

STADT BENSHEIM

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Ehemaliger Schlachthof“

Begründung

Vorhabenträger: **WILMA BAU UND BAUTRÄGER GMBH**
Niederlassung Wiesbaden
Kreuzberger Ring 13
65205 Wiesbaden

aufgestellt durch: **SARTORIUS + PARTNER**
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Bensheim, April 1999

006-31-002-2975-VE-03-00

Inhalt:**1. Planungsgegenstand**

- 1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
- 1.2 Plangebiet**
- 1.3 Planerische Ausgangssituation**
- 1.4 Rechtsgrundlagen**
- 1.5 Aktuelle Nutzung**
- 1.6 Altlastenuntersuchung**
- 1.7 Lärmschutz**

2. Planinhalt

- 2.1 Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben**
- 2.2 Städtebauliches Grundkonzept**
- 2.3 Bauliche Nutzung**
- 2.4 Gestaltung der Baukörper**
- 2.5 Stellplätze**
- 2.6 Erschließung**
 - 2.6.1 Verkehr**
 - 2.6.2 Abwasserentsorgung**
 - 2.6.3 Wasserversorgung**
 - 2.6.4 Versorgung mit elektrischer Energie**
 - 2.6.5 Gasversorgung**
 - 2.6.6 Fernmeldetechnische Versorgung**

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- 3.1 Auswirkungen auf das Wohnraumangebot**
- 3.2 Auswirkungen auf die Verkehrssituation**
- 3.3 Städtebauliche Auswirkungen**
- 3.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**
- 3.5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**
- 3.6 Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange**

Anlage: Schalltechnische Untersuchung

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Stadt Bensheim beabsichtigt, für das ehemals städtische Schlachthofgelände weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Hierzu beschloß die Stadtverordnetenversammlung am 27.11.1997 ein Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes durchzuführen (Einleitungsbeschluß).

Der Vorhabenträger „Wilma Bau und Bauträger GmbH Wiesbaden“ beabsichtigt, gemeinsam mit der Stadt Bensheim, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnnutzung durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) zu schaffen. Ein Nutzungskonzept war Grundlage des Grundstücksverkaufs.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Stadt ein Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. Dieses Instrument der Bauleitplanung schafft ein vorhabenbezogenes Baurecht und verpflichtet den Vorhabenträger zur Durchführung der Maßnahme innerhalb der im Durchführungsvertrag bereits vereinbarten Fristen.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des V+E-Planes „Ehemaliger Schlachthof“ umfaßt eine Fläche von ca. 1,3 ha und betrifft Teilflächen aus folgenden Parzellen:

Gemarkung Bensheim, Flur 18, Nr. 153/3, 154/16 und 630/3.

Das Areal liegt zwischen der Bundesbahnstrecke Darmstadt - Heidelberg und der Wilhelmstraße. In Nord - Süd - Richtung wird der Bereich durch die Bebauung südlich des Grenzweges und der geplanten Wohnbebauung im Zuge des V + E - Planes „Bahnstraße“ (ehem. „Willmes“-Gelände) begrenzt.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 1995 (RROPS) ist das Bearbeitungsgebiet als „Siedlungsfläche, Bestand“ ausgewiesen. Die Schaffung von Wohnraum durch „Gewerbeflächenrecycling“ entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt zeigt nach erfolgter Änderung im überplanten Bereich „Wohnbaufläche“. Der Inhalt des V+E-Planes deckt sich insoweit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die bisherige Nutzung als Gewerbefläche ist durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnbauflächen als störend einzustufen.

Belange, die einer Wohnnutzung der Flächen entgegenstehen, sind weder dem Landschaftsplan, noch dem Flächennutzungsplan oder dem Regionalen Raumordnungsplan zu entnehmen.

