

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 42
„Nördlich der Ernst-Ludwig-
Promenade“, 1. Änderung
in Bensheim - Auerbach

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 36 158-24
E-MAIL buero@bbp-kl.de
INTERNET www.bbp-kl.de



1. Erfordernis der Planaufstellung / Änderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Pflichtaufgabe der 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, Anforderungen und Zielsetzungen.

Der Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“, innerhalb dessen Geltungsbereich der vorliegende Änderungsplan vollständig liegt, weist für den Bereich der 1. Änderung eine umfangreiche Baufläche auf den Parzellen Fl.Nr. 1/5, 1/7 und 1/8 der Gemarkung Auerbach, Flur 5 in der Stadt Bensheim, aus.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans darf die maximal zulässige Grundfläche von Gebäuden 220 m² nicht überschreiten. Nach Auffassung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs ist diese Festsetzung dahingehend auszulegen, dass das sehr großzügige Grundstück nur mit einem Hauptgebäude mit der genannten Grundfläche bebaubar ist.

Dieser Festsetzung liegt die planerische Zielsetzung zugrunde, den villenähnlichen Charakter der Bebauung entlang der Ernst-Ludwig-Promenade zu erhalten.

Auf dieser Grundlage hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof festgestellt, dass die geplante Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern, wie sie in einem Bauantrag vorgesehen war, den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen dürfte. Eine derart weitgehende Abweichung erfordere vielmehr eine Änderung des Bebauungsplans.

Zusätzlich zu der nun durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplans Bebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ erfolgt auch die Teilaufhebung des Ursprungsbebauungsplans für den in Rede stehenden Bereich. Die Geltungsbereiche der beiden Verfahren sind identisch.

Ziel der Planung ist die Möglichkeit der Nachverdichtung im Rahmen der Teilaufhebung sowie die planungsrechtliche Ausformulierung durch die 1. Planänderung.

Während der 1. Planänderung ruht der Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ für den in Rede stehenden Teilbereich. Weil der Ursprungsbebauungsplan den Zielen der Planung widerspricht, wird seine Aufhebung erforderlich.

Eine Teilaufhebung ist grundsätzlich auch im Rahmen einer Teiländerung möglich. Eine Trennung der Verfahren für die Teilaufhebung und die 1. Änderung wurde jedoch gewählt, um zum einen Klarheit und damit Rechtssicherheit zu schaffen, da der Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ Unklarheiten enthält, deren Auslegung in dem vorliegenden Bereich der



Teilaufhebung und 1. Planänderung nicht eindeutig ist und durch das Urteil gegen die Nachverdichtungsbestrebungen ausgelegt wurde.

Um im Falle einer Nichtwirksamkeit der geplanten Änderung die den städteaulichen Zielen widersprechenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans aufgehoben zu haben, wird die Teilaufhebung in einem separaten Verfahren durchgeführt. Hieraus ergibt sich auch die Erforderlichkeit der Planaufhebung. Die Trennung der Verfahren dient somit auch der Klarstellung der Zielsetzung der Kommune, dass die selbstständige Teilaufhebung auch dann Bestand haben soll, wenn die geplanten neuen Festsetzungen nicht wirksam sein sollten.

Zum anderen ist es städtebauliche Zielrichtung der Stadt Bensheim, im Sinne eines Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen. Es besteht daher kein Interesse, an einer Bauleitplanung festzuhalten, die auf einer solchen Fläche nur ein Gebäude zulässt.

Auch die mögliche Anrechenbarkeit von Nebenanlagen von weiteren 50% zusätzlich zu dem festgesetzten Maximalwert von 220 m² Grundfläche ergibt keine nennenswerten Unterschiede in der Beurteilung des Sachverhalts, dass der vorliegende Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ für den in Rede stehenden Bereich nicht der Zielsetzung der Stadt Bensheim entspricht.

Insofern wird der Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ in dem in Rede stehenden Bereich parallel zu der 1. Planänderung aufgehoben.

Ziel der vorliegenden 1. Planänderung ist nun die planungsrechtliche Ausformulierung des Übergangs zwischen der Villenstruktur der Ernst-Ludwig-Promenade und dem Wohngebiet Am Höllberg im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung sowie der Teiländerung umfasst auch das Gelände des ehemaligen Kreiskinderheims. Die planerische Notwendigkeit für die Aufnahme des in Rede stehenden Bereichs in den Bebauungsplan besteht in der Tatsache, dass im Bereich Kinderheim Erweiterungsmöglichkeiten nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan heute nicht bestehen. Bisher ist nur ein Gebäude mit 220m² zulässig; das bestehende Gebäude schöpft dies bereits mehr als aus. Insofern besteht hier keinerlei Entwicklungspotenzial.

Die Baumöglichkeiten und Ausformulierungen in den Festsetzungen dienen somit der Sicherung der Einrichtung und möglicher Erweiterungen.

Ziel der 1. Änderung ist somit auch hier die konkrete planungsrechtliche Ausformulierung der Scharnierfunktion des Plangebiets. Um die Weiterentwicklung des Geländes Kinderheim zu ermöglichen und den Bereich in die genannte Scharnierfunktion zu integrieren, wurde das Gelände in den zu überplanenden Bereich übernommen.



Aufgrund der Situation vor Ort sowie des bestehenden Baurechts wird die Planänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund wird daher in diesem Verfahren von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Das Büro Bachtler • Böhme + Partner, Kaiserslautern wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet 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. Im Osten schließt sich der unbebaute Außenbereich an. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Fl.Nrn. 1/5, 1/7 und 1/8 der Gemarkung Auerbach, Flur 5. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 6.923 m² oder knapp 0,7 ha.

Die äußere Erschließung des Gebiets ist durch die Lage an der Darmstädter Straße bereits vorhanden.



Abb. 1: Lage des Plangebiets |

Quelle: Orthofoto aus <http://buergergis.kreis-bergstrasse.de> | Abfrage: Dezember 2011

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

2.2 Nutzungssituation und Topografie im Plangebiet

Wie aus nachstehend abgebildetem Luftbild erkennbar wird, war das Plangebiet ehemals eine von großen Gehölzen bestandene Freifläche. Derzeit ist das Gelände ungenutzt. Die Gehölze sind mittlerweile nicht mehr vorhanden, die Fläche liegt brach.

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. 2: Lage des Plangebiets |

Quelle: Orthofoto aus <http://buergergis.kreis-bergstrasse.de> | Abfrage: Dezember 2011

2.3 Ökologie / Artenschutz

Aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (vgl. nachfolgenden Abschnitt 2.4) wird wie beschrieben in diesem Verfahren von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich



nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Anforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt.

Das Gelände war zum Zeitpunkt der Erhebung im November 2011 auf Basis der damals bestehenden Baugenehmigung bereits als Baufeld hergerichtet und die im ursprünglichen Bestand vorhandenen Bäume gerodet.

Für diese Bäume wurde bereits im Genehmigungsbescheid zur Rodung die Auflage zur Ersatzpflanzung auferlegt. Die Ersatzpflanzungen sind im Bebauungsplan als grünordernische Festsetzungen enthalten.

Durch eine restriktive Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft weitestgehend minimiert.

Vor dem Hintergrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist es jedoch ein Ziel des Bebauungsplans, Störungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden. Daher werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets getroffen.

Darüber hinaus sind die Dächer von Hauptgebäuden und Tiefgaragen zu begrünen.

Im Zuge des Verfahrens wurde seitens der Öffentlichkeit das Vorkommen der streng geschützten Käferart *Meloe rugosus* angeführt. Es gelten diesbezüglich die Bestimmungen des Tötungsverbotes nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten).

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Prüfung des Geländes im Rahmen der Rodungsgenehmigung durchgeführt, die keine Hinweise auf relevante Vogelarten und Fledermäuse noch sonstige Befunde erkennen ließ. Die Rodung ist wie oben beschrieben bereits erfolgt.

Mittlerweile liegt die artenschutzfachliche Beurteilung des Büros für Faunistik und Landschaftspflege Bernd in Lindenfels-Kolmbach vom 31.10.2012 (Endbericht) vor. Das Dokument liegt dieser Begründung als Anlage bei und wird im Folgenden auszugsweise zitiert:

„Das Gelände wurde im Zeitraum vom 14. August bis zum 23. Oktober regelmäßig, z.T. täglich im Rahmen der Folienkontrollen für die Zauneidechse, flächig begangen und auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten untersucht.

Angesichts der Jahreszeit wurde ebenfalls eine Potentialanalyse vorgenommen.



Die Begehungen, insbesondere zur Beurteilung von Reptilien fanden bei günstiger Witterung (sonnig 18-25°C) und zu entsprechend günstigen Tageszeiten statt, um eine adäquate Aussage zu dem vorhandenen Arteninventar abgeben zu können. Untersuchungen von Reptilien in der Phase der Mittagshitze (bimodaler Rhythmus der Tiere) fanden nicht statt.

Durch den z.T. nur einjährigen Brachcharakter der Planfläche und in überwiegenden Teilen Boden offenem Zustand wurde auch auf pot. vorkommende Pionierarten der Heuschrecken und Käfer, z.B. der Sandlaufkäfer, geachtet.

Auf Grund des Einwandes und der Kenntnis über das Vorkommen des streng geschützten Mattschwarzen Maiwurmkäfers (*Meloe rugosus*), erfolgte eine spezielle Erfassung an zusätzlich 6 Kontrollterminen von Ende September bis zum 23. Oktober. Dies ergibt sich aus der Lebensweise des Käfers.“ (S. 4)

Bezüglich des Vorkommens von Reptilien sind folgende Ergebnisse zu nennen:

„Im Plangebiet selbst konnte unter der Gruppe der Reptilien nur die Zauneidechse *Lacerta agilis* nachgewiesen werden. Unter den Folien zur Sicherung des östlichen Hangbereichs und unter den speziell ausgelegten „Reptilienfolien“ konnten trotz regelmäßiger Kontrollen keine weiteren Arten (Blindschleiche, Schlingnatter, Ringelnatter) nachgewiesen werden.

