



# STADT BENSHEIM

## Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans BO 3 „Hemsberg V“

Satzungstext

Satzung

Februar 2019

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



## **SATZUNG**

Die Stadt Bensheim erlässt aufgrund des § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 10 BauGB für den Bebauungsplan BO 3 „Hemsberg V“ in Bensheim-Ost folgende Satzung zur Teilaufhebung des Bauungsplans.

### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Parzellen Fl.Nr. 688/1 - 688/7; 690/1 - 690/8; 692/1 - 692/10; 694/1 - 694/10, Flur 8, der Gemarkung Bensheim Ost in der Stadt Bensheim.

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



**Abbildung: Geltungsbereich der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“**

## 2 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Nach § 10 Abs. 3 Nr. 4 BauGB tritt die Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans BO 3 „Hemsberg V“ mit der Bekanntmachung in Kraft.

## 3 Außerkrafttreten des Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten dieser Teilaufhebung tritt der Ursprungsbebauungsplan BO 3 „Hemsberg V“ in dem oben genannten Teilbereich außer Kraft. Bauliche Vorhaben richten sich mit Inkrafttreten dieser Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ dann nicht mehr nach dem Festsetzungsgehalt des aufgehobenen Bebauungsplanes gemäß Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der hessischen Bauordnung (HBO), sondern nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

- |  |  |
|--|--|
| 18.05.2017                               | Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans BO 3 „Hemsberg V“ in der Gemarkung Bensheim-Ost.   |
| 10.06.2017                               | Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung  |
| 21.06.2018                               | Anerkennung und Beschlussfassung der vorgelegten Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans BO 3 „Hemsberg V“ als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB   |
| 02.07.2018:                              | Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.   |
| 10.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB; die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes unterrichtet und hatte damit innerhalb angemessener Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.   |
| 09.07.2018                               | Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden der Vorentwurfsplanung unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 10.08.2018 zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. |
| 08.11.2018:                              | Anerkennung und Beschlussfassung der vorgelegten Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans BO 3 „Hemsberg V“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB.   |
| 26.11.2018:                              | Ortsübliche amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes zur Teilaufhebung des Bebauungsplans.   |

- 04.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019: Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes zur Teilaufhebung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 30.11.2018      Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 11.01.2019 zur Stellungnahme aufgefordert.
- 04.04.2019:      Beschluss der Teilaufhebung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.



# STADT BENSHEIM

Teilaufhebung des Bebauungsplanes  
BO 3 „Hemsberg V“

Begründung mit integriertem  
Umweltbericht

Satzung  
Februar 2019

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

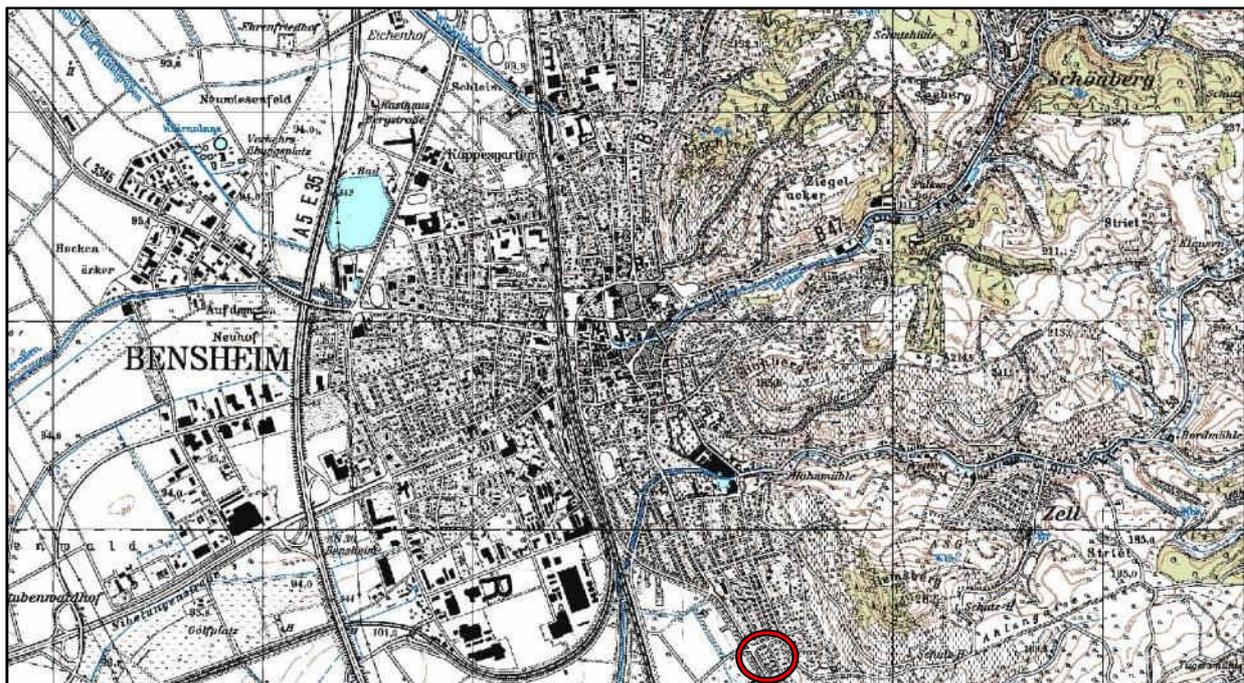
www.infrapro.de

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	5
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>11</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	11
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	11
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	12
2.4	Aufstellungsverfahren	14
2.4.1	Darstellung des Erfordernis und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung	14
2.4.2	Verfahrenswahl .....	15
2.4.3	Verfahrensdurchführung.....	16
2.4.4	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....	17
<b>3</b>	<b>FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>18</b>
3.1	Erschließungsanlagen	18
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung .....	18
3.1.2	Wasserbedarfsprognose .....	19
3.1.3	Verkehrsanlagen .....	19
3.2	Wasserwirtschaftliche Belange	20
3.2.1	Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz.....	20
3.2.2	Wasserschutzgebiete .....	20
3.2.3	Grundwasserschutz.....	20
<b>4.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG .....</b>	<b>20</b>
<b>5.</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>22</b>
5.1	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	22
5.2	Fachziele des Umweltschutzes	23
5.3	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	25
5.3.1	Lage und Naturraum.....	25
5.3.2	Schutzgut Boden .....	26
5.3.3	Schutzgut Klima und Luft.....	27
5.3.4	Schutzgut Wasser .....	27
5.3.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt .....	27
5.3.6	Artenschutz .....	29
5.3.7	Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter.....	29
5.3.8	Schutzgut Landschaft.....	30
5.3.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern .....	30

5.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation	30
5.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Null-Variante	31
5.6	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	31
5.7	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	32
5.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	32
5.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>33</b>
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	33
6.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	34
<b>7</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>34</b>

## Übersichtsplan:



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;  
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001

# 1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

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

In diesem Sinne wird mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ beabsichtigt. Die Plangeberin stellte fest, dass sich die tatsächliche vorhandene Bebauung erheblich von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unterscheidet. Der betroffene Bereich befindet sich im südwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes und grenzt an die B 3 an.

Die planungsrechtlichen Grundlagen werden derzeit in diesem Bereich durch den Bebauungsplan BO 3 „Hemsberg V“ Jahr 1975 geregelt. Der Bebauungsplan BO 3 sieht für diesen Bereich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor und trifft entsprechende Festsetzungen für die Anzahl der Vollgeschosse (zwingend vier Vollgeschosse), die Erschließung (Tiefgaragen) und die überbaubaren Grundstücksflächen. In Realität wurde hingegen eine Bebauung mit eingeschossigen, jeweils an eine Grenze angebauten Einfamilienhäusern, errichtet. Für die bereits bestehenden baulichen Anlagen gibt es entsprechende Baugenehmigungen, diese wurden scheinbar auf Grundlage einer 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 3 erteilt, die letztendlich nicht rechtskräftig wurde. Die Änderung sah eine Bebauung vor, wie sie derzeit auf den in Rede stehenden Grundstücken vorhanden ist.

Da die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes noch nicht gravierend genug sind, um von einer Funktionslosigkeit dieser Festsetzungen ausgehen zu können, ist die Aufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ im betreffenden Teilbereich erforderlich.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes kann zur Anwendung kommen, da dieser als lenkendes Mittel zur weiteren Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erforderlich ist, da die bereits abgeschlossene Bebauung des Gebietes eine Beurteilung hinzutretender Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB hinreichend ermöglicht. Die Aufhebung des Bauleitplanes schafft somit keine „städtebauliche Unordnung“ und hat weder auf das Plangebiet noch auf die Nachbarschaft wesentliche Auswirkungen. Bauliche Vorhaben richten sich mit Inkrafttreten dieser Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ dann nicht mehr nach dem Festsetzungsgehalt des aufgehobenen Bebauungsplanes gemäß Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der hessischen Bauordnung (HBO), sondern nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

Aus Sicht der Plangeberin ist die Notwendigkeit erwachsen planerisch tätig zu werden und die vorliegende planungsrechtliche Situation zu bereinigen. Daher wurde zur Einleitung des vorlie-

genden Verfahrens der Aufstellungsbeschluss für den in der Anlage beigefügten Geltungsbereich in der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2017 gefasst und am 10.06.2017 öffentlich bekannt gemacht.

