



# STADT BENSHEIM

12. Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Bereich

**„Ehemalige Papierfabrik Euler /  
An der Friedhofstraße“**

---

## TEIL A

### **Begründung**

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG  
VOM 10.03.2011

**Sartorius + Partner**  
Architekten Ingenieure Stadtplaner

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ANLASS DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG.....</b>	<b>3</b>

## 1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“. Ziel der Planung ist die Umnutzung des Geländes einer ehemaligen Papierfabrik in ein Wohngebiet.

Das Gelände an der Friedhofstraße ist bereits seit 1860 Standort der Bensheimer Papierindustrie gewesen. Im Jahr 2000 wurde die Papierfabrik W. Euler von der August Koehler AG übernommen. Ende März 2007 wurde die Produktion in Bensheim eingestellt und der Standort geschlossen. Die Umnutzung dieser innerörtlichen Gewerbebrachfläche stellt eine wichtige städtebauliche Aufgabe dar. Bereits 2007 wurden in einer städtebaulichen Ideenstudie erste Entwicklungsvorstellungen für das Gebiet entworfen auf deren Basis 2009 ein umfassendes städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt wurde.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist im Wesentlichen auf einen nachhaltigen und qualitätsvollen Städte- und Quartierbau ausgerichtet, der den aktuellen Trend „zurück in die Innenstadt“ bedient und die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner an individuell gestaltbaren Wohnraum und zeitgemäßen, modernen Wohnformen in Verbindung mit bestmöglicher städtebaulicher Attraktivität des Wohnumfelds berücksichtigt. Dabei ist die städtebauliche Konzeption insbesondere auch gezielt auf eine wirtschaftliche Planung und Finanzierbarkeit ausgelegt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes zu einem attraktiven, innenstadtnahen Wohn- und Geschäftsquartier geschaffen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim von 2001 ist das ehemalige Fabrikgelände als gewerbliche Baufläche, der Bereich im Nordosten als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans (Allgemeines Wohngebiet) entsprechen somit nicht den Darstellungen des FNP.

Zur Einhaltung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs.2 BauGB) wird daher der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zum Bebauungsplanverfahren BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ (§ 8 Abs.3 BauGB) durchgeführt.



Lage des Plangebietes (Quelle: Google Maps)

Der Planungsbereich wird begrenzt

- im Nordwesten vom Friedhof Bensheim-Mitte
- im Nordosten vom Flurstück 695/11 und der Bebauung im „Röderweg“ und „Am Hinkelstein“
- im Osten vom Flurstück 708/4 und der Bebauung in der Friedhofstraße 92
- im Südosten von der Friedhofstraße
- im Süden von der Wilhelm-Euler-Straße
- im Südwesten vom Parkgelände der Caritas sowie
- im Westen vom Parkgelände der Villa Eulennest.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 4,6 ha.

## 2. PLANUNGSVORGABEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Auszug Regionalplan Südhessen (2000)

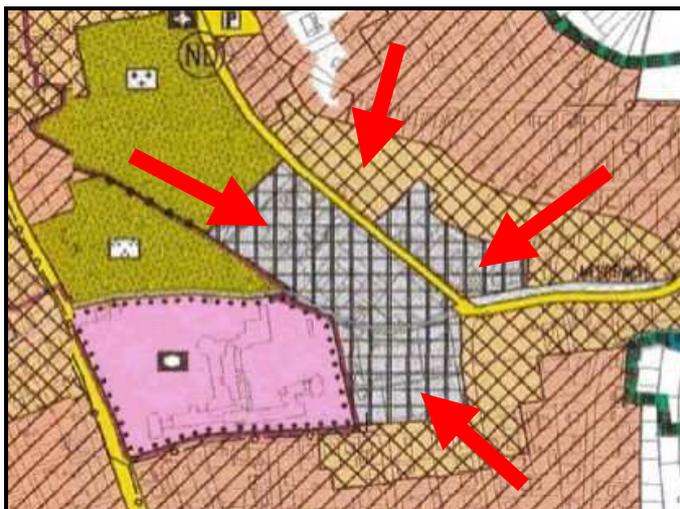
Im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich-Bestand“ dargestellt.

Bensheim ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft. Gemäß den regionalplanerischen Zielvorstellungen soll die Inanspruchnahme von Freiflächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung begrenzt werden sowie neue Baugebiete möglichst im Bereich der Haltepunkte insbesondere des schienengebundenen ÖPNV vorgesehen werden.