Im Planbereich konnten an den ersten beiden Begehungen im August je ein adultes Männchen der Zauneidechse nachgewiesen werden. Der Nachweis gelang jeweils im nordöstlichen Randbereich zu einem stark verbrachten Grundstück. Jungtiere wurden keine gefunden.

Von einer Population oder einem erheblichen Individuenanteil an einer Lokalen Population ist demnach nicht auszugehen.

Mit der UNB wurde vereinbart, dass adulte Tier im Sinne des Individuenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 der Planfläche zu entnehmen und im Einzugsbereich der Population auszusetzen, so dass eine unmittelbare Rückwanderung unwahrscheinlich ist und das Tötungsverbot umgangen wurde.

Ein adultes Männchen der Zauneidechse wurde somit am 17. September der Fläche entnommen, weitere Zauneidechsen wurden in der Planfläche nicht angetroffen.

Bei dem Tier ist davon auszugehen, dass es sich entweder um ein Individuum handelte, welches im Sinne einer Migrationsbewegung sich in neuen Gebieten phasenweise aufhielt oder das Gebiet auf Grund der aufkommenden Vegetation in Nachbarbereichen versucht wurde zu besiedeln. (...)

In den zum Plangebiet östlich gelegenen Flächen (Halbtrockenrasen, ruderalisierte Bereiche) mit artenschutzfachlich hohem Potential wurden bei den Begehungen max. 2 adulte Zauneidechsen und 4 juvenile Tiere angetroffen. Potentielle Fortpflanzungsflächen (Sandflächen mit grasig-krautiger-Vegetation) sind praktisch flächig vorhanden.



Somit befindet sich die Lokale Population der Zauneidechse und die essentiellen Lebensraumparameter (Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Nahrungshabitate) außerhalb der Planfläche. (...)

Die Fläche M1 lässt bei Ausgestaltung wie im B-Plan beschrieben (...) auch weiterhin Wanderbewegungen von Reptilien und anderen Arten in Richtung Nord-Süd zu. In westlicher Richtung stellt die B3 ohnehin eine Art Sackgasse mit Barrierewirkung von an den Boden als Fortbewegungselement gebundenen Arten dar.“ (S. 6 f.)

Bezüglich des Vorkommens von Käfern sind folgende Ergebnisse zu nennen:

„Die verstärkte Kontrolle auf ein Vorkommen des Ölkäfers (*Meloe rugosus*) erbrachte keinen direkten Nachweis durch die Gutachter in der Planfläche. Auch im Umfeld konnte durch die Gutachter die Art nicht festgestellt werden. (...) Die Lokale Population von *Meloe rugosus* ist ohnehin schwierig zu definieren, da die Art meist nur durch Einzeltiere nachweisbar ist und Einzeltiere schwierig eine Lokale Population darstellen können. Die parasitische Lebensweise bietet der Art theoretisch ein größeres Verbreitungsgebiet, welches sich auf den Aktionsradius von Wildbienen, insbesondere aus der Gruppe der Sandbienen, erstreckt. In den angrenzenden Flächen wurden höhere Dichten von Wildbienen, der Wirtsart des Käfers im Vergleich zum Plangebiet (frisch gerodet) beobachtet. So das auch dies als Zeichen für ein Vorkommen im direkten und weiteren Umfeld des Plangebietes aller Wahrscheinlichkeit nach anzusehen ist.

Da *Meloe rugosus* auch auf kurzgrasigen Bereichen bzw. in naturnahen Gärten mit Wildbienenpopulationen inmitten der Bebauung nachweisbar ist. (...), sollte der Art bei einem möglichen Vorkommen von Einzeltieren auch weiterhin Lebensraum nach Baufertigstellung auf Grünflächen und sandigen Bereichen zur Verfügung stehen bzw. auch pot. auf den kurzgrasigen Flächen im Bereich Kinderheim.“ (S. 12 f.)

Weitere Arten werden nicht erheblich beeinträchtigt, so dass diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich sind.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen kein Verbotsstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG eintritt.

Abschließend werden die folgenden Maßnahmen empfohlen:

„Im vorliegenden Fall werden/wurden folgende Maßnahmen durch die Betrachtung des Status quo des Plangebietes erforderlich:

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung/Tötung) für die Zauneidechse wurde das einzige nachgewiesene Individuum der übersichtlichen Planfläche entnommen und weiter östlich Richtung Waldrand verbracht. Eine Ausnahmegenehmigung lag vor.

Auch wurde das Plangebiet per Hand gemäht, so dass die Fläche noch unattraktiver für Reptilien (da zu offen und keinen Schutz/Deckung bietend) wurde.



Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Allgemeine Hinweise

Bei Rodungsmaßnahmen von aufkommenden Büschen und Bäumen auf der Planfläche ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 stets der Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu legen. Diese Maßnahme ist somit bis spätestens 28. Februar eines Jahres abzuschließen.

Als bau-, betriebs- und anlagenbedingte Vermeidungsmaßnahmen sind Störungen durch Lichtemissionen soweit wie möglich zu reduzieren! „Lichteffekte“ sind insbesondere in östlicher Richtung (naturschutzfachlich hochwertige Flächen) zu vermeiden, es ist darauf zu achten, dass Beleuchtungen stets weit unten an einem Gebäude angebracht werden und nach unten abstrahlen um keine Störeffekte („Streulicht“) in Außenbereiche (z.B. Brutplätze von Vögeln, Nahrungshabitat von Fledermäusen) zu bewirken.

Bei Bauverzögerungen ist darauf zu achten, dass die Planfläche regelmäßig gemäht wird, so dass sich insbesondere die Zauneidechse nicht in der Fläche ansiedelt = attraktivitätsmindernde Maßnahmen.

Weiterhin sollte bei Erfordernis einer Stützmauer, diese als Gabione mit einer Tiefe von mind. 1m und ohne Vlieshinterlage erfolgen, so dass Reptilien/Wildbienen in den Spalten essentielle Lebensstätten (Fortpflanzung, Versteck, Überwinterung) vorfinden.

Die Fläche M1 und M3 sollte mit dem vorhandenen Bodensubstrat (Sand-Löss-Gemisch der Düne) ausgestaltet werden (Samenmaterial, grabbarer Boden).“ (S. 15)

Die genannten artenschutzfachlichen Maßnahmen widersprechen nicht den in den landespflegerischen Flächen M1 und M3 des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen und sind dort zulässig.

Die artenschutzfachliche Beurteilung kommt darüber hinaus zu folgenden Ergebnissen:

„Das Gelände des Kinderheims als Teilfläche des Plangebietes kann in überwiegenden Teilen als naturnahes Gartenland bezeichnet werden. Im vorderen (zur Straße hin) Bereich sind Parkflächen und Grünflächen mit regelmäßiger Mahd vorhanden. Im Übergang zum eigentlichen Bauvorhaben stehen drei größere Bäume, die erhalten werden.“ (S. 3)

„Potentiell ist mit Brutvogelarten (typischen und meist allgemein häufigen „Gartenvögeln“) im Randbereich und ggf. auch in ruderalisierten Bereichen sowie den Gebüschstrukturen umliegend des Kinderheims zu rechnen (...)

Zahlreiche weitere Arten dürften das Plangebiet als Nahrungshabitat im Sinne eines Teillebensraums im Gesamtaktivitätsradius nutzen, jedoch nicht als Fortpflanzungsstätte und jeweils von untergeordneter Bedeutung, da für sich zu kleinräumig. Weiterhin dürften streng geschützte Arten, die Boden offene Bereiche als Brutplatz besiedeln, wie Steinschmätzer, Haubenlerche und Flussregenpfeifer auf Grund der



Kleinräumigkeit und der unmittelbar umliegenden Bebauung der Planfläche aller Wahrscheinlichkeit nach nicht vorkommen.

Da es sich bei den pot. Brutvögeln nur um jeweils einzelne Brutpaare pro Art im Randbereich der Planfläche und umliegend des Kinderheims handeln kann und diese in Nachbarbereiche noch ausreichend Brutplatz vorfinden bzw. auch nach der Bebauung geeigneten Lebensraum (M1/M3-Heckenanlage/Bäume) kurzfristig (wenige Jahre) wieder vorfinden, ist im Sinne der Erhaltung der Lokalen Population sowie der Erhaltung regelmäßig besetzter Brutstätten im räumlich funktionalen Zusammenhang keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erkennen.

Somit werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.“ (S. 5 f.)

2.4 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsplans liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“. Die parallel durchgeführte Aufhebung des betreffenden Bereichs erfolgt in einem eigenständigen Verfahren.

Aufgrund der Situation vor Ort sowie des bestehenden Baurechts wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im Geltungsbereich des Änderungsplans sowie dessen Umgebung befinden sich keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete). Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass solche Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet, da die versiegelte Fläche 20.000 m² nicht übersteigt. Damit ist eine weitere Voraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den



Bebauungsplan empfohlen, um ein gewisses Grundgerüst der Gebietsein- und -durchgrünung zu sichern sowie visuelle Beeinträchtigungen zu minimieren.

2.5 Zugrunde liegende Unterlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind

- : der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 17.03.2001,
- : ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt von der Geoventis GmbH, Darmstadt, Stand: 08.12.2011,
- : der Entwurf für das Bauvorhaben „Neubau Wohnanlage Darmstädter Straße 269, Bensheim-Auerbach“ des Architekturbüros Klemme Architekten + Projektmanagement GmbH & Co. KG, Mainz im Auftrag der Domicilbau Mainz – Objekte GmbH, Worms, Stand: 22.11.2011,
- : Gutachten zur Wohnanlage Darmstädter Straße 269 in Bensheim-Auerbach zum Schallimmissionsschutz vom 31.03.2010 / 05.05.2010 und ergänzende Gutachterliche Stellungnahme der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Wiesbaden, 27.05.2011 / 06.06.2011 / 30.12.2011
- : Artenschutzfachliche Beurteilung des Büros für Faunistik und Landschaftspflege Bernd, Lindenfels-Kolmbach vom 31.10.2012 (Endbericht),
→ vgl. Anlage zu dieser Begründung

3. Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ sind nach Auffassung des VGH dahingehend auszulegen, dass das Grundstück nur mit einem Hauptgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 220 m² bebaubar ist.