## 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Bensheim. Es umfasst eine Fläche von rd. 11.292 m<sup>2</sup> und wird räumlich begrenzt durch:

- Die Arminstraße sowie daran angrenzende Siedlungsflächen im Norden,
- die Keltentraße sowie daran angrenzende Siedlungsflächen im Osten,
- daran angrenzende Siedlungsflächen im Süden,
- sowie die Bundesstraße B 3 und eine daran angrenzende Kleingartenanlage.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung betrifft ferner gemäß nachfolgender Abbildung 1 die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bensheim Ost, Flur 8, Nrn. 688/1 - 688/7; 690/1 - 690/8; 692/1 - 692/10; 694/1 - 694/10.

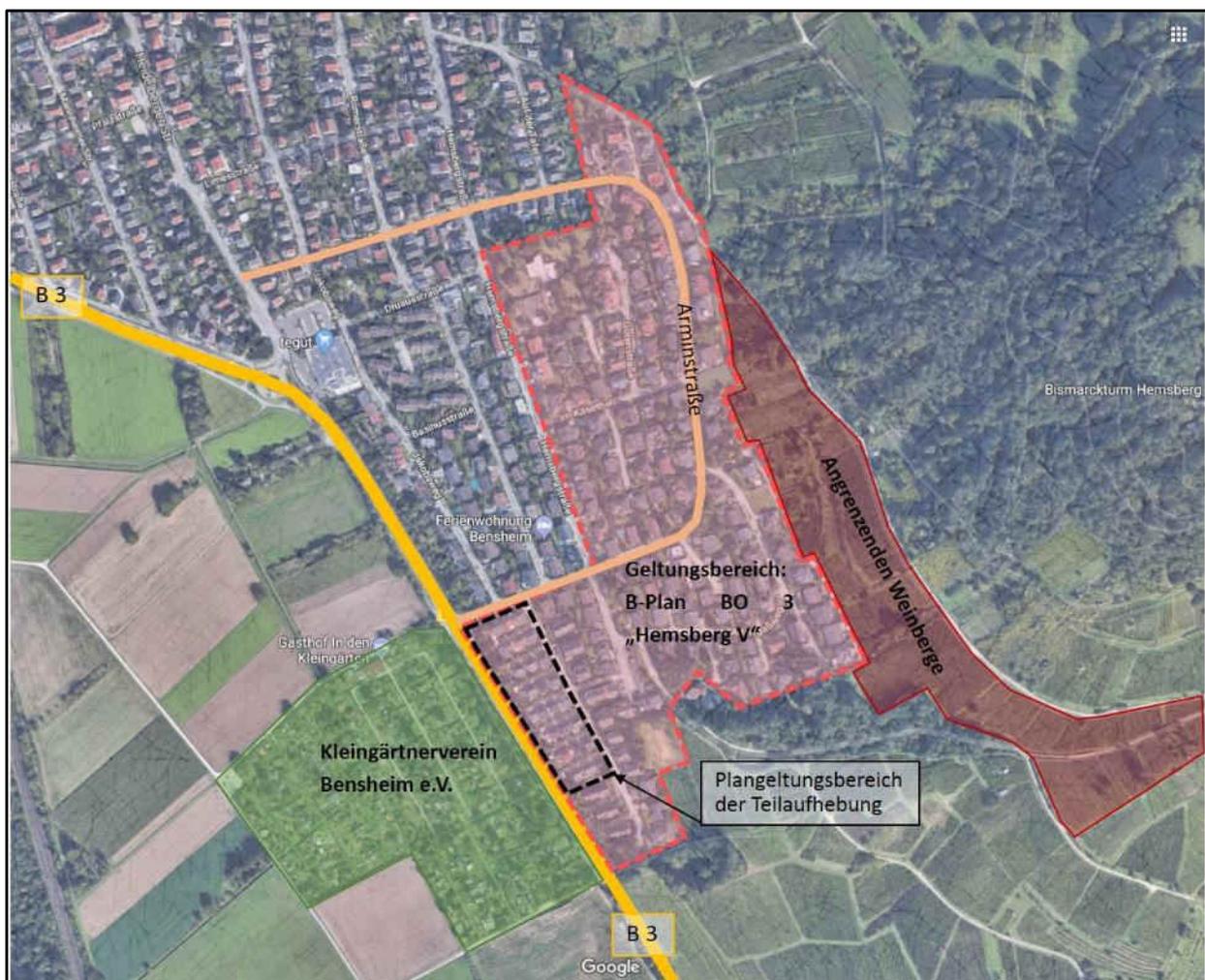


**Abbildung 1** Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“, Quelle: InfraPro

### 1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. So grenzen nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet Siedlungsbereiche an. Im Westen grenzt neben der Bundesstraße B3 auch der Kleingärtnerverein Bensheim e.V. an. Das Plangebiet der vorliegenden Teilaufhebung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“. Demnach wird das Planungsrecht innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zur Teilaufhebung sowie in der unmittelbaren Umgebung durch diesen Bebauungsplan geregelt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Plangebiet sowie dessen Umgebung überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Die Siedlungsbereiche sind durch Wohnstraßen erschlossen. Diese schließen wiederum an die Sammelstraße „Arminstraße“ an, welche als gebietsinterner Zubringer zur Bundesstraße B3 dient. Der ruhende Verkehr findet auf den privaten Grundstücken sowie im Straßenraum Parkflächen.



**Abbildung 2** Schemadarstellung zum städtebaulichen Umfeld (Google Maps/InfraPro)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich hauptsächlich wohnbauliche Nutzungsstrukturen. Es handelt sich hierbei um freistehende Wohnhäuser die jeweils durch Garagen miteinander zu baulichen Dreierketten verbunden werden. Diese Dreierketten werden jeweils durch Stichstraßen erschlossen. Bei den einzelnen Wohnhäusern handelt es sich um die gleichen Bautypen aus den 70/80er Jahren, die jeweils über einen kleinen einsehbaren Vorgartenbereich sowie einen rückwärtigen privaten Gartenbereich verfügen. Die Dachlandschaft ist bei allen Gebäuden im vorliegenden Plangeltungsbereich durch jeweils ein versetztes Satteldach geprägt, sodass diese im Zusammenhang mit der unmittelbar angrenzenden Umgebung zu einem harmonischen Straßenbild beitragen.

### Fotodokumentation



Blick von der Keltensstraße (Richtung Norden) zum Plangebiet.



Stichstraße (abgehend von der Keltensstraße) zur Erschließung der einzelnen Gebäude.



Blick von der Arminstraße (Richtung Süden) zum Plangebiet.



Stichstraße (abgehend von der Keltensstraße) zur Erschließung der einzelnen Gebäude.



Blick in den Straßenraum der Keltenstrasse in Richtung Süden.



Blick in die westlich an das Plangebiet angrenzende Bundesstrasse B3 in Richtung Süden.



Südlich an das Plangebiet angrenzende Reihenhausbebauung.



Südöstlich angrenzende freistehende Einzelhäuser.

**Abbildung 3** Fotodokumentation  
Quelle: Eigene Aufnahmen (InfraPro)

Zur Beurteilung der städtebaulichen Situation vor Ort wurde zunächst eine Bestandsaufnahme der örtlich vorhandenen Baustrukturen vorgenommen. Diese erfolgte durch Ortsbegehungen und durch eine Kartierung der baulichen Anlagen sowie eine Luftbildauswertung.

### Durch Hauptgebäude überbaute Fläche im Bestand

Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung wurde das Verhältnis zwischen überbauter Grundfläche und der tatsächlichen Grundstücksgröße ermittelt und in nachfolgender Abbildung als GRZ im Bestand dargestellt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Grundstücke relativ gut ausgenutzt. Die nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige GRZ wird auf keinem der Grundstücke überschritten. Lediglich die vier nordwestlich gelegenen Grundstücke sind etwas

weniger dicht durch Hauptanlagen bebaut. Die Umgebungsbebauung ist im nordöstlichen Bereich etwas aufgelockerter. Hier wird überwiegend eine GRZ von 0,30 im Bestand nicht überschritten. Die südöstlich angrenzende Bebauung wurde etwas dichter errichtet. Allerdings wird auch hier eine Grundflächenzahl von 0,40 im Bestand nicht überschritten.