Zur Realisierung der Bebauungsabsichten zu Wohnzwecken wurde die Fläche des ehemaligen Schlachthofgeländes (Parzelle 153/2) bereits von der Stadt Bensheim an eine Bauträgergesellschaft verkauft, die im Planverfahren als Vorhabenträger bezeichnet wird. Diese hat hinsichtlich der baulichen Nutzung des Geländes schon vor Erwerb des Grundstückes konkrete Vorstellungen entwickelt, welche in den V+E-Plan - Vorentwurf integriert wurden. Eine zügige Umsetzung des Vorhabens und damit kurzfristige Schaffung von Wohnraum ist bei Vorliegen des Baurechts gewährleistet.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Geltungsbereich gemäß § 12 BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Die vorgesehene Neubaumaßnahme kann auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigt werden, da umfangreiche Änderungen, sowohl in der Nutzung des Areals als auch in der Gebäudekubatur, vorgesehen sind und sich die architektonischen und städtebaulichen Gegebenheiten der umgebenden Altbebauung nicht ohne weiteres auf die Neubaumaßnahme übertragen lassen. Zur Schaffung des Baurechts bestehen folglich nur die Möglichkeiten eines Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Grundsätzen des § 1 BauGB zu vereinbaren.

1.5 Aktuelle Nutzung

Der überplante Bereich wurde bisher als Schlachthof gewerblich genutzt. Aufgrund nicht vorhandener Erweiterungsmöglichkeiten am Standort ist der Schlachthofbetreiber an einen außerhalb des Innenstadtgebietes liegenden Standort umgesiedelt.

Entsprechend den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes 1995 wird für Bensheim ein maximaler Bedarf von 51 ha Wohnbaufläche festgestellt. Dieser Bedarf kann im Außenbereich nicht gedeckt werden ohne erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorzunehmen. Es sind daher vorrangig Flächen im Innenbereich zu verdichten bzw. für die Wohnnutzung zu erschließen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine entsprechende Fläche, die aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung in eine Wohnnutzung überführt werden soll. Im Sinne der Stadt Bensheim wird die bestehende Gewerbefläche durch „Flächenrecycling“ der künftigen Wohnnutzung zugeführt. Dem dringenden Wohnraumbedarf wird insofern Rechnung getragen ohne weitere Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Der Planbereich liegt zudem zentrumsnah und ist demzufolge mit allen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen bereits versorgt.

Ein großer Teil des Geltungsbereichs stellt sich mit den Gebäuden sowie Lager- und Hofflächen des Schlachthofes als eine annähernd vollständig versiegelte Gewerbefläche dar. Gegenüber dem derzeitigen Zustand wird in Teilflächen eine Aufwertung des Wertes für den Naturhaushalt erreicht. Jedoch müssen auch bisher unversiegelte Flächen durch die Neubebauung in Anspruch genommen werden.

Ein sich aus der Nähe zur Bahnstrecke ergebender Konflikt betrifft die Schallausbreitung im Plangebiet. Hier sind zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als Teil dieser Maßnahmen ist eine Lärmschutzwand entlang der Bahn vorgesehen.

1.6 Altlastenuntersuchung

Für das Gelände beauftragte die Stadt Bensheim eine orientierende Altlastenerkundung durch das Institut Dr. Neumayr GmbH, Crailsheim, dessen Untersuchungsbericht mit Datum vom 14.09.1994 vorliegt. Nachfolgend wird aus der Zusammenfassung des Berichtes zitiert. Im Stadtbauamt Bensheim liegt der vollständige Bericht bei Interesse zur Einsicht bereit. Mit den zuständigen Fachbehörden wird das Untersuchungsergebnis abgestimmt.

„In den Bodenluftproben wurden geringfügige LHKW-Gesamtgehalte im Bereich der ubiquitären Hintergrundbelastung analysiert. Bei der Untersuchung auf BTEX-Aromaten wurde lediglich in einer Bodenprobe ein geringer Toluolgehalt von 2,8 mg/m³ festgestellt. Die Bodenuntersuchung auf Kohlenwasserstoffe DIN 38409 KW H 17 und KW H 18 zeigten Gehaltswerte im natürlichen Bereich.“

„In den künstlichen Auffüllungsschichten auf dem Gelände wurden punktuell PAK-Gesamtgehalte festgestellt, die den N-Wert (Prüfwert) der Altlasten-VwV überschreiten. Der E-Wert (Sanierungsschwellenwert) der Altlasten-VwV wurde lediglich in je einer Bodenprobe für Benzo(a)pyren und für Naphthalin geringfügig überschritten.“