Aus diesem Grund wird parallel zu dem vorliegenden 1. Teiländerungsverfahren ein Verfahren zur Teilaufhebung durchgeführt, dessen städtebauliche Zielrichtung der Teilaufhebung es ist, im Sinne eines Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen. Um diese Zielrichtung zu verfolgen, bedarf es zusätzlich der genannten Teilaufhebung.

Ziel der Teilaufhebung ist es außerdem, im Falle einer Nichtwirksamkeit der geplanten Änderung die den städtebaulichen Zielen widersprechenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans aufgehoben zu haben.

Letztendlich strebt die Stadt die Überplanung des Bereichs im Zuge der vorliegenden 1. Planänderung an, deren Ziel es ist, die konkrete planungsrechtliche Ausformulierung der Scharnierfunktion des Plangebiets herzustellen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ sollen weiterhin die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die zukünftige städtebauliche Ordnung und



Entwicklung des Gebiets so zu steuern, dass negative Entwicklungen vermieden werden können.

Das Plangebiet befindet sich dabei im Übergangsbereich zwischen den stark unterschiedlich geprägten Strukturen beiderseits: Die im Norden angrenzende Bebauung Am Höllberg weist ein anderes Gepräge auf als die Bebauung der Ernst-Ludwig-Promenade im Süden. Beiden Strukturen ist eine vorwiegende Wohnnutzung gemein.

Ziel der Planänderung ist die planungsrechtliche Ausformulierung der Scharnierfunktion des Plangebiets zwischen der Villenstruktur entlang der Ernst-Ludwig-Promenade sowie der Darmstädter Straße 269 einerseits und der verdichteten Wohnbebauung im weiteren Verlauf der Darmstädter Straße und dem Wohngebiet Am Höllberg andererseits.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung schaffen, die der Scharnierfunktion des Bereichs gerecht wird.

Im Sinne des planerischen Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich soll die Planung dazu beitragen verkehrsmindernde Siedlungsstrukturen zu fördern und dem Klimawandel entgegenzuwirken. Aus diesem Grund wird eine angemessene Nachverdichtung des im Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs angestrebt. Insbesondere geht es dabei um die bauliche Dichte sowie die Anordnung der baulichen Anlagen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch zu Abständen zur benachbarten Nutzung. In dieses Thema spielt auch die Thematik Immissionsschutz hinein. Hier wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung Sorge getragen, dass negative Einwirkungen auf das benachbarte Gebiet vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen.

Insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden über die dichte Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Höhen restriktive Vorgaben gemacht, die der Lage des Plangebiets und den benachbarten Nutzungen Rechnung tragen.

4. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

Der Regionalplan Südhessen weist den Bereich als Vorranggebiet Siedlung aus. Die Zielrichtung der Bebauungsplanänderung steht hiermit im Einklang.

Der Entwurf zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Stand August 2011, weist die Stadt Bensheim als Mittelzentrum im hochverdichteten Kernraum aus. Der



in Rede stehende Bereich des Bebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade, 1. Änderung“ ist als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Auch hier bestehen keine Konflikte mit raumordnerischen Zielen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der gesamte Bereich einschließlich des Umfeldes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Fachplanerische Restriktionen

Im Geltungsbereich Bebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade, 1. Änderung“ befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

In der Nachbarschaft befindet sich eine Denkmalschutzzone mit der Villenstruktur entlang der Ernst-Ludwig-Promenade, was als abwägungsrelevanter Belang entsprechend zu berücksichtigen ist. Der überwiegende Teil der Bebauung der Ernst-Ludwig-Promenade ist denkmalgeschützt, sowohl als Gesamtanlage als auch in Form der Einzelgebäude mit den Hausnummern 4, 6, 10, 12, 14, 16 und 18.

Aufgrund der Positionierung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den getroffenen Festsetzungen zur baulichen Dichte und zur Begrünung ist von einer Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes nicht auszugehen (vgl. auch Abschnitt 7.3 | Belange des Denkmalschutzes).

Sonstige im Widerspruch stehende Zielvorstellungen von Fachplanungen wie Schutzgebiete, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

5. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planänderung ist eine angemessene Nachverdichtung des Plangebiets. Hierbei spielt, wie bereits dargelegt, die planungsrechtliche Ausformulierung der Scharnierfunktion des Plangebiets zwischen der Villenstruktur entlang der Ernst-Ludwig-Promenade sowie der Darmstädter Straße 269 einerseits und der verdichteten Wohnbebauung im weiteren Verlauf der Darmstädter Straße und dem Wohngebiet Am Höllberg andererseits eine entscheidende Rolle.

Zunächst ist deutlich hervorzuheben, dass sich die Planung aus dem planungsrechtlichen Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich in § 1a Abs. 2 BauGB ableitet.

Sie fördert hierdurch neben dem Aspekt der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden auch verkehrsmindernde Siedlungsstrukturen, leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und wird aufgrund dessen von der Stadt Bensheim unterstützt.



Auslöser für die planerischen Überlegungen war der Bauantrag eines Investors, der für den in Rede stehenden Bereich die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern vorsah. Aufgrund der Beschwerde von Anwohnern gegen diese Planung hat sich der Hessische Verwaltungsgerichtshof mit der Angelegenheit befasst und kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben auf dem Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ nicht realisierbar sei, da die Grundzüge der Planung verlassen werden.

Städtebauliche Zielrichtung der Stadt Bensheim ist es zunächst, im Sinne eines Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen. Es besteht daher kein Interesse, an einer Bauleitplanung festzuhalten, die auf einer solchen Fläche nur ein Gebäude zulässt. Insofern wird der Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ in dem in Rede stehenden Bereich in einem parallel zu der 1. Planänderung durchgeführten Verfahren aufgehoben.

Die vorliegende 1. Planänderung hat nunmehr die planungsrechtliche Ausformulierung der genannten Scharnierlage des Gebiets zum Ziel. Sie befasst sich insbesondere mit Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dem Immissionsschutz sowie der Eingrünung des Gebiets, um dieses in adäquater Weise in die umgebenden Strukturen einzufügen.

Zu diesem Zweck wurde der architektonische Entwurf für das angestrebte Projekt in seiner Dichte deutlich reduziert. Der Planentwurf umfasst nunmehr nur noch vier Gebäude, deren Ausdehnung und Höhenentwicklung durch die Festsetzung von reduzierten Überbauungsziffern, restriktiven Baufenstern und maßvollen Wand- und Gebäudehöhen streng reglementiert wurde. Die gewählte Festsetzungstiefe insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen resultiert somit aus den genannten Gründen der planerischen Konfliktbewältigung.

Das Konzept sieht vor, den Bereich über die Darmstädter Straße anzubinden. Die im Süden des Plangebiets verlaufende private Erschließung wird durch eine Schallschutzwand zu den im Süden befindlichen Wohngebäuden abgeschirmt. Durch diese Maßnahme sowie eine entsprechende Ausführung der Oberfläche der Zufahrt bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Die vier Gebäude, deren Lage durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen eng fixiert wurde, werden in zwei Höhenebenen angeordnet. Es sind zwei Tiefgaragen geplant, deren Zufahrten von Süden her (Baufelder ① und ②) bzw. von Westen her (Baufelder ③ und ④) erfolgen.

Die Gebäude werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen des Bereichs in die Umgebung eingebunden.

Die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet ist aufgrund der Lage des Bereichs innerhalb der geschlossenen Ortslage gesichert. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück rückzuhalten und zu versickern.



Die Konzeption berücksichtigt die Anforderungen an den Klimaschutz durch die Festsetzung einer Bauweise, die die Nutzung von Solarenergie unterstützt. Durch die Planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden klare und einfache Baukörper ermöglicht, die eine optimale Dämmung der Gebäude begünstigen. Insofern wird auch den Anforderungen an die erweiterte Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie auch der klimagerechten städtebaulichen Entwicklung, die gem. § 1a Abs. 5 BauGB als Abwägungsbelang zu berücksichtigen ist, Rechnung getragen.

6. Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich einschließlich des Umfeldes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim als Wohnbaufläche dargestellt. Eine weiter gehende Differenzierung erfolgt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht.

Der Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ hatte als einfacher Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die im Umfeld des Bebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ befindlichen Bebauungspläne im Bereich Höllberg und südlich der Ernst-Ludwig-Promenade setzen entsprechend der tatsächlichen Nutzung jeweils Reine Wohngebiete (WR) fest.

Auch die im Änderungsbebauungsplan angestrebte Nutzung in den Baufeldern ①, ②, ③ und ④ entspricht diesem Ansatz; andere Nutzungen als Wohngebäude sind hier weder vorgesehen noch realisierbar. Das Gebiet wird demnach gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und damit nicht zugelassen werden können. Dies begründet sich in Situation vor Ort: Insbesondere die geringe Größe und der Zuschnitt des Bereichs bedingen im Zusammenspiel mit der Topografie eine kleinteilige Struktur, die letztlich nur durch eine Wohnnutzung ausgefüllt werden kann. Aufgrund der Vorprägung des Bereichs durch die angrenzenden, zwar unterschiedlich ausgeformten, jedoch reinen Wohnlagen erscheint die Festsetzung eines WR angemessen.

Das Baufeld ⑤ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dies begründet sich zum einen in der heutigen Nutzung des Gebiets (soziale Einrichtung / Kinderheim), zum anderen jedoch auch in der Übergangsfunktion der Fläche zwischen Darmstädter Straße (Bundesstraße 3) und dem von der Straße abgelegenen rückwärtigen Bereich.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird auch hier die Zulässigkeit von Nutzungen beschränkt, indem die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO



(Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und damit nicht zulässig sind. Vor dem Hintergrund der heutigen Nutzung der Fläche sowie auch den räumlich stark eingeschränkten Möglichkeiten vor Ort, insbesondere der geringen Größe und des Zuschnitts des Bereichs sowie der durch die genannten Nutzungen zu erwartenden Immissionen auf die umliegenden Gebiete sind diese hier nicht vorstellbar und werden daher gänzlich ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus dem planungsrechtlichen Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich, der aus den Vorgaben des BauGB hervorgeht, leitet sich das Ziel der angemessenen Nachverdichtung des in Rede stehenden Bereichs ab.