Im Entwurf des Regionalplans Südhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung / Bestand“ dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Funktion Bensheims als Mittelzentrum und damit als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen wird durch die vorliegende Planung gesichert.

## 3. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG



Darstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im Bebauungsplan BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ erfolgt die Umwandlung einer gewerblichen Brachfläche in Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet). Diese Festsetzung widerspricht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bensheim. Dort ist der Planbereich als gemischte bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zur Einhaltung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs.2 BauGB) wird daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Die Änderung umfasst folgende Umwidmungen der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten und gewerblichen Baufläche in Wohnbaufläche. Die Friedhofstraße im Gebiet sowie der Bachlauf des Meerbaches werden wie bisher auch als „Örtliche Hauptverkehrsstraße“ bzw. „Wasserfläche“ dargestellt.

Bei der Darstellung wird zur Vereinfachung der gesamte Bereich der geplanten Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt und zu Gunsten der Lesbarkeit auf eine weitere Unterscheidung der Flächennutzung - wie im Bebauungsplan festgesetzt (Verkehrsflächen, Grünflächen) - verzichtet. Diese Nutzungen sind regelmäßig Bestandteil einer Wohnbaufläche.

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen wird der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen, sowohl entlang der Friedhofstraße als auch im Bereich nördlich der Änderungsgrenze (Röderweg / Am Hinkelstein), Rechnung getragen.

Da der gesamte Bereich nun als Wohngebiet entwickelt werden soll, erfolgt eine Entschärfung der immissionschutzrechtlichen Problematik (Gewerbenutzung / Wohnnutzung), was dazu führt, dass die als Puffer zwischen der Gewerbefläche und der Wohnbaufläche dienende Darstellung einer gemischten Baufläche entfallen kann.



# **STADT BENSHEIM**

12. Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Bereich

**„Ehemalige Papierfabrik Euler /  
An der Friedhofstraße“**

---

## **TEIL B**

### **Umweltbericht**

gemäß § 2a BauGB

**BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG  
VOM 10.03.2011**

**Sartorius + Partner**  
Architekten Ingenieure Stadtplaner

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	3
1.2	Bedarf an Grund und Boden.....	3
1.3	Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes .....	3
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>4</b>
2.1.1	Tiere und Pflanzen .....	4
2.1.2	Boden .....	4
2.1.3	Wasser .....	4
2.1.4	Luft / Klima.....	5
2.1.5	Ortsbild und Erholung .....	5
2.1.6	Mensch / Gesundheit.....	5
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	5
2.2.1	Tiere und Pflanzen .....	5
2.2.2	Boden .....	6
2.2.3	Wasser .....	6
2.2.4	Luft / Klima.....	7
2.2.5	Ortsbild und Erholung .....	7
2.2.6	Biologische Vielfalt .....	7
2.2.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete .....	7
2.2.8	Mensch und Gesundheit.....	7
2.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	8
2.2.10	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	8
2.2.11	Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung .....	8
2.2.12	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne.....	8
2.2.13	Luftqualität .....	8
2.2.14	Bodenschutzklausel.....	8
2.2.15	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	8
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	9
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	9
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>9</b>
3.1	Verwendete Verfahren, Auftreten von Schwierigkeiten.....	9
3.2	Monitoring.....	9
3.3	Zusammenfassung .....	10

## **1. EINLEITUNG**

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht dargelegt werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung der Bauleitplanung erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. In § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis i) BauGB sind die Umweltbelange aufgeführt. Diese werden durch die in § 1a BauGB aufgeführten Belange zur Eingriffsregelung und zum Bodenschutz ergänzt.

Zusätzlich zur vorliegenden Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ eine vertiefende Umweltprüfung durchgeführt.

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Die Entwicklung innerörtlicher Brach- und Konversionsflächen sowie die Nachverdichtung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Gebiete stellt das städtebauliche Ziel der Planung dar. Die Konversion des Fabrikgeländes ist für die Stadt Bensheim von enormer städtebaulicher Bedeutung.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung soll die Umnutzung einer innerörtlichen Gewerbebrachfläche (ehemalige Papierfabrik) zu einer Wohnbaufläche bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen wird der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung in den angrenzenden Bereichen Rechnung getragen, da sich diese Bereiche als Wohngebiete entwickelt haben. Hierdurch erfolgt auch eine Entschärfung der immissionsschutzrechtlichen Problematik (Gewerbenutzung / Wohnnutzung).

