mit Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage vor. Die Aufteilung der überbaubaren Fläche wurde so vorgenommen, dass insgesamt vier dieser Stadtvillen mit insgesamt ca. 35 Wohneinheiten entstehen können. In einem ersten Schritt sollen zunächst die beiden Stadtvillen auf dem Flurstück 64/4 realisiert werden (das südliche Flurstück 64/3 ist derzeit mit einer freistehenden Villa bebaut). Die notwendige Zahl der Stellplätze in der Tiefgarage wird nach dem jeweiligen Bedarf bemessen und der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim angepasst. Die Tiefgarage ist vollständig unter Geländeoberfläche geplant.

Durch das Bebauungskonzept wird hier die bestehende städtebauliche Entwicklung aufgegriffen, die insbesondere im südlichen Bereich der Darmstädter Straße schon begonnen hat. Die zukünftige Bebauung in nördlicher Richtung führt hier zu einer klar definierten Gebäudeflucht, wie sie auch auf der gegenüberliegenden Seite der Darmstädter Straße zu finden ist. Zukünftige Baumaßnahmen zwischen dem Plangebiet und der schon bestehenden Gebäudeflucht im Süden können hier eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung darstellen und das architekturhistorische Thema der freistehenden herrschaftlichen Stadtvilla entlang der Darmstädter Straße wiederaufgreifen.

Im Baugebiet B sieht das Bebauungskonzept eine lockere Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern entlang der Anliegerstraße auf großzügigen Grundstücksflächen vor. Auf die Festsetzung von einzelnen kleinen Baufenstern wurde verzichtet, um eine optimale Grundrissgestaltung und Formgebung hinsichtlich Grundstückszuschnitt und Besonnung zu gewährleisten. Auch werden die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) bewusst „schlank" gehalten. Das Baugebiet erlangt hierdurch einen hohen Wohnwert (große Garten- und Freiraumflächen, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten).

Im nordwestlichen Bereich wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Kleintier- und Pferdehaltung" und einer überbaubaren Fläche für die Errichtung eines Pferdestalles festgesetzt. Die auf den künftigen Wohnbauflächen abzubrechenden Unterstell- und Versorgungsgebäude können somit in unmittelbarer Nähe wieder errichtet werden. Die Festsetzung dient darüber hinaus auch der Sicherung der Erholungs- und Freizeitqualität im Gebiet.
Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft werden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen Baumpflanzungen entlang der geplanten Haupterschließungsstraßen (Alleencharakter) sowie Gehölzpflanzungen am südlichen, westlichen und östlichen Rand des Baugebietes. Das ökologisch orientierte Konzept wird durch weitere Festsetzungen (z.B. Gestaltung der Stellplätze, Pflanzungen auf den Baumgrundstücken etc.) ergänzt.
Das gesamte Gebiet ist im städtebaulichen Zusammenhang mit der im Regionalplan / Flächennutzungsplan dargestellten ca. 6,8 ha großen Siedlungszuwachsfläche zwischen der Bahnlinie und der bestehenden Ortslage zu sehen, welche einen zukünftigen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in Bensheim darstellt.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Umfelds, das durch eine vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist. Weiterhin sollen mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung hierdurch möglichst ausgeschlossen werden.
Im Baugebiet B werden Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen zugelassen, während in den Baugebieten A1 und A2 aufgrund des Bebauungskonzeptes „Stadtvilla“ nur Einzelhäuser mit ebenfalls max. zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten A1 und A2 über eine GRZ von 0,32 und eine GFZ von 0,64 begrenzt. Hierdurch wird eine der sensiblen Ortseingangssituation entlang der Darmstädter Straße Rechnung tragende reduzierte bauliche Nutzung erreicht. Die Festsetzungen unterschreiten somit die Obergrenzen der BauNVO. Eine gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird nicht gänzlich ausgeschlossen, um die Errichtung von Tiefgaragen in diesem Bereich in ausreichendem Maße zu ermöglichen. Die „Kappungsgrenze“ wird jedoch auf 0,6 herabgesetzt.