Die gewählten Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung tragen im Sinne einer planerischen Konfliktbewältigung den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet selbst und auch in den angrenzenden Bereichen Rechnung.

Das Plangebiet bildet den Übergang zwischen der Villenstruktur entlang der Ernst-Ludwig-Promenade mit ihrer geringen baulichen Dichte und dem Wohngebiet Am Höllberg, das insbesondere in seinem südlichen, an das Plangebiet angrenzenden Teil eine mit dem Änderungsbereich vergleichbare Dichte aufweist.

Grund- und Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung des vorliegenden Bebauungsplans greifen die geringen Dichtewerte der Ernst-Ludwig-Promenade auf. Die Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,22 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,44 in den Baufeldern ①, ②, ③ und ④ sowie 0,66 im Baufeld ⑤ stellen eine sehr deutliche Reduzierung gegenüber den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und damit eine angemessene Nachverdichtung dar.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig. Die Festsetzung dient der Realisierbarkeit insbesondere der Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie der begrünten Tiefgaragen selbst.

Gemäß des bauleitplanerischen Gebots des Bodenschutzes wird in dem in Rede stehenden Bereich eine Nachverdichtung vorgesehen. Dies leitet sich auch aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans der Stadt Bensheim ab, der für den Bereich eine Wohnbaufläche darstellt.

Im Sinne einer solchen Nachverdichtung wäre nach den Maßgaben der BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Reine und Allgemeine Wohngebiete



zulässig und geboten. Dazu kommt noch eine zulässige Überschreitung dieser Ziffer um die Hälfte für Nebenanlagen. Somit ergibt sich eine maximale Gesamtausnutzung einschließlich Nebenanlagen von 0,6 für Reine und Allgemeine Wohngebiete.

Die zulässige Überschreitung dieser Ziffer durch Nebenanlagen bis zu insgesamt 0,6 befindet sich im Rahmen der nach BauNVO für Reine und Allgemeine Wohngebiete zulässigen Überbauungsziffer von 0,4 + Überschreitung um die Hälfte durch Nebenanlagen = 0,6. Die Überschreitung begründet sich in Form der Flächen sparenden Bauweise. Beispielsweise lässt der Bebauungsplan bis auf zwei nicht überdachte Besucherstellplätze für die Baufelder 1 bis 4 keine Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Tiefgaragen zu. Hierdurch wird ein hohes Maß an Durchgrünung ermöglicht.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich in einem Bereich, der sich durch großzügige Baugrundstücke entlang der Ernst-Ludwig-Promenade und damit einer geringen Überbauung auszeichnet. Aus diesem Grund wurde ein Kompromiss zwischen den Belangen des Bodenschutzes / der Nutzbarmachung innerörtlicher Flächen und den Belangen der angrenzenden Wohnlagen gewählt, der mit der festgesetzten GRZ von 0,22 ein angemessenes Maß für die geplante Nachverdichtung darstellt, der sich weit unterhalb der nach BauNVO möglichen Werte befindet. Im Vergleich hierzu setzt der nördlich angrenzende Bebauungsplan „Am Höllberg“ für den Bereich W 4.1 eine GRZ von 0,35 fest. Da eine Überschreitung durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen wurde, ergibt sich hier eine faktische Überbauungsziffer von 0,525, was sich in etwa im Rahmen der hier zulässigen Werte bewegt.

Die gewählten Überbauungsziffern und Gebäudehöhen werden insgesamt als verträglich angesehen.

Der Bebauungsplan lässt in den Baufeldern ①, ②, ③ und ④ bis auf zwei nicht überdachte Besucherstellplätze keine Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Tiefgaragen zu.

Die hier nachzuweisenden Stellplätze können somit in den Tiefgaragen platzsparend und optisch verträglicher untergebracht werden als dies überirdisch der Fall wäre. Die Tiefgaragen nehmen den größten Teil des Flächenkontingents für Nebenanlagen ein. Durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung der Tiefgaragen (wie auch der Wohngebäude) ergibt sich jedoch eine starke Durchgrünung des Bereichs.

Die übrigen Flächen potenziell durch Nebenanlagen bebaubare Flächen sind als Flächen für Tiefgaragen bzw. als Zufahrt in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, das nicht überbaut werden darf, festgeschrieben.

Weitere Nebenanlagen wie etwa Gartenhäuser sind faktisch überhaupt nur noch in den Bereichen zwischen den Gebäuden 1 und 2 bzw. 3 und 4 sowie die schmalen Streifen unmittelbar um die überbaubaren Grundstücksflächen herum möglich.



Höhenentwicklung / Vollgeschosse / Staffelgeschosse

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan sind nicht mehr drei, sondern nur noch 2 Vollgeschosse zulässig. Im Rahmen der festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen, die in m.ü. NN festgesetzt wurden, ist eine Bebauung im dritten Geschoss nur in Form eines deutlich zurückgesetzten Staffelgeschosses zulässig, was die Raumwirkung auf die angrenzenden Bereiche deutlich begünstigt.

Tiefgaragen sind ebenfalls als Vollgeschosse anzurechnen, falls die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 4 HBO erfüllen.

Die festgesetzten Höhen der Gebäude in den Baufeldern 1-4 beziehen sich auf Meter über NN. Bezogen auf die Oberkante der Tiefgaragen ergeben sich absolute Wandhöhen von ca. 6,50 m, was der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans mit einer Traufhöhe von max. 6,60 m entspricht, sowie Gebäudehöhen von weniger als 10 m, die hinter den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans mit maximal 12,50 m deutlich zurückbleiben. Die Höhe der Tiefgarage bleibt hierbei unberücksichtigt; sie dürfte sich jedoch in dem gleichen Rahmen bewegen wie die zulässige Höhe der straßenseitigen Sockel von 2,40 m, die im Ursprungsbebauungsplan noch zu den maximalen Höhen hinzukommt.

In der Relation der geplanten Neubebauung zur Bestandsbebauung ergibt sich insgesamt eine verträgliche Höhenentwicklung. Lediglich zwischen der maximalen Gebäudehöhe in Baufeld 3 und dem Gebäude Ernst-Ludwig-Promenade 4 ist eine Höhendifferenz von ca. 2,8 m, die jedoch auch der nach hinten ansteigenden topografischen Situation geschuldet ist. Beispielsweise überragt auch das Gebäude Ernst-Ludwig-Promenade 6 trotz seiner geringeren Entfernung das Gebäude Nr. 4 um mehr als 5 m. Die Neuplanung befindet sich damit durchaus im Rahmen der Vorprägung des Gebiets.

Die Festlegung auf maximal 2 Vollgeschosse ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ vorgeprägt, der für den in Rede stehenden Änderungsbereich wie auch für die angrenzenden Bereiche der Ernst-Ludwig-Promenade 3 Vollgeschosse vorsieht, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss nachzuweisen ist. Somit bildet der Änderungsbereich mit seinen max. 2 Vollgeschossen plus zulässiges Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) einen Übergang hin zum nördlich angrenzenden Baugebiet „Am Höllberg“, in dem im Teilgebiet W 4.1 maximal zwei Geschosse zulässig sind.

Die in Baufeld 5 festgesetzten Höhen sind ebenfalls niedriger als die in der bisherigen Planung, sowie im baulichen Bestand vorhanden. Die zulässigen drei Vollgeschosse sind dennoch möglich.

Staffelgeschosse müssen an allen freien Außenwänden der Gebäude deutlich hinter der Fassade zurücktreten. Für sie gelten keine Überschreitungen der festgesetzten Höhen. Auch ist bei zwei Vollgeschossen ein darüber befindliches Staffelgeschoss nicht als Vollgeschosse möglich, da durch entsprechende Festsetzungen nur 2 Vollgeschosse zulässig sind.



Nicht zuletzt trägt auch die ausschließliche Festsetzung von Flachdächern in den Baufeldern ①, ②, ③ und ④ dazu, eine übermäßige Höhenentwicklung zu vermeiden.

6.3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt für alle Baufelder eine offene Bauweise fest, um den Anforderungen an eine Angemessenheit der Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

Die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch ausreichend dimensioniert für eine der Art der baulichen Nutzung entsprechende Grundstücksnutzung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Baufeld ⑤ (Fl.Nrn. 1/7 und 1/8) wurden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ mit einem sehr großzügig dimensionierten Baufeld deutlich zurückgenommen. Insbesondere wurde von der Inanspruchnahme der Fläche südlich des bestehenden Gebäudes abgesehen, da die Südfassade zum einen noch historisch ist und zur Erhaltung des Ortsbids erhalten werden sollte, zum anderen der Abstand zur Bebauung an der Ernst-Ludwig-Promenade aus Gründen des Schallschutzes sowie einer angestrebten Auflockerung nach Süden hin nicht verringert werden soll.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Sie ist nicht notwendig, da die Baufelder eng gefasst wurden.

In Baufeld ⑤ wird aus städtebaulichen Gründen die Gebäudestellung festgesetzt. Aufgrund der Größe des Baufeld ist es erforderlich, die im Bestand existierende und auch zukünftig entlang der Darmstädter Straße gewünschte orthogonale Ausrichtung von Gebäuden festzuschreiben.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Ein- und Ausfahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens für sie ausgewiesenen Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der eigens für sie ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen (TG) zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 werden auch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen in ihrer maximalen Breite festgesetzt.

Hierdurch wird die Errichtung von ergänzenden baulichen Anlagen in den übrigen Grundstücksbereichen vermieden. Insbesondere soll eine Prägung des Bereichs durch den ruhenden Kfz-Verkehr ausgeschlossen werden.



6.5 Erschließung / Verkehrsflächen / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung des nicht unmittelbar an die Darmstädter Straße (B3) angrenzenden Plangebiets erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die auch der Zufahrt der Tiefgaragen dient und in der Planzeichnung als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche festgesetzt ist. Da sie sich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke befindet, wird sie nicht als private Verkehrsfläche ausgewiesen.