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zum Bebauungsplanverfahren BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ (§ 8 Abs.3 BauGB) durchgeführt.

### **1.2 Bedarf an Grund und Boden**

Durch die Konversion des Fabrikgeländes werden keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, sondern es erfolgt lediglich die planungsrechtliche Umwidmung einer Gewerbefläche in Wohnbaufläche.

Die in der Änderung dargestellte Wohnbaufläche hat eine Gesamtgröße von rund 4,2 ha, hinzu kommen 0,3 ha Verkehrsfläche und 0,1 ha Wasserfläche.

### **1.3 Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes**

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Entwicklung neuer Baugebiete möglichst im Bereich der Haltepunkte insbesondere des schienengebundenen ÖPNV zu nennen.

Darüber hinaus sind auch die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und die Immissionsschutz-Gesetzgebung heranzuziehen, deren Ziele im Wesentlichen im Rahmen der Umweltprüfung auf Bebauungsplanebene Berücksichtigung finden.

Im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Bensheim von 2003 ist das Plangebiet als Baufläche dargestellt. Als Entwicklungsmaßnahmen sind die Durchgrünung des Gebietes, die Sicherung eines hohen Flächenanteils zur Gewährleistung von Hangwindssystemen sowie die Verbesserung der Gewässerstrukturgüte des Meerbachs dargestellt. Diese Ziele finden Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

#### **2.1.1 Tiere und Pflanzen**

Im Geltungsbereich ist der überwiegende Teil bereits bebaut, so dass nur auf einem geringen Flächenanteil Biotopstrukturen vorhanden sind. Das Fabrikgelände westlich der Friedhofstraße ist fast vollständig versiegelt, im Süden befindet sich ein künstliches Wasserbecken. Das Fabrikgelände wird vom naturfern ausgebauten Meerbach durchquert.

Östlich der Friedhofstraße finden sich neben einer größeren geschotterten Fläche, welche früher als Parkplatz genutzt wurde, mehrere private Zier- und Nutzgärten, Hecken und Einzelbäume sowie Brach- und Ruderalflächen. Aufgrund der Nutzungsaufgabe und der extensiven Pflege besitzen insbesondere die vorhandenen Brachflächen eine hohe Bedeutung für die Fauna. Die Freiflächen östlich der Friedhofstraße sind jedoch bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben. Lediglich im Osten ist eine Verbindung bzw. ein Korridor oberhalb der K 58 vorhanden, so dass räumlich- funktionale Zusammenhänge gegeben sind.

An der Einmündung Wilhelm- Euler- Straße in die Friedhofstraße steht eine große, erhaltenswerte Platane.

Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind im Plangebiet insbesondere geschützte Fledermaus-, Vogel- und Reptilienarten zu erwarten, die im Rahmen der Umweltprüfung auf Bebauungsplanebene vertiefend zu untersuchen sind.

#### **2.1.2 Boden**

Im Plangebiet herrschen sandig bis lehmige Schluffböden (Braunerden-Gleye) vor, welche gute Grundwasserleiter mit günstigen Filtereigenschaften darstellen.

Die (Ober-)Böden im Plangebiet sind bereits weitgehend anthropogen verändert. Die Flächen westlich der Friedhofstraße sind vollständig bebaut bzw. versiegelt. Die Flächen östlich der Friedhofstraße sind teilweise befestigt (geschottert) oder zumindest durch häufiges Befahren verdichtet.

Aufgrund der industriellen Vergangenheit des Geländes wurde eine orientierende Erkundung hinsichtlich vorhandener Altlasten durchgeführt<sup>1</sup>. Auf dem Fabrikgelände wurde über einen langen Zeitraum mit nicht unerheblichen Mengen wassergefährdender Stoffe umgegangen sowie umweltrelevante Stoffe eingesetzt. Unfälle mit gefährlichen Stoffen sind jedoch nicht bekannt oder aktenkundig. Die Analyseergebnisse der Untersuchung zeigen, dass an mehreren Stellen im Untersuchungsgebiet schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG<sup>2</sup> vorliegen.