**Abbildung 4** Bestandserhebung zur überbauten Fläche (durch Hauptgebäude) im Bestand  
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der ALK

Hinsichtlich der Baustrukturen ist die Umgebungsbebauung nicht nur durch freistehende Einzelhäuser gekennzeichnet, sondern auch durch Reihen- und Doppelhäuser. Während südlich an das Plangebiet ein kleines und reines Reihenhausbereich angrenzt, sind die Baustrukturen östlich der Keltensstraße recht gut durchmisch. Dennoch wirkt sich diese Durchmischung keinesfalls negativ auf das Siedlungs- und Straßenbild aus. Dieses wirkt, aufgrund der relativ einheitlichen Bebauungsdichte, harmonisch.

## Geschossigkeit

Die Geschossigkeit der Bestandsbebauung wurde für die Kartierung vor Ort abgeschätzt. Die Bestandsbebauung weist überwiegend ein bis zwei Vollgeschosse auf. Innerhalb des Plangebietes sind allerdings ausschließlich bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss vorhanden.



**Abbildung 5** Bestandserhebung zur Geschossigkeit  
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der ALK

## Dachgestaltung

Neben der Geschossigkeit ist das Aussehen des Daches ein wesentlicher Faktor für das Siedlungs- und Straßenbild. Die Dachformen der Gebäude im Siedlungsgebiet variieren je nach Gebäudetyp. Während innerhalb des Plangebietes die Dachlandschaft durch versetzte Satteldächer dominiert wird, sind in der Umgebungsbebauung überwiegend gewöhnliche Sat-

teldächer und eher untergeordnet Walmdächer vorzufinden. Teilweise verfügen die bestehenden Gebäude über Gauben. Dacheinschnitte konnten im Rahmen der Ortsbegehung nicht gesichtet werden.



**Abbildung 6** Bestandserhebung zur Dachgestaltung  
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der ALK

Als Dachfarbe dominiert das graue Dach innerhalb des Plangebietes. Auch in der Umgebung wurde überwiegend das Dach in grauen Farbtönen gebaut.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die bestehende Bebauung innerhalb des vorliegenden Plangebietes sich sehr gut in die Umgebungsbebauung einfügt, sodass hierdurch ein harmonisches Siedlungs- und Straßenbild entsteht.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planungsabsicht soll nunmehr dazu beigetragen werden, dass dieses städtebauliche Erscheinungsbild weiterhin gewahrt bleibt.

## 2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.



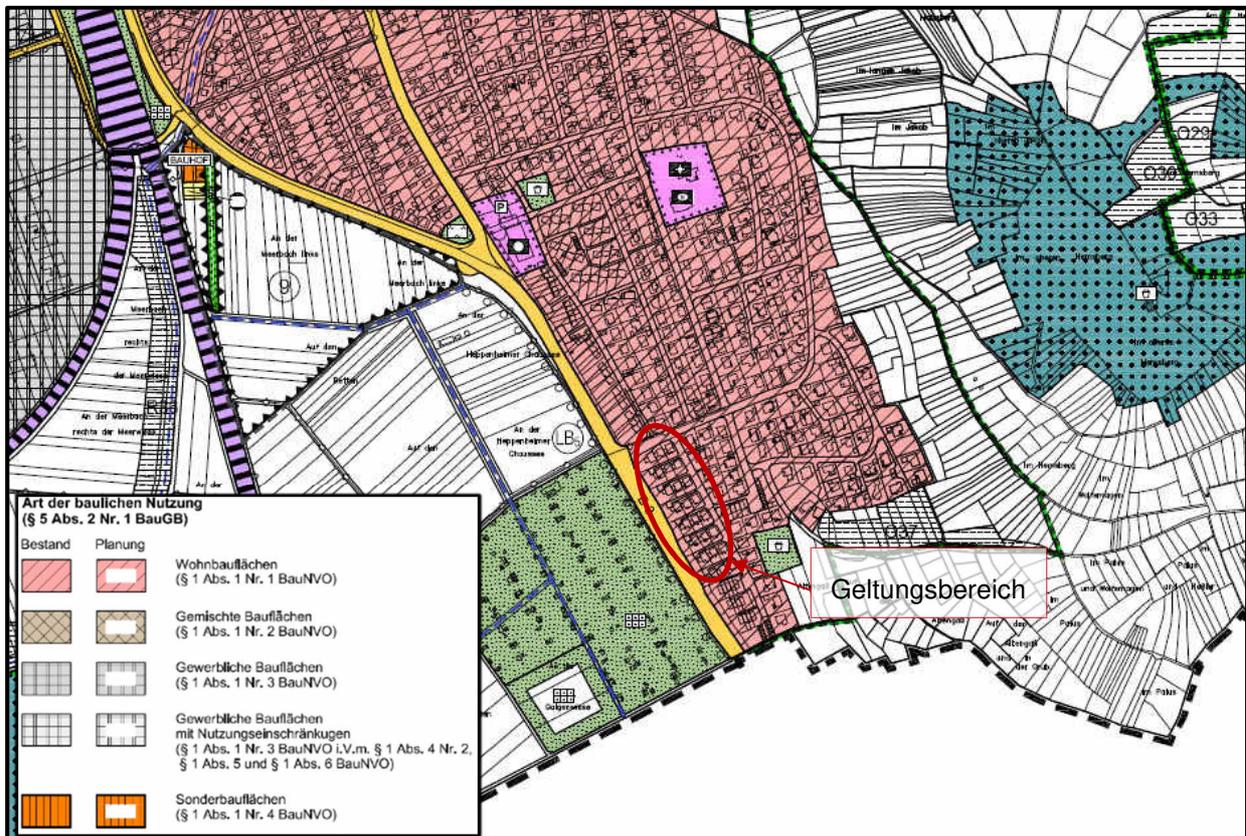
**Abbildung 7** Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010  
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen (siehe Abb. 4). Somit gilt die vorliegende Bauleitplanung als an die regionalplanerischen Vorgaben angepasst.

### 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt für das Plangebiet sowie deren Umgebung eine Wohnbaufläche dar. Daher gilt der Bebauungsplan BO 3 „Hemsberg V“ als nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die im

Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung entspricht ebenfalls der tatsächlich bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebietes.

