

Textliche Festsetzungen

(Dezember 2011)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 54 „Ehemalige Vetterklinik“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) bestimmt. Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der Baugrenzen liegende Grundstücksflächen werden als Flächen für Stellplätze und Garagen einschließlich Tiefgaragen mit ihren Einfahrten festgesetzt.

4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Bäumen sind standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Gehölzliste oder blühende Ziergehölze (z.B. Magnolie, Zierkirschen, Kastanie) zu verwenden.

Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

6. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Im Geltungsbereich sind zur Raumheizung nur Brennstoffe zugelassen, die je Quadratmeter Wohnfläche insgesamt nicht mehr als zwei von drei der folgenden Emissionen zulassen:

Primärenergieeinsatz:	Verhältnis Primärenergie / Heizenergie < 1,5
Schwefeldioxid (SO ₂) (lokal):	0,1 g / (m ² * a)
Stickoxide (NO _x) (lokal):	9 g / (m ² * a)
Kohlendioxid (CO ₂) - Äquivalent (global):	10 kg / (m ² * a)

Die Grenzwerte entsprechen einem angestrebten maximalen Jahresheizwärmebedarf von 50 kWh/m² Endenergie. Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (ENEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 zu Grunde.

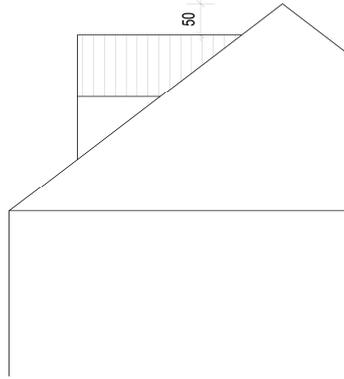
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur für die Teilgebiete „A₂“ und „B“. In Teilgebiet „A₁“ sind weitergehende Restriktionen durch die denkmalrechtlichen Bestimmungen gegeben.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Zu den in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen und Dachformen können abweichende Dachformen als Ausnahme zugelassen werden, sofern sie der Realisierung eines energetisch optimierten Gebäudekonzeptes dienen. Für Garagen (und Carports) ist die Wahl der Dachform sowie -neigung freigestellt.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe Skizze).



2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

2.2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Sie sind aus Holz oder Metall zulässig (andere Materialien sind unzulässig) und mindestens einseitig zum öffentlichen Raum hin mit standortgerechten Sträuchern und Hecken einzugrünen.

3. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Befestigte, ebenerdige Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 12.01.2009) sind zu beachten. Die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume werden auf erforderliche Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung angerechnet.

2. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsträger zu errichten.

4. Kulturdenkmal und Denkmalensemble (§ 16 HDSchG)

In unmittelbar angrenzender Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das in der Denkmaltopographie „Bergstraße, Band I“ ausgewiesene Kulturdenkmal „Heinrichstraße 4“ (Seite 356) sowie die Gesamtanlage „Otto-Beck-Straße“ (Seite 322). Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen bedürfen nach § 16 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO einer separaten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung; im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nach §§ 57 oder 58 HBO wird die denkmalschutzrechtliche Genehmigung in die Baugenehmigung integriert). Es wird empfohlen, im gegebenen Fall rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

5. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger, Solarenergienutzung

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Errichtung von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Wärmepumpen, Holzpellets etc.) zu nutzen.

7. Nutzung der Erdwärme

Zur Nutzung von Erdwärme gilt eine Bohrtiefenbegrenzung. Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

8. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - ist zu achten.

9. Bodenschutz / Baugrund / Grundwasserstände (Vernässungsgefahr)

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Innerhalb des Planbereiches können bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ingenieurbüros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen) zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Seitens der Stadt Bensheim wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angeregt. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

10. Niederschlagswassernutzung / -versickerung

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Bensheim in Bezug auf die Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist hiernach für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist nur zulässig, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

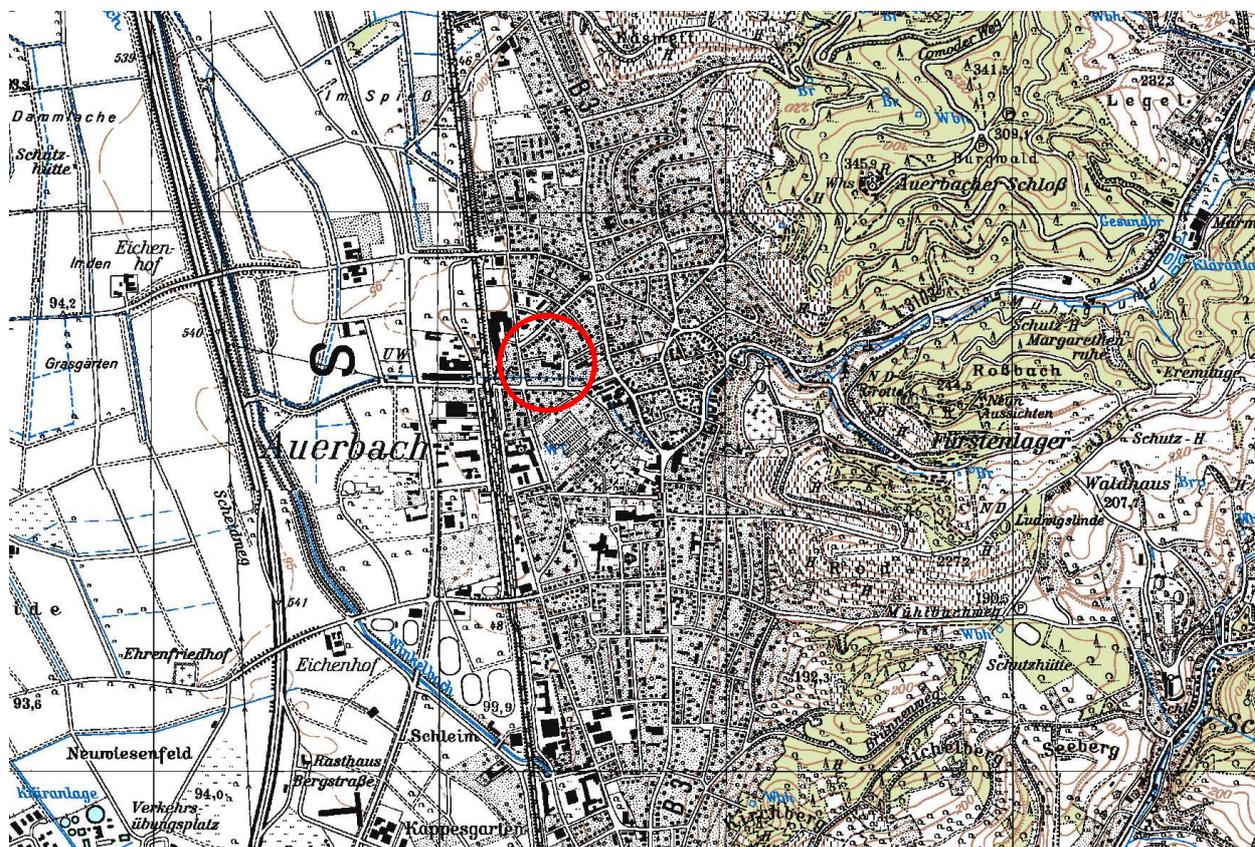
11. Artenschutzrechtlichen Bestimmungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auch im beplanten und unbeplanten Innenbereich gelten. Vor Abriss von Gebäuden ist in diesem Zusammenhang sicherzustellen, dass keine geschützten Arten (Fledermäuse) betroffen sind.