Ein Befahren des Wohnwegs durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Eine Aufstellung zur Abfuhr ist im Bereich an der Darmstädter Straße möglich; der Planentwurf hält hierzu geeignete Flächen vor. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich.

Als qualifizierter Bebauungsplan muss der Bebauungsplan auch Aussagen zur Sicherung der Erschließung treffen. Der Anschluss an die zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Darmstädter Straße / B3) wird in Form einer Straßenbegrenzungslinie am Übergang der privaten Grundstücksgrenze zum Straßengrundstück festgesetzt.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Das Ziel der 1. Planänderung ist eine angemessene Nachverdichtung des Plangebiets zur Schaffung von Wohnraum. Dies leitet sich insbesondere aus dem planungsrechtlichen Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich (§ 1a Abs. 2 BauGB) ab. Diese Zielsetzung steht einer Begrenzung der maximalen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude grundsätzlich entgegen.

Jedoch spielt in der vorliegenden Situation hierbei die planungsrechtliche Ausformulierung der Scharnierfunktion des Plangebiets zwischen der Villenstruktur entlang der Ernst-Ludwig-Promenade sowie der Darmstädter Straße 269 einerseits und der verdichteten Wohnbebauung im weiteren Verlauf der Darmstädter Straße und dem Wohngebiet Am Höllberg andererseits eine entscheidende Rolle. Aus diesem Grund wird eine Beschränkung vorgenommen:

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 bis 4 wird auf jeweils maximal 5 begrenzt.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Wohnungen trägt den siedlungsstrukturellen sowie planungsrechtlichen Gegebenheiten der angrenzenden Wohngebiete Rechnung. Die Bebauung an der Ernst-Ludwig-Promenade hat durch ihre Lage im Ursprungsbebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ eine Beschränkung auf maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude und liegt damit im gleichen Rahmen wie die vorliegende Planänderung.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan „Am Höllberg“ schreibt maximal 2 Wohneinheiten fest, was zunächst deutlich unter der hier festgesetzten Zahl liegt.



Jedoch ist festzustellen, dass sich damit das Verhältnis der Grundstücksfläche pro Wohneinheit im gleichen Rahmen wie in dem nördlichen angrenzenden Wohngebiet Am Höllberg bewegt:

Bei 4 Wohngebäuden, von denen jeweils 2 auf eine gemeinsame Tiefgarage zugreifen, sind somit innerhalb des Plangebiets insgesamt maximal 20 Wohnungen zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Höllberg“ sind in dem unmittelbar angrenzenden Festsetzungsbereich W 4.1 ausschließlich Hausgruppen mit maximal 2 Geschossen zulässig. Die Grundstücke müssen mindestens 250 m² aufweisen, was für den in Rede stehenden Bereich rechnerisch maximal 13 Wohnhäuser und damit maximal 26 Wohneinheiten bedeutet. Eine Betrachtung der tatsächlich errichteten Gebäude ergibt die Zahl 10 und damit 20 zulässige Wohneinheiten in einem Bereich mit einer Größe von ca. 0,33 ha, die in etwa dem im Änderungsplan vorhandenen Bebauungsbereich entspricht.

6.7 Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird wie beschrieben in diesem Verfahren von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Anforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange wurde ein Gutachten erstellt (Beurteilung des Büros für Faunistik und Landschaftspflege Bernd in Lindenfels-Kolmbach, Endbericht vom 31.10.2012), das als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist.

Für die im ursprünglichen Bestand vorhandenen Bäume wurde bereits im Genehmigungsbescheid zur Rodung die Auflage zur Ersatzpflanzung auferlegt. Die Ersatzpflanzungen sind im Bebauungsplan als grünordnerische Festsetzungen enthalten.

Durch eine restriktive Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft weitestgehend minimiert.

Zudem werden in den Randbereichen potenzielle Lebensräume für verschiedene Arten geschaffen bzw. erhalten.



Vor dem Hintergrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist es jedoch ein Ziel des Bebauungsplans, Störungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden. Daher werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets getroffen:

M1: Die Fläche ist als Randeingrünung zu gestalten. Hierzu ist eine durchgängige einreihige Hecke mit heimischen Laubgehölzen (Pflanzenabstand 1,5 m) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb dieses Heckenstreifens sind im Bereich des reinen Wohngebiets zusätzlich mindestens 14 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; dies ergibt sich aus den Auflagen aus der Rodungsgenehmigung für den Bereich.

Diese landespflegerische Maßnahme unterstützt neben ihrem positiven Effekt auf das Orts- und Landschaftsbild weiterhin die Erhaltung des Bereichs als geeigneten Lebensraum der hier vorhandenen Vogelarten bzw. regelmäßig besetzter Brutstätten im räumlich-funktionalen Zusammenhang auch nach der Bebauung des Geländes.

Zur Abstützung des Geländes gegen den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck ggf. erforderliche Stützmauern sind innerhalb der Fläche zulässig. In diesem Zusammenhang sind die Empfehlungen des artenschutzfachlichen Gutachtens zu beachten: Bei Erfordernis einer Stützmauer sollte diese als Gabione mit einer Tiefe von mind. 1m und ohne Vlieshinterlage erfolgen, so dass Reptilien / Wildbienen in den Spalten essentielle Lebensstätten (Fortpflanzung, Versteck, Überwinterung) vorfinden. Die Maßnahme lässt bei entsprechender Ausgestaltung auch Wanderbewegungen von Reptilien und anderen Arten in Richtung Nord-Süd zu.

Die Fläche M1 sollte weiterhin mit dem vorhandenen Bodensubstrat (Sand-Löss-Gemisch der Düne) ausgestaltet werden (Samenmaterial, grabbarer Boden). Dies unterstützt die Eignung des Bereichs als Lebensraum für ggf. vorkommende Käferarten und Wildbienen.

M2: Der Bereich der aus schalltechnischer Sicht erforderlichen Schallschutzwand ist auf der südlichen Seite mit Klettergehölzen zu begrünen. Damit wird ihre optische Wirkung verbessert.

M3: Die Fläche ist als Wiesenfläche mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der Fläche sind mindestens 4 großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche M3 sollte ebenfalls mit dem vorhandenen Bodensubstrat (Sand-Löss-Gemisch der Düne) ausgestaltet werden (Samenmaterial, grabbarer Boden), wie aus dem artenschutzfachlichen Gutachten (s.o.) hervorgeht. Dies unterstützt die Eignung des Bereichs als Lebensraum für ggf. vorkommende Käferarten und Wildbienen.

Die im Ursprungsbebauungsplan im Bereich des Baufelds ⑤ straßenseitig festgesetzte Pflanzbindung ist städtebaulich nicht erforderlich und entfällt daher; hier greift die Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 12.01.2009.



6.8 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Überprüfung der schalltechnischen Situation der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten¹ erstellt, welches untersucht, mit welchen Maßnahmen zur Geräuschkürninderung an der angrenzenden Wohnbebauung die maßgeblichen Immissionswerte für WR (Reine Wohngebiete) eingehalten werden können.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Reine Wohngebiete (WR), die hier angesetzt wurden, werden nach diesem Gutachten eingehalten.

An einem Immissionspunkt kann sich rechnerisch nachts eine geringfügige Überschreitung des Maximalpegelkriteriums für WR ergeben, was unabhängig von der Lage der Tiefgaragenzufahrten ist. Insgesamt wurden in dem Gutachten jedoch sämtliche Parameter „auf der sicheren Seite“ angenommen, so dass dies aus Sicht der Stadt Bensheim hinnehmbar ist.

Im Ergebnis werden folgende Maßnahmen zur Geräuschkürninderung empfohlen:

- : Lärmschutzwand, Höhe bis zu 3 m über Fahrbahndecke der Zufahrt zur Tiefgarage mit entsprechendem Schalldämm-Maß
- : Ausführung der Zufahrt mit geräuschkürnindernder Deckschicht aus Asphaltbeton
- : Lärmarme Ausbildung der Regenrinnen
- : Lärmarme Ausführung der Garagentore

Die genannten Maßnahmen finden als Festsetzungen vollständig Einzug in den Bebauungsplan.

Der Vergleich mit den Belastungen durch die B3 zeigt, dass deren Geräuscheinwirkungen insbesondere nachts wesentlich höher liegen als die des Parkungsverkehrs durch die Planung.

6.9 Beschränkung Luft verunreinigender Stoffe

Die Festsetzung zur Beschränkung luftverunreinigender Stoffe wird getroffen, um eine Verbesserung des Lokalklimas zu erreichen. Aufgrund der Luftvorbelastung im dicht besiedelten Ballungsraum Rhein-Main, trägt die Festsetzung dazu bei, die Luftqualität zu verbessern. Weiterhin dient sie dem Klima- und Ressourcenschutz sowie der Verwirklichung der Zielvorstellungen der übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung).

Kohle und Holz verunreinigen die Luft bei der Verbrennung in besonderem Maße. Insbesondere der Ausstoß von Kohlenmonoxid CO, Schwefeldioxid SO₂ und Staub ist gegenüber anderen Brennstoffen erhöht. Die Stadt ist berechtigt, im Rahmen der Bauleitplanung Umweltvorsorge zu betreiben und damit in ihrem Gemeindegebiet durch planungsrechtliche Festsetzungen vermeidbare Luftbelastungen zu minimieren.

¹ Gutachten zur Wohnanlage Darmstädter Straße 269 in Bensheim-Auerbach zum Schallimmissionsschutz vom 31.03.2010 / 05.05.2010 und ergänzende Gutachterliche Stellungnahme der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Wiesbaden, 27.05.2011 / 06.06.2011 / 30.12.2011



6.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Entsprechend der allgemeinen Planungsziele zum Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere von Solarenergie, wird die Ausstattung der Gebäude mit Anlagen zur Solarenergienutzung zur Deckung des Energiebedarfs vorgeschlagen.

Der Standort ist aufgrund seiner südexponierten Lage geeignet für den Einsatz von Solarenergie.