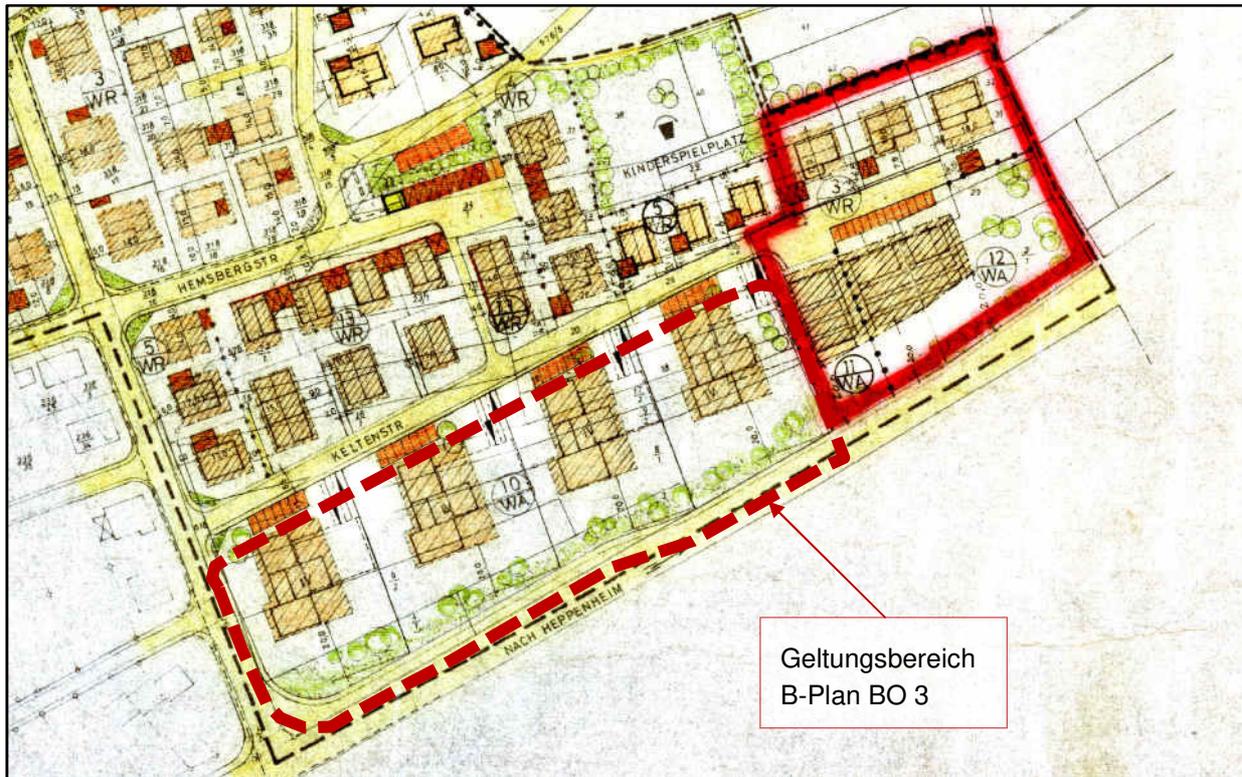


**Abbildung 8:** Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

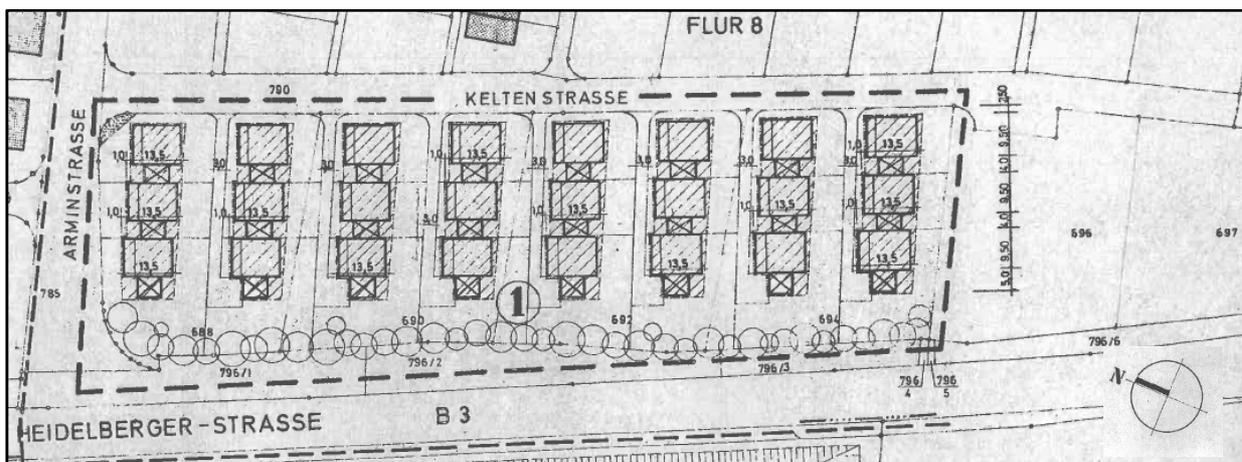
Die Flurstücke des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ sind integraler Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ und darin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der gesamte Bebauungsplan ist in 12 Teilbereiche unterteilt. Der vorliegende Geltungsbereich betrifft den gesamten Teilbereich Nr. 10. Hier sind, neben der offenen Bauweise sowie zwingend 4 Vollgeschosse, auch eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ 1,0 und einem Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 3° festgesetzt.

In Realität wurden jedoch, jeweils an den Grenzen aneinandergrenzende, Wohngebäude mit einem Vollgeschoss sowie Satteldächern errichtet. Ebenfalls sieht der Bebauungsplan zur Unterbringung von Stellplätzen Tiefgaragen vor. Auch diese wurden nicht errichtet und die Garagen befinden sich oberhalb der Erdoberfläche zwischen den einzelnen Wohnbauten.



**Abbildung 9** Auszug aus dem Planteil zum rechtskräftigen B-Plan BO 3 „Hemsberg V“  
Quelle: Bürger-GIS Landkreis Bergstraße; [www.kreis-bergstrasse.de/](http://www.kreis-bergstrasse.de/) Geltungsbereich der Teilaufhebung (InfraPro)

Diese Gebäude wurden auf Grundlage von entsprechenden Baugenehmigungen errichtet, die basierend auf einer 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 3 erteilt wurden. Allerdings wurde diese 1. Änderung, die eine Bebauung vorsah, wie sie in Realität auf den Grundstücken vorhanden ist, nie rechtskräftig. Sodass sich nun das Erfordernis zur Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ in diesem Teilbereich ergibt.



**Abbildung 10** Auszug aus dem Planteil zur nicht rechtskräftigen Änderung des B-Planes BO 3 „Hemsberg V“  
Quelle: Bürger-GIS Landkreis Bergstraße; [www.kreis-bergstrasse.de/](http://www.kreis-bergstrasse.de/)

## **2.4 Aufstellungsverfahren**

### **2.4.1 Darstellung des Erfordernis und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung**

Sollen die Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben nicht mehr herangezogen werden gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Zum einen können die Festsetzungen, weil diese nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans geändert werden. Nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ wird dann das bisherige Recht lediglich überlagert. Hieraus folgt, dass das frühere Recht wieder auflebt, wenn sich die Änderung ihrerseits als fehlerhaft erweist. Die zweite Möglichkeit ist die Aufhebung des Bebauungsplanes. Diese stellt die „Beseitigung“ des Bebauungsplanes sicher und gewährleistet überdies, dass dieser auf keinen Fall bei der Beurteilung von Vorhaben als planungsrechtliche Grundlage herangezogen wird. Aufgrund der vorliegend gravierend unterschiedlichen Bebauung in Realität und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ soll vorliegenden für den betroffenen Teilbereich von der Möglichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht werden.

Entscheidet sich die Plangeberin für die Aufhebung eines Bebauungsplanes, muss ein formelles Aufhebungsverfahren durchgeführt werden. Für dieses sind, wie auch bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen, gemäß § 1 Abs. 8 BauGB dieselben formellen und materiellen Regelungen zu beachten wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Dabei kann sich die Plangeberin, je nach städtebaulichen Zielsetzungen dafür entscheiden, entweder ein isoliertes Aufhebungsverfahren durchzuführen oder die Aufhebung parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Im vorliegenden Fall soll die Aufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ in einem isolierten Verfahren erfolgen.

Bei solch einem isolierten Verfahren hat die Plangeberin stets in materieller Hinsicht zu bedenken, welche Rechtsfolgen sich durch die Aufhebung eines Bebauungsplanes ergeben. Dies kann - je nach städtebaulichen Bedingungen und Situation vor Ort - sein, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 34 -, § 35 - oder sogar nach § 30 BauGB richtet. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu in seinem Urteil vom 21.11.1986 - 4 C 22.83 klargestellt, dass es hierbei unumgänglich ist, mit der Aufhebung zugleich darüber zu entscheiden, „welche Ordnung an die Stelle der mit dem fehlerhaften Plan beabsichtigten Ordnung treten soll“. Im Rahmen der Abwägung sind in diesem Zusammenhang auch die Belange der Betroffenen am Fortbestand des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. So sind hierbei die Art und Qualität des zur Unwirksamkeit führenden Mangels einerseits und das konkrete Gewicht der gegenläufigen privaten Interessen an einer Beibehaltung des Bebauungsplanes mit fehlgeschlagenen Rechtschein andererseits zu beachten. (vgl. Kuschnerus U.: Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn. 1064 f.) Im vorliegenden Fall haben sich baulichen Strukturen vor Ort entgegengesetzt zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 3 entwickelt, sodass die Behebung dieser Diskrepanz zwischen dem planungsrechtlichen Zustand und der realen Entwicklung, im Interesse der Grundstückseigentümer liegen sollte. Somit schafft die Aufhebung des Bauleitpla-

nes keine „städtebauliche Unordnung“ und hat weder auf das Plangebiet noch auf die Nachbarschaft wesentliche Auswirkungen. Als Auswirkung dieser teilbereichsbezogenen Aufhebung richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von baulichen Vorhaben mit Inkrafttreten dieser Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ dann nicht mehr nach dem Festsetzungsgehalt des aufgehobenen Bebauungsplanes, sondern nach den Maßgaben des § 34 BauGB. Infolge der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 wird zunächst die Möglichkeit zur Ausnutzung der Grundstücke verringert, sodass es theoretisch zu einer Wertminderung der Grundstücke kommt, weil der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan eine größere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Praktisch gesehen lassen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr umsetzen, weil das Plangebiet bereits schon komplett bebaut ist. Demzufolge ist die größere Grundstücksausnutzung nicht möglich und würde aufgrund der bestehenden Bebauung z.B. am Nachweis der Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung scheitern.

Grundsätzlich gibt es keinen Anspruch auf einen Fortbestand des Rechtscheins der Gültigkeit des unwirksamen Bebauungsplanes (vgl. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.12.1990 - 4 B 143.90.). Bei leicht behebbaren formellen Mängeln kann die Plangeberin bei sachgerechter Abwägung allerdings gehalten sein, von einer Aufhebung abzusehen und eine Fehlerbehebung durchzuführen. Vorliegend hat sich die Plangeberin in erster Linie für eine isolierte Aufhebung des Bebauungsplanes BO 3 aufgrund der enormen Diskrepanzen zwischen dem planungsrechtlichen Festsetzungen für den in Rede stehenden Teilbereich (Teilbereich 10 des Bebauungsplanes BO 3) und der in Realität vorhandenen Bebauung entschieden. Vgl. hierzu Ausführungen in den Kapiteln 1.3 und 2.3. Eine zukünftige planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach den Maßgaben des § 34 BauGB gewährleistet, dass sich auch weitere Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen. Hierdurch wird vielmehr eine bestehende städtebauliche Ordnung gewahrt, als eine „städtebauliche Unordnung“ geschaffen.