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 54 „Ehemalige Vetterklinik“ im Stadtteil Auerbach



Begründung

Dezember 2011

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	6
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	7
I.2.5	Stellplätze	8
I.2.6	Energie und Klimaschutz	8
I.3	Erschließungsanlagen, Barrierefreiheit	10
I.4	Bodenschutz / Altlasten	11
I.5	Denkmalschutz	12
I.6	Bodenordnende Maßnahmen	12
II.	Belange von Natur und Landschaft	12
III.	Planverfahren und Abwägung	13

Anlage: - Baumbestandsplan

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die ehemalige Vetterklinik in Bensheim-Auerbach wird seit einigen Jahren nur noch in einem sehr geringen räumlichen Umfang genutzt und steht im Übrigen leer. Die mehrfach um- und angebauten Klinikgebäude sind für eine medizinische Folgenutzung weitgehend ungeeignet. Auch eine Wohnfolgenutzung der Gebäude würde einen wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand erfordern, so dass die Gebäude der ehemaligen Klinik mit Ausnahme der historischen Gebäude „Heinrichstraße 4“ sowie „Schillerstraße 61“ und „Schillerstraße 63“ abgebrochen werden sollen.

Die Grundstücksflächen sollen im Rahmen der Innenentwicklung des Stadtteiles Auerbach einer angemessenen Folgenutzung zugeführt werden. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung bietet sich eine reine Wohnnutzung des Plangebietes an.

Das Gebäude „Heinrichstraße 4“ steht unter Denkmalschutz. Die ehemalige Villa wurde im rückwärtigen Gebäudeteil durch die Klinikgebäude angebaut und erweitert. Im Rahmen der vorliegenden Plankonzeption soll das Gebäude wieder freigestellt werden. An der bereits baulich veränderten Gebäuderückseite ist ggf. die Neuerrichtung eines Anbaus möglich, um die Wohn- und Nutzflächen des historischen Gebäudes angemessen zu ergänzen. Bauliche Maßnahmen an diesem Gebäude erfordern eine denkmalrechtliche Genehmigung.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt werden. Zu dem Bebauungsplan ist somit keine Umweltprüfung vorzunehmen. Diese ist auch inhaltlich deshalb nicht erforderlich, weil mit der Planung keine über das bisherige Baurecht nach § 34 BauGB hinausgehenden Auswirkungen für Natur und Landschaft verbunden sind. Der im Planbereich vorhandene Baumbestand wurde im Vorfeld der Planung erfasst und im Bebauungsplan für einzelne Bäume in Ergänzung zur ohnehin anzuwendenden Baumschutzsatzung auch planungsrechtlich als zu erhalten festgesetzt. Die Mehrzahl der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume, überwiegend Nadelgehölze wie Kiefern und Douglasien, können bei Realisierung des Bebauungskonzeptes nicht erhalten werden. Hier sind im Bebauungsplan bereits Ersatzanpflanzungen festgesetzt.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Auerbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 69/1, Nr. 69/9, Nr. 282/15, Nr. 373/6, Nr. 374/1, Nr. 374/2 und Nr. 374/4.

Das Plangebiet hat einschließlich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Größe von ca. 0,78 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

In dem seit 17.10.2011 rechtsverbindlichen Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist der Bereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist das Plangebiet überwiegend als „Sonderbauflächen, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt. Der nördliche Planbereich ab Höhe der Blücherstraße ist als „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt.