#### **2.1.3 Wasser**

Der Meerbach ist im Plangebiet vollständig verändert und naturfern ausgebaut bzw. in weiten Abschnitten mit Gebäuden überbaut. Gemäß Landschaftsplanentwurf der Stadt Bensheim weist der Meerbach in dem betreffenden Gebiet die Gewässergüte II auf (mäßig belastet). Die Gewässerstrukturgüte wurde mit der Klasse 7 bewertet, d. h. der Meerbach wurde vollständig verändert.

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtlich festgesetzter Wasserschutzgebiete.

---

<sup>1</sup> Umwelttechnischer Bericht „Historische Recherche und Orientierende Erkundung Ehemalige Euler-Werke Bensheim“ vom 21.12.2009; WPW Geoconsult GmbH, Mannheim.

<sup>2</sup> § 2 Abs.3 BBodSchG: „Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

### **2.1.4 Luft / Klima**

Das Planungsgebiet ist geprägt durch die Lage unterhalb des Bergstraßenhangs, der ein aktives Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiete darstellt. Das Meerbachtal zwischen Zell und Bensheim entlang der K 58 ist im Landschaftsplanentwurf ausgewiesen als „für den klimaökologischen Ausgleich bedeutendes Hangwindsystem“.

Allerdings ist der Ortseingang an der Einmündung Hemsbergstraße / Friedhofstraße, als enger, den Kaltluftabfluss hemmender Talausgang anzusehen. Die Friedhofstraße selbst stellt einen lufthygienisch belasteten Bereich (viel befahrene Straßen) dar. Das Firmengelände westlich der Friedhofstraße ist als thermisch stark belastete, dicht bebaute, stark versiegelte Fläche zu sehen. Der Bereich östlich der Friedhofstraße stellt hingegen eine innerörtliche Fläche mit ausgeglichener Siedlungsklima dar.

Von den vollständig versiegelten und bebauten ehemaligen Gewerbeflächen gehen derzeit negative Auswirkungen wie Aufheizung aus.

### **2.1.5 Ortsbild und Erholung**

Die Freiflächen östlich der Friedhofstraße sind durch ihre Lage zwischen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung (Am Hinkelstein / Röderweg) sowie der Industriebebauung der ehemaligen Papierfabrik geprägt. Die relativ knapp bemessenen Wohngrundstücke im Röderweg und Am Hinkelstein wurden in südwestlicher Richtung auf das Fabrikgelände erweitert (Haus- und Nutzgärten).

Die vorhandenen Fichtenhecken wirken sich nicht bereichernd auf das Landschaftsbild aus.

Durch die Ruderalflora, die sich oberhalb und in den Ritzen der Mauer entlang der Friedhofstraße ausgebreitet hat, wirkt das Gelände insgesamt ungepflegt.

Das aufgegebene Fabrikgelände westlich der Friedhofstraße ist nicht zugänglich. Aufgrund der flächendeckenden Bebauung findet sich hier keine Vegetation. Insbesondere der Meerbach ist in diesem Bereich nicht erlebbar.

### **2.1.6 Mensch / Gesundheit**

Zu den durch Planungen hervorgerufenen möglichen Beeinträchtigungen für den Menschen zählen insbesondere Auswirkungen durch Lärm-, Geruch-, Schadstoff- und Lichtimmissionen sowie durch Altlasten. Derzeit gehen von dem Gelände keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die umgebende Wohnbebauung aus.

Bei der Umsetzung der Planung sind umfangreiche Abbrucharbeiten durchzuführen, bei denen auf Grund der industriellen Nutzung der Gebäude insbesondere auf eine fachgerechte Entsorgung und Wiederverwertung von Baustoffen zu achten sein wird.

Im Rahmen der orientierenden Erkundung wurden teilweise prüfwertüberschreitende Konzentrationen von polizyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Arsen und halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie in § 1a BauGB aufgeführt. Die folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands folgt dieser Auflistung.

### **2.2.1 Tiere und Pflanzen**

Die Umnutzung des ehemaligen Fabrikgeländes zu Wohnbebauung ist im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Ortsbild insgesamt positiv zu bewerten. Die geplante Innenentwicklung ist als Vermeidungsmaßnahme zu sehen, da hierdurch eine Ausdehnung der Siedlungsfläche zu Lasten des Freiraumes mit seinen vielfältigen Funktionen für Natur und Landschaft vermieden wird.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorausgegangenen intensiven Nutzung des Gebietes können erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt ausgeschlossen werden. Im Gegenteil erfährt das Gebiet insgesamt durch die weitreichende Entsiegelung auf dem ehemaligen Fabrikgeländes eine Aufwertung. Hierzu zählt insbesondere auch die geplante Öffnung des Meerbaches. Das Stadtbild wird durch die Planung aufgewertet, die bislang großflächige massive Fabrikbebauung weicht einer aufgelockerten Bebauung mit Grün- und Hausgartenflächen.