Abwägungsrelevante Auswirkungen auf den verbleibenden Teil des Bebauungsplanes ergeben sich durch die vorliegende Teilaufhebung nicht, da der Geltungsbereich der vorliegenden Teilaufhebung keine festgesetzten Verkehrsflächen und keine festgesetzten Ausgleichsflächen oder anderweitige Flächen, die auch als Grundlage für den Ursprungsbebauungsplan dienen, beinhaltet. Daher werden an dieser Stelle durch die Teilaufhebung dem bestehenden Ursprungsbebauungsplan keine Rechtsgrundlagen entzogen. Der betroffene Bereich der Teilaufhebung hebt lediglich die gebietsbezogenen Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes - WA 10 im Ursprungsbebauungsplan BO 3 „Hemsberg“ auf, sodass sich hieraus keine Auswirkungen auf die restlichen Teile des weiterhin bestehenden o.g. Ursprungsbebauungsplanes ergeben.

#### **2.4.2 Verfahrenswahl**

Die Stadt hat gemäß den oben genannten Ausführungen für die Aufhebung ein förmliches Aufhebungsverfahren durchzuführen. Das Aufhebungsverfahren wird in einem isolierten Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (siehe § 13a Abs. 4) Anwendung

finden. Folglich ist die Aufhebung im zweistufigen Regelverfahren durchzuführen. Insofern ist auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zu erstellen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist von der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ nicht betroffen. Die Darstellung des in Rede stehenden Bereiches als Wohnbaufläche bleibt weiterhin rechtsgültig.

### 2.4.3 Verfahrensdurchführung

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

- |  |  |
|--|--|
| 18.05.2017                               | Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans BO 3 „Hemsberg V“ in der Gemarkung Bensheim Ost.   |
| 10.06.2017                               | Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung  |
| 21.06.2018                               | Anerkennung und Beschlussfassung der vorgelegten Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans BO 3 „Hemsberg V“ als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB.  |
| 02.07.2018:                              | Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.   |
| 10.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB; die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes unterrichtet und hatte damit innerhalb angemessener Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.   |
| 09.07.2018                               | Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden der Vorentwurfsplanung unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 10.08.2018 zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. |
| 08.11.2018:                              | Anerkennung und Beschlussfassung der vorgelegten Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans BO 3 „Hemsberg V“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB.   |
| 26.11.2018:                              | Ortsübliche amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes zur Teilaufhebung des Bebauungsplans.   |

- 04.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019: Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes zur Teilaufhebung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 30.11.2018           Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 11.01.2019 zur Stellungnahme aufgefordert.
- 04.04.2019:        Beschluss der Teilaufhebung des Bebauungsplans BO 3 „Hemsberg V“ als Satzung gemäß § 10 BauGB.

#### **2.4.4   Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes**

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB** vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf die Teilaufhebung des Bebauungsplans:

Begründung:

- Das Kapitel 3.1.1 wurde um die bestandsbeschreibenden Informationen hinsichtlich der Städtentwässerung ergänzt.
- Ausführungen zu den Auswirkungen der Teilaufhebung auf den verbleibenden Teil des Ursprungsbebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ wurden im Kapitel 2.4.1 ergänzt.
- Ergänzung des Kapitels 4, um Ausführungen zur Konfliktbewältigung hinsichtlich der vorliegenden Teilbereiches zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes
- Die Begründung wurde an entsprechenden Stellen um die Hessische Bauordnung als Rechtsgrundlage ergänzt.
- Das Kapitel 4 wurde zu Ausführungen zur Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ ergänzt.

- Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes wurde im Kapitel 5.8 hinsichtlich des Monitoringbedarfes redaktionell korrigiert.
- Das Kapitel 3.2.3 wurde hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried redaktionell berichtigt

#### Planzeichnung:

- Die Planzeichnung wurde um eine Übersicht zum Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes sowie der vorliegenden Teilaufhebung ergänzt.

#### Satzungstext:

- Der Satzungstext wurde an entsprechenden Stellen um die Hessische Bauordnung als Rechtsgrundlage ergänzt.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der **förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB** vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf die Teilaufhebung des Bebauungsplans:

#### Begründung:

- Das Inhaltsverzeichnis der Begründung wurde bei der Aufzählung um den Punkt 2.4.2 „Verfahrenswahl“ ergänzt.

Darüber hinaus ergaben sich keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und den Satzungstext.

## 3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

### 3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes ist weitgehend durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der Keltenstraße vorgegeben und gesichert.

#### 3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Medien als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der Keltenstraße ausreichend gegeben. Der betroffene Bereich entwässert über die Stichstraßen der Keltenstraße in Richtung der Bundesstraße B3. Demnach verläuft der Kanal zum Teil über Privatgrundstücke.

### 3.1.2 Wasserbedarfsprognose

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist eine Bereinigung der planungsrechtlichen Situation bei der Beurteilung von Vorhaben. Das betroffene Gebiet ist bereits seit einiger Zeit bebaut. Bauliche Veränderungen finden aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht statt, sodass mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann das sich an dem bestehenden Wasserbedarf innerhalb des Plangebietes durch die vorliegende Bauleitplanung kein zusätzlicher Wasserbedarf ergibt.

### 3.1.3 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist an bestehende innerörtliche Straßen sowie auch das übergeordnete klassifizierte Straßennetz gut angebunden. Über die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Keltensstraße ist das Plangebiet an die B3 und somit an das überregionale Erschließungsnetz angebunden.



**Abbildung 11** Verkehrliche Anbindung des Plangebietes  
Luftbildquelle: google.maps; Grafiken: Eigene Darstellung (InfraPro)

Die interne Gebietserschließung erfolgt durch einzelne kleine Stichwege, die von der Keltensstraße bis in das Plangebiet abgehen.



## **3.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **3.2.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz**

Oberflächengewässer sowie deren festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Weder in der Nähe zum Plangebiet noch innerhalb des Plangebietes befinden sich Gewässer.

### **3.2.2 Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

### **3.2.3 Grundwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Einflussbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“.

## **4. Begründung der Aufhebung**

Der Plangeberin ist bewusst, dass durch die Teilaufhebung zukünftig eine Beurteilung von Vorhaben nach Maßgaben des § 34 BauGB erfolgt. Demnach sind infolge der Teilaufhebung Vorhaben zulässig, wenn diese sich nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die vorliegende Teilaufhebung soll bestehende Diskrepanzen zwischen dem tatsächlichen Ist-Zustand vor Ort und den noch rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ für den Bereich 10 ausräumen und somit das bestehende Siedlungsbild wahren.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere Lärmimmissionen aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße B 3 zu berücksichtigen. Allerdings wird dieser Konflikt nicht durch die vorliegende Teilaufhebung verursacht. Denn die vorliegende Bauleitplanung, dient vielmehr der Bereinigung von Diskrepanzen zwischen den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem realen Ist-Zustand vor Ort, als der Neuplanung von Wohnstrukturen. Demnach bestehen zum Teil andere Anforderungen an solch eine Teilaufhebung eines Bebauungsplanes innerhalb eines vollständig bebauten Gebietes, als an eine Bauleitplanung, die der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung eines Wohngebietes dient. Dies greift auch im Hinblick auf den Grundsatz der Konfliktbewältigung. Grundsätzlich sind die vom Plan aufgeworfenen Konflikte auch vom Plan selbst zu lösen. So darf die Planung nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben (so der Beschluss des BVerwG am 14.07.1994 - 4 NB 25.94). Im Falle der vorliegenden Teilaufhebung werden Konflikte nicht durch die Planung hervorgerufen, sondern es werden Vorbelastungen durch Verkehrslärm vorgefunden und auf die bestehende Situation



zurückgeführt. Solche „Konflikte“, die der Bebauungsplan im Gebiet vorfindet, sind ihm nur insoweit zuzurechnen, als dass sich seine Regelungen hierauf auswirken. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird vielmehr dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, welcher die besondere Bedeutung gewachsener Strukturen herausstellt, gefolgt. So steht die Erhaltung vorhandener Ortsteile im Vordergrund. Durch die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hemsberg V“ richtet sich die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nach seiner Art allein danach, ob es nach den Regelungen der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Im Fall des vorliegenden Geltungsbereiches verändert sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nur unwesentlich, da die seit längerem bebauten Grundstücke ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt werden. Gleichzeitig kann hierdurch der bestehende Siedlungscharakter weiterhin gewahrt werden. Da die zuvor beschriebenen Nutzungen schon immer nebeneinander bestehen, wird vorliegend von einer Verträglichkeit ausgegangen.

