Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Juni 2017)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BO VE 6 „Villa Medici“ in Bensheim zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich.

Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB sowie der BauNVO

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 11 und 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen mit den Kennbuchstaben A, B und C ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ (SO) gemäß § 11 BauNVO bestimmt.

Im Geltungsbereich sind im Übrigen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Im Rahmen der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ sind gemäß Vorhabenplan und Regelungen des Durchführungsvertrags spezielle Pflegeformen und betreutes Wohnen, Wohnungen für Angehörige von pflegebedürftigen Personen und Betriebswohnungen zulässig. Darüber hinaus sind auch weitere Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung des Gebiets dienen und zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Zur Seniorenwohnanlage ist die untergeordnete Nebennutzung eines Cafés für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher sowie auch für eine öffentliche Nutzung im Rahmen der Regelungen des Durchführungsvertrags zulässig.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Fläche der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wird auf maximal 15 % der überbauten Grundfläche des jeweiligen Gebäudes begrenzt.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO: Flächen für Carports und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Carports und Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Artenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warm-weiße LED-Leuchten zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig.

Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung (V 01): Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung (V 02): Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Beschränkung der Rodungszeit (V 03): Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Ausnahmsweise können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Erhalt von Gehölzen (V 04): Die im Plan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Gehölze (Festgesetzte Einzelbäume und Gehölzflächen) sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.Ä.) zu schützen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Beschränkung der Ausführungszeit (V 05): Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Maßnahmen zur Minderung der planungsbedingten Auswirkungen auf den Wasserkreislauf:

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können als Ausnahme auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen abgeleitet und dort versickert wird.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern oder in die Lauter einzuleiten, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird. Hierbei sind die einschlägigen Gesetze und Normen zu beachten. (Hinweis: Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Die Einleitung in die Lauter hingegen fällt unter den Anliegergebrauch und ist daher

erlaubnisfrei, wenn die Einleitung schadlos ist. Dies ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde zu belegen.)

4. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB: Beschränkung luftverunreinigender Stoffe

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

- Primärenergieeinsatz: Verhältnis Primärenergie/Heizenergie < 1,5
- Schwefeldioxid (SO_2) (lokal): 0,1 g/m²*a
- Stickoxide (NO_X) (lokal): 9 g/m²*a
- Kohlendioxid (CO_2) - Äquivalent (global): 10 kg/m²*a

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

Weitergehende Vorgaben aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß der nachfolgenden Auswahllisten zu verwenden. In den an öffentliche Straßen angrenzenden straßenseitigen Grundstücksfreiflächen und innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind darüber hinaus in einer Tiefe bis 30 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze auch ortstypische Ziersträucher und Blütenbäume zulässig.

Baumarten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Laubbäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Laubbäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Obstbäume, hier insbesondere hessische Lokalsorten (z.B. Spitzrabau, Metzrenette, Gestreifter Matapfel, Ausbacher Roter, Kloppenheimer Streifling, Gacksapfel, Ditzels Rosenapfel, Körler Edelapfel, Heuchelheimer Schneeapfel), Wildobstsorten (z.B. Wildapfel, Wildbirne, Edeleberesche, Speierling, Elsbeere) und Streuobstbäume (z.B. Apfelbäume, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden)

Straucharten (2 x verpflanzter Strauch, mindestens 4 Triebe, mindestens 60 - 100 cm):

Acer campestre (Feldahorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Hippohae rhamnoides (Sanddorn)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

6. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Abgestorbene Bäume sind durch Nachpflanzungen standortgerechter heimischer Bäume zu ersetzen.

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

1. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassaden und Dachflächen sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird.

Gebäude und Gebäudeteile mit Fassadenlängen über 30 m sind durch Elemente wie eingerückte Gebäudeteile, Fassadenbegrünungen oder vorgesetzte Verschalungen zu gliedern.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Müllsammelbehältnisse dürfen von öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.

2. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO: Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen.

Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

Die Verwendung von Nadelgehölzen (z.B. auch Thuja oder Chamaecyparis) ist unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim, auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

2. Empfehlung für die Verwendung regenerativer Energieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besondern empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere von Photovoltaik zu treffen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

4. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

5. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

7. Artenschutz, ökologische Aufwertung des Plangebietes

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser

Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bei Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine ökologische Baubegleitung im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Es wird - über die bereits getroffenen Festsetzungen zum Artenschutz hinaus - grundsätzlich empfohlen, zur Reduzierung der Umweltbelastungen und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben bei Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen (z.B. hinterfliegbare Holzverschalungen an Fassaden).

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

8. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder in der Bebauungsplanbegründung verwiesen wird, können beim Team Stadtplanung und Demographie der Stadt Bensheim eingesehen werden.

9. Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (B 47). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“ und die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die Bundesstraße planfestgestellt ist.

Zum Schutz vor Straßen- und Gewerbelärmeinwirkungen ist bei der Ausführungsplanung die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der Bauvorlagen zu führen.

