

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan BA 41
"Schillerstraße"
Teilbereich 1

in Bensheim-Auerbach

gemäß § 9 (8) BauGB

006-31-002-2973-004-41-00_1T

Stand 21.08.2001

1. Ausgangsbedingungen

1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung

Bereits im Jahre 1995 hatte ein Gutachten zur Stadtentwicklung Bensheims einen erhöhten Bedarf an Wohnflächen im Stadtgebiet festgestellt. Um diesem Bedarf in der Gemarkung zielgruppenorientiert und in absehbarer Zeit gerecht werden zu können, hat der Magistrat in seiner Sitzung vom 06.09.1995 beschlossen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß §§ 165 ff BauGB u.a. zwischen Schillerstraße und Wilhelmstraße auf dem Gelände der ehemaligen Effax-Werke und dem ehemaligen Gelände der Natursteinfirma Riedlinger in Bensheim-Auerbach vorzubereiten.

Im Auftrag der Stadt Bensheim hat das Planungsbüro StadtBauPlan Ende 1995 eine vorbereitende Untersuchung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ausgearbeitet. Auf dieser Grundlage entstand das Bebauungskonzept für das betreffende Gelände.

Die Planung dient der Schaffung von Wohnbauflächen für die Stadt Bensheim. Darüber hinaus soll das historisch wertvolle Gebäude des alten E-Werks sinnvoll in das städtebauliche Umfeld einbezogen und einer adäquaten Nutzung zugeführt werden.

Der Standort bietet gute Voraussetzungen, die vorhandenen Wohngebiete baulich und strukturell zu ergänzen. Durch die Einbindung des ehemaligen E-Werks wird zudem ein Identifikationspunkt für das gesamte Umfeld geschaffen.

1.2 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 09.07.1998 beschlossen.

Gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 25.07.1998 die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Gemäß § 3 (1) BauGB wurden die Bürgerinnen und Bürger durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22.05.2000 bis einschließlich 30.06.2000 über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Gemäß § 4 (1) BauGB sind frühzeitig die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.05.2000 und einer Fristsetzung zum 30.06.2000 für Stellungnahmen beteiligt worden.

Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.05.2000 in diesen Teilbereich 1 und den nördlich angrenzenden Teilbereich 2 geteilt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vom 16.10. bis 17.11.2000. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am 07.10.2000.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs wurde gemäß § 10 BauGB am 15.02.2001 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Die Aufhebung des Satzungsbeschlusses wurde am 17.05.2001 beschlossen, gleichzeitig die redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Neufassung des Satzungsbeschlusses.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Wilhelmstraße und der Trasse der DB, im Osten von der Schillerstraße, im Süden durch die Ernst-Moritz-Arndt-Straße und im Norden durch die Flurstücke 228/1 und 227 begrenzt.

Im Norden schließt ein Neubau-Wohnquartier, im Süden ein Gebiet mit heterogener Bebauung an.

Im einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke:
225/3 und 225/4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BA 41 „Schillerstraße“ (Teilbereich 1) erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,9 ha.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der betreffenden Flurstücke ist die Firma Mengler Bauen und Wohnen KG (Darmstadt).

2. Planungsgrundlagen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die mit den Festsetzungen im Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Südhessen 1993, der Bensheim als Mittelzentrum im Verdichtungsraum mit voller Ausstattung und Standort der Wohnungsentwicklung ausweist.

Vor der Ausweisung neuer Flächen sollen grundsätzlich vorhandene Baulandreserven in bebauter Ortslage mobilisiert werden. Die Umnutzung des Gewerbegebietes wird diesem Aspekt durch seine Nähe zum Ortskern gerecht.

Die gemäß § 1 (4) BauGB erforderliche Anpassung liegt demnach vor.

2.2 Flächennutzungsplan

Der sich im Moment in Neuaufstellung befindende Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim weist den Geltungsbereich als Wohnbaufläche aus.

Der Bebauungsplan ist demnach gemäß § 8 (2) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Rahmenplanung

Einen Rahmenplan für das betreffende Gelände gibt es nicht.

Im Jahre 1995 wurde jedoch vom Büro StadtBauPlan ein Strukturkonzept im Sinne einer informellen Planung sowohl für die beiden Teilbereiche dieses Geltungsbereichs als auch für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei (Anwesen Schönberger) erstellt und von der Stadt als Basis für die weitere Konkretisierung beschlossen. Die Entwurfskonzeption des Bebauungsplans konkretisiert die Inhalte dieses Strukturkonzeptes.

Dieses trifft folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Der unmittelbar an die Schillerstraße angrenzende östliche Teilbereich des Gebietes wird durch seine Lage an einer Haupteinfahrt als Zone übergeordneter Bedeutung eingeschätzt. Hier soll sich eine verdichtete, zweigeschossige Bebauung als gebietsprägende, identitätsbildende Raumstruktur entwickeln.

Von Osten nach Westen anschließend ist dann verdichteter Flachbau in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern vorgesehen.

Generell wird eine räumliche Verflechtung mit der Nachbarbebauung sowie eine Anpassung und Eingliederung in die bereits vorhandene kleinteilige Bebauung vorgesehen.