Im Baugebiet B werden die möglichen Obergrenzen nicht ausgeschöpft, um einen möglichst großen Freiflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken und somit eine ansprechende Wohnqualität zu sichern. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die Festsetzung einer max. Grundfläche (GR) bestimmt. Die festgesetzte Grundfläche ist als absolutes Maß ohne räumlichen Bezug zu verstehen. Hierdurch können die sich aus den unterschiedlichen Grundstücksgrößen ergebenden Nachteile vermieden werden.
Die max. GR von 160 m² bezieht sich nicht auf die einzelne bauliche Anlage, sondern auf die Summe aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück; d.h. durch die Festsetzung wird allgemein die Größe des durch die Anlagen überbaubaren Flächenanteils der Baugrundstücke in Quadratmetern einheitlich bestimmt.

Dadurch werden innerhalb dieses Höchstwertes die Anzahl und räumliche Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück nicht festgelegt. Trotz unterschiedlich großer Grundstücke darf jeder Bauwillige in diesem Falle nur höchstens die festgesetzten Quadratmeter GR je Baugrundstück überbauen bzw. errichten. Hierdurch kann - auch bei Grundstücksteilungen - eine städtebaulich unerwünschte übermäßige Bebauung insbesondere durch Nebenanlagen eingeschränkt werden.
Zur Sicherung der Plankonzeption eines locker bebauten Wohngebietes mit hohem Freiflächenanteil wird die Mindestgröße der Baugrundstücke im Baugebiet B auf 400 m² festgesetzt. Weiterhin werden pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zugelassen.

Auf der privaten Grünfläche „Kleintier- und Pferdehaltung" ist der Bau eines Reitstalles mit einer max. Grundfläche von 360 m² mit einer max. Firsthöhe von 6,0 Meter zulässig. Hierdurch wird eine dem heutigen Standard entsprechende Errichtung mit einer für eine artgerechte Pferdehaltung notwendigen Räumlichkeiten (geräumige Boxen, Sattel- und Futterkammer, Strohlager etc.) möglich.
Innerhalb einer nach § 9. Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesenen Grünfläche ist die Festsetzung von baulichen Anlagen möglich und erforderlich, wenn diese der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen. Im vorliegenden Fall ist auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleintier- / Pferdehaltung" die Errichtung eines Stallgebäudes sinnvoll und zweckmäßig. Insofern besteht hier eine Notwendigkeit zur Regelung der baulichen Anlagen, um eine angemessene Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten. Dies erfolgt im konkreten Fall durch Festsetzung des Nutzungszweckes, der überbaubaren Fläche und des Maßes der baulichen Nutzung.

2.3 Gestaltung der Baukörper

Da bereits in der umgebenden Bebauung verschiedene Dachformen anzutreffen sind, werden für den Geltungsbereich keine speziellen Dachformen festgesetzt. Lediglich für Dachmaterialien werden bauordnerische Festsetzungen getroffen, wodurch eine gestalterische Einbindung der geplanten Neubebauung in das umgebende städtische Erscheinungsbild erreicht wird. Die Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich zwischen 15° und 40° a. T. festgelegt.

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um Beeinträchtigungen (übermäßige Versiegelung) durch die Errichtungen von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu minimieren, wird für diese Anlagen eine max. Größe von 15 m² festgesetzt.
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.
Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamten Baugebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit sind im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 7 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt. So sind nach § 6 Abs. 11 HBO Garagen und Stellplätze in gewissem Umfang ohne Abstandsflächen an der Nachbargrenze zulässig.