„Von den festgestellten Bodenluft- und Bodenschadstoffgehalten her besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf und keine Sanierungsnotwendigkeit, da geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte lediglich punktuell auftreten.“

„Bei Baumaßnahmen mit Erdaushub sind aus abfalltechnischen Gründen die künstlichen Auffüllungsschichten separat zu lagern und vor der Verwertung oder Entsorgung nach Maßgabe der Ersten VwV Erdaushub/Bauschutt zu untersuchen. Es wird eine gutachterliche Begleitung dieser Aushubmaßnahmen empfohlen“

1.7 Lärmschutz

Durch die Lage an der Bahnstrecke wird das Gebiet vor allem durch Schienenverkehrslärm beeinträchtigt. Die zur Aufstellung einer Lärmschutzwand erforderliche Bundesbahnfläche wurde für den Bereich Schlachthof und darüber hinaus erworben.

Die Belange des Schallschutzes wurden durch das Büro Gruschka untersucht. Ein Untersuchungsbericht liegt mit Datum 06.07.98 vor. Die Ergebnisse des Berichtes wurden in den Planfestsetzungen berücksichtigt. Der Bericht liegt der Begründung als Anlage bei.

2. Planinhalt

2.1 Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben

Die Planung sieht ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vor. Neben der Hauptnutzung „Wohngebäude“ sind zugehörige Nebenanlagen in Form von Stellplätzen, Garagen, ein Kinderspielplatz sowie die erforderlichen Erschließungsflächen vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, 55 Einfamilienhäuser als Reihenhäuser zu errichten. Laut Kaufvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger als Sondermaßnahme „Kostengünstiges Bauen“ mindestens 50 % der geplanten Wohngebäude als Niedrigenergiehaus zu errichten. Weiterhin werden den Käufern auch Häuser ohne Unterkellerung angeboten, so daß die Erwerbskosten entsprechend den Kaufinteressenten minimiert werden können. Der Vorhabenträger folgt diesbezüglich den Vorgaben der Stadt, kostengünstigen Wohnraum anzubieten.

Die Einfamilienhäuser weisen eine Grundfläche von $5,00 \times 10,50 = 52,5 \text{ m}^2$ auf. Bei 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß als Nichtvollgeschosß ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 110 m^2 bis 120 m^2 .

2.2 Städtebauliches Grundkonzept

Das Umfeld im Norden und Osten des Geltungsbereiches wird durch vorwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser charakterisiert. Im südlichen Anschluß an das B-Plan-Gebiet schließt die geplante Wohnbebauung des V+E - Planes „Bahnstraße“ mit 4-geschossigen Gebäuden an.

Das derzeitige Stadtbild wird durch die Bebauung grundlegend umstrukturiert. Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise festgelegt. Im Rahmen dieser Festsetzung sind Reihenhäuser vorgesehen. Für Reihenendhäuser ist eine „abweichende Bauweise“, d.h. einseitige Grenzbebauung zulässig und vorgesehen. Die Gesamtbaukörperlänge wird jedoch gemäß Darstellung der Baufenster auf maximal $55,50 \text{ m}$ begrenzt.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude ist festzustellen, daß sich die zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß günstig auf die schalltechnischen Belange auswirkt. Höhere Gebäude wären nur mit deutlich höherem Aufwand vor negativen Auswirkungen der Bahntrasse zu schützen.

Durch eine Verteilung der Stellplätze und Garagen im Wohngebiet sind kurze Wege zwischen Pkw-Stellplätzen und Wohngebäuden gewährleistet.