### Gegenüberstellung Ist-Zustand vor Ort & Festsetzungen des Bebauungsplanes BO 3

	<b>Bebauungsplan BO 3 „Hemsberg V“</b>	<b>Ist-Zustand vor Ort</b>
<b>Nutzung</b>	Allgemeines Wohngebiet	Wohngebiet
<b>Bauweise</b>	offene Bauweise	einseitige Grenzbebauung
<b>GRZ</b>	0,4	überwiegend zwischen 0,31-0,40
<b>GFZ</b>	1,0	nicht ermittelt
<b>Geschossigkeit</b>	zwingend 4 Vollgeschosse	1 Vollgeschoss
<b>Dachform</b>	Flachdach	Satteldach (versetzt)
<b>Weiteres</b>	Tiefgaragen	oberirdische Garagen

Für die baulichen Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind entsprechenden Baugenehmigungen vorhanden. Erteilt wurden diese basierend auf einer 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 3, welcher jedoch nie rechtskräftig wurde. Aufgrund der enormen Abweichungen ergibt sich nun das Erfordernis zur Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ in diesem Teilbereich. Nur so kann zukünftig gewährleistet werden, dass der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan BO 3 zukünftig nicht mehr bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes herangezogen wird. Hierdurch kann das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) es eine Pflichtaufgabe der Städte und Gemeinden ist, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Da sich dies auch auf die Notwendigkeit der Anpassung von Bauleitplänen an geänderte Rahmenbedingungen und Anforderungen bezieht, hat die Plangeberin hierauf reagiert, indem sie einen Aufstellungsbeschluss am 18.02.2017 zur Aufstellung der Satzung zur



Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ gefasst hat. So ist grundsätzlich eine ausdrückliche Aufhebung eines Bebauungsplanes insbesondere dann angezeigt, wenn der Bebauungsplan inhaltlich städtebaulich nicht mehr erwünscht ist und die Urfassung nicht nur lediglich durch das neue Recht überlagert werden soll oder wenn Bedenken gegen den Plan bestehen, die nicht behoben werden sollen oder können. Innerhalb des vorliegend relevanten Teilbereiches Nr. 10 ist der Bebauungsplan nicht mehr anwendbar, da die meisten Festsetzungen nicht der Realität entsprechen und zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar ist, dass eine Umsetzung des Bebauungsplanes, durch Rückbau der alten Strukturen und Errichtung von neuer Bebauung, erfolgt. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan seitens der Plangeberin an dieser Stelle inhaltlich städtebaulich nicht erwünscht. Daher ist die vorliegende Aufhebung des in Rede stehenden Teilbereiches eine dringlichere Aufgabe, da dieser die größten planungsrechtlichen Probleme hat. Die restlichen Bereiche werden diesbezüglich geprüft und eventuell in gesonderten Aufhebungs- oder Aufstellungsverfahren berücksichtigt. Dies wäre allerdings eine eigenständige Bauleitplanung und betrifft die vorliegende Teilaufhebung daher nicht.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Umweltprüfung und Eingriffsregelung**

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

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

## 5.2 Fachziele des Umweltschutzes

### Bodenschutz

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der sparsame und schonende Umgang mit der Ressource Boden, u.a. durch Begrenzung der Flächenversiegelung, formuliert auch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz als Ziel.

Die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Bodenveränderungen sowie die Verpflichtung zur weitest möglichen Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bei Beeinträchtigungen von Böden ist als Grundsatz und Ziel in § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes formuliert. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich hieraus zunächst nicht, da infolge der vorliegenden Teilaufhebung sind keine Eingriffe in den Boden entstehen.

### Gewässerschutz

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „...die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Geltungsbereich sind weder stehende noch fließende Gewässer vorhanden. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3.

### Schutz von Natur und Landschaft

§ 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) formuliert in seinen allgemeinen Grundsätzen den Schutz von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und die dauerhafte Sicherung

- der biologischen Vielfalt,
- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft

als Ziel.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000 Gebieten und außerhalb von Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie. Relevante funktionale Wechselbeziehungen zu Natura 2000 Gebieten im weiteren Umfeld sind nicht erkennbar. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie



geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. HAGBNatSchG sind ebenfalls nicht vom geplanten Eingriff betroffen. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3.

### **Schutz menschlicher Gesundheit**

Es ist insbesondere Lärm- und Schadstoffimmissionen auf umliegende Wohnbebauung zu berücksichtigen und ggf. durch Festsetzungen in der Bauleitplanung so zu beschränken, dass die Anwohner keinen schädlichen Geräuscheinwirkungen ausgesetzt werden. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3, welche lediglich der Bereinigung von Diskrepanzen zwischen dem realen Ist-Zustand und den Festsetzungen des Bebauungsplanes BO 3 dient. Auswirkungen auf den bestehenden Ist-Zustand ergeben sich hieraus nicht.

### **Immissionsschutz**

§ 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) definiert als Ziele den Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser und Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Vorbeugung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen. Es beinhaltet weiterhin die „... Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft...“ sowie den “Schutz und die Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen...” durch genehmigungsbedürftige Anlagen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere Lärmimmissionen aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße B 3 zu berücksichtigen. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass das vorliegende Plangebiet bereits bebaut und bewohnt ist und die vorliegende Teilaufhebung lediglich der Bereinigung von Diskrepanzen zwischen dem realen Ist-Zustand und den Festsetzungen des Bebauungsplanes BO 3 dient.

### **Klimaschutz**

Im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 Satz 2 ist die Klimaschutzklausel verankert. Hiernach sind in Bauleitplänen die Erfordernisse des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu berücksichtigen (§ 1a, Abs 5 BauGB). Erhebliche Auswirkungen auf das Stadt- und Geländeklima und die lufthygienische Situation sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans BO 3 nicht zu erwarten, da sich daraus keine Veränderungen auf klimatisch wirksame Oberflächenstrukturen ableiten.



## **Denkmalschutz**

Gemäß § 1 (1) des hessischen Gesetztes zum Schutz der Kulturdenkmäler ist die „Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.“ Es sind keine Denkmäler, Denkmalensembles oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind ebenfalls keine Denkmäler oder -ensembles oder Bodendenkmäler bekannt. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3.

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

#### **5.3.1 Lage und Naturraum**

Naturräumlich gesehen handelt es sich um den Naturraum 226.4 Mittlere Bergstraße als Teil der naturräumlichen Haupteinheit der Bergstraße. Diese ist lt. Umweltatlas Hessen als untere warme Hangzone des Odenwaldwestrandes zu kennzeichnen, klimatisch besonders begünstigt und liegt in einem Höhenbereich von etwa 120 bis 220. Das Gelände des Plangeltungsbereichs liegt gegenüber der Bundesstraße B3 etwas erhöht. Das Relief im Plangebiet ist ebenfalls bewegt. Naturlandschaftlich ist es ein Wärme liebender Eichen-Mischwaldstreifen, dessen ökologische Amplitude von Standorten thermophiler Eichen-Elsbeerenwälder bis zu basiphilen Buchenwäldern reicht. Diese Landschaft ist heute waldfrei und diente früher ausgedehntem Weinbau, der besonders im nördlichen Teil später durch Obstbau ersetzt wurde.

Aufgrund der Löss- und Kalkböden des Hemsberges befinden sich unterhalb des Gipfels am Süd- und Westhang eine der größten Weinlagen der hessischen Bergstraße. Wegen seiner vielfältigen Fauna wurde ein Großteil des Wald- und Wiesengebietes um den Hemsberg unter Naturschutz gestellt. Auf den Wiesen befindet sich eines der größten Vorkommen des Helm-Knabenkrautes Deutschlands. Auf dem Gebiet des Hemsberges wurden 430 der rund 2.500 in Europa vorkommenden Blütenpflanzen kartiert. Unter anderem sind dies der kalkliebende Blutrote Storchnabel, die Rapunzel-Glockenblume, das Jakobs-Kreuzkraut, die Karthäuser-Nelke, das Echte Labkraut und der sehr seltene Bergfenchel. [Berichte aus dem Bergsträßer Anzeiger: „Nach der BA-Exkursion wartet der Hemsberg-Wirt“ vom 11.07.2007 & „Den Bergfenchel als botanische Rarität präsentiert“ vom 16.07.2007]

Nordöstlich vom Gipfel wachsen Orchideen und Akelei. Im bewaldeten oberen Teil des Hemsberges blühen nacheinander von Mai bis Juni Kirschen und Eschen. [Bericht aus dem Bergsträßer Anzeiger „Jetzt blühen tausend Orchideen“ vom 12.05.2010]



**Abbildung 12** Naturräumliche Lage des Plangebietes  
Bildquelle: [http://www.wikiwand.com/de/Zell\\_\(Bensheim\)](http://www.wikiwand.com/de/Zell_(Bensheim))

### 5.3.2 Schutzgut Boden

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

Da es sich bei der Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 um eine formalrechtliche Änderung handelt, aus der keine Änderungen hinsichtlich der Bodennutzung und des Versiegelungsgrades resultieren, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten. Vielmehr wird die bestehende Situation hinsichtlich des Versiegelungsgrades verbessert, da der Ursprungsbebauungsplan für die Unterbringung von Fahrzeugen eine Tiefgarage vorsieht und somit einen höheren Grad an Bodenversiegelung zulässt als in Realität tatsächlich gebaut wurde.