2.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine auszubauende Erschließungsstraße im Norden mit Anschluss an die B 3 (Darmstädter Straße) und somit an das übergeordnete Straßennetz. Im Rahmen der Entwurfserstellung wurde die Notwendigkeit einer Linksabbiegerspur auf der B 3 untersucht[1].
Dabei wurden die Anforderungen an den Knotenpunkt gemäß RAS-K-1 und anhand von Verkehrsprognosen untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer ermittelten Linksabbiegerstärke am Knotenpunkt von q_L < 20 Kfz/h generell keine baulichen Maßnahmen und somit auch keine Linksabbiegerspur oder ein Aufstellbereich notwendig ist. Da der Knotenpunkt sehr übersichtlich ist, sind ausreichende Sichtverhältnisse in jeder Hinsicht gegeben. Daher sind keine über den bisher vorliegenden Bebauungsplan hinausgehende Festsetzungen erforderlich.

[1] Planungs- und Ingenieurbüro Sartorius + Partner, Bensheim: „Erschließung Wohngebiet ´Im Wolfsgarten`; Untersuchung zur Notwendigkeit einer Linksabbiegerspur -B 3 -“; Mai 2003.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine 6 m breite Straßenverkehrsfläche, die aufgrund der geringen Verkehrsbelastung (nur Anliegerverkehr) als verkehrsberuhigter Bereich nach dem Mischungsprinzip ausgebildet werden soll, wobei die gesamte Verkehrsfläche von Fußgängern, Radfahrern und Fahrzeugen gemeinsam benutzt werden. Dabei sollte eine möglichst homogene Fläche entstehen, auf der die Linienführung oder die Abgrenzung von Teilflächen (z.B. Fahrgasse) zwar erkennbar ist, aber nicht dominiert (z.B. durch Aufpflasterung, Verschwenkung etc.).

Zur Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 3 wird entlang der Darmstädter Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, ebenso im Bereich der Einmündung (hierdurch wird gewährleistet, dass die Einfahrt zur Tiefgarage in ausreichendem Abstand zum Einmündungsbereich errichtet wird).

2.6 Eingriff in Natur und Landschaft

Werden durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen neue Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet, so ist gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Der Bodenschutzklausel wird mit der vorliegenden Planung insofern Rechnung getragen, als ein bereits bebauter Innenbereich überplant und die bislang mögliche bauliche Ausnutzung des Gebietes reduziert wird.

Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist bei Überplanungen von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen danach nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.
Der betroffene Bereich ist uneinheitlich im Sinne des Baurechts zu beurteilen, d.h. uneinheitlich auch bei der Frage, ob neue Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden und somit eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung erforderlich ist.

Im Bereich der Baugebiete „A1 und A2" ist zweifelsohne von einer Einstufung gemäß § 34 BauGB auszugehen, in dem die Eingriffe auch vor der planerischen Entscheidung zulässig wären. Im Bereich „B" ist zum einen davon auszugehen, dass sich die Fläche im Außenbereich befindet und zum anderen davon, dass lediglich die Erweiterung eines im Außenbereich errichteten gewerblichen Betriebes gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 zulässig wäre.
Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass es sich hier formalrechtlich um neue Eingriffe handelt und somit eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung notwendig wäre. Dies ist auch zum nachvollziehbaren Nachweis notwendig, dass durch die Planung eine Verbesserung der Situation im Hinblick auf Natur und Landschaft erreicht wird.

Daher wurde zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ein Grünordnungsplan[2] erstellt, dessen Vorschläge für Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind.

Neben der verbal-argumentativen Abhandlung wurde zum Vergleich zusätzlich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) für den zuvor definierten Eingriffsbereich (Baugebiet B, private Grünfläche) durchgeführt:

BESTAND:				
Biotop-Nr.	***Typ***	***BWP***	***Fläche***	***BW***
06.200	Intensive Weide	21	960	20.160
10.510	Wege, asphaltiert	3	350	1.050
10.520	Versiegelte Flächen, gepflastert	3	861	2.583
10.530	Schotterflächen	6	2.940	17.640
10.710	Dachflächen	3	2.366	7.098
10.741	Turm m. Fassadenbegrünung	19	6	114
11.223	Brachflächen	20	1.733	34.660
11.225	Wiesenbrache	21	1.366	28.686
Summe:			**10.582**	**111.991**

2 Dipl.-Ing. Landespflege Anette Ludwig, Freiraum- und Landschaftsplanung: Grünplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan BA 23 C „Im Wolfsgarten", Juni 2003; Gernsheim.