2.3 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über GRZ und GFZ begrenzt. Die GRZ stellt den maximal zulässigen Wert für das Verhältnis von überbaubarer Fläche zu Grundstücksfläche dar und liegt mit 0,4 bei der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Die GFZ als Verhältnis zwischen Geschoßfläche zu Grundstücksfläche ergibt sich bei zwei Vollgeschossen zu 0,8. Die im Planteil dargestellten Baugrenzen und Baulinien lassen zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung noch einen Spielraum für den Standort der Gebäude, sofern dieser nicht durch Baulinien fixiert ist. Die „Baufenster“ sind im Regelfall größer als die sich aus der Grundstücksgröße und der GRZ ergebende Gebäudegrundfläche. Die Festsetzung der Baulinien zwischen den Einzelhäusern gibt Gebäudebreiten von 5,00 m vor. Zur Wahrung eines homogenen Gesamteindrucks bei ungleich großen Grundstücken wird eine Obergrenze für die Grundfläche der Einfamilienhäuser von 60 m² festgesetzt.

Da bei der Mehrzahl der Grundstücke die Stellplätze außerhalb des Wohngrundstückes liegen, wird festgesetzt, daß diese in nach Stellplatzsatzung erforderlichem Umfang durch Baulasten an das Wohngrundstück angebunden werden müssen und bei der Ermittlung der GRZ und GFZ zur Grundstücksfläche hinzugezogen werden können.

Für die Garagen- und Stellplatzgrundstücke wird eine Überbauung bzw. Befestigung bis zu 100 % der Grundstücksfläche zugelassen.

2.4 Gestaltung der Baukörper

Für die Wohnhäuser werden Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird in einem Bereich zwischen 25 und 40 Grad freigestellt. Jedoch ist je Häuserzeile nur eine Dachneigung und eine einheitliche Traufwandhöhe zulässig. Ferner werden, um eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude zu gewährleisten, die Firstrichtungen festgelegt. Bei der Mehrzahl der Gebäude zeigt so eine Dachfläche nach Süden und begünstigt die Nutzung der Solarenergie.

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen sind Festsetzungen über die Traufwand- und Firshöhen angegeben.

Gebäudeansichten wurden im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.

2.5 Stellplätze

Die Stellplätze sind, sofern diese nicht auf den Wohngrundstücken liegen, durch Baulasten zuzuordnen. Dabei sind kurze Wege zwischen Stellplatz und Wohngebäude zu gewährleisten. Stellplätze und Garagen sind ausschließlich an den hierfür vorgesehenen und festgesetzten Stellen zulässig. Dabei können anstelle von Garagen auch Stellplätze realisiert werden. Garagen sind auf für Stellplätze vorgesehenen Flächen jedoch unzulässig.

2.6 Erschließung

Zwischen Bahntrasse und Wohngebiet verläuft die Fehlheimer Straße und ein Abwasserhauptsammler des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße. Parallel zur Fehlheimer Straße verläuft eine Trinkwasserhauptleitung. Infolge der Neubebauung sind zusätzliche Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen. Weiterhin sind die erforderlichen Wohnwege und Straßen herzustellen.

2.6.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Fehlheimer Straße, die in ihrer Lage aufgrund der Neueinteilung der Flächen verschoben wird. Die Straße wird als Gegenverkehrsfahrbahn mit 5,00 m Breite und zusätzlich einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite geplant. Ab der Mozartstraße soll die Fehlheimer Straße als Tempo - 30 - Zone ausgewiesen werden, was bisher wegen der Lage als Sackgasse und der gewerblichen Nutzung nicht erforderlich war. Hierdurch erübrigt sich eine separate Radwegführung.

Innerhalb des Reihenhausesgebietes wird die Erschließung über „Mischverkehrsflächen“ d.h. im „verkehrsberuhigten Bereich“ erfolgen. Zusätzlich sind einige Fußwege erforderlich.

Es ist vorgesehen, die Straßen und Wegeflächen nach Fertigstellung in das Eigentum und die Baulast der Stadt zu übergeben. Näheres hierzu ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

2.6.2 Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser und die Regenwasserentsorgung aus öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über den Hauptsammler des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße, der im Geltungsbereich entlang der Fehlheimer Straße (ehem. Bahnstraße) mit DN 1800 verlegt ist bzw. den vorhandenen Sammelkanal DN 600. Als Zuleitungen zu diesem Kanal sind kleinere Durchmesser (DN 300 - 500) vorzusehen, welche im Verlauf der Erschließungsflächen zu verlegen sind. Die genaue Dimensionierung erfolgt entsprechend den geltenden Richtlinien.