### **5.3.3 Schutzgut Klima und Luft**

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Stadt- und Geländeklima und die lufthygienische Situation sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans BO 3 nicht zu erwarten, da sich daraus keine Veränderungen auf klimatisch wirksame Oberflächenstrukturen (Anteil von Versiegelungs- und Vegetationsflächen, Strömungshindernisse etc.) ableiten.

### **5.3.4 Schutzgut Wasser**

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

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

### **5.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt**

#### **Biotoptypen**

Das Plangebiet wird ausschließlich zu Wohnzwecken mit eingeschossigen Gebäuden genutzt. Sie verfügen über gärtnerisch angelegte Freiflächen mit mehr oder weniger großem Gehölzanteil, insgesamt aber zier- und nutzgartenartigem Grünflächencharakter. Floristisch und vegetationskundlich sind im Plangebiet keine Besonderheiten zu erwarten.

Die südwestlichen Grundstücke im Plangeltungsbereich bzw. die südwestlichen Randbereiche der privaten Grundstücke sind durch Laubbäume bepflanzt.

Die Verteilung der Nutzungstypen im Geltungsbereich ist in der Bestandskarte dargestellt. Die Bestandserfassung erfolgte im Rahmen einer Geländebegehung und, da die Flächen nur eingeschränkt zugänglich / einsehbar sind, über die Auswertung von Luftbildern. Die Bestandskarte ist als Anhang der vorliegenden Begründung mit integriertem Umweltbericht beigefügt. Auf eine detailliertere Bestandserfassung wurde verzichtet, da die Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 zum einen den bestandsregelnden Charakter besitzt und lediglich der planungsrechtlichen

Bereinigung von Diskrepanzen zwischen dem Bebauungsplan BO 3 und dem Ist-Zustand vor Ort dient. Darüber hinaus sind die im Geltungsbereich befindlichen privaten Grundstücke bereits vollständig bebaut und es erfolgt demnach keine über die vorhandenen Bauflächen hinausgehende Flächeninanspruchnahme.

### **Tierwelt**

Die Bewertung der Fläche als Lebensraum für die Tierwelt erfolgt anhand des vorhandenen Strukturpotenzials. Auf eine systematische faunistische Bestandserfassung wurde verzichtet, da der gegenständliche Bebauungsplan einen bestandsregelnden Charakter besitzt und lediglich der planungsrechtlichen Bereinigung von Diskrepanzen zwischen dem Bebauungsplan BO 3 und dem Ist-Zustand vor Ort dient. Deshalb sind keine erheblichen Veränderungen der Nutzungsverteilung gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten.

Die bereits bebauten Flächen sind nutzungsbedingt ökologisch verarmt und bieten mehrheitlich nur eine geringe Vielfalt an Habitatstrukturen. Aufgrund der intensiven Flächennutzung und der bereits vorhandenen Bodenversiegelung sind Flächen mit Eignung als (Teil-) Lebensraum für die Fauna auf die gärtnerisch gestalteten Flächen mit Gehölzbeständen beschränkt. Hierbei handelt es sich v.a. um Nutzgärten der wohnbaulich genutzten Grundstücke. Das zu erwartende Arteninventar im Bereich der Gärten beschränkt sich auf siedlungstypische und störungsunempfindliche Arten. Hier sind v.a. häufig vorkommende, synanthrope Vogelarten zu nennen, die Gebäude und Siedlungsgrün als Bruthabitat und Nahrungsraum nutzen können. Weiterhin sind Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet zu erwarten, die das Gebiet als Teil ihres Nahrungsraums nutzen. Gebäude können dabei potenziell eine Quartierfunktion übernehmen. Allerdings ist hier aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im gesamten Plangeltungsbereich sowie der zukünftigen Beurteilung nach Maßgaben des § 34 BauGB, also der Eigenart der näheren Umgebung, von einer baulichen Veränderung nicht auszugehen.

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass der Plangeltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung und der Vielzahl störoökologischer Effekt durch Siedlungs- und Verkehrsflächen nur von häufig vorkommenden, synanthropen Arten besiedelt wird und keine besondere Bedeutung für das Schutzgut zukommt.

### **Biologische Vielfalt**

Für das Plangebiet ergibt sich infolge der intensiven Nutzung und des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades eine stark eingeschränkte Biodiversität. Dem Plangebiet kommt daher eine geringe Bedeutung für die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten zu.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit dem gegenständlichen Bebauungsplan nur eine formalrechtliche Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ erfolgt und sich hierdurch gegenüber dem Ist-Zustand vor Ort keine Änderungen im Hinblick auf die Flächennutzung und die Biotopstrukturen sowie die biologische Vielfalt ergeben. Aus diesem Grund



sind erheblich Beeinträchtigungen auf die Bedeutung der Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht erkennbar.

### **5.3.6 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützte Arten berücksichtigt werden. Daher müssen im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanungen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, geprüft und berücksichtigt werden.

Die Fläche der vorliegenden Teilaufhebung ist bereits anthropogen vorbelastet und durch Wohnnutzung geprägt. Der in Rede stehende Bereich ist bereits komplett bebaut. Hierbei ist der Anteil der Bepflanzung relativ gering und in Form von Hausgärten vorhanden. Für das gesamte Plangebiet der Teilaufhebung sind keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit ersichtlich. Die vorliegende Teilaufhebung soll die Diskrepanz zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ und dem tatsächlichen Ist-Zustand vor Ort bereinigen. Daher sind allein durch die vorliegende Teilaufhebung keine Änderungen im Bestand oder Veränderungen hinsichtlich der Habitatqualität zu erwarten. Das Planvorhaben zur Teilaufhebung löst somit keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Teilaufhebung nicht entgegen. Aus diesem Grund kann auf ein Artenschutzgutachten im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 verzichtet werden.

### **5.3.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter**

#### **Mensch**

Das Plangebiet und dessen Umfeld sind wohnbaulich geprägt. Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Bundesstraße B3, sodass diese zunächst eine Lärmemission darstellt. Im Plangebiet selber sind keine Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz festgesetzt. Die bereits bestehenden Verkehrsimmissionswerte, aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße, werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ nicht verändert. Somit ergeben sich auch durch diese Teilaufhebung keine veränderten Bedingungen für den Immissionsschutz. Zudem ist hierbei zu berücksichtigen, dass das gesamte Plangebiet bereits bebaut ist und, dass die vorliegende Teilaufhebung lediglich eine bestandsregelnde Funktion hat. Ebenfalls ergeben sich durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans BO 3 keine Veränderungen hinsichtlich der Verkehrssituation oder anderer Lärmquellen, so dass Auswirkungen auf die Qualität von Wohn- und Arbeitsstätten nicht zu erwarten sind.

#### **Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bekannt. Im Umfeld befinden sich keine Denkmäler.

Im Hinblick auf eine Betroffenheit von Sachgütern ist zunächst der Wohngebäudebestand zu nennen. Es ergeben sich allerdings keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand, da die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes ohnehin nicht dem Ist-Zustand vor Ort entsprechen.

### **5.3.8 Schutzgut Landschaft**

Das Siedlungsbild ist durch wohnbauliche Nutzung mit einem eher untergeordneten und nicht raumwirksamen Grünflächenanteil bzw. -strukturen geprägt. Am östlichen Siedlungsrand, unweit des Plangebiets, schließen sich die strukturreichen, durch Weinbau geprägten Hänge der Bergstraße an, die eine hohe landschaftliche Eigenart besitzen und für die landschaftsbezogene Erholung von Bedeutung sind.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert des Plangebiets ergeben sich nicht, da zum einen in die Weinbaubereiche nicht eingegriffen wird und weiterhin das Plangebiet von allen Seiten von Siedlungsbereichen umschlossen ist. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Teilaufhebung um ein bereits bestehendes und bebautes Gebiet.

