



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig Promenade“

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel der Planung

Vor dem Hintergrund der seinerzeit bestehenden Grundstücksparzellierung war die Liegenschaft des ehemaligen Kreiskinderheims zur Gänze in den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ übernommen worden. Der in Rede stehende Bereich weist jedoch eine Scharnierfunktion zwischen den Villen der Ernst-Ludwig-Promenade und der verdichteten Wohnbebauung entlang der Darmstädter Straße und Am Höllberg auf. Der rückwärtig gelegene Bereich weist durch die nördlich angrenzende Bebauung der Straße Am Höllberg ein anderes Gepräge auf als das zur Straße hin gelegene Gebäude Darmstädter Straße 269 mit seinem unmittelbaren Umfeld. Der Ursprungsbebauungsplan BA 42 wies auf der Parzelle mit der Flurnummer 1/5, Gemarkung Auerbach, eine umfangreiche Baufläche aus, die jedoch nach den planungsrechtlichen Festsetzungen nur mit einer maximalen Grundfläche von 220 m² bebaubar gewesen wäre (Auffassung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs Darmstadt, vom 20.07.2011). Dieser Auffassung stand jedoch den Bestrebungen der Stadt zur angemessenen Nachverdichtung – im Sinne eines Vorrangs der Innen- vor einer Außenentwicklung entgegen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“, in Kraft mit Bekanntmachung vom 15.12.2012, wurden sodann entsprechende Festsetzungen zur Nachverdichtung planungsrechtlich umgesetzt. In diesem Fall wurde ein reines Wohngebiet (WR) mit vier Baufeldern und jeweils zwei Vollgeschossen festgelegt. Nachdem ein Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade 1. Änderung“ eingestellt wurde ist es aus Sicht der Plangeberin nun nötig hier planerisch tätig zu werden und die planungsrechtliche Situation zu bereinigen indem der Ursprungsplan aufgehoben wird. Die Entscheidung der Plangeberin für eine Aufhebung des Bebauungsplans, ist in einem förmlichen Aufhebungsverfahren durchzuführen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht konnten keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt werden. Da es sich lediglich um eine formalrechtliche Änderung handelt, mit der keine realen Veränderungen hinsichtlich der Art und des Umfangs der Flächennutzung einhergehen, sind erhebliche Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht zu erwarten. Eingriffe



im Sinne des § 14 BNatSchG sind nicht zu erwarten – eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation entfallen daher. Die Berührung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans BA 42 geprüft und durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen vermieden. Im gegenständlichen Verfahren sind diesbezügliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Monitoringbedarf besteht nicht.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Behandlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von 4 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

Aufgrund der Stellungnahme des Kreisausschusses Bergstraße wurde die Begründung entsprechend der Erfordernis und Zielsetzung des Verfahrens zur Aufhebung des Ursprungsplans ergänzt sowie bezüglich der Bekanntmachung zur 1. Änderung des Bebauungsplans geändert. Außerdem wurde die Begründung bezüglich der Einfügekriterien des § 34 BauGB angepasst und um einen Verweis auf die Ermächtigungsgrundlage sowie auf eine Beurteilung des Geltungsbereiches für den Fall der Unwirksamkeit der 1. Änderung ergänzt. Kapitel 4 der Begründung wurde gestrichen. Die artenschutzrechtliche Prüfung aus der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde in der Begründung zusammenfassend dargestellt.

Der Satzungstext wurde in Bezug auf das Inkrafttreten der Teilaufhebung angepasst. Die Satzung wurde zudem um eine Planzeichnung mit Geltungsbereich sowie eine Verfahrensleiste ergänzt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden weder von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange noch von Seiten der Öffentlichkeit Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben.

Eine Prüfung von alternativen Standorten unter Abwägung aller Belange ist im gegenständlichen Verfahren nicht erforderlich, da es sich lediglich um eine formalrechtliche Bereinigung der planrechtlichen Situation handelt. Die Aufhebung zur rechtl. Sicherung der Scharnierfunktion zwischen „Ernst-Ludwig-Promenade“ und „Am Höllerberg“ kann nur an der Stelle erfolgen.



STADT BENSHEIM

**Satzung zur Teilaufhebung des
Bebauungsplans BA 42
„Nördlich der Ernst-
Ludwig-Promenade“**

Satzungstext

Satzung

März 2015

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



SATZUNG

Die Stadt Bensheim erlässt aufgrund des § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 10 BauGB für den Bebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ in Bensheim-Auerbach folgende Satzung zur Teilaufhebung des Bauungsplans.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Parzelle Fl.Nr. 1/5, Flur 5, der Gemarkung Auerbach in der Stadt Bensheim.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung ist aus der Planzeichnung ersichtlich, die ebenfalls Bestandteil dieser Satzung ist.