10. Brückenbauwerk

Gemäß § 22 Hessisches Wassergesetz (HWG) bedarf die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage (hier: Brücke) in Gewässern einschließlich des Bereiches bis zur Böschungsoberkante der Genehmigung. Für die Erteilung der Genehmigung ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zuständig.

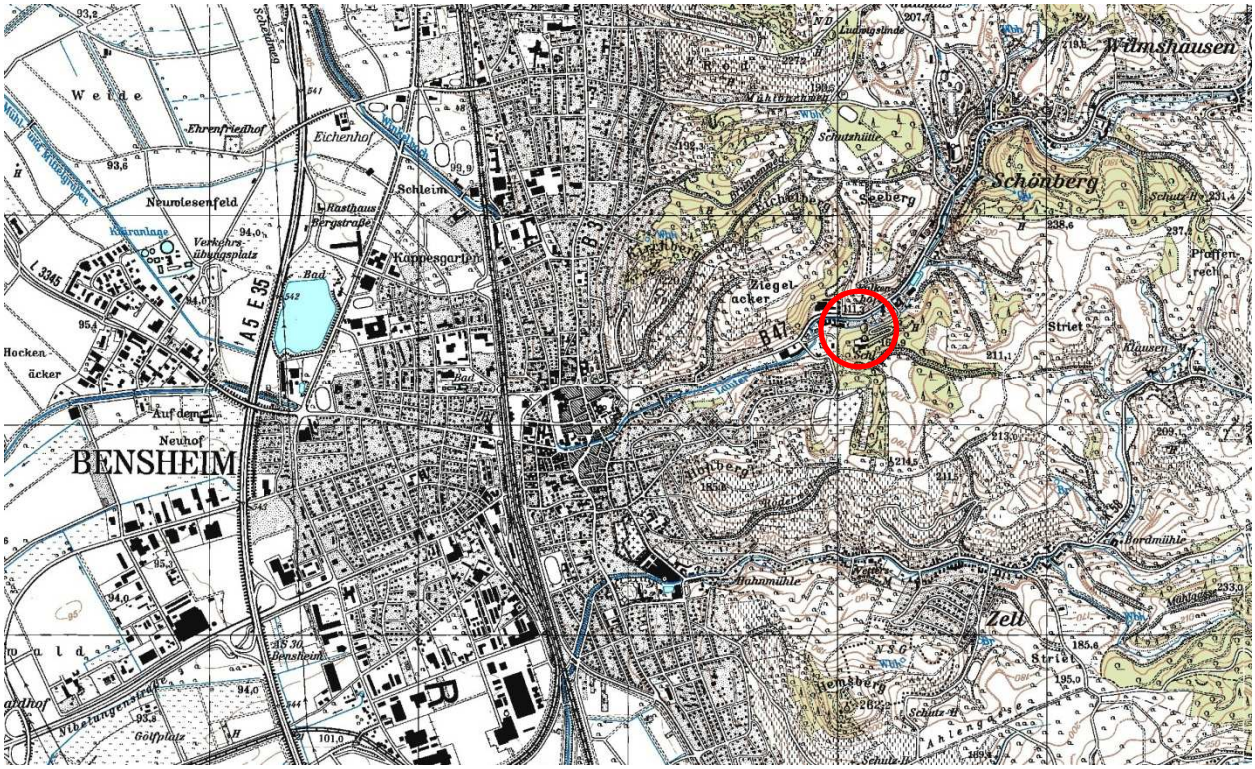
11. Grundwasser und Hangschichtenwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes im Tal der Lauter, mit hoch anstehendem Grundwasser bzw. mit unterirdisch am Hang abfließendem Wasser zu rechnen ist.

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2975-004-BOVE6-00

Stadt Bensheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BO VE 6 „Villa Medici“ in Bensheim



Begründung

Juni 2017

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 3
I.1 Grundlagen 3
I.1.1 Anlass der Planung 3
I.1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4
I.1.3 Planungsvorgaben 5
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 6
I.1.5 Erschließungsanlagen 7
I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange 8
I.1.7 Altlasten, Altflächen und Grundwasserverunreinigungen 9
I.1.8 Denkmalschutz 10
I.1.9 Energiewende und Klimaschutz 10
I.1.10 Belange des Forstes 11
I.1.11 Immissionsschutz 11
I.1.12 Beschränkung luftverunreinigender Stoffe 13
I.1.13 Belange des Kampfmittelräumdienstes 13
I.1.14 Belange des Artenschutzes 13
I.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 15
I.3 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 15
I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen 15
I.3.2 Sonstige Festsetzungen 17
I.3.3 Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft 18
I.4 Bodenordnende Maßnahmen 19
I.5 Wesentliche Regelungen im Durchführungsvertrag 19
II. Belange von Natur und Landschaft 20
III. Planverfahren und Abwägung 21

Anlagen:

Anlage 1: Visualisierung Gebäudeansichten

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Der Stadt Bensheim liegt ein Antrag des Vorhabenträgers „Villa Medici GbR“ zur Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts für die Errichtung eines Seniorenzentrums auf dem Grundstück der „Villa Medici“ vor. Das entsprechende Grundstück wurde früher durch ein Restaurant genutzt. Der westliche Teil des Plangebiets wurde bislang als privater Tennisplatz genutzt. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das bislang unbeplante Gebiet wird eine Folgenutzung des Areals vorbereitet.