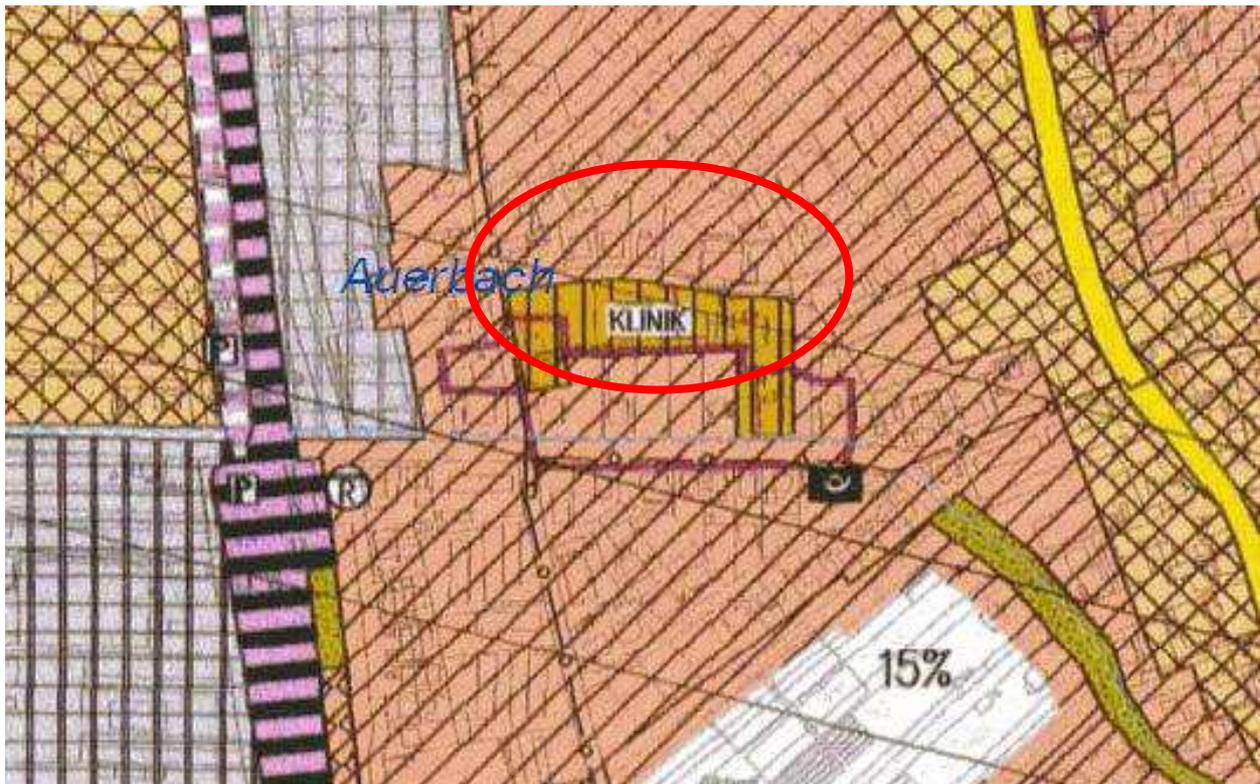


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und ist bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Weiter liegt der Planbereich außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich keine Belange, die gegen die vorgesehene Aufstellung eines Bebauungsplanes stehen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere wird durch die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Die von der Planung betroffenen privaten Grundstücksflächen befinden sich nördlich der denkmalrechtlich festgesetzten Gesamtanlage „Otto-Beck-Straße“ von Auerbach. Das Gebäude „Heinrichstraße 4“ liegt innerhalb dieser Gesamtanlage. Die südlich benachbarte Bebauung ist geprägt durch freistehende Villenbebauung und Wohnbebauung aus jüngerer Zeit mit sehr hoher Wohnqualität. Zahlreiche Gebäude der Umgebung stammen aus der Zeit um 1900. In nördlicher Richtung grenzen Wohnbauflächen aus den sechziger bis achtziger Jahren an. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen. Als Dachform überwiegen Sattel- und Walmdächer bzw. bei den alten Villen oft auch Zeltdächer.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes BA 54 „Ehemalige Vetterklinik“ orientieren sich an Festsetzungen aus vergleichbaren Bebauungsplänen, die in letzter Zeit in Bensheim und Auerbach zur maßvollen Innenentwicklung des Stadtgebietes aufgestellt wurden. Die wesentlichen Festsetzungen werden nachfolgend erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einem reinen Wohngebiet als Ausnahme zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um vor allem verkehrsintensive Nutzungen auszuschließen, die sich störend auf die Wohnumgebung auswirken könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Das Flurstück Nr. 69/9, auf dem sich bislang die Vetterklinik befindet, weist im Bestand eine GRZ von ca. 0,47 auf. In Bezug auf dieses das Plangebiet bislang maßgeblich prägende Grundstück findet eine Reduzierung der baulichen Dichte statt. Dennoch wurde das ursprüngliche Baukonzept auch im Hinblick auf die im Verfahren eingegangenen Bürgerstellungen überarbeitet und seitens des Vorhabenträgers auf die Errichtung von Doppelhäusern im Plangebiet verzichtet. Hierdurch kann die GRZ differenzierter und in Teilbereichen auch geringer festgesetzt werden, als in der ersten Entwurfsplanung vorgesehen. Für den Teilbereich „B“ mit geplantem Geschosswohnungsbau wird eine GRZ von 0,4 allerdings als städtebaulich angemessen erachtet. Die insgesamt vorgesehene Grundfläche (GR) im Plangebiet beträgt nach Vorhabenplan ca. 2.050 m² inkl. des zu erhaltenden Denkmals Heinrichstraße 4. Bislang waren über 2.350 m² bebaut. Es findet also eine Umverteilung der bebauten Fläche sowie eine Reduzierung der Gebäudegrundfläche gegenüber dem aktuellen Zustand im Plangebiet statt. Die bauliche Nutzung wird insgesamt weniger dicht und künftig durch kleinere Einzelbaukörper geprägt. Der Teilbereich „A₁“ wird mit einer GRZ von 0,25, der Teilbereich „A₂“ mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Die GFZ ergibt sich aus der zulässigen GRZ und aus den jeweils zulässigen 2 Vollgeschossen zu 0,5 (Teilbereich „A₁“), 0,7 (Teilbereich „A₂“) und 0,8 (Teilbereich „B“).

Die festgesetzten Höhenbegrenzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung sowie vergleichbaren Baugebieten. Im Teilbereich „B“ sind Mehrfamilienhäuser geplant, in den Teilgebieten „A1“ und „A2“ eine Einzelhausbebauung. Seitens des Denkmalschutzes wurde zwischenzeitlich nach Vorstellung des geänderten Konzeptes durch den Vorhabenträger ein Vermerk vom 02.08.2011 bestätigt, nach dem die Denkmalpflege insbesondere der Höhenentwicklung im Plangebiet „B“ zustimmt. Die abgestimmten Höhen wurden in den Planfestsetzungen berücksichtigt. Im Teilbereich „A₁“ und „A₂“ sind 7,50 m für die maximale Traufwandhöhe und 11,50 m für die maximale Firsthöhe festgesetzt. Im Teilbereich „B“ werden die maximal zulässigen Traufwand- und Firsthöhen durch NN-Höhen festgesetzt, um sich aus den unterschiedlichen Straßenhöhen ergebende Interpretationsspielräume auszuschließen. Ein Referenzpunkt mit Angabe der bestehenden NN-Höhe ist in der Heinrichstraße dargestellt, um Bürgern und Behörden eine Beurteilung der wirksamen Gebäudehöhe in Bezug auf die Straßenhöhe zu ermöglichen.