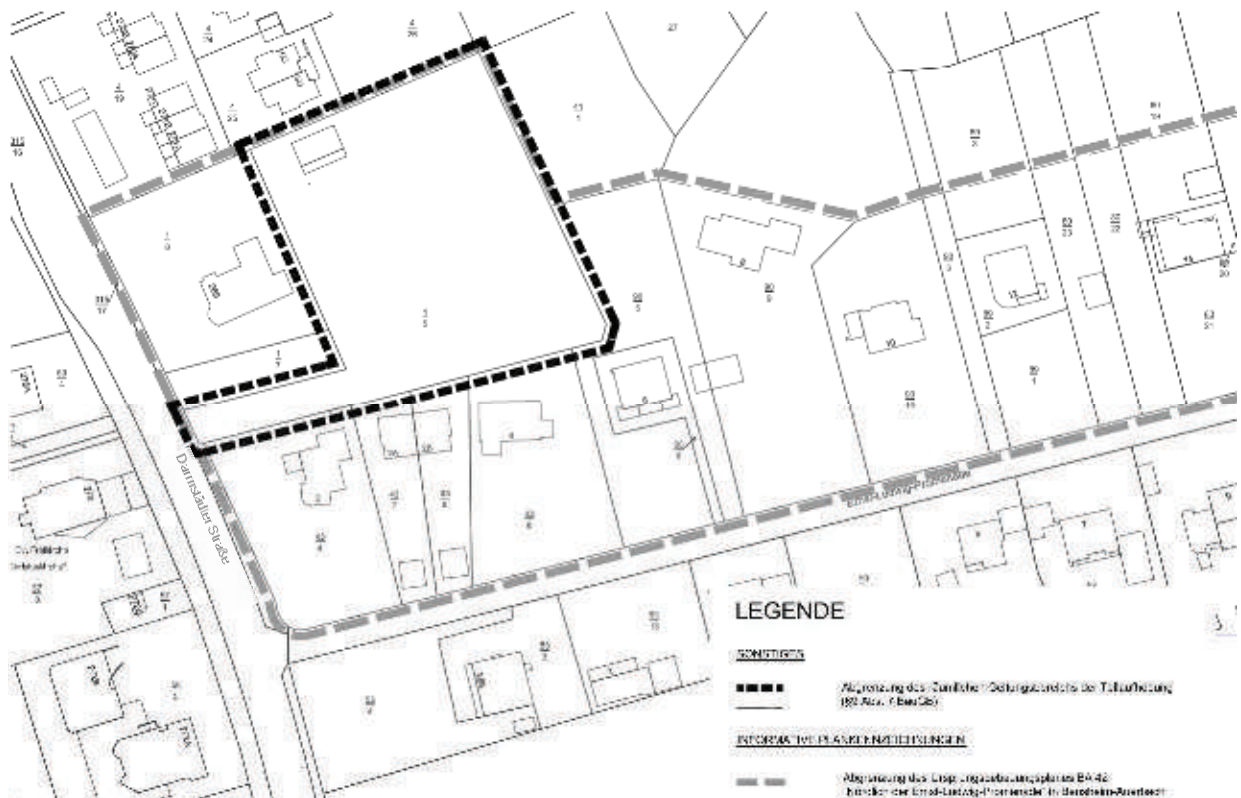


Abbildung: Geltungsbereich der Satzung

2 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Nach § 10 Abs. 3 Nr. 4 BauGB tritt die Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ mit der Bekanntmachung in Kraft.

3 Außerkrafttreten des Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten dieser Teilaufhebung tritt der Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ in dem oben genannten Teilbereich außer Kraft.



STADT BENSHEIM

Teilaufhebung des Bebauungsplans

BA 42 „Nördlich der Ernst-
Ludwig-Promenade“

Begründung
mit Umweltbericht

Satzung
März 2015

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

Löwenhofstraße 5
55116 Mainz

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

Inhalt

1	ERFORDERNIS DER TEILAUFBEBUNG.....	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.2	Nutzungssituation und Topografie im Plangebiet	7
2.3	Zugrunde liegende Unterlagen	8
3	DARSTELLUNG DER ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	9
3.1	Verfahrenswahl	9
3.2	Verfahrensdurchführung	9
3.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	11
4	VORAUSSICHTLICHE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
5.	UMWELTBERICHT.....	13
5.1	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	13
5.2	Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung	13
5.3	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	14
5.3.1	Lage und Naturraum	14
5.3.2	Schutzgut Boden	14
5.3.3	Schutzgut Klima und Luft	15
5.3.4	Schutzgut Wasser	15
5.3.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	15



Fassung vom: 30.03.2015

Seite 3

5.3.6	Artenschutz	16
5.3.7	Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter	17
5.3.8	Schutzgut Landschaft	17
5.3.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	17
5.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation	18
5.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Null-Variante	18
5.6	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	18
5.7	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	19
5.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	19
5.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19



1 Erfordernis der Teilaufhebung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Pflichtaufgabe der Städte und Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Dies bezieht sich auch auf die Notwendigkeit der Anpassung von Bauleitplänen an geänderte Rahmenbedingungen und Anforderungen.