Bezüglich des Artenschutzes sind im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Auf Flächennutzungsplanebene erfolgt durch die Umwidmung einer Gewerbefläche in Wohnbaufläche kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen, da hier keine verbindlichen Festsetzungen getroffen werden. Zudem liegt für den Planungsbereich bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. durch § 34 BauGB Baurecht vor.

Gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG liegt bei zulässigen Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB sowie im Innenbereich nach § 34 BauGB ein Verstoß gegen Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten - z.B. auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten somit unmittelbar auf das Vorhaben selbst und sind somit unabhängig von der Darstellung des Flächennutzungsplans bei der Umsetzung von baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

### **2.2.2 Boden**

Der Vorgabe, mit Grund und Boden schonend umzugehen, wird mit der vorgesehenen Bebauung gefolgt. Hervorzuheben ist, dass durch die Bebauung innerörtlicher Freiflächen der Außenbereich für diesen Zweck nicht in Anspruch genommen wird. Das städtebauliche Konzept stellt eine der Innenstadtlage angemessene Baudichte dar. Im derzeit vollständig versiegelten Bereich westlich der Friedhof- und Hemsbergstraße erfolgt insgesamt eine Reduzierung der versiegelten Bodenfläche um rund 50%.

Im Bereich östlich der Friedhofstraße werden auf einer Fläche von ca. 0,6 ha bislang unversiegelte Böden durch die Errichtung von Straßen, Wohngebäuden und Nebenanlagen in Anspruch genommen. Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust der (im Hinblick auf das Grundwasser) wichtigen Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, der Verlust der Speicherfunktion der Böden für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Standort für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die ebenfalls nicht mehr erfüllt werden kann. Die erforderliche ordnungsgemäße Entsorgung von bodengefährdenden Stoffen trägt zudem zu einer wesentlichen Verbesserung der Bodenqualität bei.

### **2.2.3 Wasser**

Die mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe in Bezug auf den Wasserhaushalt sind in der Neuversiegelung bislang unbefestigter Flächen östlich der Friedhofstraße (ca. 0,6 ha) begründet. Eine Grundwasserneubildung ist unter den versiegelten Flächen nicht mehr möglich, Schadstoffe können nicht mehr gefiltert und das Niederschlagswasser nicht mehr gespeichert werden. Insgesamt erfolgt jedoch eine Zunahme der versickerungsfähigen Fläche im Gebiet.

Im Gegenzug erfolgt im Bereich westlich der Friedhofstraße eine Flächenentsiegelung durch Grün-, Garten- und Wasserflächen, so dass positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Weiterhin wirkt sich die geplante Öffnung des Meerbaches positiv auf den Wasserhaushalt aus.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist durch die geplante Folgenutzung Wohnen nicht zu erwarten.

### **2.2.4 Luft / Klima**

Im östlichen Plangebiet wird eine Veränderung des Kleinklimas durch die Flächenversiegelung eintreten, dagegen wird sich die klimatische Situation westlich der Friedhofstraße durch den Abbruch großvolumiger Fabrikgebäude, die Entsiegelung von Flächen sowie die Anlage von Grünflächen und neuen Baumpflanzungen stark verbessern.

### **2.2.5 Ortsbild und Erholung**

Durch die vorgesehene Bebauung erfolgt insgesamt eine Aufwertung des Ortsbildes, da die bisherige massive Fabrikbebauung einer aufgelockerten Wohnbebauung mit Grün- und Gartenflächen weicht.

Insbesondere die geplante Freilegung des Meerbaches sowie die Anlage von Grün- und Parkflächen führen zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes. Durch die Umnutzung wird zudem ein Großteil bislang nicht für die Erholung nutzbarer Bereiche erlebbar gemacht.

### **2.2.6 Biologische Vielfalt**

Aufgrund der Reduzierung der baulichen Nutzung im Gebiet insgesamt mit Schaffung neuer Biotop- und Grünstrukturen ist langfristig nicht mit einer Abnahme der biologischen Vielfalt zu rechnen. Insbesondere durch die geplante Renaturierung des Meerbaches sowie der geplanten Grünflächen werden neue innerstädtische Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, so dass eher mit einer Zunahme der biologischen Vielfalt im Gebiet zu rechnen ist.