PLANUNG:				
Biotop-Nr.	***Typ***	***BWP***	***Fläche***	***BW***
02.400	Heckenpflanzung	27	575	15.525
10.510	Versiegelte Flächen (Straßen)	3	1.976	5.928
10.530	Wasserdurchlässige Befestigung*	6	180	1.080
10.710	Dachflächen	3	2.560	7.680
11.221	Hausgärten, Straßenbegleitgrün	14	5.291	74.074
04.100	Einzelbäume (mind. 40 St.)	31	[200]	6.200
Summe:			**10.582**	**110.487**
* = öff. Parkplätze, Hofflächen			**BW-Differenz: 1.504 BWP**	

2.7 Klimaschutz

Da sich das Planungsgebiet im klimaökologisch empfindlichen Übergangsbereich zwischen Freiland im Norden und Westen sowie der Bebauung von Bensheim-Auerbach im Süden und Osten befindet, wurde eine Klimauntersuchung durchgeführt[3], in der die klimaökologischen Folgeerscheinungen einer potentiellen Bebauung für das Umfeld beurteilt wurde.
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich aus klimaökologischer Sicht keine Vorbehalte gegen die geplante Bebauung ergeben.

2.8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Entwurfserstellung wurden die Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen durch die westlich des Plangebietes verlaufende DB-Strecke Darmstadt-Heidelberg sowie der Darmstädter Straße (B 3) auf den Geltungsbereich untersucht[4]. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

3 ÖKOPLANA GbR: „Klimauntersuchung zum Bauvorhaben ´Ehemaliges CEGEPA-Gelände´; Januar 2002.

4 DR.GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan BA 23 C, Bericht-Nr. I 03-887 vom 24.05.2003.

- Im Innern des Plangebietes wird der Orientierungswert der DIN 18005/1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) eingehalten.
- Aufgrund von Orientierungswertüberschreitungen am Rande des Baugebietes sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- Bei Fassaden, an denen für Schlafräume aufgrund eines Beurteilungspegels von nachts mehr als 50 dB(A) erreicht wird, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Die Lärmpegelbereiche und betroffenen Fassaden sind in der Anlage zum Gutachten aufgeführt. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage zur Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des baurechtlich erforderlichen Schallschutznachweises gegen Außenlärm.

Die Belange des Immissionsschutzes (Überschreitung der Orientierungswerte an einzelnen Stellen im Planungsgebiet) wurden im Rahmen der Abwägung zugunsten anderer wichtiger Belange (insbesondere der städtebaulich gewünschten und notwendigen Nutzung einer brachliegenden innerörtlichen Fläche, Schaffung von Wohnraum, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile) zurückgestellt.

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 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 Schallschutz ist im Rahmen der Bauleitplanung als ein wichtiger Belang neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dies trifft insbesondere auf vorbelastete Bereiche, insbesondere entlang bestehender Verkehrswege zu; hier 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. Dies wurde in der vorliegenden Planung entsprechend beachtet und festgesetzt.

Darüber hinaus hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88) hinsichtlich der Bedeutung der Orientierungswerte folgendes festgestellt: Da die Werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ 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.

Weitergehend hat das OVG Lüneburg in seinem Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97) festgestellt: Die in § 13 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Verordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsgeräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 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.

