

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan BA 41
"Schillerstraße"**

**in Bensheim-Auerbach
Teilbereich 2**

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand 28.08.2001

006-31-002-2973-004-41-00_2T

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.

Aufgrund der Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung wurde der Geltungsbereich 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 26.03.2001 bis 27.04.2001.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB erfolgte am

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Wilhelmstraße und der Trasse der DB, im Osten von der Schillerstraße, von den Parzellen 225/3 und 225/4 sowie deren Verlängerung nach Westen bis zur Bahnstrecke im Süden und im Norden durch die Flurstücke 231/1, 233/1, 233/5 und 229/1 begrenzt.

Der Geltungsbereich ist von Wohnquartieren umgeben. Lediglich im Westen grenzt die Bahntrasse an. Das denkmalgeschützte Gebäude des alten E-Werks ist Bestandteil der Planung.

Im einzelnen umfaßt der Geltungsbereich folgende Flurstücke:
230, 228/1, 227, 225/4, 546/3 teilweise, 516/12 teilweise, 225/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BA 41 „Schillerstraße“ Teilbereich 2 erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1 ha, wobei ca. 0,7 ha als Nettobauland zur Verfügung stehen.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der betreffenden Flurstücke sind die Grundstücksgesellschaft Wohnpark historisches "E-Werk" (Lautertal und Groß-Rohrheim) und Engelhardt und Cie. Bauunternehmen GmbH (Bickenbach).

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 Gewerbegeldes 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 das erwähnte Gelände 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 Haupteinschließung 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 vorgesehen.

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

Für das ehemalige E-Werk wird eine öffentlichkeitswirksame, kulturelle oder soziale Einrichtung empfohlen, die privat betrieben werden sollte.

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

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich BA 41 „Schillerstraße“ überschneidet sich in einem ca. 12 m breiten Streifen entlang der Bereichsgrenze an der Schillerstraße mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan BA 14 „Im Bangert“. Dieser setzt im Überschneidungsbereich eine Baumreihe fest.

2.5 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 der ehemaligen Schweizer Effax, dem alten E-Werk, wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Wie die durchführende Firma Emitec GmbH, Heidelberg mit Schreiben vom 25.10.00 bestätigt, wurden die hierbei vorgefundenen Kontaminationen beseitigt.

2.5.3 Denkmalschutz

Das ehemalige Elektrizitätswerk steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich hier um Backsteinbauten der Jahrhundertwende mit Hallen, Turm, Nebengebäuden und Wohnhaus.

3. Bestand

3.1 Lage des Geltungsbereichs und städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich selbst befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Geschäftszone von Bensheim-Auerbach mit sämtlichen Angeboten der mittelfristigen Versorgung. Er umfaßt auch das Grundstück des denkmalgeschützten Gebäude des alten E-Werks. 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 Norden des Gebietes schließen heterogene, im Süden Wohnquartiere gehobener Qualität an, meist in ein- bis zweigeschossiger Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung, vereinzelt auch in bis zu 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern.

3.2 Gegenwärtige Nutzung und Gebäudebestand

Momentan ist das Gelände insgesamt ungenutzt.

Im Norden des Gebietes befindet sich ein Brachgrundstück mit eingeschossigem leerstehenden Nebengebäude.

Daran schließen im Süden brachliegende Gebäude der Schweizer Effax-Werke an, die unter Berücksichtigung des wachsenden Wohnungsdruckes und der bereits dicht herangerückten Wohnnutzung ausgelagert wurden. Südlich schließt der Teilgeltungsbereich 1 auf dem ehemals von einem Natursteinwerk genutzten Gelände an.

Westlich der Wilhelmstraße befinden sich Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Der Ostrand dieses Bereichs stellt ebenfalls 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 optimal 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 der ehemaligen chemischen Fabrik 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 der Fa. Schweizer Effax als gering einzustufen.

Positiv zu bewerten ist ein verwilderter, strukturreicher Hausgarten (Flurstück 230) mit markanten Einzelbäumen. Hier waren vor allem folgende Arten anzutreffen:

<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel
<i>Hypericum perforatum</i>	Johanniskraut
<i>Malus sylvestris</i>	Wilde Malve
<i>Senecio spec.</i>	Kreuzkraut
<i>Vicia hirsuta</i>	Behaarte Wicke

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 Reihenhausezeilen, die von der Wilhelmstraße aus über private Wohnwege jeweils von Norden erschlossen werden.