Vor dem Hintergrund der seinerzeit bestehenden Grundstücksparzellierung war die Liegenschaft des ehemaligen Kreiskinderheims zur Gänze in den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ übernommen worden. Der in Rede stehende Bereich weist jedoch eine Scharnierfunktion zwischen den Villen der Ernst-Ludwig-Promenade und der verdichteten Wohnbebauung entlang der Darmstädter Straße und Am Höllberg auf. Der rückwärtig gelegene Bereich weist durch die nördlich angrenzende Bebauung der Straße Am Höllberg ein anderes Gepräge auf als das zur Straße hin gelegene Gebäude Darmstädter Straße 269 mit seinem unmittelbaren Umfeld.

Der Ursprungsbebauungsplan BA 42 wies auf der Parzelle mit der Flurnummer 1/5, Gemarkung Auerbach, eine umfangreiche Baufläche aus, die jedoch nach den planungsrechtlichen Festsetzungen nur mit einer maximalen Grundfläche von 220 m² bebaubar gewesen wäre (Auffassung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs Darmstadt, vom 20.07.2011). Dieser Auffassung stand jedoch den Bestrebungen der Stadt zur angemessenen Nachverdichtung – im Sinne eines Vorrangs der Innen- vor einer Außenentwicklung entgegen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“, in Kraft mit Bekanntmachung vom 15.12.2012, wurden sodann entsprechende Festsetzungen zur Nachverdichtung planungsrechtlich umgesetzt. In diesem Fall wurde ein reines Wohngebiet (WR) mit vier Baufeldern und jeweils zwei Vollgeschossen festgelegt.

Nachdem ein Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade 1. Änderung“ eingestellt wurde ist es aus Sicht der Plangeberin nun nötig hier planerisch tätig zu werden und die planungsrechtliche Situation zu bereinigen indem der Ursprungsplan aufgehoben wird.

Die Entscheidung der Plangeberin für eine Aufhebung des Bebauungsplans, ist in einem förmlichen Aufhebungsverfahren durchzuführen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung wird im Norden begrenzt von der Bebauung der Straße Am Höllberg, im Süden durch die Bebauung der Ernst-Ludwig-Promenade und im Westen durch die Darmstädter Straße sowie das Gebäude 269 (ehem. Kreiskinderheim). Im Westen schließt sich der unbebaute Außenbereich an. Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle mit der Flurnummer. 1/5 in der Gemarkung Auerbach und hat eine Fläche von ca. 4.700 m² oder knapp 0,5 ha.



Abb. 1: Lage des Gebiets der Teilaufhebung |
Quelle: <http://buergergis.kreis-bergstrasse.de> | Abfrage: Dezember 2011