Die Randzone westlich der Wilhelmstraße (Gleisanlagen) wird als isolierte, stark emissionsbelastete Fläche eingeschätzt.

2.4 Fachplanungen

2.4.1 Emissionsschutz

In ca. 40 m Entfernung westlich zur Bebauungsgrenze verläuft die DB-Bahnstrecke Frankfurt/Heidelberg. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Schienenverkehrslärmeinwirkungen ist eine Kombination aus aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

2.4.2 Altlasten

Am Standort des ehemaligen Natursteinwerks wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt und der Boden für eine Nutzung zu Wohnzwecken von der Firma IMA GmbH, Neu Isenburg saniert. Ein entsprechendes Gutachten aus dem Jahre 1996 liegt vor.

3. Bestand

3.1 Lage des Geltungsbereichs und städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Geschäftszone von Bensheim-Auerbach mit sämtlichen Angeboten der mittelfristigen Versorgung. Das Gebiet grenzt im Westen direkt an die DB-Strecke Frankfurt/Heidelberg, der Bahnhof liegt in nur 300 m Entfernung.

Kinderhort und Schule sind in weniger als 5 Minuten fußläufig über die nur wenig befahrene Schillerstraße zu erreichen.

Im Osten liegt das Gelände der ehemaligen Gärtnerei (Anwesen Schönberger), dessen Umnutzung zum Wohngebiet ebenfalls in Planung ist.

Im nördlich angrenzenden Teilbereich 2 steht das denkmalgeschützte Gebäude des alten E-Werks, in dessen Nachbarschaft Wohnbebauung in Reihenhäusern geplant bzw. im Bau ist. Weiter im Norden des Gebietes schließen heterogene, im Süden Wohnquartiere gehobener Qualität an, meist in ein- bis zweigeschossiger Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise, vereinzelt auch in bis zu 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern.

3.2 Gegenwärtige Nutzung und Gebäudebestand

Momentan ist das Gelände ungenutzt.

Westlich der Wilhelmstraße befinden sich Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Der Ortsrand dieses Bereichs stellt eine Brachfläche dar.

3.3 Bestand Erschließung

3.3.1 *Motorisierter Individualverkehr*

Das Gebiet ist eingebunden in ein Verkehrssystem mit orthogonalem Raster. Parallel angeordnete Verkehrsstränge in Nord-Süd-Richtung stellen großräumige Verbindungen her: „Bergstraße“, B 3, Bahnlinie, Entlastungsstraße „Berliner Ring“, Autobahn A 5. Querspangen in Ost-West-Richtung verbinden diese zu einem Netz.

Diese Anordnung zeichnet auch die Einbindung in das direkte Umfeld aus: in Nord-Süd-Richtung durchlaufen zwei Straßenzüge das Gebiet (Wilhelm- und Schillerstraße), in Ost-West-Richtung gibt es keinerlei verkehrliche Bezüge nach außen (im Westen Begrenzung durch Bahnlinien) .

3.3.2 *Öffentlicher Personennahverkehr*

Durch die geringe Entfernung zum Bahnhof ist das Gebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.3.3 Fuß- und Radwegebeziehungen

Eine für das Gebiet wichtige Rad- und Fußwegeverbindung verläuft nordöstlich vom Geltungsbereich entlang des Ziegelbachs vom Bahnhof bis ins Stadtzentrum. Sie verbindet Kurpark und in weiterer Entfernung Weinberge und Wald mit dem Geltungsbereich. Eine direkte Verbindung zwischen diesem übergeordneten Rad- und Fußweg und dem Gebiet gibt es momentan nicht. Diese Verbindung sollte über das Gelände der ehemaligen Gärtnerei geknüpft werden.

Zur Erreichbarkeit des Zentrums von Bensheim sind die wenig befahrenen Wohnstraßen im Umfeld nutzbar.

3.4 Umweltsituation

3.4.1 Naturräumliche Gliederung/Relief

Bensheim liegt an der Bergstraße am Rand des Odenwalds zwischen Darmstadt und Heidelberg. Damit liegt Bensheim im Ballungsraum `Rhein-Main-Neckar`.

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Bensheim im Übergangsbereich zwischen Rheingraben und Odenwaldanstieg.

3.4.2 Klima/Luft

Die versiegelten Flächen im Planungsgebiet wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Es fehlen unbefestigte Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete.

Das Gelände liegt in Bereichen, in denen der von Hochstädten hinunterziehende Kaltluftstrom in die Ebene tritt. Es ist möglich, dass Ausläufer des Berg-Tal-Windsystems der Bergstraße bis ins Planungsgebiet hineinwirken.

3.4.3 Boden/Altlasten

Das Planungsgebiet zeichnet sich vor allem durch einen hohen Anteil an überbauten und versiegelten Flächen aus. Neben den Gebäuden werden diese vor allem durch die Lagerflächen des ehemaligen Natursteinwerks gebildet.

Die großflächige Versiegelung wirkt sich auf die Regelungsfunktionen des Bodens aus. Der Boden als Transport- und Speichermedium sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist in diesem Bereich dauerhaft verloren gegangen.