Diese Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB trägt nach Art und Umfang zur Erfüllung der im Allgemeinwohl gebotenen Verminderung des Einsatzes endlicher, die Umwelt besonders belastender Energieträger bei. Die damit verbundenen Auflagen zu den Heizsystemen der einzelnen Grundstückseigentümer und Bauherren sind in ihrem Umfang notwendig, um eine Reduzierung der durch den künftigen Wärmebedarf verursachten zusätzlichen CO₂-Emissionen zu erreichen.

Das Baugebiet wird ab ca. 2012 voraussichtlich entwickelt und umgesetzt. Folgende gesetzlichen Regelungen werden dann, - nach jetziger Sachlage - gegenüber den heutigen Vorgaben von den einzelnen Bauherren zu erfüllen sein.

EnEV 2009 (Wärmeschutzverordnung 2009)

Die EnEV 2009 sieht Reduzierungen des Energieverbrauches (Primärenergie- und Transmissionskennwert) um ca. 30% gegenüber 2007 vor. Bei Neubauten ist ein Energieausweis vorzulegen, in dem dann die Vorgaben 2009 nachgewiesen werden müssen.

Eine weitere Novelle ist für 2013 mit einer weiteren Reduzierung des Energieverbrauchs gegenüber 2009 geplant.

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) (Inkrafttreten 2009)

Zielsetzung:

Erhöhung des Anteil erneuerbarer Wärmeenergie von 6% auf 14% bis 2020

Anteilige Nutzung erneuerbarer Wärme in neu errichteten Wohn- und Nutzgebäuden, alternativ durch:

- : Mind. 15 % des Wärmebedarfs durch solarthermische Anlagen oder
- : Mind. 50 % des Wärmebedarfs durch feste und/oder flüssige Biomasse (z.B. Pelletheizung oder Bioöl im Brennwertkessel) oder Umweltwärme (Wärmepumpe) oder
- : Mind. 30 % des Wärmebedarfs durch Biogas in Kraft-Wärme-Kopplung

Bei Nutzung von Solarthermie kann die Vorgabe auch pauschal erfüllt werden.

- : Bei Ein-/Zweifamilienhäusern: Mind. 0,04 m² Kollektorfläche je m² Nutzfläche

Erfüllung der Vorgabe durch Kombination verschiedener Technologien ist möglich.

Folgende Förderprogramme werden ergänzend dazu 2009 - 2012 angeboten.

- : Förderung von Anlagen im Gebäudebestand



- : Förderung von heizungsunterstützenden Solarthermieranlagen grundsätzlich auch im Neubau
- : Förderung von innovativen oder über die gesetzlichen Mindestvorgaben hinausgehenden Anlagen grundsätzlich auch im Neubau
- : Förderung kann auf die Gesamtinvestition bezogen werden und muss nicht auf den Anlagenteil beschränkt werden, der die Mindestkollektorfläche überschreitet

„Technologieoffener Ansatz“: Ersatzweise Erfüllung

- : Übererfüllung der energetischen Mindestvorgaben der EnEV um mindestens 15% (Primärenergiebedarf/Dämmvorgaben, Nachweis über Energieausweis)
- : Mindestens 50% des Wärmebedarf durch die Nutzung von Abwärme (Wärmepumpe, raumluftechnische Wärmerückgewinnung o.a.)
- : Mindestens 50% unmittelbar aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK)
- : Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz, das wesentlich aus Erneuerbaren Energien oder überwiegend aus Abwärme- oder KWK-Anlagen gespeist wird.

6.11 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltungssatzung (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan)

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO können örtliche Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, ein bestimmtes Grundmuster vorzugeben, innerhalb dessen der Bauherr den betrieblichen Bedürfnissen und individuellen Gestaltungswünschen entsprechend die erforderlichen baulichen Anlagen realisieren kann. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Im vorliegenden Fall ist die Raumwirkung auf die angrenzenden Bereiche wie beschrieben von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund wurden bereits hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinreichende Festsetzungen getroffen. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sollen ebenfalls einen Beitrag dazu leisten.

Der vorliegende Änderungsbereich weist einen anderen Charakter auf als das Ensemble der Gebäude an der Ernst-Ludwig-Promenade und stellt insofern ein Bindeglied zum Gebiet Höllberg dar, das grundsätzlich auch ein anderes Gepräge aufweisen kann.

Eingeschränkt wird dies durch die Ausweisung der Gebäude als Baudenkmäler, was in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen ist. Der überwiegende Teil der Bebauung der Ernst-Ludwig-Promenade ist denkmalgeschützt, sowohl als Gesamtanlage als auch in Form der Einzelgebäude mit den Hausnummern 4, 6, 10, 12, 14, 16 und 18.



Die in den Baufeldern ①, ②, ③ und ④ ausschließlich und im Baufeld ⑤ unter anderem festgesetzten Flachdächer weichen von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ab, der Flachdächer nicht zulässt. Dieser Ausschluss begründet sich insbesondere aus dem Denkmalschutz. Es erfolgte hier in Anlehnung an die vorgefundene Villenbebauung die Festsetzung geneigter Dächer zwischen 30° und 50°. Eine Festlegung auf eine bestimmte Dachform erfolgt nicht, da die Bestandsgebäude insgesamt eine sehr heterogene Dachlandschaft aufweisen, die neben Satteldächern beispielsweise auch Walm-, Mansardwalm-, Krüppelwalm- oder Pyramidendächer haben, die noch durch vielfältige Dachaufbauten ergänzt wurden. Explizit wurde die Bebauung entlang der Ernst-Ludwig-Promenade seinerzeit als „Reihe individueller, auf die Wünsche und den Geschmack der Bauherren zugeschnittene Wohnhäuser“² errichtet.

Die Festsetzung von Flachdächern erscheint angesichts dieser bereits durch den Bestand an der Ernst-Ludwig-Promenade hervorgebrachten Heterogenität der Dachformen und –aufbauten verträglich mit dem Bestand, zumal auch in den angrenzenden Bereichen auch stark kontrastierende Bauweisen und Gestaltungen vorhanden sind.

Die Festsetzung, dass Staffelgeschosse gegenüber allen freien Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen sind, davon an zwei freien Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m, dient dazu, die räumliche Wirkung der geplanten Gebäude zu reduzieren und damit den Anforderungen an eine Angemessenheit der hier angestrebten Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

Durch entsprechende Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ist bei zwei Vollgeschossen ein darüber befindliches Staffelgeschoss nicht als Vollgeschosse möglich.

Aus diesem Grund wird eine Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen festgeschrieben, die neben einem ökologischen Effekt auch einen Beitrag zur gestalterischen Einbindung des Gebiets leisten.

Die Verwendung glänzender oder reflektierender Oberflächenstrukturen für Fassaden wird aus dem gleichen Grund ausgeschlossen.

Die Verwendung von thermischen Solaranlagen sowie Fotovoltaikanlagen wird zugelassen, um den Anforderungen an die Förderung regenerativer Energien zu entsprechen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um einen Meter überragen, um auf Flachdächern realisierbar zu sein. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB sind in die Abwägung insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes in Form der Nutzung erneuerbarer Energien als relevanter Belang einzustellen. Zwecks optischer Verträglichkeit sind sie mindestens 1,0 m von den Außenwänden der Gebäude abzurücken.

² Internet-Applikation DenkXweb der Landesdenkmalpflege Hessen:
<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>, Stand: Mai 2012



Der Bebauungsplan umfasst ferner Regelungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke zwecks Minimierung der Versiegelung.

Zuwegungen, die nicht der Zufahrt zu den Tiefgaragen der Baufelder ①, ②, ③ und ④ dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflasterflächen mit großen Drainfugen) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Fußwege. Die nicht überbauten und nicht als interne Verkehrsflächen genutzten Flächen sind grünordnerisch zu gestalten, um eine möglichst intensive Begrünung in dem Gebiet zu erreichen. Die Herausnahme der Tiefgaragenzufahrten resultiert aus den schalltechnischen Anforderungen, die sich aus dem genannten Fachgutachten ergeben haben.

Die in den Sichtwinkel des Einmündungsbereichs zur Darmstädter Straße fallenden Flächen (vgl. die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke) innerhalb des Geltungsbereichs sind von jeglicher Bebauung bzw. Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,5 m, gemessen an der Fahrbahnoberkante, freizuhalten, um den verkehrlichen Anforderungen an die Darmstädter Straße (B3) sowie den Anforderungen an die Barrierefreiheit zu genügen.

6.12 Wasserrechtliche Festsetzungen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan)

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG bietet den Gemeinden die Möglichkeit, entsprechende verbindliche wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Aufgrund der begrenzten Reserven der vorhandenen Sammler ist das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des ggf. anfallenden Dachflächenwassers auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, hat der Bauherr Sorge zu tragen, dass auf dem Grundstück je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche (Dachbegrünungen sind entsprechend anzurechnen) ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern (0,05 cbm) geschaffen wird.

Der Nachweis über das Rückhaltesystem und das entsprechende Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

7. Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander der Planung mit den angrenzenden Nutzungen leisten. Auf diese Weise soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere nachfolgend beschriebene



mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt im Zuge der Planerstellung berücksichtigt:

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

7.1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes mit ihrer Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR). Zudem sind die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche ebenfalls als WR ausgewiesen bzw. weisen einen solchen Charakter auf. Somit wird insbesondere die Wohnqualität des Plangebiets durch die vorhandenen umliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Durch den Ausschluss der Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO können keine anderen Nutzungen bis auf Stellplätze und Garagen, Räume für freie Berufe und Nebenanlagen entstehen, so dass negative Auswirkungen auf das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche im Wesentlichen ausgeschlossen werden.

7.1.2 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen bei der Stadt Bensheim nicht vor.

7.1.3 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.



Gemäß Umweltatlas Hessen (Karte Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft³) ist in der Stadt Bensheim mit einer Konzentration von 50 - 100 Kilobecquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft (kBq/m³) zu rechnen, was einem erhöhten Radonpotenzial entspricht.

Grundsätzlich wird hier empfohlen, eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen, um ggf. über bauliche Vorsorgemaßnahmen entscheiden zu können.