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

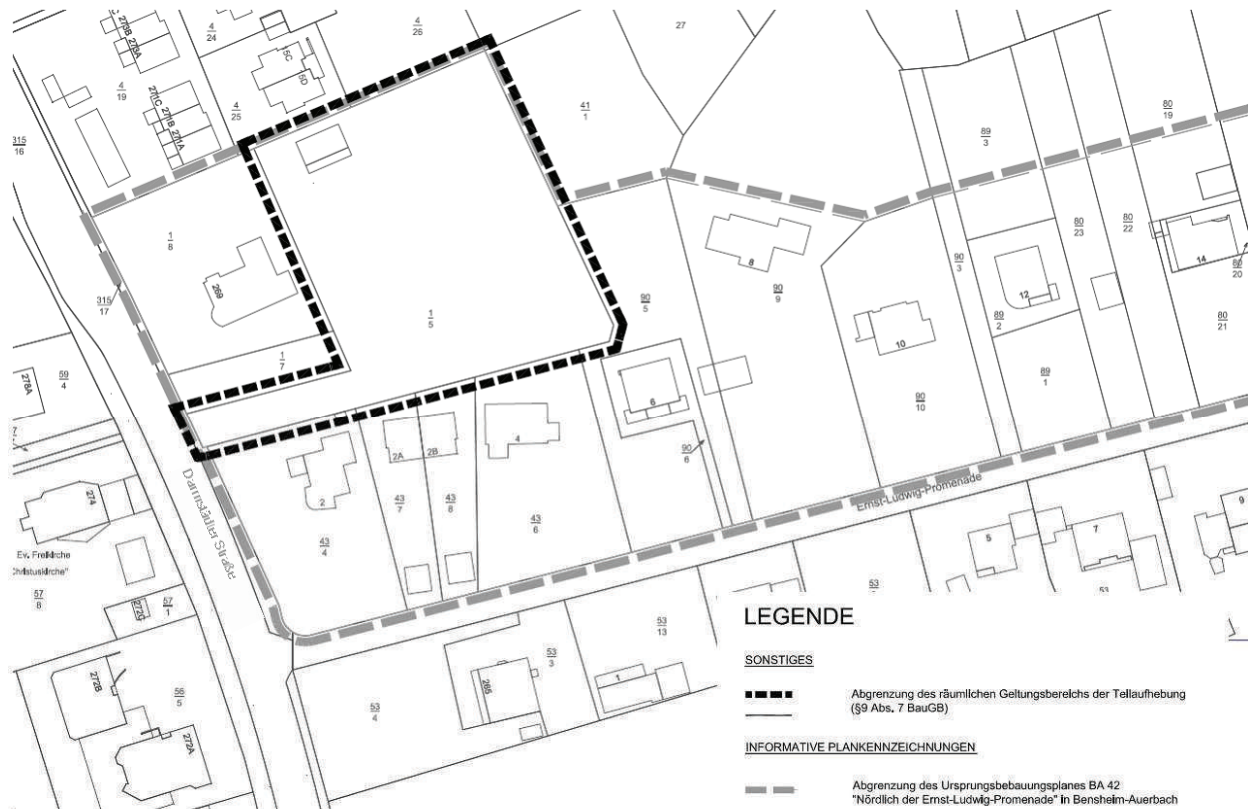


Abb. 2 Plangebiet mit Geltungsbereich auf ALK Grundlage
Quelle: eigene Darstellung

2.2 Nutzungssituation und Topografie im Plangebiet

Wie aus nachstehenden abgebildeten Luftbildern und Aufnahmen erkennbar wird, war das Plangebiet ehemals eine von großen Gehölzen bestandene Freifläche. Nach einer Rodung und einer Räumung des Baufeldes lag das Gebiet bis ins Jahr 2013 brach. In der Zwischenzeit hat die Bautätigkeit (auf Grundlage des Bebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade – 1. Änderung“) eingesetzt, so dass heute entsprechend den Festsetzungen der 1.Änderung bereits vier Baukörper vorhanden sind.

Das Gelände steigt in Richtung Osten / Nordosten an. Von der Darmstädter Straße bis zum östlichen Gebietsrand besteht ein Höhenunterschied von ca. 15 m, die Steigung ist zunächst flach; im rückwärtigen Teilbereich wird das Gelände deutlich steiler.



Abb. 3 (links) Lage und Prägung des Plangebiets vor der Räumung
Quelle: <http://buergergis.kreis-bergstrasse.de> | Abfrage: Dezember 2011

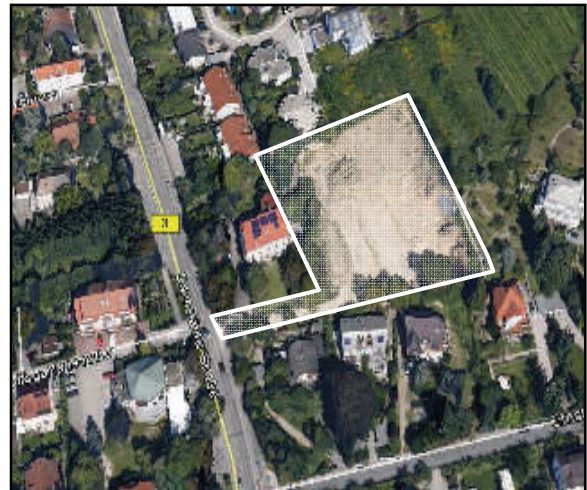


Abb. 4 (rechts) Lage und Prägung des Plangebiets nach der Räumung 2013
Quelle: Google-earth | Abfrage: Januar 2014



Abb. 5: **Bebauung des Plangebiets im Januar 2014**
Quelle: **eigene Aufnahme**

2.3 Zugrunde liegende Unterlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- der Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 17.03.2001,
- der Bebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ – 1. Änderung, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 15.12.2012
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt von der Geoventis GmbH, Darmstadt, Stand: 08.12.2011.



3 Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich der Parzelle mit der Flurnummer 1/5 widerspricht der Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ den Nachverdichtungsbestrebungen der 1. Änderung des Bebauungsplans BA 42.