3.4.4 Wasserhaushalt

Die im Bestand vorhandenen, großflächigen Versiegelungen erhöhen den Oberflächenabfluss und behindern die Grundwasserneubildung. Das Niederschlagswasser kann nicht flächig versickern und belastet die Kanalisation.

Im Untersuchungsgebiet sind selbst keine Oberflächengewässer (Fließ- und Stillgewässer) vorhanden. Außerhalb des Planungsbereiches verläuft der Ziegelbach entlang der Otto-Beck-Straße. Es liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

3.4.5 Arten- und Biotoppotential

Durch den hohen Anteil an versiegelten, befestigten und bebauten Flächen im Planungsgebiet ist der Arten- und Biotopschutz auf den Flurstücken des ehem. Natursteinlagers als gering einzustufen.

Im Osten, entlang der Schillerstraße ist eine mehrreihige, nicht heimische Hecke in Form von Forsythien (*Forsythia intermedia*) anzutreffen sowie weitere Ruderalflächen mit Pioniergehölzbestand:

<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Populus alba</i>	Silberpappel
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Der Bereich zwischen Eisenbahnstrecke und DB-Gelände, entlang der Wilhelmstraße, zeichnet sich durch eine artenreiche Ruderalfläche aus. Häufig vorkommende Arten:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Artemisa vulgaris</i>	Beifuß
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufskraut
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel
<i>Hypericum perforatum</i>	Johanniskraut
<i>Melilotus alba</i>	Weißer Steinklee
<i>Senecio spec.</i>	Kreuzkraut

Der ökologische Wert des Geltungsbereichs wird durch brachgefallene Flächen bestimmt. Das Brachfallen der Flächen hat den Strukturreichtum deutlich erhöht. Die Nähe zu besiedelten und erschlossenen Bereichen (Bebauung und Verkehr) mindern den Wert des Gebietes als Lebensraum für störungsempfindliche Tiere.

3.5 Landschaftsbild/Erholung

Das Gebiet ist mit seinen vorhandenen Strukturen wenig attraktiv. Das Erholungspotential für die Bevölkerung ist als gering einzustufen.

4. Grundzüge der Planung

4.1 Gesamtkonzept

Die Gesamtkonzeption für den Geltungsbereich BA 41 „Schillerstraße“ sieht eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor.

Das städtebauliche Gesamtkonzept ist vor allem unter Gesichtspunkten des kosten- und flächensparenden Bauens entwickelt, wobei die spezifischen Randbedingungen, d.h. ortsübliche Geschossigkeiten und Bauweisen, berücksichtigt werden. Soweit wie möglich werden die vorhandenen Straßen zur Erschließung der geplanten Bebauung herangezogen.

Die Grundstruktur der Bebauung im Westen sind daher nord-süd-orientierte Reihenhauszeilen, die von der Wilhelmstraße aus über private Wohnwege jeweils von Norden erschlossen werden. Inmitten des Geltungsbereichs entsteht als Verbindung zwischen Wilhelmstraße und Schillerstraße ein privater Fußweg in Ost-West-Richtung.

Die Wilhelmstraße selbst soll durch die beidseitige Anordnung von Baumreihen zur Allee ausgebaut werden und so zwischen dem bahnseitigen begrünten Parkierungsband und den westlich folgenden Reihenhauszeilen vermitteln. Dieser Alleencharakter der Wilhelmstraße soll eine wesentliche Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität im Quartier bewirken. Die Straßenseite der Gärten soll zum Lärm- und Sichtschutz räumlich durch Mauern gefasst werden. Der ruhende Verkehr für diesen Bereich wird in der Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Bahn untergebracht.

Zur Erschließung des mittigen Bereichs wird eine zusätzliche Nord-Süd-Verbindung in der Schwerachse des Gebietes erforderlich. Diese verkehrsberuhigte Wohnstraße wird im Westen räumlich gefasst von einer 2-geschossigen Doppelhausbebauung, im Osten schließen dann wieder nord-süd-orientierte Reihenhauszeilen an. Blickpunkt am Ende dieser Verbindung ist das E-Werk, dessen Bedeutung von einem vorgelagerten Platz noch unterstützt wird.

Die Parkierung der Reihenhäuser als offene oder gedeckte Stellplätze in Form von Carports ist im Baugebiet 3 den Gärten vorgelagert, so dass sich mit dem Gegenüber der durch flache Garagenbauten im Bauwisch strukturierten Doppelhausreihe ein Rhythmus von Enge und Weite ergibt. Der erforderliche zweite Stellplatz im Baugebiet 2 ist den Garagen vorgelagert. Die Parkierung für das Baugebiet 4 erfolgt in eingeschossiger Tiefgarage mit oberirdischen Besucherstellplätzen.

An der Schillerstraße entsteht eine direkt von dort erschlossene zweigeschossige Stadtvillenbebauung als Ost-West-Typen. Die Anordnung des Geschosswohnungsbaus soll hier ein rhythmisches Straßenbild ergeben.