### **2.2.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

### **2.2.8 Mensch und Gesundheit**

Die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrslärms auf die bestehende und geplante Wohnbebauung sind im Rahmen der Umweltprüfung auf Bebauungsplanebene zu ermitteln und ggf. Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Im Rahmen der orientierenden Erkundung wurden die bebauten Bereiche durch insgesamt 29 Sondierbohrungen beprobt. Dabei wurden in 80% der Beprobungen keine Auffälligkeiten festgestellt. Für diese Bereiche sowie wie für den baulich nicht genutzten Bereich östlich der Friedhofstraße sind somit keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung zu erwarten.

In 6 Beprobungen wurden Prüfwertüberschreitungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt. Diese Bereiche sind im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Im umwelttechnischen Bericht sind die erforderlichen Maßnahmen genannt, welche für die belasteten Bereiche zu ergreifen sind. So sollen im Rahmen der geplanten Abbruchmaßnahmen die Bodenreichte mit bekannten Bodenbelastungen vollständig beseitigt werden, um jegliche Gefährdung späterer Nutzer auszuschließen. Hierzu sollen weitere eingrenzende Untersuchungen des Bodens durchgeführt werden. Zusätzlich sollen die gefundenen Bodenluftbelastungen hinsichtlich ihrer Ausdehnung durch eine eingrenzende Bodenluft-Erkundung untersucht werden.

Insofern ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und der im Gutachten hierfür aufgezeigten Schritte eine Eignung der Flächen für Wohnzwecke grundsätzlich gegeben. Weitere Bestimmungen für die erforderliche ordnungsgemäße Sanierung der betroffenen Altlastenflächen werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Hierdurch wird gewährleistet, dass eine Bebauung des Gebietes erst nach erfolgreicher Sanierung der belasteten Flächen erfolgen kann.

### **2.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die vorhandenen Kulturdenkmale im Gebiet werden nachrichtlich dargestellt. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind die denkmalschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Sonstige Sachgüter (wie z.B. Bodenschätze) sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.2.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Umnutzung einer gewerblichen Nutzung zu Wohnzwecken dient der Vermeidung nachteiliger umweltbezogener Auswirkungen und Konflikten durch Emissionen (insbesondere Lärm, Geruch und sonstige Schadstoffe aus gewerblicher / industrieller Nutzung) auf die bereits bestehende Wohnbebauung in der weiteren Umgebung. Der sachgerechte und ordnungsgemäße Umgang mit Abfällen und Abwasser ist in der späteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

### **2.2.11 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung**

Die Bauleitplanung kann zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie zur Vermeidung von örtlich wirkenden Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz einen Beitrag leisten. Daher sind im Bebauungsplan entsprechende Konzepte z.B. zur Nutzung von Solarenergie zu berücksichtigen.

### **2.2.12 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne**

Die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Bensheim (vgl. Kapitel 1.3) sind im Rahmen der städtebaulichen Planung (Grünordnungsplan) zu berücksichtigen. Sonstige aktuelle Fachpläne (z.B. des Wasserrechts, Abfallrechts, Immissionsschutzrechts oder sonstigen Umweltrechts) liegen für das Plangebiet nicht vor.

### **2.2.13 Luftqualität**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnungen zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte (hier: 22. BImSchV und 33. BImSchV) nicht überschritten werden von Bedeutung. Aktuelle Luftreinhaltepläne mit Maßnahmenvorgaben zur Schadstoffminderung liegen für das Gebiet bislang nicht vor. Im Gebiet und der näheren Umgebung sind keine Anlagen vorhanden, von denen eine Gefährdung durch Schadstoffe ausgehen könnte.

### **2.2.14 Bodenschutzklausel**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um einem zusätzlichen Flächenverbrauch für bauliche Nutzungen, insbesondere durch Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird in der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da durch die Umnutzung einer innerörtlichen Gewerbebrache auf die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich verzichtet werden kann.