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 Reihenhausezeilen 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. Im Baugebiet 5 sind den Reihenhäusern auch an der Schillerstraße Stellplätze vorgelagert.

Das ehemalige E-Werk ist Quartiersmitte und wirkt identitätsstiftend. Folgerichtig sind die öffentlichen Freiflächen (u.a. Kinderspielplatz) hier konzentriert. Auch die Reihenhausezeilen in Ost-/West-Richtung lassen Durchblicke auf das denkmalgeschützte Gebäude zu.

Der Gebäudebestand des E-Werks wird durch Ausweisung eines im wesentlichen den jetzigen Ausmaßen entsprechenden Baufensters gesichert. Geringfügige Anbauten, z.B. eine Eingangsüberdachung oder ein Windfang, sind bei einer Neunutzung möglich. Ein großer Teil der erforderlichen Stellplätze befinden sich unmittelbar nördlich des Gebäudes, was auch der beabsichtigten zukünftigen Nutzung durch Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe (z. B. Praxis- oder Büroräume) entgegenkommt.

Es ist beabsichtigt, die Reihenhäuser in den Baufeldern 5 mit einer Eigentumsstruktur gemäß Wohnungseigentumsgesetz zu realisieren. Dies bietet die Möglichkeit, großzügige und zusammenhängend nutzbare Freiflächen zu gestalten. Weiterhin können in einer Gemeinschaftsanlage als Gebäude- und Grünfläche neben dem Kinderspiel Nutzungen wie Feste, Grillparties, Kindergeburtstage und Gästeübernachtungen stattfinden, die in der engen Nachbarschaft der Reihenhäuser selbst stören würden. Eine erhebliche Bau- und Betriebskostenreduzierung wird durch einen gemeinsamen Hausanschlußraum für Ver- und Entsorgung sowie eine gemeinsame Heizzentrale erreicht. Hierdurch werden also Nachteile dichter Bebauung für die Bewohner mindestens ausgeglichen.

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.

Im alten E-Werk sollen auch gewerbliche Nutzungen im weiteren Sinne möglich sein, soweit sie dem Baudenkmal und dem Wohnumfeld entsprechen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsverordnung 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 5 und 6 auf 0,4 festgesetzt. Diese Verdichtung entspricht dem Bestreben nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Für das denkmalgeschützte E-Werk wird durch Überschreitung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete um 0,2 eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Auch eine wohnverträgliche Gewerbenutzung und somit der Erhalt des Gebäudes wird damit ermöglicht.

Die Flächen für gewerbliche Nutzung im alten E-Werk sind auf ca. 500 qm Nutzfläche zu begrenzen; damit die insgesamt für das Gebäude zur Verfügung stehenden 20 Stellplätze ausreichen und die Wohnverträglichkeit (Kfz-Belastung durch Zu- und Abfahrten von Besuchern) gewahrt bleibt.

5.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Für die Baugebiete 5 und 6 werden maximale Trauf- und Firsthöhen bestimmt, um eine harmonische Einfügung der neuen Baustruktur in ihr Umfeld zu gewährleisten.

5.1.4 Bauweise

Für die Baugebiete 5 und 6 werden Reihenhäuser festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine flächensparende und durch die Erschließung und Ausrichtung unterstützte energetisch optimierte Bauweise gesichert.

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

5.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) durch Baugrenzen festgesetzt.

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 darüber hinaus nur 1 Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 5 m² im Baugebiet 5 und mit maximal 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Baugebiet 6 errichtet werden darf.

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 Erdschosse der Gebäude nahezu verschattungsfrei (Anlage).

5.1.6 Nebenanlagen

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

Für das Baugebiet 5 ist ein Stellplatz für Abfallbehälter in der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze nördlich des alten E-Werks, für das Baugebiet 6 an 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.

Für das Baugebiet 7 kann diese Fläche auch auf dem Grundstück vorgesehen werden.