Das denkmalgeschützte Gebäude des alten E-Werks im nördlich angrenzenden Teilbereich 2 ist Quartiersmitte und wirkt identitätsstiftend. Folgerichtig sind die öffentlichen Freiflächen (u.a. Kinderspielplatz) hier konzentriert. Eine Gefährdung der Kinder auf dem südlich des E-Werk-Geländes gelegenen Spielplatz durch die angrenzende Straße ist aufgrund ihres Wohnstraßencharakters nicht zu erwarten. Die Aufenthaltsfunktion der Straße dominiert hier durch ihre geringe Dimensionie-

rung und die Ausbildung als Mischverkehrsfläche gegenüber der Erschließungsfunktion. Die Abknickung bzw. der Wendeplatz am Spielplatz stellen zudem eine geringe Fahrgeschwindigkeit sicher.

Ein weiterer privater Spielplatz ist im Zusammenhang mit den Freiflächen des Geschosswohnungsbaus im Baugebiet 4 vorgesehen.

Beim Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraßen sollte eine Befahrbarkeit mit wenigstens SLW 30 (Kanalspülfahrzeuge, Müllfahrzeuge und dgl.) gewährleistet werden. Sollte diese Anforderung auch durch einen Straßenaufbau mit wasserdurchlässigem Belag erreicht werden können und wirtschaftlich machbar sein, ist dem der Vorzug zu geben.

Zum Schallschutz vor allem der erdgeschossigen Aufenthaltsräume wird parallel zur Bahnstrecke Frankfurt/Heidelberg eine ca. 150 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 2,7 m vorgesehen. Daran schließen Gemeinschaftsstellplätze und -garagen für das geplante Wohngebiet an. Die oberen Geschosse der Wohnbebauung werden mit passivem Schallschutz ausgestattet.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Bebauungsplanung

5.1.1 *Art der baulichen Nutzung*

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) und (6) werden im WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO nur Wohngebäude und die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen uneingeschränkt zugelassen. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Diese würden vor allem durch ihren Flächenbedarf dem Charakter eines Wohngebietes nicht gerecht.

Die Wohnqualität einschränkende Nutzungskonflikte sollen durch diese Festsetzungen vermieden werden.

5.1.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Bau-nutzungsverordnung werden bewusst ausgenutzt, um eine dem innerstädtischen Standort in Bensheim-Auerbach gerechte Verdichtung der baulichen Struktur zu erzielen. Die GRZ wird daher für die Baugebiete 1 – 4 auf 0,4 festgesetzt. Diese Verdichtung entspricht zudem dem Bestreben nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Im Baugebiet 4 kann die Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,8 durch die Tiefgarage überschritten werden, um ein dem Standort gemäßes verdichtetes Wohnen im Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. So wird erreicht, dass die Parkierung unmittelbar auf dem Grundstück untergebracht und nicht zusätzlich im öffentlichen Straßenraum integriert werden muss.

Um auch bei 2 Vollgeschossen im Geschosswohnungsbau eine angemessene Dichte zu erreichen, werden nach § 21 a (1) BauNVO Tiefgaragen nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

5.1.3 *Höhe baulicher Anlagen*

Für die Baugebiete 1 - 4 werden maximale Trauf- und Firsthöhen bestimmt, um eine harmonische Einfügung der neuen Baustruktur in ihr Umfeld zu gewährleisten.

5.1.4 *Bauweise*

Für das Baugebiet 1 werden Reihenhäuser festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine flächensparende und durch die Erschließung und Ausrichtung unterstützte energetisch optimierte Bauweise gesichert.

Für die Baugebiete 2 und 3 wird die offene Bauweise, für das Baugebiet 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Für die Baustruktur im Baugebiet 4 wird – wie im Gestaltplan dargestellt – eine gegliederte Gebäudefront mit Zwischenbauten festgesetzt. So kann eine kleinteilige Struktur erreicht werden, wie sie auch in der angrenzenden Bebauung zu finden ist. Diese Baustruktur ist in den textlichen Festsetzungen A3 konkret ausgewiesen.

Diese Festsetzungen entsprechen also den städtebaulichen Verhältnissen im Verflechtungsbereich des Neubaugebietes, das sich so in die bestehenden Siedlungsbereiche einfügt.

5.1.5 Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen

Im Baugebiet 1 kann das Dachgeschoss als Staffelgeschoss gemäß § 2 (3) 3 HBO Satz 3 ausgebildet werden, wobei der Rücksprung stets auf der Gartenseite (Südseite) des Gebäudes auszuführen ist. Die Festsetzung der Traufhöhe auf 6,50 m auf der Nordseite erzwingt eine Gestaltung als Dachgeschoss und passt sich somit der Höhenentwicklung des Umfeldes an.

Das Staffelgeschoss ermöglicht auf den kleineren Reihenhausgrundstücken eine zusätzliche Wohnraumnutzung im Dachgeschoss bei Einhaltung der zweigeschossigen Bauweise.

5.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien werden nur im Baugebiet 2 erforderlich, um die lückenlose Kette der Baukörper durch Garagen im seitlichen Grenzabstand zu gewährleisten.

Hierbei ist aus städtebaulicher Sicht darauf zu achten, dass Gebäude direkt an den Erschließungsstraßen errichtet werden. Dadurch wird bewirkt, dass sich klar definierbare Straßenräume abzeichnen und gleichzeitig weiträumigere Freiflächen entstehen, die eine hohe Nutzungsqualität besitzen und aus landespflegerischer Sicht gefordert sind.