### **2.2.15 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner nennenswerten Veränderung der derzeitigen Situation kommen, da eine Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der umgebenden Wohnbebauung auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist. Der Gebäudebestand wäre weiterhin vom Verfall bedroht, wodurch das Stadtbild auf Dauer beeinträchtigt wäre.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Da die Planung sich auf den Innenbereich nach § 34 BauGB (westlich der Friedhofstraße) und auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan (BO 9 „Zeller Pfad“ / östlich der Friedhofstraße) bezieht und insofern hier bereits Baurecht vorliegt, wird auf § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB verwiesen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist im planungsrechtlichen Sinne nur dann erforderlich, wenn zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall, da durch die geplante Bebauung gegenüber der planungsrechtlich bereits zulässigen Bebauung eine geringere Ausnutzung erfolgt und somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auftreten.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können lediglich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB). Da die erforderlichen Maßnahmen auf Bebauungsplanebene zu bestimmen und festzusetzen sind, ist eine Darstellung von Flächen bereits im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

### **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung von Standortalternativen kam nicht in Betracht, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine standortgebundene Konversion einer ehemaligen Industriefläche handelt.

Eine weiterhin gewerbliche Nutzung des Gebietes kommt aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtlage sowie aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Durch die vorhandenen Nutzungen in der direkten Umgebung (Friedhof, Caritas, Wohnbebauung) ist eine gewerbliche Nutzung des Gebietes aus städtebaulichen und immissionschutzrechtlichen Gründen nicht mehr möglich.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Verwendete Verfahren, Auftreten von Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung wurden Rammkern- und Sondiersondierungen, Bodenluftproben und chemische Laboranalysen durchgeführt.

Bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **3.2 Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hinsichtlich Zeitpunkt und Umfang des Monitorings gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, auch sind Art und Umfang der Überwachung nicht festgelegt. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB festgelegte Informationspflicht der Behörden.

Im Rahmen der Umweltprüfung auf Bebauungsplanebene sind die geplanten Maßnahmen näher zu bestimmen. Dabei erscheinen insbesondere Überwachungsmaßnahmen bei artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie bei der ordnungsgemäßen Sanierung der Altlasten erforderlich.

### 3.3 Zusammenfassung

*Ziel der Bauleitplanung* ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer innerörtlichen Brach- und Konversionsfläche sowie die Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gebiets.

Die *Bestandsaufnahme des Umweltzustands* zeigt im Plangebiet weitestgehend bereits bebaute und versiegelte Flächen. Einzelne Brach- und Ruderalflächen besitzen jedoch eine hohe Bedeutung für die Fauna. Im Gebiet ist insbesondere mit Vorkommen von geschützten Fledermaus-, Vogel- und Reptilienarten zu rechnen.

Die Böden im Plangebiet sind bereits anthropogen verändert. Die Flächen sind vollständig bebaut oder versiegelt (westlich der Friedhofstraße) bzw. teilweise befestigt und verdichtet (östlich der Friedhofstraße). Im Rahmen einer orientierenden Bodenerkundung wurden an mehreren Stellen im Untersuchungsgebiet schädliche Bodenbelastungen festgestellt.

Der das Plangebiet querende Meerbach ist vollständig verändert und besitzt eine schlechte Gewässerstrukturgüte. Rechtlich festgesetzte Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist geprägt durch die Lage unterhalb des aktiven Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiets Bergstraßenhang, der Ortseingang wirkt jedoch hemmend auf den Kaltluftabfluss. Die Friedhofstraße stellt einen lufthygienisch belasteten Bereich dar.

Die Freiflächen östlich der Friedhofstraße sind durch ihre Lage zwischen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung sowie der Industriebauung der ehemaligen Papierfabrik geprägt. Das aufgegebene Fabrikgelände westlich der Friedhofstraße ist nicht zugänglich.

Die Umnutzung ist im Rahmen der *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes* im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und das Ortsbild insgesamt positiv zu bewerten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorausgegangenen intensiven Nutzung des Gebietes können erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt ausgeschlossen werden. Das Stadtbild wird durch die Umnutzung aufgewertet.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan ein Verstoß gegen die Verbote des § 42 Abs.1 BNatSchG nicht vorliegt.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Maßnahmen werden auf Bebauungsplanebene bestimmt und festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner nennenswerten Veränderung der derzeitigen Situation kommen. Der Gebäudebestand wäre weiterhin vom Verfall bedroht, wodurch das Stadtbild auf Dauer beeinträchtigt wäre.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine standortgebundene Konversion einer ehemaligen Industrie- fläche handelt, wurden keine Standortalternativen geprüft.