Nach dem Grundsatz des „lex posterior derogat legi priori“ wurde das ursprüngliche Recht allerdings nur durch das neue Recht überlagert und damit lediglich materiell aufgehoben, mit der Folge, dass das ursprüngliche Recht wieder auflebt, wenn sich die 1. Änderung des Bebauungsplans ihrerseits als fehlerhaft erweist. Da der Ursprungsplan inhaltlich und städtebaulich nicht mehr erwünscht ist und um sicherzustellen, dass dieser in jedem Fall „obsolet“ und unter keinen Umständen mehr Grundlage für die Zulassung von Vorhaben wird und um die aktuelle Planungsintention zu stützen ist es von Vorteil, seine Überplanung zugleich mit einer formellen Aufhebung zu verbinden. (vgl. Kuschnerus U.: Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn. 1058)

Aufgrund des dargelegten Sachverhalts soll der Ursprungsbebauungsplan in einem isolierten Aufhebungsverfahren aufgehoben werden. Die Aufhebung betrifft dabei bereits dargestellten Geltungsbereich.

3.1 Verfahrenswahl

Die Stadt hat für die Aufhebung ein förmliches Aufhebungsverfahren durchzuführen. Das Aufhebungsverfahren wird in einem isolierten Verfahren durchgeführt.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (siehe § 13a Abs. 4) Anwendung finden. Folglich ist die Aufhebung im zweistufigen Regelverfahren durchzuführen. Insofern ist auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zu erstellen.

3.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt (die Verfahrensnachweise werden im Fortgang des Aufstellungsverfahrens Zug um Zug vervollständigt):



- 20.06.2013 Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ in der Gemarkung Auerbach.
- 22.06.2013 Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen
- 20.06.2013 Anerkennung und Beschlussfassung der vorgelegten Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB
- 22.06.2013: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 01.07.2013 bis einschließlich 02.08.2013 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB; die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes unterrichtet und hatte damit innerhalb angemessener Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 02.07.2013 Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden der Vorentwurfsplanung unterrichtet.
- 09.10.2014: Anerkennung und Beschlussfassung der vorgelegten Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB.
- 13.10.2014: Ortsübliche amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes zur Teilaufhebung des Bebauungsplans.
- 21.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014: Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes zur Teilaufhebung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 28.10.2014 Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 01.12.2014 zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- 26.03.2015: Beschluss der Teilaufhebung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.



3.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Die aus der erfolgten Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und wurden mit einem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen.

Dabei wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Aufgrund der Stellungnahme des Kreisausschusses Bergstraße wurde die Begründung entsprechend einer Erfordernis und Zielsetzung des Verfahrens zur Aufhebung des Ursprungsplans ergänzt.
- Aufgrund der Stellungnahme des Kreisausschusses Bergstraße wurde die Begründung bezüglich der Bekanntmachung zur 1. Änderung des Bebauungsplans geändert.
- Aufgrund der Stellungnahme des Kreisausschusses Bergstraße wurde Kapitel 4 der Begründung ersatzlos gestrichen.
- Aufgrund der Stellungnahme des Kreisausschusses Bergstraße wurde die Begründung bezüglich der Einfügekriterien des § 34 BauGB angepasst.
- Aufgrund der Stellungnahme des Kreisausschusses Bergstraße wurde der Satzungstext in Punkt 3 präzisiert.
- Aufgrund der Stellungnahme des Kreisausschusses Bergstraße wurde die Begründung sowie die Satzung um einen Verweis auf die Ermächtigungsgrundlage sowie um eine Verfahrensleiste und Planzeichnung mit Geltungsbereich ergänzt.
- Aufgrund der Stellungnahme des Kreisausschusses Bergstraße wurde die Begründung entsprechend der Beurteilung des Geltungsbereiches für den Fall der Unwirksamkeit der 1. Änderung ergänzt.
- Aufgrund der Stellungnahme des Kreisausschusses Bergstraße wurde in der Begründung mit Umweltbericht die artenschutzrechtliche Prüfung aus der 1. Änderung des Bebauungsplans zusammenfassend dargestellt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB, sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

4 Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung

In einem isolierten Aufhebungsverfahren hat die Stadt in materieller Hinsicht stets zu bedenken, welche Rechtsfolgen sich aus der Aufhebung ergeben. Hierzu hat das BVerwG klargestellt, dass es unumgänglich ist, mit der Aufhebung zugleich darüber zu entscheiden, „welche



Ordnung an die Stelle der mit dem fehlerhaften Plan beabsichtigte Ordnung treten soll“ (BVerwG, Urt. V. 21.11.1986 – 4 C 22.83.)