Die Festsetzungen sollen energetisch optimierte Gebäude ermöglichen, die hier vorwiegend von Norden erschlossen und nach Süden orientiert sind. Wie in der Belichtungsstudie zu erkennen ist, sind die Gartenbereiche sowie die Erdgeschosse der Gebäude nahezu verschattungsfrei (Anlage).

Die überbaubaren Flächen lassen mit maximal 12,5 m Tiefe Spielraum für die Bebauung. Mit dieser planerischen Festsetzung wird auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da auch Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren (Gebäude) Flächen errichtet werden dürfen.

Die Baugrenze im Baufeld 4 kann auf einer Breite von max. 9 m an der Schillerstraße als Gliederungsoption für die Fassade um max. 0,5 m und zur Ausbildung von Balkonen an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße um max. 2 m überschritten werden. An der nordwestlichen Grenze zu Baugebiet 5 kann die Baugrenze auf einer

Breite von max. 4,5 m um max. 1m überschritten werden, um hier eine gegliederte Giebelansicht zu erzielen.

5.1.7 Nebenanlagen

Nach § 14 BauNVO werden Nebenanlagen zum Zwecke der Kleintierhaltung ausgeschlossen, da sie der Eigenart des Gebietes nicht entsprechen.

Für das Baugebiet 1 sind Stellplätze für Abfallbehälter in den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Wilhelmstraße ausgewiesen, um die recht schmalen Vorzonen in den betreffenden Baugebieten besser zum Aufenthalt und zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern usw. nutzen zu können. Sie sollen eingefasst und begrünt werden, so dass sie nicht von der Öffentlichkeit genutzt werden.

Die dargestellte Verknüpfung zwischen Stellplätzen und Sammelabfallbehältern erhöht die Akzeptanz der Unterbringung des Mülls an einem zentralen Standort. Zudem vereinfacht sie die Entsorgung durch die städtischen Dienste. Die Wege und Gärten werden nicht durch Kfz-Verkehr gestört.

Bei den Baugebieten 2, 3 und 4 können diese Flächen auch in den Vorgärten vorgesehen werden. Diese Flächen sind ausreichend dimensioniert, um neben Mülltonnenstandorten auch Fahrradabstellplätze oder einen zusätzlichen Sitzplatz anzubieten.

Um den Anteil an versiegelter Fläche möglichst gering zu halten, dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu max. 10% mit Gartenhäusern und Abstellräumen überbaut werden. Sie sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer 3,0 m breiten Zone entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze in Grenzbebauung zulässig. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Nebengebäude städtebaulich geordnet angelegt werden. Demnach entwickelt sich gerade im Reihenhausbau ein zusammenhängender Grünbereich sowie eine räumliche Definition des angrenzenden Wohnwegs.

5.1.8 Stellplätze und Garagen

Nach § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO sind Stellplätze nur auf den entsprechend bezeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Anteil an versiegelter Fläche zu ordnen und gering zu halten und um im rückwärtigen Grundstücksbereich großzügige Freiflächen zu sichern.

Die 60 Stellplätze für die 30 Reihenhäuser im Baufeld 1 sollen in der gegenüber zwischen Wilhelmstraße und Bahn gelegenen Gemeinschaftsanlage untergebracht werden; je Reihnhaus eine Garage und ein Stellplatz.

Im Baufeld 2 sind die erforderlichen 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus jeweils als eine Garage und 1 Stellplatz im Bauwich zwischen den Wohngebäuden angeordnet. Lediglich für das nördlichste Doppelhaus sind die notwendigen 4 Stellplätze, auf dessen Ostseite als Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Hier ist auch Raum für 2 weitere Stellplätze für Besucher oder für Müllbehälter.

Im Baufeld 3 sind die Stellplätze im Wechsel als Carports und offene Stellplätze jeweils vor Kopf der Reihenhauszeilen vorgesehen. Hier ist auch Platz für Müllbehälter.

Die im Geschosswohnungsbau an der Schillerstraße (Baufeld 4) erforderlichen Stellplätze - bei 1,5 Stellplätzen/Wohnung mindestens 42, maximal 63 - werden in Tiefgaragen untergebracht. Damit wird es den Bewohnern möglich, die verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche als gemeinsamen Freiraum zu nutzen. Weitere 10 Stellplätze an der Schillerstraße und 3 an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße sind in 1. Linie für Besucher vorgesehen.

Auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze an der Wilhelmstraße sind sowohl Garagen als auch Stellplätze möglich, um bei der Wahl der Parkierungsform einen gestalterischen und finanziellen Spielraum offenzuhalten und Garagen als Lärmschutz nutzen zu können. Das Gestaltungskonzept für diese Stellplatzanlage ist dem Gestaltplan zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage beiliegt. Bezüglich der Gemeinschaftsgaragen wird er Bestandteil der städtebaulichen Verträge zwischen der Stadt und den Eigentümern.

5.1.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wesentlich für die Qualität des Baugebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen. Daher werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die die Dachgestaltung der Gebäude und die Grundstückseinfriedungen regeln.

Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

Um trotz engster Nachbarschaft beim Reihenhausbau eine harmonische Gestaltung und damit städtebauliche Geschlossenheit zu erreichen, sind Dachform, -neigung und -farbe innerhalb eines Baufensters einheitlich auszuführen.

Grundstückseinfriedungen

Allgemein sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig. Lebende Hecken als Einfriedungen werden aufgrund ihrer Eigenart auch bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen.

Entlang der Wilhelmstraße kann diese Höhenbegrenzung bis zu einer Höhe von max. 1,8 m überschritten und als Mauer ausgebildet werden, um zur Straße und Bahn hin einen zusätzlichen Sicht- und Lärmschutz zu ermöglichen.

Für den rückwärtigen Bereich der Baugebiete 1, 2, und 3 ist bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen von der äußeren Baugrenze, ein Sichtschutz zum Nachbarn bis zu 2,0 m Höhe möglich.

Stellplätze und Garagen

Zum Schutz des Wasserhaushaltes sind Stellplätze und oberirdische Parkplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

Um eine adäquate Begrünung und damit Nutzung der Tiefgaragendecke als Aufenthaltsbereich zu ermöglichen, sollten Tiefgaragen mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung ausgeführt und begrünt werden.

5.2 Festsetzungen zur Erschließung

5.2.1 Straßenverkehr

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt zur Kosten- und Flächenersparnis vor allem über das bereits bestehende Verkehrsnetz, das von seiner Belastung her noch zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung wird die Wilhelmstraße als Allee ausgebildet. Auf der Westseite wird hierfür zwischen den Stellplatzanlagen entlang der Bahn und der Straße ein Grünstreifen mit Großbäumen angelegt, der nur von den Zufahrten unterbrochen werden darf. Der bestehende Gehweg auf der Ostseite wird auf das derzeit noch private Gelände nach Osten verlegt. Zwischen Straße und Gehweg wird ein 2 m breiter Grünstreifen mit einer Baumreihe eingefügt, in den auch Besucherstellplätze integriert werden. Der Geltungsbereich soll zudem soweit wie möglich und vertretbar vom motorisierten Individualverkehr freigehalten werden.

Eine Verbindung zwischen Ernst-Moritz-Arndt-Straße im Süden und der Wilhelmstraße im Westen erschließt in mittiger Lage des Gebietes die Doppelhaus- und Reihenhausbauung. Sie soll mit einer Breite von 5,50 m als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Nur der von der Ernst-Moritz-Arndt-Straße nach Norden führende Abschnitt soll von den Anliegern genutzt werden. Der Abschnitt zwischen Wendepunkt und Wilhelmstraße soll der Müllabfuhr und anderen technischen Dienstfahrzeugen wie der Feuerwehr vorbehalten bleiben. Die Platzaufweitung im Norden soll einerseits zum Wenden, andererseits als Erweiterung der weiter östlich liegenden Spielplatzfläche genutzt werden.

Die Verknüpfung zwischen Platz und Wilhelmstraße wird für Einbahnverkehr mit einer Breite von 3,00 m in westlicher Richtung ausgebildet.

Der Anteil an öffentlicher Erschließungsfläche ist aus Kostengründen kleingehalten. Durch die energetisch optimierte Gebäudeausrichtung der nord-süd-orientierten Reihenhauszellen wird eine einseitige Erschließung der Gebäude erforderlich, wodurch sich der Anteil der privaten Erschließung vergrößert. Diese privaten Wohnwege sind daher nur in geringer Breite von mind. 1,25 m ausgebildet.

5.2.2 Geh-, und Leitungsrechte

Um den Anteil an öffentlicher Erschließungsfläche möglichst gering zu halten, werden die zur Erschließung der Reihenhäuser in den Baugebieten 1 und 3 erforderlichen Wohnwege und der Fußweg an der rückwärtigen Seite des Geschosswohnungsbaus als Gehrecht zugunsten der Anlieger ausgebildet. Diese privaten Wohnwege sollen mit einer Breite von mind. 2,00 m in wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

Diese Gehrechte werden in den Baufeldern 1 und 3 überlagert von 3 m breiten Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger.

5.3 Umweltplanung

5.3.1 Grünfestsetzungen

Zur Eingrünung der Grundstücksfreiflächen sollen neben den zeichnerisch festgesetzten Grünflächen verschiedene Pflanzgebote beitragen:

Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche südwestlich des alten E-Werks macht das Kulturdenkmal innerhalb des Quartiers als Mittelpunkt und Nachbarschaftstreff im Alltag erlebbar. Sie wird vorwiegend als Kinderspielplatz genutzt.

Die straßenbegleitenden Grünzonen mit Großbäumen insbesondere westlich von Schiller- und Wilhelmstraße sind in der Öffentlichkeit wirksam, wenn auch auf Privatgrundstücken gelegen.