Nach den Bestimmungen in § 19 Abs. 4 BauNVO sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten auf die GRZ anzurechnen, die durch entsprechende bauliche Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei diese auf Einzelhäuser eingeschränkt wird. Mit der festgesetzten Bauweise ist eine aufgelockerte Bebauung unter Wahrung der Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung (HBO) gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Für bauliche Nebenanlagen werden keine Vorgaben hinsichtlich deren Lage auf den Grundstücken festgesetzt. Die Zulässigkeit der entsprechenden Anlagen richtet sich somit nach den Bestimmungen von BauGB und BauNVO sowie in Bezug auf die Lage an Grundstücksgrenzen nach der HBO.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Im Bebauungsplan werden auf Grundlage der örtlichen Aufnahme aller nach Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim geschützter Bäume einzelne und besonders wertvolle Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die unter die Baumschutzsatzung fallenden Kiefern und Douglasien sowie einzelne weitere aufgrund ihrer Lage nicht mit dem Konzept vereinbare Bäume müssen gerodet werden. Nach Baumschutzsatzung sind in diesem Fall Ersatzanpflanzungen vorgesehen, für die im Bebauungsplan bereits entsprechende Standorte festgesetzt werden. Für diese Anpflanzungen wird eine Gehölzauswahlliste festgesetzt. Alternativ können auch blühende Ziergehölze wie Magnolien, Zierkirschen oder Kastanien gepflanzt werden. Eine Rodungsgeheimigung für Bäume im Plangebiet einschließlich der Auflagen für Ersatzpflanzungen ist bereits nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim erfolgt. Die Rodung wurde durchgeführt. Die Ersatzpflanzungen sind über das Plangebiet verteilt festgesetzt. Es geht bei diesen Ersatzpflanzungen nicht um einen Ersatz an Ort und Stelle eines gefälltten Baumes, sondern um die Sicherstellung einer angemessenen Gebietsdurchgrünung. Die geplante Grundstücksneuordnung spielt bei der Standortfestlegung der neuen Bäume nur eine untergeordnete Rolle. Nach Baumschutzsatzung der Stadt sind für besonders große Bäume mehrere neue Bäume anzupflanzen.

Ein in der ersten Entwurfsplanung als Ersatzpflanzung vorgesehener Baum an der Einmündung des Verbindungsweges von der Heinrichstraße zur Blücherstraße wurde bei der Erstellung der zweiten Entwurfsplanung und damit auch in der Satzung aus Gründen der Sichtverbindungen beim Ausfahren des Müllfahrzeuges aus diesem Weg in die Heinrichstraße aus der Planzeichnung entfernt. Die Auflagen der Stadt aus der Genehmigung gemäß Baumschutzsatzung sind unabhängig vom Bebauungsplan zu erfüllen. Insofern wird mindestens ein weiterer Baum (gemäß Auflage zur Ersatzpflanzung) über die Planfestsetzungen hinaus durch den Vorhabenträger angepflanzt. Die Nachweispflicht zur Anpflanzung ergibt sich aus den Auflagen der Genehmigung gemäß Baumschutzsatzung.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen von Stellplätzen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert.

Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude werden spiegelnde und glänzende Dachbaustoffe ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotope. Es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Nutzung als private Gartenfläche sowie Stellplatzfläche ist nicht mit entsprechendem Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Im Sinne einer harmonischen Straßenansicht wird für die Gebäude südlich der Blücherstraße sowie entlang der Heinrichstraße eine straßenparallele Firstrichtung festgesetzt. Für das westliche Gebäude im Teilbereich „B“ wird die Firstrichtung so bestimmt, dass eine annähernde Südausrichtung zur Nutzung solarer Energie auf der entsprechend großen Dachfläche gewährleistet ist.

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungsfestsetzungen) sollen ausdrücklich nur für die Neubebauung (Teilgebiete „A₂“ und „B“) gelten, da im Teilgebiet „A₁“ (im Bereich der denkmalgeschützten Villa) ggf. weitergehende denkmalrechtliche Einschränkungen zu beachten sind.

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern der umgebenden Bebauung entsprechend auf einen Bereich von 25° bis maximal 45° festgesetzt. Als Dachformen werden Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zugelassen. Für Garagen und Carports ist die Wahl der Dachform sowie -neigung freigestellt. Zu den in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen und Dachformen können aus energetischen Gründen abweichende Dachformen zugelassen werden.

Dachaufbauten sollen grundsätzlich zulässig sein. Die Größe der Dachgauben wird jedoch begrenzt, damit auch bei mehreren Dachaufbauten ein gestalterisch zufriedenstellender Gesamteindruck gewahrt bleibt.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde, glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig. Hierbei handelt es sich um ortstypische Dacheindeckungen, die eine bessere Einfügung und harmonische Integration der geplanten Neubebauung in die Nachbarschaft gewährleisten.

I.2.5 Stellplätze

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken im Plangebiet nachzuweisen. Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Teilbereich „B“ ist eine Tiefgarage vorgesehen, innerhalb der die überwiegende Anzahl von Stellplätzen für diesen Bereich untergebracht wird. Die vorgesehenen ebenerdigen und hierdurch bequem zu erreichenden Stellplätze entlang der Heinrichstraße sind ergänzend erforderlich und werden im Rahmen der Objektplanung durch Grünflächen gegliedert.