Um den Anteil an versiegelter Fläche möglichst gering zu halten, dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außer im Baugebiet 5) nur bis zu max. 10% mit Gartenhäusern und Abstellräumen überbaut werden. Im Baugebiet 6 sind sie 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. Im Baugebiet 7 sind Nebenanlagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im städtebaulichen Vertrag ist die Realisierung und der Verkauf des Baugebietes 5 nach Wohnungseigentumsgesetz festzuhalten. Aufgrund der demnach fehlenden Einfriedungen der Grundstücke ist pro Wohneinheit ein Gartengerätehaus mit max. 5 m² zugelassen.

5.1.7 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.

Für die beiden Reihenhauseilen an der Wilhelmstraße im Baufeld 5 sind die Stellplätze - jeweils 1 Garage mit vorgelagertem offenen Stellplatz - gegenüber zwischen Wilhelmstraße und Bahn angeordnet. Hier sind auch 4 Stellplätze für Nutzungen im E-Werk-Gebäude vorgesehen. Der größere Teil der Stellplätze für das E-Werk-Gebäude (16 Stellplätze) liegen jedoch unmittelbar nördlich und östlich davon. An der Schillerstraße sind 12 Stellplätze für die dort geplanten 10 Reihenhäuser angeordnet. Weitere Stellplätze für die Reihenhäuser an der Schillerstraße sind hinter den Grundstücken, erschlossen über den 4,50 m breiten Erschließungsstich zum E-Werk vorgesehen.

Die Stellplätze für die Reihenhäuser im Baufeld 6 liegen alle zwischen Wilhelmstraße und Bahn, wo im nördlichen Teilbereich noch Platz für zusätzliche Stellplätze ggf. zur Bedarfsdeckung im Umfeld des Geltungsbereichs zur Verfügung steht.

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.

5.1.8 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.

Für den rückwärtigen Bereich der Baugebiete 5 und 6 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.

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.

Der Anteil an öffentlicher Erschließungsfläche ist aus Kostengründen kleingehalten. Durch die energetisch optimierte Gebäudeausrichtung der nord-süd-orientierten Reihenhauser wird eine einseitige Erschließung der Gebäude erforderlich, wodurch sich der Anteil der privaten Erschließung vergrößert.

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 5 und 6 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 5 und 6 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:

5.3.2 *Öffentliche und private Grünflächen*

Die private Grünfläche nordwestlich macht das Kulturdenkmal innerhalb des Quartiers als Mittelpunkt und Nachbarschaftstreff im Alltag erlebbar. Sie wird als Spielplatz und Freisitz mit Grillplatz für die Anwohner 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 36 Baumpflanzungen festgesetzt. Den Straßenbäumen fallen neben der Gestaltung und Gliederung der Straßenräume, ebenso wie der Pflanzung von mindestens einem kleinkronigen Baum oder Großstrauch je Reihengrundstück, 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.

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.

Aus klimatischen und gestalterischen Gründen wird eine 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) 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 Bebauungsplan „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, 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) 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, an welchen Fassaden vor Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen im 1. OG und im Dachgeschoss oder nur im Dachgeschoss erforderlich sind. Hier ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – bezüglich der zeichnerisch festgelegten Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume in Wohnungen (von den Fassadenbauteilen ausgenommen) erfüllt werden.

5.3.3 Boden- und Gewässerschutz

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.

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 Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw. sind diese gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

5.4.3 *Baulicher (Passiver) Lärmschutz*

Für die aus dem Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Dr. Gruschka resultierenden Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu Maßnahmen getroffen worden.

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 entstanden 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 Biotope 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

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Strom, Fernwärme, Erdgas und Entwässerung) wird in der Trägerbeteiligung geklärt.

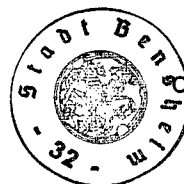
8. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

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

Anlagen

1. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
2. Belichtungsstudie
3. Städtebauliche Kennwerte
4. Artenliste als Empfehlung für Pflanzmaßnahmen
5. Schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft für den Teilbereich „Historisches E-Werk“
6. Gestaltplan

Bensheim, den 03.12.2001



Der Magistrat
der Stadt Bensheim

[Handwritten signature]
Strauch
Erster Stadtrat