7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Stadt Bensheim ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Dabei spielt die Nutzung vorhandener innerstädtischer Bereiche eine besondere Rolle.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade“ sind nach Auffassung des VGH dahingehend auszulegen, dass das Grundstück nur mit einem Hauptgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 220 m² bebaubar ist, was der Realisierung dieses Ziels entgegensteht. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Stadt Bensheim zu fördern und zur Entlastung der Situation am Wohnungsmarkt beizutragen.

7.3 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich Bebauungsplan BA 42 „Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade, 1. Änderung“ befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

In der Nachbarschaft befindet sich eine Denkmalschutzzone mit der Villenstruktur entlang der Ernst-Ludwig-Promenade, was als abwägungsrelevanter Belang entsprechend zu berücksichtigen ist. Der überwiegende Teil der Bebauung der Ernst-Ludwig-Promenade ist denkmalgeschützt, sowohl als Gesamtanlage als auch in Form der Einzelgebäude mit den Hausnummern 4, 6, 10, 12, 14, 16 und 18.

Aufgrund der Positionierung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den getroffenen Festsetzungen zur baulichen Dichte und zur Begrünung ist von einer Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes nicht auszugehen.

Die Bestandsgebäude weisen insgesamt eine sehr heterogene Dachlandschaft auf. Es sind neben Satteldächern beispielsweise auch Walm-, Mansardwalm-, Krüppelwalm- oder Pyramidendächer vorhanden, die noch durch vielfältige Dachaufbauten ergänzt wurden. Explizit wurde die Bebauung entlang der Ernst-

³ Quelle: Umweltatlas hessen, http://www.hero.hessen.de/servlet/Frame/atlas/radioakt/radon_txt.htm, Stand: 20.12.2011



Ludwig-Promenade seinerzeit als „Reihe individueller, auf die Wünsche und den Geschmack der Bauherren zugeschnittene Wohnhäuser“⁴ errichtet.

Die Festsetzung von Flachdächern erscheint angesichts dieser bereits durch den Bestand an der Ernst-Ludwig-Promenade hervorgebrachten Heterogenität der Dachformen und –aufbauten verträglich mit dem Bestand, zumal auch in den angrenzenden Bereichen auch bereits stark kontrastierende Bauweisen und Gestaltungen vorhanden sind.

7.4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, die neu entstehende Nutzung mit großer Sorgfalt in die bestehenden Strukturen einzubetten.

Dabei kommt dem Bereich als Scharnier zwischen der bestehenden Villenstruktur und der verdichteten Wohnbebauung nördlich eine besondere Funktion zu, die im Bebauungsplan planungsrechtlich thematisiert wird. Insbesondere geht es dabei zum einen um die bauliche Dichte, die Anordnung der baulichen Anlagen sowie die Ein- und Durchgrünung des Bereichs.

Durch die Flächen sparende Bauweise ist eine umfangreiche Begrünung möglich. Der Bebauungsplan setzt beispielsweise neben der Begrünung der Dächer der Hauptgebäude auch eine Dachbegrünung der Tiefgaragen fest.

Durch die zukünftige bauliche Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Orts- und Landschaftsbild am Siedlungsrand von Bensheim-Auerbach zwar ändern, die Erweiterung der Siedlungsfläche bleibt in einem ortsbildverträglichen Rahmen.

7.5 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.5.1 Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemaliges parkähnliches Gartengrundstück, welches mit großen Laubbäumen bestanden war. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im November 2011 stellte sich das Gelände jedoch als bereits freigeräumtes Grundstück dar. Wie dem Genehmigungsbescheid (Schreiben der Stadtverwaltung vom 09.11.2010 an die Domicilbau Main-Objekte GmbH, Zeichen C 36) zur Baumfällung auf dem Grundstück Darmstädter Straße 269 zu entnehmen ist, war das Grundstück mit sechs größeren Ahornbäumen und einer großen Eiche bestanden. Als Ersatz wurde die Pflanzung von 18 Bäumen mit einer Pflanzqualität Stammumfang mind. 16 cm auferlegt. Im vorliegenden Plan ist die Auflage in den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Schutzgebiete und/oder geschützte Arten/Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

⁴ Internet-Applikation DenkXweb der Landesdenkmalpflege Hessen:
<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>, Stand: Mai 2012



Die wesentlichen und erheblichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen durch die Neuversiegelung und den Verlust von Gehölzen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen werden und dass der Eingriff im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung bewältigt sein wird.

Auf der Fläche des ehemaligen Kreiskinderheims ist durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes zulässig. Schon der Ursprungsbebauungsplan hat für diesen Bereich Erweiterungen ermöglicht. Insofern ergibt sich hier keine Verschlechterung. Durch die Festsetzungen der Planänderung wird die überbaubare Grundstücksfläche vielmehr eingeschränkt, da die Gartenbereiche auch in Zukunft von Hauptanlagen frei bleiben, während nach dem Ursprungsbebauungsplan im Falle von Grundstücksteilungen die Errichtung weiterer Gebäude möglich gewesen wäre.

7.5.2 Artenschutz

Im Zuge des Verfahrens wurde seitens der Öffentlichkeit das Vorkommen der streng geschützten Käferart *Meloe rugosus* angeführt. Es gelten diesbezüglich die Bestimmungen des Tötungsverbotes nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten).

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Prüfung des Geländes im Rahmen der Rodungsgenehmigung durchgeführt, die keine Hinweise auf relevante Vogelarten und Fledermäuse noch sonstige Befunde erkennen ließ. Die Rodung ist wie oben beschrieben bereits erfolgt.

Mittlerweile liegt die artenschutzfachliche Beurteilung des Büros für Faunistik und Landschaftspflege Bernd in Lindenfels-Kolmbach vom 31.10.2012 (Endbericht) vor. Das Dokument liegt dieser Begründung als Anlage bei und wird im Folgenden auszugsweise zitiert:

„Das Gelände wurde im Zeitraum vom 14. August bis zum 23. Oktober regelmäßig, z.T. täglich im Rahmen der Folienkontrollen für die Zauneidechse, flächig begangen und auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten untersucht.

Angesichts der Jahreszeit wurde ebenfalls eine Potentialanalyse vorgenommen.

Die Begehungen, insbesondere zur Beurteilung von Reptilien fanden bei günstiger Witterung (sonnig 18-25°C) und zu entsprechend günstigen Tageszeiten statt, um eine adäquate Aussage zu dem vorhandenen Arteninventar abgeben zu können. Untersuchungen von Reptilien in der Phase der Mittagshitze (bimodaler Rhythmus der Tiere) fanden nicht statt.

Durch den z.T. nur einjährigen Brachcharakter der Planfläche und in überwiegenden Teilen Boden offenem Zustand wurde auch auf pot. vorkommende Pionierarten der Heuschrecken und Käfer, z.B. der Sandlaufkäfer, geachtet.



Auf Grund des Einwandes und der Kenntnis über das Vorkommen des streng geschützten Mattschwarzen Maiwurmkäfers (*Meloe rugosus*), erfolgte eine spezielle Erfassung an zusätzlich 6 Kontrollterminen von Ende September bis zum 23. Oktober. Dies ergibt sich aus der Lebensweise des Käfers.“ (S. 4)

Bezüglich des Vorkommens von Reptilien sind folgende Ergebnisse zu nennen:

„Im Plangebiet selbst konnte unter der Gruppe der Reptilien nur die Zauneidechse *Lacerta agilis* nachgewiesen werden. Unter den Folien zur Sicherung des östlichen Hangbereichs und unter den speziell ausgelegten „Reptilienfolien“ konnten trotz regelmäßiger Kontrollen keine weiteren Arten (Blindschleiche, Schlingnatter, Ringelnatter) nachgewiesen werden.

Im Planbereich konnten an den ersten beiden Begehungen im August je ein adultes Männchen der Zauneidechse nachgewiesen werden. Der Nachweis gelang jeweils im nordöstlichen Randbereich zu einem stark verbrachten Grundstück. Jungtiere wurden keine gefunden.

Von einer Population oder einem erheblichen Individuenanteil an einer Lokalen Population ist demnach nicht auszugehen.

Mit der UNB wurde vereinbart, dass adulte Tier im Sinne des Individuenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 der Planfläche zu entnehmen und im Einzugsbereich der Population auszusetzen, so dass eine unmittelbare Rückwanderung unwahrscheinlich ist und das Tötungsverbot umgangen wurde.

Ein adultes Männchen der Zauneidechse wurde somit am 17. September der Fläche entnommen, weitere Zauneidechsen wurden in der Planfläche nicht angetroffen.

Bei dem Tier ist davon auszugehen, dass es sich entweder um ein Individuum handelte, welches im Sinne einer Migrationsbewegung sich in neuen Gebieten phasenweise aufhielt oder das Gebiet auf Grund der aufkommenden Vegetation in Nachbarbereichen versucht wurde zu besiedeln. (...)

In den zum Plangebiet östlich gelegenen Flächen (Halbtrockenrasen, ruderalisierte Bereiche) mit artenschutzfachlich hohem Potential wurden bei den Begehungen max. 2 adulte Zauneidechsen und 4 juvenile Tiere angetroffen. Potentielle Fortpflanzungsflächen (Sandflächen mit grasig-krautiger-Vegetation) sind praktisch flächig vorhanden.

Somit befindet sich die Lokale Population der Zauneidechse und die essentiellen Lebensraumparameter (Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Nahrungshabitate) außerhalb der Planfläche. (...)

Die Fläche M1 lässt bei Ausgestaltung wie im B-Plan beschrieben (...) auch weiterhin Wanderbewegungen von Reptilien und anderen Arten in Richtung Nord-Süd zu. In westlicher Richtung stellt die B3 ohnehin eine Art Sackgasse mit Barrierewirkung von an den Boden als Fortbewegungselement gebundenen Arten dar.“ (S. 6 f.)