I.2.6 Energie und Klimaschutz

Der Vermeidung und Reduzierung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase kommt bei der Konzeption von Wohnbauvorhaben eine steigende Bedeutung zu. Die drohenden globalen Klimaveränderungen werden hauptsächlich auf die sogenannten Treibhausgase zurückgeführt, die zum einen natürlichen Ursprungs sind, zum anderen durch anthropogene Tätigkeiten verursacht werden. Zu den Treibhausgasen gehört das CO₂, das vor allem bei der Verbrennung fossiler Energien entsteht und zu mehr als 50 % die anthropogene Klimaveränderung verursacht. Angesichts des hohen Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen im Bereich des Verkehrs, der privaten Haushalte und der Industrie kommt dem städtebaulichen Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Ansätze zum Klimaschutz im Städtebau bestehen auf den Planungsebenen: Flächennutzungsplanung, Verkehrsplanung, Energieversorgung, Bebauungsplanung und Gebäudeplanung.

Das vorliegende Plangebiet ist in Bezug auf die Belange des Verkehrs bereits sehr günstig positioniert, da die Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Auerbach und auch in der Stadt Bensheim überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Weiter entfernte Ziele können mit dem Bus oder dem Zug erreicht werden. Hier wirkt sich die Nähe zum Bahnhof Auerbach sowie zu verschiedenen Bushaltestellen günstig aus. Eine Haltestelle des Stadtbusses 671 befindet sich unmittelbar vor dem Plangebiet in der Heinrichstraße bzw. an der Post. Die Haltestelle wird zwischen 7:26 Uhr und 20:01 Uhr im Stundentakt (je Richtung) angefahren. Die Bushaltestelle an der Darmstädter Straße, Ecke Otto-Beck-Straße wird von der Bus-Route Alsbach - Heppenheim angefahren. In Alsbach bestehen Umsteigemöglichkeiten in die Straßenbahn nach Darmstadt. Das Plangebiet ist somit nahezu optimal an den ÖPNV angebunden, so dass klimaschädliche Wege mit motorisierten Fahrzeugen minimiert werden können.

Die Ebene des Flächennutzungsplanes spielt für vorliegendes Vorhaben insofern auch unter Klimagesichtspunkten eine Rolle, da kompakte Siedlungsformen im Innenbereich der Städte energetisch günstiger sind als flächenintensive Entwicklungen im Außenbereich.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist es mit den vorhandenen Planungsinstrumentarien möglich, eine flächensparende Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen, die kompakte Baustrukturen beinhaltet, also dem Bau von Mehrfamilienhäusern dem von Einfamilienhäusern den Vorrang gibt. Kompakte Baustrukturen bewirken eine Nutzungs- und Wärmedichte, die den Einsatz energieeffizienter Wärmeversorgungssysteme rentabel macht. Vorliegend sprechen sich vor allem die Nachbarn und andere Bürger des Stadtteiles gegen Mehrfamilienwohnhäuser aus, so dass hier zwischen den energetischen Gesichtspunkten und den Bürgerwünschen (sowie andern Belangen) abzuwägen ist. Das vorliegende Konzept mit Erhalt der denkmalgeschützten Villa, Neubau von einigen Einfamilienhäusern und Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohnungen stellt einen aus Sicht der Stadt angemessenen Kompromiss zwischen den entsprechenden Belangen dar.

Die Gebäudestellung innerhalb des Bebauungskonzeptes wurde so gewählt, dass sich die Gebäude möglichst wenig verschatten und jedes für sich eine möglichst gute Südausrichtung erhalten kann. Die bestehenden Erschließungsstraßen schränken die Möglichkeiten zur energetisch optimierten Gebäudestellung ein. Eine kompakte Bauweise ist zur Reduzierung von Wärmeverlusten über die Fassadenflächen günstig. Hier stellt der Würfel eine besonders günstige Gebäudeform dar. Die vorliegend geplanten Gebäude weisen Grundflächen von etwa 10 x 10 m auf und haben auch annähernd diese Höhe. Eine weitergehende Energieoptimierung wäre der Bau von Reihen- und Doppelhäusern, was wegen der denkmalwerten Umgebung hier allerdings nicht erwünscht ist.

Einen breiten Raum für energetische Optimierungen bieten die Haustechnik und die konkrete Gebäudeplanung vorzugsweise mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und kleinen Fenstern nach Norden. Die Bebauung entlang der Blücherstraße weist eine entsprechend günstige Ausrichtung aus, da üblicherweise Nebenräume (Küche, WC, Bäder) zur Straße nördlich des Grundstückes orientiert werden, während Aufenthalts- und Schlafräume überwiegend nach Süden angeordnet werden können. Der Vorhabenträger hat Erfahrung auf dem Gebiet des energetisch optimierten Bauens und kann unabhängig von Vorgaben des Bebauungsplanes seine Gebäude- und Haustechnikkonzepte realisieren.

Die Einzelhäuser sind seitens des Vorhabenträgers als „Effizienzhaus 70“ mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und hochwertiger Dämmung sowie Solaranlage für die Trinkwarmwasserbereitung vorgesehen. Der Energiebedarf dieser Häuser ist um 30 % geringer als nach aktueller Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) erforderlich und kann durch die Wärmepumpe sowie eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung gedeckt werden. Die Raumbeheizung erfolgt durch Fußbodenheizung, die mit vergleichsweise niedrigen Temperaturen arbeitet.

Im Zuge der Prüfung alternativer Energiekonzepte wurden Möglichkeiten zur zentralen Wärmeversorgung angedacht, die jedoch aufgrund des geringen Wärmebedarfs der Einzelgebäude und der im Einfamilienhausbereich weiten Wege von Haus zu Haus aufgrund der Wärmeverluste in den Transportleitungen unwirtschaftlich wird. Der Aufwand für ein zentrales Wärmeversorgungssystem wird energetisch sinnvoller in die Dämmung der Gebäude investiert, um den Gesamtwärmebedarf zu senken.

Die Mehrfamilienhäuser, die bezogen auf die Wohn- und Nutzflächen einen geringeren Energiebedarf haben als Einfamilienhäuser, werden mit einer Gaszentralheizung beheizt, wobei auch eine Solaranlage zur Warmwasser und Heizungsunterstützung errichtet wird. Für die beiden Mehrfamilienhäuser werden die Anforderungen der aktuellen EnEV nachzuweisen sein.