Die von der B 3 ausgehende Überschreitung der Grenzwerte an der Ostseite der geplanten Gebäude 1 und 2 kann somit nicht als Ausschlusskriterium herangezogen werden, da sonst jegliche städtebauliche Entwicklung entlang bestehender Verkehrstrassen verhindert werden würde. In vielen vergleichbaren Fällen wurden in den letzten Jahren bereits Bebauungspläne, in denen für Wohngebäude an der B 3 ortsübliche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt wurden, rechtskräftig.

Bezüglich der von der Bahnlinie ausgehenden Immissionen wurden in einer Ergänzung des Schallgutachtens die Schallquellenausbreitung bei Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der Bahnstrecke (3 m über Schienenoberkante) ermittelt. Durch diese aktive Schallschutzmaßnahme können die Pegelwerte im Bereich der westlichen Gebäudefassaden (Gebäude Nr. 16, 17 und 18) auf 55 - 60 dB(A) reduziert werden. Dies trifft auch für den Bereich westlich und südwestlich des Geltungsbereiches (geplante Erweiterung des Wohngebietes) zu.

Eine entsprechende aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalles käme demzufolge in erster Linie dem später geplanten Baugebiet zu Gute. Eine entsprechende Umsetzung ist im Zuge der Entwicklung des Gebietes geplant.

Hinsichtlich möglicher Immissionsschutzkonflikte durch Geruchsemissionen in Bezug auf die geplante Errichtung eines Pferdestalles im Norden des Geltungsbereiches wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt[5]. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Bei dem geplanten Stallbauvorhaben mit einem Bestand in Höhe von bis zu 6 Pferden handelt es sich um einen Kleinbestand, der weit unterhalb der Bagatellgrenze von 20 Pferden gemäß VDIRichtlinie „Emissionsminderung Tierhaltung“ (VDI 3474 Entwurf) liegt. Der Mindestabstand gegenüber Wohnbebauung, der sich bei orientierender Anwendung der VDI 3474 ergibt, wird eingehalten.
Im Vergleich zur Haltung anderer Nutztiere werden Pferdeställe nach guter fachlicher Praxis reichlich eingestreut und regelmäßig von Hand entmistet. Kot und Harn werden vollständig in der Einstreu gebunden, so dass bei der hier geplanten Haltung der Pferde in Boxen erfahrungsgemäß nur geringe Geruchsemissionen freigesetzt werden. Gerüche sind in diesem Fall erfahrungsgemäß nur als sog. Platzgeruch in und im direkten Umfeld der Ställe wahrnehmbar.
Damit die Lagerung des Festmistes keine relevante Emissionsquelle dargestellt, sollte das Mistlager dreiseitig umwandet und mit einer Abdeckung versehen sein.
Mit der Realisierung der Pferdehaltung in der hier beschriebenen Form sind erfahrungsgemäß keine erheblichen Geruchsimmissionen bzw. schädlichen Umwelteinwirkungen in der benachbarten Wohnbebauung zu erwarten.“

Die Empfehlung des Gutachters wurde aufgegriffen und in der textlichen Festsetzung A.4 eine entsprechende Festsetzung bezüglich der Ausführung der Mistlager getroffen.

5 Gutachterliche Stellungnahme zur Immissionssituation hinsichtlich der Errichtung eines Pferdestalles auf Flurstück 75 vom 24.09.2003; Dipl.-Ing. Ewald Grimm, Sachverständiger für Immissionsschutz in der Landwirtschaft; 64839 Münster.