Bezüglich des Vorkommens von Käfern sind folgende Ergebnisse zu nennen:



„Die verstärkte Kontrolle auf ein Vorkommen des Ölkäfers (*Meloe rugosus*) erbrachte keinen direkten Nachweis durch die Gutachter in der Planfläche. Auch im Umfeld konnte durch die Gutachter die Art nicht festgestellt werden. (...) Die Lokale Population von *Meloe rugosus* ist ohnehin schwierig zu definieren, da die Art meist nur durch Einzeltiere nachweisbar ist und Einzeltiere schwierig eine Lokale Population darstellen können. Die parasitische Lebensweise bietet der Art theoretisch ein größeres Verbreitungsgebiet, welches sich auf den Aktionsradius von Wildbienen, insbesondere aus der Gruppe der Sandbienen, erstreckt. In den angrenzenden Flächen wurden höhere Dichten von Wildbienen, der Wirtsart des Käfers im Vergleich zum Plangebiet (frisch gerodet) beobachtet. So das auch dies als Zeichen für ein Vorkommen im direkten und weiteren Umfeld des Plangebietes aller Wahrscheinlichkeit nach anzusehen ist.

Da *Meloe rugosus* auch auf kurzgrasigen Bereichen bzw. in naturnahen Gärten mit Wildbienenpopulationen inmitten der Bebauung nachweisbar ist. (...), sollte der Art bei einem möglichen Vorkommen von Einzeltieren auch weiterhin Lebensraum nach Baufertigstellung auf Grünflächen und sandigen Bereichen zur Verfügung stehen bzw. auch pot. auf den kurzgrasigen Flächen im Bereich Kinderheim.“ (S. 12 f.)

Weitere Arten werden nicht erheblich beeinträchtigt, so dass diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich sind.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG eintritt.

Abschließend werden die folgenden Maßnahmen empfohlen:

„Im vorliegenden Fall werden/wurden folgende Maßnahmen durch die Betrachtung des Status quo des Plangebietes erforderlich:

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung/Tötung) für die Zauneidechse wurde das einzige nachgewiesene Individuum der übersichtlichen Planfläche entnommen und weiter östlich Richtung Waldrand verbracht. Eine Ausnahmegenehmigung lag vor.

Auch wurde das Plangebiet per Hand gemäht, so dass die Fläche noch unattraktiver für Reptilien (da zu offen und keinen Schutz/Deckung bietend) wurde.

Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Allgemeine Hinweise

Bei Rodungsmaßnahmen von aufkommenden Büschen und Bäumen auf der Planfläche ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 stets der Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu legen. Diese Maßnahme ist somit bis spätestens 28. Februar eines Jahres abzuschließen.



Als bau-, betriebs- und anlagenbedingte Vermeidungsmaßnahmen sind Störungen durch Lichtemissionen soweit wie möglich zu reduzieren! „Lichteffekte“ sind insbesondere in östlicher Richtung (naturschutzfachlich hochwertige Flächen) zu vermeiden, es ist darauf zu achten, dass Beleuchtungen stets weit unten an einem Gebäude angebracht werden und nach unten abstrahlen um keine Störeffekte („Streulicht“) in Außenbereiche (z.B. Brutplätze von Vögeln, Nahrungshabitat von Fledermäusen) zu bewirken.

Bei Bauverzögerungen ist darauf zu achten, dass die Planfläche regelmäßig gemäht wird, so dass sich insbesondere die Zauneidechse nicht in der Fläche ansiedelt = attraktivitätsmindernde Maßnahmen.

Weiterhin sollte bei Erfordernis einer Stützmauer, diese als Gabione mit einer Tiefe von mind. 1m und ohne Vlieshinterlage erfolgen, so dass Reptilien/Wildbienen in den Spalten essentielle Lebensstätten (Fortpflanzung, Versteck, Überwinterung) vorfinden.

Die Fläche M1 und M3 sollte mit dem vorhandenen Bodensubstrat (Sand-Löss-Gemisch der Düne) ausgestaltet werden (Samenmaterial, grabbarer Boden).“ (S. 15)

Die genannten artenschutzfachlichen Maßnahmen widersprechen nicht den in den landespflegerischen Flächen M1 und M3 des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen und sind dort zulässig.

Die artenschutzfachliche Beurteilung kommt darüber hinaus zu folgenden Ergebnissen:

„Das Gelände des Kinderheims als Teilfläche des Plangebietes kann in überwiegenden Teilen als naturnahes Gartenland bezeichnet werden. Im vorderen (zur Straße hin) Bereich sind Parkflächen und Grünflächen mit regelmäßiger Mahd vorhanden. Im Übergang zum eigentlichen Bauvorhaben stehen drei größere Bäume, die erhalten werden.“ (S. 3)

„Potentiell ist mit Brutvogelarten (typischen und meist allgemein häufigen „Gartenvögeln“) im Randbereich und ggf. auch in ruderalisierten Bereichen sowie den Gebüschstrukturen umliegend des Kinderheims zu rechnen (...)

Zahlreiche weitere Arten dürften das Plangebiet als Nahrungshabitat im Sinne eines Teillebensraums im Gesamtaktivitätsradius nutzen, jedoch nicht als Fortpflanzungsstätte und jeweils von untergeordneter Bedeutung, da für sich zu kleinräumig. Weiterhin dürften streng geschützte Arten, die Boden offene Bereiche als Brutplatz besiedeln, wie Steinschmätzer, Haubenlerche und Flussregenpfeifer auf Grund der Kleinräumigkeit und der unmittelbar umliegenden Bebauung der Planfläche aller Wahrscheinlichkeit nach nicht vorkommen.

Da es sich bei den pot. Brutvögeln nur um jeweils einzelne Brutpaare pro Art im Randbereich der Planfläche und umliegend des Kinderheims handeln kann und diese in Nachbarbereiche noch ausreichend Brutplatz vorfinden bzw. auch nach der Bebauung geeigneten Lebensraum (M1/M3-Heckenanlage/Bäume) kurzfristig (wenige Jahre) wieder vorfinden, ist im Sinne der Erhaltung der Lokalen Population



sowie der Erhaltung regelmäßig besetzter Brutstätten im räumlich funktionalen Zusammenhang keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erkennen.

Somit werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.“ (S. 5 f.)

7.5.3 Schallschutz

Zur Überprüfung der schalltechnischen Situation der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten⁵ erstellt, welches untersucht, mit welchen Maßnahmen zur Geräuschminderung an der angrenzenden Wohnbebauung die maßgeblichen Immissionswerte für WR (Reine Wohngebiete) eingehalten werden können.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Reine Wohngebiete (WR), die hier angesetzt wurden, werden nach diesem Gutachten eingehalten.

An einem Immissionspunkt kann sich rechnerisch nachts eine geringfügige Überschreitung des Maximalpegelkriteriums für WR ergeben, was unabhängig von der Lage der Tiefgaragenzufahrten ist. Insgesamt wurden in dem Gutachten jedoch sämtliche Parameter „auf der sicheren Seite“ angenommen, so dass dies aus Sicht der Stadt Bensheim hinnehmbar ist.

Im Ergebnis werden folgende Maßnahmen zur Geräuschminderung empfohlen:

- : Lärmschutzwand, Höhe bis zu 3 m über Fahrbahndecke der Zufahrt zur Tiefgarage mit entsprechendem Schalldämm-Maß
- : Ausführung der Zufahrt mit geräuschmindernder Deckschicht aus Asphaltbeton
- : Lärmarme Ausbildung der Regenrinnen
- : Lärmarme Ausführung der Garagentore

Die genannten Maßnahmen finden als Festsetzungen vollständig Einzug in den Bebauungsplan.

Der Vergleich mit den Belastungen durch die B3 zeigt, dass deren Geräuscheinwirkungen insbesondere nachts wesentlich höher liegen als die des Parkungsverkehrs durch die Planung.

7.6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Ausbau bzw. Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Aufgrund der begrenzten Reserven der vorhandenen Sammler ist das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des ggf. anfallenden Dachflächenwassers auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, hat der Bauherr Sorge zu tragen, dass auf dem Grundstück entsprechende Rückhaltevolumen vorgehalten werden.

⁵ Gutachten zur Wohnanlage Darmstädter Straße 269 in Bensheim-Auerbach zum Schallimmissionsschutz vom 31.03.2010 / 05.05.2010 und ergänzende Gutachterliche Stellungnahme der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Wiesbaden, 27.05.2011 / 06.06.2011 / 30.12.2011



Ein Befahren des Wohnwegs durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Eine Aufstellung zur Abfuhr ist im Bereich an der Darmstädter Straße möglich; der Planentwurf hält hierzu geeignete Flächen vor. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich.

7.7 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und

Als qualifizierter Bebauungsplan muss der Bebauungsplan auch Aussagen zur Sicherung der Erschließung treffen. Der Anschluss an die zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Darmstädter Straße / B3) wird in Form einer Straßenbegrenzungslinie am Übergang der privaten Grundstücksgrenze zum Straßengrundstück festgesetzt.

Durch die Planung werden maximal 20 neue Wohnungen entstehen, die zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen im Bereich Darmstädter Straße führen werden. In der Gesamtbetrachtung werden die Belange des Verkehrs jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Darmstädter Straße eine entsprechende Leistungsfähigkeit aufweist. Der Bebauungsplan setzt freizuhaltende Sichtdreiecke fest, so dass auch ein nennenswertes Konfliktpotenzial in diesem innerörtlichen Bereich nicht gegeben sein dürfte.

Die Erschließung des nicht unmittelbar an die Darmstädter Straße (B3) angrenzenden Plangebiets erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die auch der Zufahrt der Tiefgaragen dient und in der Planzeichnung als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche festgesetzt ist. Da sie sich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke befindet, wird sie nicht als private Verkehrsfläche ausgewiesen.

7.8 Kosten

Die Realisierung der Planung ist durch einen privaten Investor vorgesehen. Hierdurch entstehen der öffentlichen Hand keine Kosten.

Erstellt im Auftrag der
Stadt Bensheim

durch
Bachtler • Böhme + Partner

Kaiserslautern / rie / mü

Anlage

Artenschutzfachliche Beurteilung des Büros für Faunistik und Landschaftspflege Bernd, Lindenfels-Kolmbach vom 31.10.2012 (Endbericht)