Für die Minimierung des Energiebedarfes von Gebäuden ist die Energieeinsparverordnung (aktuell EnEV 2009) maßgebend. Die Energieeinsparverordnung und die DIN 18599 definieren Mindeststandards für neue Gebäude hinsichtlich der Dämmeigenschaften und der Qualität der Anlagentechnik. Nach dieser Definition wird heute gebaut bzw. muss heute gebaut werden. Für Mitte 2012 ist die nächste Fortschreibung der EnEV vorgesehen, die ab 2013 gelten soll. Im Unterschied zu den Bebauungsplänen, deren Festsetzungen dauerhaft gelten, wird die Energiegesetzgebung der Bundesregierung ständig an veränderte rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen angepasst. Das Wirtschaftlichkeitsgebot des Energieeinsparungsgesetzes ist hierbei zu beachten. Demnach müssen sich die Kosten für die Durchführung von Energiesparmaßnahmen innerhalb der Lebensdauer dieser Maßnahme durch die eingesparten Energiekosten amortisieren. Durch laufende Fortschreibung der EnEV können Entwicklungen z.B. auf dem Energie- und Baustoffmarkt regelmäßig in die Wirtschaftlichkeitsüberprüfung eingehen. Ab 2013 und in den darauffolgenden Jahren sollen der Energieverbrauch weiter gesenkt und die Energieerzeugung durch solare Gewinne weiter gesteigert werden, so dass die Gesamtenergiebilanz der Gebäude tendenziell sogar positiv wird.

Möglichkeiten zur Regelung der Energieverwendung und der Energieeinsparung werden in der Fachliteratur in städtebaulichen Verträgen gesehen, die allerdings auch um rechtssicher zu sein, den Anforderungen an eine gerechte Abwägungsentscheidung genügen müssen.

Seitens der Stadt wurde juristisch geprüft, ob eine weitergehende Verpflichtung zur Einhaltung der EnEV 2012 in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt werden kann. Abgesehen davon, dass eine entsprechende Regelung zu unbestimmt wäre, da bislang nicht bekannt ist, ob und mit welchem Inhalt eine EnEV 2012 verabschiedet werden kann, wird seitens des beratenden Juristen eine Regelung zur Einhaltung der EnEV auch inhaltlich für entbehrlich erachtet, da die jeweils aktuell geltende Fassung der Verordnung ohnehin kraft Gesetzes für alle Neubauten gilt.

Unter dem Aspekt des Wirtschaftlichkeitsgebotes des Energieeinsparungsgesetzes ist aus Sicht des eingeschalteten Juristen fraglich, ob die EnEV 2012, sofern sie denn beschlossen wird, auch tatsächlich verschärfende Regelungen in Bezug auf den Energiebedarf der Gebäude enthalten wird. Das vom Vorhabenträger vorgesehene Energieeffizienzhaus 70 ist als weitergehende Energiesparmaßnahme hingegen sicher. Weitergehende Energieeinsparungen auf Grundlage ggf. später einmal verschärfter Anforderungen der EnEV 2012 bleiben von der entsprechenden Zusage des Vorhabenträgers unberührt und wären für noch nicht errichtete Gebäude bindend.

Bis Dezember 2010 bestand eine Möglichkeit einer Regelung zur Verwendung bestimmter Brennstoffe über eine Satzung nach § 81 Abs. 2 der Hessischen Bauordnung (HBO), die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integriert werden konnte. Im Rahmen der letzten Novellierung der HBO ist diese Festsetzungsmöglichkeit entfallen.

I.3 Erschließungsanlagen, Barrierefreiheit

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Grundstücke sind an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen. Neue Hausanschlüsse sind zu Lasten der künftigen Bauherren herzustellen.

Erschließungsanlagen, die in dem bislang zwischen Blücherstraße und Heinrichstraße verlaufenden Fußweg verlaufen, sind in die neue Lage der Straßenverkehrsfläche auf Kosten des Vorhabenträgers zu verlegen. Die neue Straßenverkehrsfläche ist auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen. Die Erschließung wurde dahingehend verändert, dass eine Durchfahrsmöglichkeit durch das Plangebiet für das Müllfahrzeug sowie Einsatz- und Rettungsfahrzeuge durch Verbreiterung des Fußweges geschaffen wird. Die geplante Wendefläche ist somit nach den Anforderungen von Pkw zu bemessen und für diese ausreichend. Der Weg soll durch geeignete Maßnahmen, z.B. umlegbare Poller, für den übrigen Verkehr gesperrt werden, um Durchgangs- bzw. Schleichverkehre auszuschließen. Die private Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken in der Blücherstraße entspricht hinsichtlich der Breite von 3,50 m üblichen Grundstückszufahrten. Wendeflächen für die Pkw auf den Grundstücken können privat organisiert werden. Ein Konfliktpotential wird nicht gesehen, da die Länge der Zufahrt überschaubar ist und nur zwei Gebäude an die gemeinsame private Zufahrt angeschlossen sind. Eine Minimierung der Erschließungsflächen folgt im Übrigen der Maßgabe des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist über das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet. Die Planung führt nicht zu wesentlichen Veränderungen des Trinkwasserverbrauchs. Die Klinik hatte durch ein Schwimmbad und zu Zwecken der medizinischen Versorgung einen entsprechend hohen Wasserverbrauch.

Die geplante Neubebauung führt zu zusätzlichem Kfz-Verkehr, der jedoch ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann.