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ mit der Flurstücksnummer 1/5 (siehe Abbildung 2). Für den Teilbereich mit der Flurstücksnummer 1/7 bleibt der Ursprungsplan BA 42 bestehen. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten somit die bisher – aufgrund des „lex posterior“ Grundsatzes - als materiell aufgehobenen Festsetzungen des Ursprungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ für den Geltungsbereich auch als formell aufgehoben und können zu keinem Zeitpunkt mehr Grundlage für die Zulassung von Vorhaben werden.

An den geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ ändert sich durch die Teilaufhebung nichts. Diese stellen die alleinige Grundlage für die Zulassung von Vorhaben dar.



5. Umweltbericht

5.1 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie). Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht für bestandsichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse sind als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind nach § 1 a Abs. 3 BauGB durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

5.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung

Fachziele nach BauGB und Bundesbodenschutzgesetz

Nach § 1a Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Fachziel des Bodenschutzes ist der grundsätzliche Erhalt der unvermehrbaaren Naturressource Boden und der natürlichen Bodenfunktionen. Das Bundesbodenschutzgesetz sieht die Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens sowie die Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden vor.

Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000 Gebiete). Geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG liegen im Plangebiet nicht vor.



Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Schutz menschlicher Gesundheit

Es ist insbesondere Lärm- und Schadstoffimmissionen auf umliegende Wohnbebauung zu berücksichtigen und ggf. durch Festsetzungen in der Bauleitplanung so zu beschränken, dass die Anwohner keinen schädlichen Geräuscheinwirkungen ausgesetzt werden.

Klimaschutz

„Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ ist gem. § 1 (6) Satz 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Entsprechend § 1a (5) BauGB soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Denkmalschutz

Es sind keine Denkmäler, Denkmalensembles oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt. In der Nachbarschaft befindet sich eine Denkmalschutzzone mit Villenbebauung entlang der Ernst-Ludwig-Promenade.

5.3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

5.3.1 Lage und Naturraum

Naturräumlich gesehen handelt es sich um den Naturraum 226.4 Mittlere Bergstraße als Teil der naturräumlichen Haupteinheit der Bergstraße. Diese ist lt. Umweltatlas Hessen als untere warme Hangzone des Odenwaldwestrandes zu kennzeichnen, klimatisch besonders begünstigt und liegt in einem Höhenbereich von etwa 120 bis 220. Das Gelände des Plangeltungsbereichs steigt nach Osten / Nordosten an.

5.3.2 Schutzgut Boden

Die Böden der mittleren Bergstraße werden nicht so sehr von den gebirgsbildenden Gesteinen, als vielmehr von vorherrschend mächtigen Lößauflagen und fluviatilen Sedimenten (holozäne Lehme, Sande, Kiese) gebildet. Der natürliche Bodenaufbau ist durch die vorhandene bauliche Nutzung bereits durch Bodenumlagerungen, Auf- und Abtrag sowie Flächenbefestigung und -versiegelung gestört und im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen bereits deutlich vorbelastet. Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen der Stadt Bensheim nicht vor.



Da es sich bei der Teilaufhebung des Ursprungsbebauungsplans um eine formalrechtliche Änderung handelt, aus der keine Änderungen hinsichtlich der Bodennutzung und des Versiegelungsgrades resultieren, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

5.3.3 Schutzgut Klima und Luft

Die Lage an der Bergstraße ist klimatisch begünstigt und zeichnet sich durch höhere Durchschnittstemperaturen und geringere Niederschläge gegenüber den im Osten angrenzenden Odenwaldhöhen aus. Die offenen Hanglagen im Osten und Nordosten stellen bei nächtlicher Ausstrahlung Kaltluftentstehungsflächen dar, die zum Luftaustausch zwischen Höhenlagen und Tallage beitragen. Trotzdem ist die lufthygienische Situation durch verkehrs- und siedlungsbedingte Emissionen von Luftschadstoffen vorbelastet, wie sie für dicht besiedelte Räume typisch sind.

Erhebliche Auswirkungen auf das Stadt- und Geländeklima und die lufthygienische Situation sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans BA 42 nicht zu erwarten, da sich daraus keine Veränderungen auf klimatisch wirksame Oberflächenstrukturen (Anteil von Versiegelungs- und Vegetationsflächen, Strömungshindernisse etc.) ableiten.

5.3.4 Schutzgut Wasser

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Unmittelbar nördlich schließt eine Trinkwasserschutzzone III an. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans BA 42 wurden die schutzgutbezogenen Belange durch wasserrechtliche Festsetzungen bereits berücksichtigt, indem die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen verbindlich festgesetzt wurde.

Da das gegenständliche Verfahren lediglich bestandsregelnden Charakter besitzt und keine Veränderungen im Hinblick Bauungsdichte / Versiegelungsgrad oder Wasserverbrauch zu erwarten sind, können erhebliche Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt oder auf die Qualität von Grund – und Oberflächenwasser ausgeschlossen werden.