Die privaten Grundstücksfreiflächen sind nicht explizit als Grünflächen festgesetzt. Vielmehr sind in den textlichen Festsetzungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen Festsetzungen zur Begrünung bzw. Bepflanzung und zur Begrenzung von Versiegelungen getroffen. So sind alle Grundstücksflächen mindestens zu 75% gärtnerisch anzulegen, mindestens 30% davon, d.h. 22,5 % der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche, mit standortgerechten Sträuchern. Der Nadelholzanteil darf dabei 15% nicht überschreiten. Auf diese Weise werden den Bauherren gestalterische Freiheiten in den Hausgärten belassen, ohne die ökologische Qualität der Begrünung zu vernachlässigen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich sind 59 Baumpflanzungen festgesetzt. Den Straßenbäumen fallen neben der Gestaltung und Gliederung der Straßenräume, ebenso wie der Pflanzung von mindestens einem kleinkronigen Baum oder Großstrauch je Reihenhausgrundstück, die Verbesserung des Kleinklimas zu. Insgesamt ist eine starke Durchgrünung des dicht bebauten Gebietes mit klimatisch und gestalterisch wirksamen Bäumen und Sträuchern gesichert.

Die hier und auf anderen Flächen festgesetzten Baumstandorte sind im Prinzip festgesetzt, d.h. von dem zeichnerisch dargestellten Standort kann aus funktionalen, technischen und gestalterischen Erfordernissen abgewichen werden, wenn die Anzahl der Bäume und das Ordnungsprinzip erhalten bleiben. Somit ist die ökologisch wertvolle Zahl der neu zu pflanzenden Bäume gesichert und nicht durch im Verlauf der Realisierung auftauchenden Sachzwänge gefährdet.

Im Baugebiet 4 ist eine von allen Bewohnern über ein festgesetztes Gehrecht erreichbare Fläche mit Pflanzgeboten festgesetzt, die auch als Kleinkinderspielplatz genutzt werden soll.

Weitere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegen zwischen der Wilhelmstraße und den westlich angrenzenden Stellplatzflächen und der Stellplatzflächen nördlich und westlich des alten E-Werks, um hier eine intensive Begrünung zu sichern. Im Pflanzstreifen an der Wilhelmstraße sollten vor allem hochwüchsige Sträucher gruppenartig gepflanzt werden, um den Alleencharakter der Wilhelmstraße zu stärken.

Aus klimatischen und gestalterischen Gründen wird eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgeschrieben. Diese Festsetzung dient auch der Minimierung des Ausgleichsdefizites. Danach sind fensterlose Fassaden ab einer Größe von 10 qm (z.B. an den Giebelseiten von Häusern und den Seitenwänden von Garagen) und flachgeneigte Dächer von eingeschossigen Anlagen (z.B. Garagen) zu begrünen.

5.3.2 Immissionsschutz

Die geplante Baumaßnahme ist lokal betrachtet nicht als wesentlicher Eingriff in die klimatischen Gegebenheiten zu werten. Zu bedenken ist, dass jede Siedlungserweiterung mit ihrem eigenen Strahlungshaushalt den kritischen Zustand bei Inversionswetterlagen noch verschlechtert. Im Geltungsbereich gilt dies jedoch ausschließlich für den nördlichen Teil: den brachgefallenen Garten.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich sind darauf ausgerichtet, die Emissionen im Gebiet möglichst gering zu halten und einer Aufheizung entgegenzuwirken. Es wurden Festsetzungen getroffen, die das klimatische Regenerationspotential zu erhöhen vermögen:

- Minimierung von Flächenversiegelung und Befestigung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien
- Verwendung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen

Auf Grundlage der DIN 18005 hat die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung für den Teilbereich 1 des Bebauungsplans „Schillerstraße BA 41“ erarbeitet.

Ermittelt wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109/3 als Grundlage zur Dimensionierung von baulichem (passivem) Schallschutz.

Es wurden folgende Emissionspegel pro Gleis angetroffen:
72,6 dB(A) am Tag, 74,1 dB(A) in der Nacht.

Damit in den nach Süden orientierten Außenwohnbereichen (Terrassen, Gärten) der Orientierungswert der DIN 18005/2/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) um weniger als 5 dB(A) überschritten wird, ist eine Lärmschutzanlage entlang der Bahnstrecke mit folgenden Mindestabmessungen erforderlich:
Höhe: 2,7 m über Gelände (gemessen ab 0,5 m über Schienenoberkante), Länge: 70 m südlich des 1. Mastes bis 5 m nördlich des 2. Mastes.

In Erdgeschosshöhe und in den Außenwohnbereichen sind die Anforderungen der DIN 18005/2/ an den Schallimmissionsschutz im Rahmen des Abwägungsspielraumes (55 + 5) dB(A) damit eingehalten.

Mit einer 2,7 m hohen Lärmschutzanlage lassen sich allerdings die oberen Geschosse, insbesondere die der Bahnstrecke nächstgelegenen Gebäude, nicht ausreichend schützen. Für diese Bereiche setzt der Bebauungsplan geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen fest. Dabei ist der Planzeichnung zu entnehmen, welche Schallschutzklassen der Fenster und Fenstertüren für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen erfahrungsgemäß in den im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach Tab. 8 der DIN 4109 ausreichend sind.

5.3.3 Boden- und Gewässerschutz/Gründung

Die Grundwasserneubildung ist durch die bisherige Versiegelung des Geltungsbereichs stark eingeschränkt. Diese Versiegelung wird mit der vorgesehenen Bebauung und Erschließung der Grundstücke verringert.