Die befestigten Flächen des Plangebietes, insbesondere die Dachflächen sind derzeit an die Abwasseranlagen der Stadt angeschlossen. Eine wesentliche Entspannung der Entwässerungssituation durch Schließung der Klinik wie seitens einzelner Anlieger beobachtet, ist nicht nachzuvollziehen, da die wesentliche Kanalbelastung aus dem Niederschlagswasseranfall auf den immer noch angeschlossenen Dachflächen erfolgt. Das Schmutzwasseraufkommen aus den Gebäuden ist demgegenüber zu vernachlässigen. Die Summe der Dachflächen lag bislang bei ca. 2.350 m² und reduziert sich nach Vorhabenplanung auf ca. 2.050 m². Es kann demzufolge von einer Entlastung des Kanalsystems gegenüber dem bisherigen Zustand ausgegangen werden. Hinzu kommen die Minderungen der abzuleitenden Abwasser- und Niederschlagswassermengen durch zumindest teilweise Regenwassernutzung und Regenwasserversickerung, wasserdurchlässige Stellplätze etc. Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Bensheim in Bezug auf die Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist hiernach für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist nur zulässig, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Eine planungsbedingte Verschärfung von Entwässerungsproblematiken wird nicht zu erwarten sein. Im Bereich des Schmutzwasseranfalls wird die Gesamtmenge aus dem Plangebiet gegenüber der früheren Klinik (mit Schwimmbad) eher kleiner werden. Aufgrund des Gefälles von der Heinrichstraße zur Schillerstraße von über 3 Meter drängt sich eine Abwasserableitung in die Schillerstraße (wie seitens der Bürger angeregt) geradezu auf. Die Entwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen und der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße (KMB) zur Genehmigung vorzulegen. Eine ordnungsgemäße Abwasserableitung ist somit gewährleistet.

Der Stadt Bensheim entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen.

Die bestehenden bzw. zu ergänzenden Erschließungsflächen sind hinsichtlich der Längsneigungen und Wegebreiten barrierefrei. Nach § 43 Abs. 2 HBO müssen in den Mehrfamilienhäusern mindestens die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein. Hierzu zählt, dass in den entsprechenden Wohnungen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen. Seitens des Vorhabenträgers werden aus Gründen der Berücksichtigung des demographischen Wandels alle Wohnungen in den beiden Mehrfamilienhäusern barrierefrei errichtet. Hierzu zählt auch ein barrierefreier Zugang von der Tiefgarage.

I.4 Bodenschutz / Altlasten

Der Stadt Bensheim liegen für das Plangebiet keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Aufgrund der bisherigen Grundstücksnutzung sind keine Boden- oder Grundwasserverunreinigungen zu erwarten. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

I.5 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesenen Gesamtanlage „Otto-Beck-Straße“ von Auerbach bzw. grenzt nördlich an diese an.

Das Gebäude „Heinrichstraße 4“ ist als Kulturdenkmal geschützt.

Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen bedürfen nach § 16 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO einer separaten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung; im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nach §§ 57 oder 58 HBO wird die denkmalschutzrechtliche Genehmigung in die Baugenehmigung integriert). Es wird empfohlen, im gegebenen Falle rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

Auch wenn archäologische Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.6 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist als Maßnahme der Bodenneuordnung sinnvoll. Alternativ können gewünschte oder erforderliche Eigentumsveränderungen auf Basis notarieller Verträge bzw. einer Teilungsvermessung erfolgen. Der Fußweg zwischen Blücherstraße und Heinrichstraße soll in das Eigentum der Stadt Bensheim kommen. Er ist ebenso wie die Blücherstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

II. Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, da das Plangebiet bereits bebaut ist und im Übrigen nach § 34 BauGB auch weitere Bebauung zulässig wäre.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind formal keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Dennoch wurden die Umweltbelange angemessen in der Planung berücksichtigt.

Eine Liste sowie Lagedarstellung der im Plangebiet vorhandenen Bäume mit Angaben zu Baumart und Stammumfang liegt als Anlage der Begründung bei.

Durch den Bebauungsplan wird die bisher planungsrechtlich zulässige Flächenversiegelung durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen nicht wesentlich verändert.

Durch Festsetzung von mehreren Einzelbaufenstern bei offener Bauweise werden die Belange des lokalen Kleinklimas im Luftkurort Auerbach nicht wesentlich berührt.

Die nicht baulich genutzten Grundstücksteile sind nach Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) als Garten- und Grünflächen herzustellen und dauerhaft als solche zu erhalten.

Da im Rahmen der Grundstücksnutzung Gehölze gerodet oder durch Schnitt verändert werden sollen, sind die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Die Fällung von Bäumen ist in Abhängigkeit von Baumart und Stammumfang nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim genehmigungspflichtig. Auf die entsprechende Satzung wird verwiesen. Ersatzanpflanzungen sind nach Satzung geregelt.

Die im Vergleich zum großflächigen Gebäudebestand aufgelockerte Bebauung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Die Durchlüftung des Plangebietes durch die vom Bergstraßenhang abfallende, abendliche kühle Luftströmung wird durch die kleineren Einzelbaukörper verbessert, da die Freiflächen zwischen den Gebäuden durchströmt werden können. Der bislang bestehende Gebäudequerriegel der Klinik wird zugunsten einer Frischluftschneise zwischen Heinrichstraße und Blücherstraße abgebrochen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 09.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes BA 54 „Ehemalige Vetterklinik“ im Stadtteil Auerbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Weiterhin wurde der Entwurf des Bebauungsplanes zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.06.2011 bis einschließlich 29.07.2011 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) mit Schreiben vom 21.06.2011 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens zum 29.07.2011 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt. Die Einwände der Bürger konnten dabei teilweise berücksichtigt werden.

Im Plangebiet besteht bislang eine sehr massive und kompakte Bebauung durch die Gebäude der ehemaligen Vetterklinik. Diese Bebauung hat Bestandsschutz und könnte im Rahmen von Nutzungsänderungen auch weiterhin fortbestehen. Dies ist seitens der Stadt aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Harmonisierung der Gebietsnutzungen nicht gewünscht. Das westliche Grundstück Nr. 69/1 ist bislang weitgehend unbebaut und wäre als Baulücke auch ohne Bebauungsplan mit zusätzlichen Gebäuden im Rahmen der Regelungen nach § 34 BauGB bebaubar.

Neben der umgebenden Wohnbebauung wäre auch die Vetterklinik für dieses bislang (von einigen Pergolen abgesehen) unbebaute Grundstück als Zulässigkeitsmaßstab zu berücksichtigen. Die vorliegende Neuordnung des Planbereiches weist gemäß Bebauungskonzept eine Gesamtgrundfläche der Gebäude von ca. 2.050 m² auf, während bislang nur durch die Gebäude der Vetterklinik schon ca. 2.350 m² Gebäudegrundfläche bestanden. Neben der Reduzierung der Gesamtgebäudefläche wirkt sich auch die räumliche Gliederung und Reduzierung auf kleinere Einzelbaukörper positiv auf das Stadtbild aus.