5.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet, das ursprünglich parkartig angelegt und mit großen Laubbäumen bestanden war, wurde geräumt und der Baumbestand gefällt. Die auf Grundlage der Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen von 18 Bäumen wurden im Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BA 42 als grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. In der Zwischenzeit hat die Bautätigkeit (auf Grundlage des Bebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade – 1. Änderung“) eingesetzt, so dass entsprechend des Bebauungsplanes zwischenzeitlich vier Baukörper vorhanden sind.



Für die Beurteilung der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut sind die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Flächennutzungen und Pflanzmaßnahmen als Bestand anzunehmen.

Da mit dem gegenständlichen Bebauungsplan nur eine formalrechtliche Teilaufhebung des BP 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ erfolgt und sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen im Hinblick auf die Flächennutzung und die Biotopstrukturen sowie die biologische Vielfalt ergeben, sind erheblich Beeinträchtigungen auf die Bedeutung der Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht erkennbar.

5.3.6 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des genannten Bebauungsplans erfolgt (artenschutzfachliche Beurteilung durch Büro für Faunistik und Landschaftspflege, Rimbach sowie Büro Dirk Bernd, Lindenfels) ermittelt.

Die für die Planung relevanten Ergebnisse des Gutachtens fassen sich wie folgt zusammen:

Vögel:

Zum Aufnahmezeitpunkt wurden nur Nahrungsgäste (synanthrope Arten – typische Gartenvögel) nachgewiesen. Potenzielle Bruthabitate sind in Ruderalstrukturen und Gehölzen anzunehmen. Weiterhin wird angenommen, dass zahlreiche weitere Vogelarten die Fläche als Teillebensraum im Rahmen der Nahrungssuche frequentieren, ohne dass der Fläche eine essenzielle Bedeutung zukommt. Eine Bedeutung der Fläche im Sinne der Erhaltung der Lokalen Population sowie der Erhaltung regelmäßig besetzter Brutstätten im räumlich funktionalen Zusammenhang kommt der Fläche nach Aussage des Gutachtens nicht zu, zumal die Kleinräumigkeit und die störökologischen Effekte die Habitateignung mindern.

Reptilien:

Im Plangebiet selbst wurde ein adultes Exemplar der Zauneidechse nachgewiesen, das unter Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung/Tötung) in einen Ersatzlebensraum umgesiedelt wurde. Die lokale Population der Zauneidechse und die relevanten Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Nahrungshabitate wurde außerhalb des Plangebiets lokalisiert.

Für andere artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen ergab sich keine Maßnahmenerfordernis.

Artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG sind im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens nicht zu erwarten, da mit der formalrechtlichen Teilaufhebung des Bebauungsplanes 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ keine Veränderungen hinsichtlich der Habitatqualität im Geltungsbereich ergeben. Die aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung abgeleiteten Maßnahmen wurden im Rahmen der 1. Änderung des BA 42 in Festsetzungen überführt.



5.3.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Mensch

Das Plangebiet und dessen Umfeld sind wohnbaulich geprägt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 42 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse und Empfehlungen zum Lärmschutz in die Festsetzungen eingeflossen sind. Durch die Teilaufhebung des Ursprungsbebauungsplans BA 42 ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Verkehrssituation oder anderer Lärmquellen so dass Auswirkungen auf die Qualität von Wohn- und Arbeitsstätten nicht zu erwarten sind.

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bekannt. Im Umfeld befindet sich eine Denkmalschutzzone mit Villenbebauung entlang der Ernst-Ludwig-Promenade. Diesbezügliche mittelbare noch unmittelbare Negativwirkungen sind im Rahmen der Umsetzung der gegenständlichen Planung nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf eine Betroffenheit von Sachgütern ergeben sich ebenfalls keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand, da der Festsetzungsgehalt des aufzuhebenden Bebauungsplans bereits rechtskräftig durch die 1. Änderung des Bebauungsplans BA 42 überplant wurde.

5.3.8 Schutzgut Landschaft

Das Siedlungsbild ist durch wohnbauliche Nutzung einerseits und villenartige Bebauung im Bereich der Ernst-Ludwig-Promenade andererseits geprägt. Östlich des Plangebiets schließen sich die strukturreichen, durch Weinbau geprägten Hänge der Bergstraße an, die eine hohe landschaftliche Eigenart besitzen und für die landschaftsbezogene Erholung von Bedeutung sind.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert des Plangebiets wurden im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung BA 42 bereits abgearbeitet und sind dort in der Bewältigung der Eingriffsfolgen kompensiert worden. Da das gegenständliche Verfahren lediglich bestandsregelnden Charakter besitzt, sind erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten.