2.9 Altlasten

Das geplante Baugebiet wird auf dem Gelände einer ehemaligen Papierfabrik errichtet (Altstandort). Im Rahmen der Entwurfserstellung wurden durch ein Bodengutachten mögliche Auswirkungen auf die geplante Bebauung untersucht[6]. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Nach den Ergebnissen der punktuellen Untersuchung ist auf dem Projektareal unterhalb der Oberflächenbefestigung und der Gebäude eine künstliche Auffüllung ausgebildet, die im allgemeinen eine Mächtigkeit von 0,3 m bis mind. 1,0 m aufweist. Die größten Auffüllungsmächtigkeiten (≥ 4 m) wurden in den rückverfüllten Arbeitsräumen der Erdtanks angetroffen. Das aufgefüllte Material besteht überwiegend aus Sand und Kies. Anthropogene Bestandteile wie Ziegelbruch wurden nur vereinzelt angetroffen. Als natürliche Bodenschichten wurden braune bis hellbraune quartäre Sande erbohrt. Bei den Außenarbeiten wurde in keiner der Aufschlussbohrungen Grund-/Schichtwasser angetroffen.
Organoleptische Auffälligkeiten wurden während der Bohrarbeiten nicht festgestellt. In den analysierten Bodenproben wurden keine auffälligen Schadstoffgehalte festgestellt. Die Prüfwerte der maßgeblichen Bodenschutzverordnung und der hessischen Altlastenverwaltungsvorschrift werden eingehalten. Es besteht aus umwelttechnischer Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.
Die BTX- und LHKW-Konzentrationen im Wirkbereich der Messstellen liegen im Bereich einer anzunehmenden unspezifischen Hintergrundbelastung bzw. sind nicht nachweisbar. Die maßgeblichen Prüfwerte der Grundwasser-Verwaltungsvorschrift werden deutlich unterschritten.
In Bezug auf den Wirkungspfad Bode Mensch ist bei Betrachtung der analysierten relevanten Parameter und der geplanten sensibleren Nutzung (Wohnbebauung) kein Gefährdungspotential erkennbar. Gleiches gilt für den Wirkungspfad Boden Grundwasser (Gutachten S. 9,10)“.

Insofern steht einer Wohnbebauung aus altlastentechnischer Sicht nichts entgegen.

6 Orientierende umwelttechnische Bodenuntersuchung (Projekt-Nr. 20035084 a3) vom 19.08.2003; Geonorm GmbH, 35396 Gießen.

3. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Eventuelle Grundstücksveränderungen sind durch privatrechtliche Verträge abzudecken.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird in den Besitz der Stadt übergehen oder alternativ als Privatstraße angelegt werden. Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist über das Wassernetz der GGEW (Gruppen-, Gas- und E-Werk Bergstraße AG) gewährleistet. Über die bestehenden Wasserrechte sind ausreichende Kapazitäten zur Versorgung des Gebietes vorhanden. Für den Brandfall liegen ebenfalls ausreichende Wassermengen und Wasserdruck vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Heilquellengebieten oder Überschwemmungsgebieten.

Es ist ein Anschluss über das vorhandene Netz der GGEW AG geplant. Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischem Strom wird eine neue Transformatorenstation benötigt. Zu diesem Zweck ist im Nordwesten des Plangebietes eine 3,0 x 6,0 Meter große Fläche für Versorgungsanlage festgesetzt.

Die Anbindung des geplanten Baugebietes erfolgt über eine Druckleitung westlich des Gebietes an den Kanalbestand in der Schillerstraße. Das hierfür erforderliche Pumpwerk wird vom Vorhabenträger gebaut und anschließend dem Abwasserverband Mittlere Bergstraße (AMB) übergeben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, die Entwässerung sowie die Straßenflächen und die öffentliche Stellplätze fertig zu stellen. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten für den öffentlichen Verkehr ohne Einschränkung der Verkehrssicherheit benutzbar sein.

Das Dachflächen- und Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Überschüssiges Niederschlagswasser soll in das nördlich des Baugebietes liegende Grabensystem zur Ableitung gebracht werden.

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Hierauf ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen (DIN 14090 -Flächen für die Feuerwehren-).

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers und wird durch Vertrag geregelt. Die Stadt als Planungsträger wird durch die weitere Gebietserschließung finanziell nicht belastet. Die Grundstückseigentümer tragen auch die Kosten des Bauleitplanverfahrens.