Nachteilige Wirkungen der Neubebauung sollen durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Verringerung des Oberflächenabflusses durch entsprechende Auswahl von wasserdurchlässigen Materialien zur Flächenbefestigung
- Sammlung des anfallenden Niederschlagswasser an Dachflächen dezentral in Zisternen. Das gesammelte Wasser kann als Brauchwasser weiter verwendet werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen bautechnisch gestalterisch und hinsichtlich der Pflege und Instandhaltung in das umgebende Straßennetz eingebunden werden und können daher nicht mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Gründung der Baukörper:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried. Der Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09. April 1999 gem. § 118, 119 HWG festgestellt.

Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplans zu berücksichtigen. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z. B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind gegenstandslos hinzunehmen.

Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

5.4 Übernahmen und Kennzeichnungen

5.4.1 *Brauchwassernutzung*

Als ökologischer Beitrag kann nach § 87 (2) 3 und (4) HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser zur Freiflächenbewässerung oder Toilettenspülung weiterverwendet werden.

5.4.2 *Denkmalschutz*

Zum Schutz eventueller archäologischer Befunde und Funde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. sind diese gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Funde und Fundstellen sind daher in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG)

5.4.3 *Baulicher (Passiver) Lärmschutz*

Die aus dem Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Gruschka resultierenden Lärmpegelbereiche mit Festsetzungen zu Maßnahmen sind zeichnerisch festgesetzt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

6.1 Vorgehensweise

Da der Bebauungsplan in Natur und Landschaft eingreift, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen des Planes zu entscheiden. Zur Überprüfung der nachfolgenden Ausführungen wurde zusätzlich eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Anlage beigefügt, die jedoch nur als Orientierungshilfe für die Abwägung über den erforderlichen Ausgleich dienen soll.

Über Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung weiterer abwägungsrelevanter Belange abschließend zu entscheiden.

6.2 Eingriffe der Planung in den Bestand

Aufgrund der baulichen Veränderung wird ein Erhalt der durch geringe Pflege entstandenen Ruderal- und Brachflächen nicht möglich sein.

6.3 Ausgleichsbedarf

Im Geltungsbereich sind aufgrund vorheriger, industrieller Nutzung in Kombination mit Flächenversiegelung und überbauten (Gebäude) Flächen keine hochwertigen Biotop im Bestand vorhanden. Die Eingriffe finden innerhalb einer schon bebauten Ortslage statt, so dass durch die Bebauung nicht von einer Veränderung des Landschaftsbildes bzw. einer deutlichen Minderung des Naturhaushaltes gesprochen werden kann.

Den gravierendsten Eingriff stellt grundsätzlich die Flächenversiegelung dar. Durch Bebauung sowie die Anlage von Straßen und Wegen werden Flächen dauerhaft versiegelt, die dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung stehen. Der versiegelte Flächenanteil wird jedoch gegenüber dem letzten rechtmäßigen Zustand mit der geplanten Neubebauung verringert.

Umfangreiche Baumanpflanzungen im Bereich der Straßenraumbegrünung sowie private Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen führen zu einer hochwertigen Durchgrünung des Baugebiets. Des weiteren sind folgende Maßnahmen der Neuplanung, mit positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu nennen:

- Verringerung von dauerhaft versiegelten Flächen
- Anlage von Pflanz-, Garten- und Grünflächen im gesamten Bereich
- weitestgehender Erhalt der wasserdurchlässigen, befestigten Flächen (wassergebundene Wegedecken) im Gebiet
- Begrenzung der starken oder völligen Flächenversiegelung bei Parkplätzen und Zuwegen

Die Eingriffe in die durch Brachfallen von Teilflächen entstandene ökologische Wertigkeit (Beseitigung der Grünstrukturen) können durch die Neuplanung nicht vollständig ersetzt werden. Das Brachfallen stand jedoch im Zusammenhang mit dem Abriss der alten Bausubstanz und somit mit der Vorbereitung einer städtebaulichen gewünschten Neuordnung des Geltungsbereichs.

Aus ökologischer Sicht ist einer baulichen Reaktivierung von Innenbereichsflächen vor der Nutzung wertvoller Außenbereichsflächen ein deutlicher Vorrang einzuräumen. Daher wird bei Berücksichtigung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen ein verbleibender Ausgleichsbedarf zugunsten der angestrebten städtebaulichen Neuordnung und -nutzung des Geltungsbereichs zurückgestellt.

7. Ver- und Entsorgung

Da es sich hier um eine Umnutzung eines Gebietes handelt und die vorhergehende Nutzung ähnliche Kapazitäten in der Ver- und Entsorgung benötigte, scheint ein neuer Nachweis der Anschlussmöglichkeit nicht erforderlich.

8. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Zur Erschließung und Bebauung der Grundstücke ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Teilungsvermessung durchzuführen.

Anlagen

1. Gestaltplan
2. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
3. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
4. Belichtungsstudie
5. Städtebauliche Kennwerte
6. Artenliste als Empfehlung für Pflanzmaßnahmen

Bensheim, den 24.09.2001

Der Magistrat
der Stadt Bensheim



Born
Erster Stadtrat