5.3.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits unter der Darstellung der Schutzgüter beschrieben. Die Bodeneigenschaften und geologischen Gegebenheiten nehmen Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers und des Grundwassers. Chemisch-physikalische Bodenparameter beeinflussen sowohl natürliche Vegetationsstrukturen als auch landwirtschaftliche Nutzung und Anbaumöglichkeiten. Die Nutzungs- / Vegetationsstrukturen



wiederum nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokalklimatische Situation. Darüber hinaus prägen sie den Charakter der Landschaft und des Siedlungsbildes und die Funktion als Erholungsraum und Wohnumfeld sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Das gegenständliche Verfahren verfolgt lediglich eine formalrechtliche Teilaufhebung des Bebauungsplans BA 42, der aufgrund der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans BA 42 „Ernst-Ludwig-Promenade“ im Plangebiet keine Verbindlichkeit mehr besitzt. Da sich aus der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben, sind negative Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ebenfalls nicht zu erwarten.

5.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Umweltbelange wurden bereits durch das Planverfahren zur 1. Änderung des Ursprungsplans abgearbeitet. Durch die gegenständliche Planung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Biotopwerts der Fläche, so dass auf die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des Kompensationsbedarfs sowie auf die Festsetzung von Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verminderung sowie zur Kompensation verzichtet werden kann.

5.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Null-Variante

Ohne die Umsetzung des geplanten Vorhabens verbleibt die Fläche im derzeitigen Nutzungszustand auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplans 1. Änderung Bebauungsplanes BA 42 „Nördlich Ernst-Ludwig-Promenade“. Lediglich im Fall einer Aufhebung der 1. Änderung, würde der Ursprungsplan mit einem geringeren Anteil zulässiger überbaubarer Fläche wieder Rechtskraft erlangen. Die ursprüngliche Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Stadt-/Landschaftsbild wäre jedoch wiederherstellbar, da eine Bebauung entsprechend der Festsetzung der 1. Änderung bereits erfolgt ist.

5.6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von alternativen Standorten unter Abwägung aller Belange ist im gegenständlichen Verfahren nicht erforderlich, da es sich lediglich um eine formalrechtliche Bereinigung der planrechtlichen Situation handelt. Die Aufhebung zur rechtl. Sicherung der Scharnierfunktion zwischen „Ernst-Ludwig-Promenade“ und „Am Höllerberg“ kann nur an der Stelle erfolgen.



5.7 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es wurden folgende Unterlagen zur Ermittlung der Umweltbelange ausgewertet:

- Bachtler und Böhme (2012): Begründung zum Bebauungsplan Bebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade – 1. Änderung, in Kraft durch Bekanntmachung vom 15.12.2012. Kaiserslautern
- Büro für Faunistik und Landschaftspflege (2012): Artenschutzfachliche Beurteilung zum Planvorhaben der Firma Domicilbau Mainz-Objekte GmbH in der Darmstädterstraße 269 in Bensheim-Auerbach. Lindenfels-Kolmbach
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hg.) (2002): Bodenkarte von Hessen 1:50 000. Wiesbaden
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hg.)(2004): Umweltatlas Hessen. Wiesbaden
- Luftbilder (hessenviewer, google maps)

5.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring erfolgt mit dem Ziel der Überwachung der Planaussagen und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, um so ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Anpassungen der Planung bzw. der vorgesehenen Maßnahmen zu ermöglichen. Dies betrifft Bereiche mit erheblicher Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen. In der gegenständlichen Planung ist das nicht der Fall. Monitoringbedarf besteht für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes.

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bensheim hat mit der 1. Änderung des Bebauungsplans BA 42 „Westlich Ernst-Ludwig-Promenade“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Verdichtung der Fläche geschaffen. Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens soll nun der von der 1. Änderung betroffene Teil des Ursprungsbebauungsplans BA 42 aufgehoben werden.

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen. Weiterhin wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände anzunehmen sind.

Da es sich lediglich um eine formalrechtliche Änderung handelt, mit der keine realen Veränderungen hinsichtlich der Art und des Umfangs der Flächennutzung einhergehen, sind erhebliche Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht zu erwarten. Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG sind nicht zu erwarten – eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation entfallen daher. Die Berührung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans BA 42 geprüft und durch die Festsetzung entsprechen-



der Maßnahmen vermieden. Im gegenständlichen Verfahren sind diesbezügliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Monitoringbedarf besteht nicht.

aufgestellt

Lorsch, März 2015

INFRAPro

erstellt durch:

M.Eng. Sebastian Mack,

Dipl. Geogr. Susanne Thees