Aufgrund der vorliegenden Bürger- und Behördenstellungen wird das Maß der baulichen Nutzung nochmals reduziert und auf die Zulassung von Doppelhäusern verzichtet. Weiterhin wurden die Höhen im Teilbereich „B“ nochmals geprüft und in der Gebäudeplanung reduziert. Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

Bei dem Ansatz zur Reduzierung der baulichen Dichte und Höhe der Gebäude sind neben den Einwendungen der Nachbarn aber auch die Belange des Vorhabenträgers zu berücksichtigen, für den die Realisierung des nun reduzierten Bebauungskonzeptes Voraussetzung für die erforderlichen Investitionen zur vollständigen Neuordnung des Plangebietes durch Abbruch des Klinikgebäudes und ergänzende Erschließung ist. Nur eine wirtschaftliche Lösung eröffnet die Möglichkeit zur Beseitigung des aktuell wenig zufrieden stellenden baulichen Zustandes.

Der Regionalplan Südhessen 2010 gibt für Wohnbauflächen im Einzugsbereich von bestehenden oder geplanten S-Bahn-Haltepunkten (Bahnhof Auerbach) eine Wohnungsdichtevorgabe von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha vor. Im vorliegenden ca. 0,78 ha großen Gebiet sind nach Vorhabenplan insgesamt 22 Wohnungen vorgesehen. Das entspricht interpoliert ca. 28 Wohnungen je ha und damit in etwa der Untergrenze der vorgesehenen Wohndichte im ländlichen Raum (25 bis 40 WE/ha). Hierdurch wird eine hohe Wohnqualität gesichert.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander hat die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen beraten. Die sich hieraus ergebende Entwurfsplanung wurde am 06.10.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfes vom 18.10.2011 bis einschließlich 09.11.2011 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung.

Die von dem Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2011 über die erneute Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 09.11.2011 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander hat die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen aus der erneuten Bürger- und Behördenbeteiligung beschlossen. Dies führte lediglich zu geringfügigen Konkretisierungen und Klarstellungen der Planung.

Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 15.12.2011 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan BA 54 „Ehemalige Vetterklinik“ im Stadtteil Auerbach, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wurde durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.



Baumbestand	
1 Fichte	Kr.-Ø = 4,00 m
2 Fichte	Kr.-Ø = 5,00 m
3 Zypresse	Kr.-Ø = 5,00 m
4 Fichte	Kr.-Ø = 4,00 m
5 Fichte	Kr.-Ø = 8,00 m
6 Fichte	Kr.-Ø = 8,00 m
7 Fichte	Kr.-Ø = 8,00 m
8 Fichte	Kr.-Ø = 6,00 m
9 Fichte	Kr.-Ø = 4,00 m
10 Fichte	Kr.-Ø = 5,00 m
11 Ahorn	Kr.-Ø = 15,00 m StU = 4,10 m
12 Douglasie	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 1,32 m
13 Douglasie	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 1,00 m
14 Douglasie	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 0,96 m
15 Douglasie	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 1,10 m
16 Fichte	Kr.-Ø = 8,00 m
17 Kiefer	Kr.-Ø = 11,00 m StU = 1,32 m
18 Douglasie	Kr.-Ø = 8,00 m StU = 1,35 m
19 Kiefer	Kr.-Ø = 8,00 m StU = 1,48 m
20 Kiefer	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 1,48 m
21 Kiefer	Kr.-Ø = 7,00 m StU = 1,40 m
22 Kiefer	Kr.-Ø = 5,00 m StU = 0,96 m
23 Eibe	Kr.-Ø = 6,00 m 5 x StU = 1,40 m StU = 1,60 m
24 Kiefer	Kr.-Ø = 10,00 m StU = 1,48 m
25 Zypresse	Kr.-Ø = 8,00 m StU = 0,96 m
26 Kiefer	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 1,52 m
27 Birke	Kr.-Ø = 8,00 m
28 Birke	Kr.-Ø = 10,00 m
29 Birke	Kr.-Ø = 6,00 m
30 Birke	Kr.-Ø = 8,00 m
31 Kiefer	Kr.-Ø = 5,00 m StU = 1,52 m
32 Kiefer	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 0,96 m
33 Kiefer	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 1,42 m
34 Kiefer	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 1,10 m
35 Kiefer	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 1,00 m
36 Kiefer	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 1,53 m
37 Eibe	Kr.-Ø = 8,00 m 5 x StU = 0,80 m
38 Kiefer	Kr.-Ø = 6,00 m StU = 0,95 m
39 Fichte	Kr.-Ø = 9,00 m
40 Fichte	Kr.-Ø = 6,00 m
41 Birke	Kr.-Ø = 8,00 m
42 Birken- gruppe	Kr.-Ø = 12,00 m
43 Gleditsia (Lederhülsen- baum)	Kr.-Ø = 11,00 m StU = 1,28 m
44 Ahorn	Kr.-Ø = 15,00 m StU = 2,50 m
45 Ahorn	Kr.-Ø = 17,00 m StU = 2,10 m

Hinweis: Fichten und Birken sind nach städtischer Baumschutzsatzung nicht geschützt.

Legende

- Laubbaum Bestand
- Nadelbaum Bestand
- Private Grünflächen, teilweise gärtnerisch genutzt
- Versiegelte Flächen, hier: Öffentliche Verkehrsflächen
- Versiegelte Flächen, hier: Öffentlicher Fußweg
- Geltungsbereich B-Plan
- Versiegelte Flächen, hier: Private Verkehrsflächen
- Dachflächen, unbegrünt

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 54
"Ehemalige Vetterklinik"
im Stadtteil Auerbach
Baumbestand

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.:	46.018
Datum:	Dezember 2010	Plan-Nr.:	bes_1000_A3
gez.:	SF	geäd.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de