### **5.3.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits unter der Darstellung der Schutzgüter beschrieben. Die Bodeneigenschaften und geologischen Gegebenheiten nehmen Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers und des Grundwassers. Chemisch-physikalische Bodenparameter beeinflussen sowohl natürliche Vegetationsstrukturen als auch landwirtschaftliche Nutzung und Anbaumöglichkeiten. Die Nutzungs- / Vegetationsstrukturen wiederum nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokalklimatische Situation. Darüber hinaus prägen sie den Charakter der Landschaft und des Siedlungsbildes und die Funktion als Erholungsraum und Wohnumfeld sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Das gegenständliche Verfahren verfolgt lediglich eine Bereinigung der, aktuell mit dem Ist-Zustand nicht konformen, planungsrechtlichen Situation. Da sich aus der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben, sind negative Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ebenfalls nicht zu erwarten.

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

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

Durch die gegenständliche Planung ergeben sich keine negativen Veränderungen hinsichtlich des Biotopwerts der Fläche. Die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 allein bedingt keinen unmittelbaren Eingriff, da diese mit keiner Neuplanung für die in Rede stehenden Grundstücke verbunden ist. Auch weil die Teilaufhebung lediglich eine bestehende Ist-Situation planungsrechtlich bereinigt, wird davon ausgegangen, dass sich keine grundlegenden Veränderungen hinsichtlich der zukünftigen Zulässigkeit von Flächennutzungen und dem Ist-Zustand im Sinne negativer Auswirkungen auf die naturhaushaltlichen Funktionen ergeben. So muss ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als nicht erforderlich angesehen werden, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.

Auf die rechnerische Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des Kompensationsbedarfs sowie auf die Festsetzung von Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild kann demnach verzichtet werden.

### **5.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Null-Variante**

Ohne die Umsetzung des geplanten Vorhabens verbleibt die Fläche im derzeitigen Nutzungszustand auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplans BO 3 „Hemsberg V“ und es würde weiterhin eine Diskrepanz zwischen den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes und dem realen Ist-Zustand vor Ort bestehen. Am derzeitigen Umweltzustand innerhalb des Geltungsbereiches würde sich allerdings nichts ändern, da es sich hierbei um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt.

### **5.6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung von alternativen Standorten unter Abwägung aller Belange ist im gegenständlichen Verfahren nicht erforderlich, da es sich lediglich um eine Teilaufhebung eines Bebauungsplanes handelt, welche auf eine bereits bestehende Situation vor Ort reagiert und diese somit bereinigt. Alternative Planungsmöglichkeiten gibt es daher nicht bzw. sind diese stark eingeschränkt. Eine Alternative wäre statt einer Teilaufhebung die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Dies wurde verworfen, da nur die Aufhebung des Bebauungsplanes innerhalb des in Rede stehenden Teilbereiches die „Beseitigung“ des Bebauungsplanes sicher stellt und überdies gewährleistet, dass dieser auf keinen Fall bei der Beurteilung von Vorhaben als planungsrechtliche Grundlage herangezogen wird. Die Notwendigkeit hierfür wird aufgrund der vorliegend gravierend unterschiedlichen Bebauung in Realität und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ gesehen.

## **5.7 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

In dem vorliegend aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes BO 3 sind keine Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Verkehrsimmissionsschutz festgesetzt, sodass sich mit der vorliegenden Teilaufhebung keine Auswirkungen auf das zulässige Emissionsverhalten im Bereich der Bundesstraße B3 ergeben. Die im Teilbereich tatsächlich vorhandene Bebauung weicht von der im Bebauungsplan BO 3 „Hemsberg V“ festgesetzte Bebauung deutlich ab. Da das in Rede stehende Gebiet bereits vollständig bebaut ist, ist eine tatsächliche Umsetzung der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan BO 3 „Hemsberg V“ in dem Teilbereich unrealistisch.

Zusätzliche Untersuchungen und Gutachten sind, aufgrund der soeben beschriebenen Sachlage, entbehrlich. Zudem sind nach aktuellem Kenntnisstand durch die Ergänzung von Unterlagen bzw. Gutachten hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen keine anderen als die erfolgten Schlüsse und Beurteilungen zu erwarten.

Es wurden folgende Unterlagen zur Ermittlung der Umweltbelange ausgewertet:

- Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (<http://bodenviewer.hessen.de>)
- Geoportal des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (<http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>)
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hg.) (2002): Bodenkarte von Hessen 1:50 000. Wiesbaden
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hg.)(2004): Umweltatlas Hessen. Wiesbaden
- Hessisches Naturschutz Informationssystem NATUREG (<http://natureg.hessen.de>)
- Luftbilder (hessenviewer, google maps)

## **5.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

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

## **5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Bensheim beabsichtigt mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ die bestehenden Diskrepanzen zwischen den Festsetzungen des o.g. (noch rechtskräftigem) Bebauungsplans und dem tatsächlichen Ist-Zustand vor Ort zu bereinigen.

Bauliche Vorhaben richten sich somit mit Inkrafttreten dieser Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ dann nicht mehr nach dem Festsetzungsgehalt des aufgehobenen Bebauungsplanes, sondern nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

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

Da es sich lediglich um eine formalrechtliche Änderung handelt, mit der keine realen Veränderungen hinsichtlich der Art und des Umfangs der Flächennutzung einhergehen, sind erhebliche Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht zu erwarten. Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG sind nicht zu erwarten – eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation entfallen daher.

Da allein durch die vorliegende Teilaufhebung keine Änderungen im Bestand oder Veränderungen hinsichtlich der Habitatqualität zu erwarten sind, löst die vorliegende Teilaufhebung keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Teilaufhebung somit nicht entgegen. Im gegenständlichen Verfahren sind diesbezügliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Monitoringbedarf besteht nicht.

## **6 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 hat zum einen eine bestandsregelnde Wirkung auf die Grundstücke des vorliegenden Plangeltungsbereiches. Mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ werden die bestehenden Diskrepanzen zwischen den Festsetzungen des o.g. (noch rechtskräftigem) Bebauungsplans und dem tatsächlichen Ist-Zustand vor Ort behoben. Bauliche Vorhaben richten sich somit mit Inkrafttreten dieser Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 „Hemsberg V“ dann nicht mehr nach dem Festsetzungsgehalt des aufgehobenen Bebauungsplanes, sondern nach den Maßgaben des § 34 BauGB. Demnach sind infolge der Teilaufhebung Vorhaben zulässig, wenn diese sich nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die bereits bestehenden Grenzen der privaten Grundstücke bleiben in räumlicher Hinsicht unberührt. Demnach ist eine Baulandumlegung derzeit nicht vorgesehen.



## **6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen**

Die Stadt als Planungsträgerin tragen die anfallenden Kosten des Bauleitplanverfahrens als auch die üblichen Verwaltungskosten.

## **7 Anlagen**

Neben dem Planteil zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 und dem Satzungstext liegt der Begründung mit integriertem Umweltbericht die Bestandskarte als Anlagen bei.

aufgestellt:

Lorsch, den 06.02.2019

M.Eng. Katharina Mack

# Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes BO 3 "Hemsberg V"

Gemarkung Bensheim Ost, Flur 8, Nrn. 688/1 - 688/7; 690/1 - 690/8; 692/1 - 692/10; 694/1 - 694/10

# Stadt Bensheim

## PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. Biotypen

(in Klammern: Nutzungstypen nach KV)

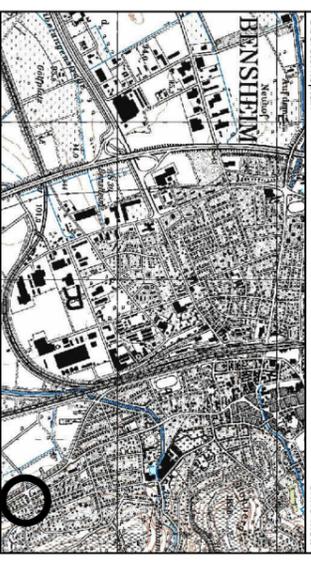
-  Abstandsgrün mit Laubbaumbestand,
-  Laubbaum (04.110)
-  Gebäude (10.715)
-  Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)
-  Gärtnereich gepflegte Anlagen (11.221), strukturreich
-  Gärtnereich gepflegte Anlagen (11.221), strukturaarm
-  Grenze des Geltungsbereichs

### II. Hinweise

#### 1. Hinweise der Kartengrundlage

-  vorhandene Gebäude
-  vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

Mandat der Stadt Bensheim Kirchbergstraße 18 64625 Bensheim	Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 08.31K	Datum der letzten Änderung 06.02.2019
ohne Maß.	



## STADT BENSHEIM



Satzung zur Teilaufhebung des  
Bebauungsplanes BO 3  
"Hemsberg V"  
Gemarkung Bensheim Ost, Flur 8  
Bestandskarte

Maßstab 1 : 1.000

Blatt 1 von 1

**INFRAPRO**  
Ingenieur  
GmbH & Co. KG  
Hildenerfelder Straße 7  
64653 Lorsch

Fon 06251 - 594 783 0  
Fax 06251 - 594 783 1  
mail mail@infrapro.de  
web www.infrapro.de