Der Sammler des Abwasserverbandes wird durch ebenerdige Stellplätze überbaut. Eine entsprechende Vereinbarung wird zwischen Verband und Vorhabenträger abgeschlossen. Die Kanalschächte bleiben zugänglich.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser für Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung zu nutzen. Nicht verwendetes Niederschlagswasser ist je nach Eignung des Untergrundes über private Grünflächen zu versickern. Ein Anschluß privater befestigter Flächen an die Kanalisation ist genehmigungspflichtig.

2.6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Trinkwassernetz.

Der künftige Trinkwasserverbrauch wird über die Leitung in der Fehlheimer Straße gesichert. Der künftige Wasserbedarf kann wie folgt abgeschätzt werden:

$$150 \text{ EW} * 150 \text{ l/EW*d} * 365 \text{ d/a} = \text{rd. } 8.200 \text{ m}^3/\text{a}$$

Durch den bestehenden Anschluß an die Riedgruppe Ost ist die Wasserversorgung sichergestellt. Ausreichende Förderrechte liegen vor.

Die durch das WWA geforderte Tabelle über den aktuellen und über Bebauungspläne abgedeckten zukünftigen Wasserverbrauch kann gemäß nachfolgenden Daten fortgeschrieben werden:

Gesamtfläche	Wohnbaufläche	Gewerb-fläche	Gesamteinwohnerzahl geplant	Dichte EWG für Gewerbe
1,5 ha	1,5 ha	0,0 ha	150 EWG	0,0

EWG Gewerbe	Anteil bereits umgesetzt	derzeit versorgte EWG	zus. EWG nach abgeschl. Planums.	Betriebl. Verbrauch über 2.500 m ³ /a	Gesamtfläche Betriebe
0,0	0,0	0,0	150	0,0	0,0

2.6.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung des Gebietes wird über das vorhandene Netz des GGEW gewährleistet. Die in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches vorhandene Transformatorenstation bleibt einschließlich der vorhandenen Zuleitungen erhalten. Die Erdzuleitungen sind durch Grunddienstbarkeiten im Bereich der privaten Gartenflächen gesichert.

2.6.5 Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist über das vorhandene Versorgungsnetz des GGEW möglich.

2.6.6 Fernmeldetechnische Versorgung, Breitbandkabel

Die Versorgung mit Fernsprechan schlüssen und Breitbandkabel erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Telekom.

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.1 Auswirkungen auf das Wohnraumangebot

Mit dem Vorhaben werden 55 Einfamilienhäuser zu einem relativ günstigen Preis geschaffen, die vor allem jungen Familien Möglichkeiten zum Erwerb eines Eigenheims eröffnen. In den 55 geplanten Wohneinheiten werden ca. 150 Personen neuen Wohnraum finden.

3.2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Im Gegensatz zur derzeitigen Nutzung wird die Wohnbebauung kaum Lkw - Verkehr erzeugen. Jedoch werden gegenüber der bestehenden Nutzung wesentlich mehr Pkw - Fahrten anfallen. In der Untersuchung des Büros VPS, Bensheim, vom 12.05.95 wird nachgewiesen, daß diese Verkehrszunahme durch das vorhandene Straßennetz bewältigt wird, ohne daß zusätzliche Ausbaumaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes erforderlich werden.

Für das überörtliche Verkehrsnetz werden kaum Auswirkungen von dem Baugebiet ausgehen. Die Straßen „Mozartstraße“, „Wilhelmstraße“, „Kirchbergstraße“, „Fehlheimer Straße“ und „Europaallee“ werden durch das Gebiet einen Verkehrszuwachs verzeichnen, der jedoch gegenüber der derzeitigen Belastung nicht zu grundsätzlich veränderten Verkehrsbedingungen führen wird.

Der ruhende Verkehr des Gebietes wird innerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes untergebracht.

Mit der Stadtbuslinie Wilhelmstraße - Mozartstraße - Fehlheimer Straße ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben. Entlang der Fehlheimer Straße führt ein Radweg bis in die Innenstadt. Eine Fortsetzung in das Plangebiet ist wegen des ausschließlichen Anliegerverkehrs in der Fehlheimer Straße ab Mozartstraße nicht erforderlich.

3.3. Städtebauliche Auswirkungen

Von dem Vorhaben geht eine positive Veränderung für das Stadtbild aus. Die zwischen vorhandenen Wohngebäuden als störend einzustufende Gewerbebebauung des Schlachthofes wird durch eine Wohnbebauung ersetzt. Die Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche entspricht den Zielen der Flächenschonung im Außenbereich. Die Bebauung mit Reihenhäusern ermöglicht Wohneinheiten in Einfamilienhäusern zu geringfügig über den Preisen von Eigentumswohnungen liegenden Erwerbskosten.

3.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Auswirkungen für das Landschaftsbild ergeben sich nicht. Die Beurteilung des Vorhabens kann sich daher auf die Bilanzierung der Biotopwerte beschränken.

Die derzeit weitgehend voll versiegelten Flächen werden nach Umsetzung des Bauleitplanes in erheblichem Maße entsiegelt und durch Hausgärten gärtnerisch angelegt. Um den Grad der Versiegelung auf das unverzichtbare Maß zu minimieren sind die Kfz - Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Rasenpflaster etc.) zu befestigen. Das anfallende Oberflächenwasser vollversiegelter Freiflächen ist zu versickern. Es wird empfohlen, sonstiges Niederschlagswasser von Dachflächen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Wasser ist durch Versickerung dem Wasserkreislauf zuzuführen.

Die Artenstruktur zur Durchgrünung des Gebietes wird anhand der textlichen Festsetzungen geregelt.

In der Bilanz wird der Vorteil der Regenwassernutzung über Zisternen, der den Biotop-Typ „Dachfläche“ aufwertet, berücksichtigt, nachdem auch die Versickerung des nicht verwendeten Niederschlagswassers festgesetzt wurde.

Die Bilanzierung der ökologischen Veränderungen erfolgt in Tabellenform gemäß Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995. Näheres ist der Begründung zum Landschaftsplan zu entnehmen.

3.5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ergeben sich für die Stadt keine Kosten außer den Kosten der Verwaltungsarbeit, da der Vorhabenträger die Erschließungs- und Planungskosten übernimmt.

3.6 Berücksichtigung weiterer wasserwirtschaftlicher Belange

3.6.1 Nachweis über die gesicherte Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über die Hauptleitung DN 100 in der Fehlheimer Straße grundsätzlich gewährleistet. Zur Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen und des erforderlichen Drucks im Wohngebiet wird die Leitung in der Fehlheimer Straße durch das Gebiet hindurch mit der geplanten Leitung im benachbarten Wohngebiet (V+E-Plan Bahnstraße) verbunden. Somit ist kein Gebäude weiter als 35 m von einer Trinkwasserhauptleitung entfernt. Bei noch festzulegender Lage der Hydranten ist die Löschwasserversorgung gewährleistet.

3.6.2 Nachweis der Möglichkeit des technischen Anschlusses an das bestehende Netz, über Druckverhältnisse und mengenmäßige Verteilung des Wassers

Das Vorhaben liegt umgeben von vergleichbaren bzw. höheren Wohngebäuden, so daß ein Anschluß an die Wasserversorgungsleitungen ausreichende Druck- und Mengenverhältnisse gewährleistet.

Es sind keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die neuen Leitungen innerhalb des Wohngebietes werden auf Kosten des Vorhabenträgers entsprechend dem Stand der Technik verlegt.

3.6.3 Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, sonstige Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Schutzgebiete. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

3.6.4 Abwasser

Die Abwassermenge des Gesamtvorhabens wird sich in gleicher Größenordnung wie der Trinkwasserbedarf bewegen. Da die bisherige Grundstücksentwässerung im Mischsystem auch das Niederschlagswasser abgeführt hat, ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Abwasserableitung gewährleistet.

Bensheim, den 04.06.1999



Der Magistrat
der Stadt Bensheim

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Born".

Born
Erster Stadtrat