Das geplante Seniorenzentrum sieht verschiedene Stufen der Betreuungsintensität vor. In der geplanten Gesamtanlage sollen sich Angebote des betreuten Wohnens sowie der stationären Pflege ergänzen.

Im östlichen Teil des Plangebiets ist ein Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen zu errichten. Die dort wohnenden Personen können Betreuungs- und Pflegeangebote der im westlichen Teil des Gebietes liegenden stationären Pflegeeinrichtung nutzen. Die Wohnungen stehen auch für Personen ohne speziellen Pflegebedarf zur Verfügung. Diese Personen können Partner oder Angehörige von in der Pflegeeinrichtung untergebrachten Personen sein oder die variablen Betreuungs- und Pflegeangebote der Pflegeeinrichtung nur nach Bedarf in Anspruch nehmen wollen. Hier ist ein aus zwei verbundenen Einzelbaukörpern bestehendes Gebäude mit insgesamt 15-20 Wohnungen zu errichten. Es soll, den Menschen ein qualitativ ansprechendes Angebot in der Nähe des bisherigen Wohnraums mit verschiedenen Serviceleistungen geboten werden. So sollen neben haustechnischen und hauswirtschaftlichen Diensten auch eine Nacht- und Rufbereitschaft sowie Treffpunkte und Freizeitmöglichkeiten angeboten werden.

Der übrige Teil der geplanten Anlage ist der Nutzung als Pflegeheim vorbehalten.

Im mittleren Bereich des Plangebietes wird das Bestandsgebäude der „Villa Medici“ erhalten und behutsam in die geplante Neubebauung integriert. In diesem Bereich ist u.a. eine Kantine zur Verpflegung aller Bewohner des Plangebiets sowie ein bis zwei Betriebs- bzw. Hausmeisterwohnungen im Dachgeschoss zu errichten. Die Kantine und die daran angeschlossenen Räumlichkeiten zur Einnahme von Speisen und Getränken werden im Sinne eines „offenen Hauses“ auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Im an diesen Gebäudeteil angebauten Neubau sollen in zu Wohngruppen zusammengefassten Einzelbettzimmern 80 pflegebedürftige Menschen eine ihren Bedürfnissen entsprechende Pflege und Fürsorge erfahren. Hier ist auch ein spezieller Wohnbereich für Menschen, die eine Intensivpflege benötigen einzurichten.

Die Gebäude für seniorengerechte Wohnungen, das Bestandsgebäude der „Villa Medici“ und der daran direkt angebundene Neubau bilden den ersten Bauabschnitt.

Im westlichsten Gebäudeteil sollen in einem zweiten Bauabschnitt 45 weitere Pflegeplätze in Wohngruppen entstehen. Auch das Gebäude in diesem zweiten Bauabschnitt ist Teil der Pflegeeinrichtung und die Wohngruppen dienen der Versorgung von Bewohnern, die mindestens der Pflegestufe I zugeordnet sind.

Um die Flur- und Gemeinschaftsbereiche durch Tageslicht und Blickbezug in die Natur aufzuwerten, sind die Hauptbaukörper mit größerem Abstand zueinander geplant und werden durch Verbindungsbauteile zu einem Gebäude zusammengefasst.

Aufgrund der steten Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung wird das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Seniorenzentrums von der Stadt Bensheim für sinnvoll erachtet.

Da es sich bei der Planung um eine konkrete Realisierungsabsicht handelt, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die von der Stadt Bensheim gewünschte hochwertige Gebäudegestaltung, aber auch die übrigen wesentlichen Merkmale des Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag gesichert. Die einzelnen aufgeführten Nutzungen sind Gegenstand der Vorhabenplanung und werden im Durchführungsvertrag vereinbart. Alle entsprechenden Nutzungen sind in Zusammenhang mit Seniorenwohnanlagen üblich und entsprechen der vorgesehenen Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“. Im Vorhabenplan werden die Nutzungen auch den jeweiligen Gebäuden zugeordnet.

I.1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BO VE 6 „Villa Medici“ liegt südlich der Nibelungenstraße (B 47) am östlichen Stadtrand von Bensheim.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 11, Flurstücke Nr. 106/8, Nr. 106/9, Nr. 106/11, Nr. 106/13 (teilweise), Nr. 106/15 (teilweise), Nr. 106/18, Nr. 106/19, Nr. 107, Nr. 120/4 (teilweise) und Nr. 125 sowie Flur 13, Nr. 123/7 (teilweise). Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,94 ha.

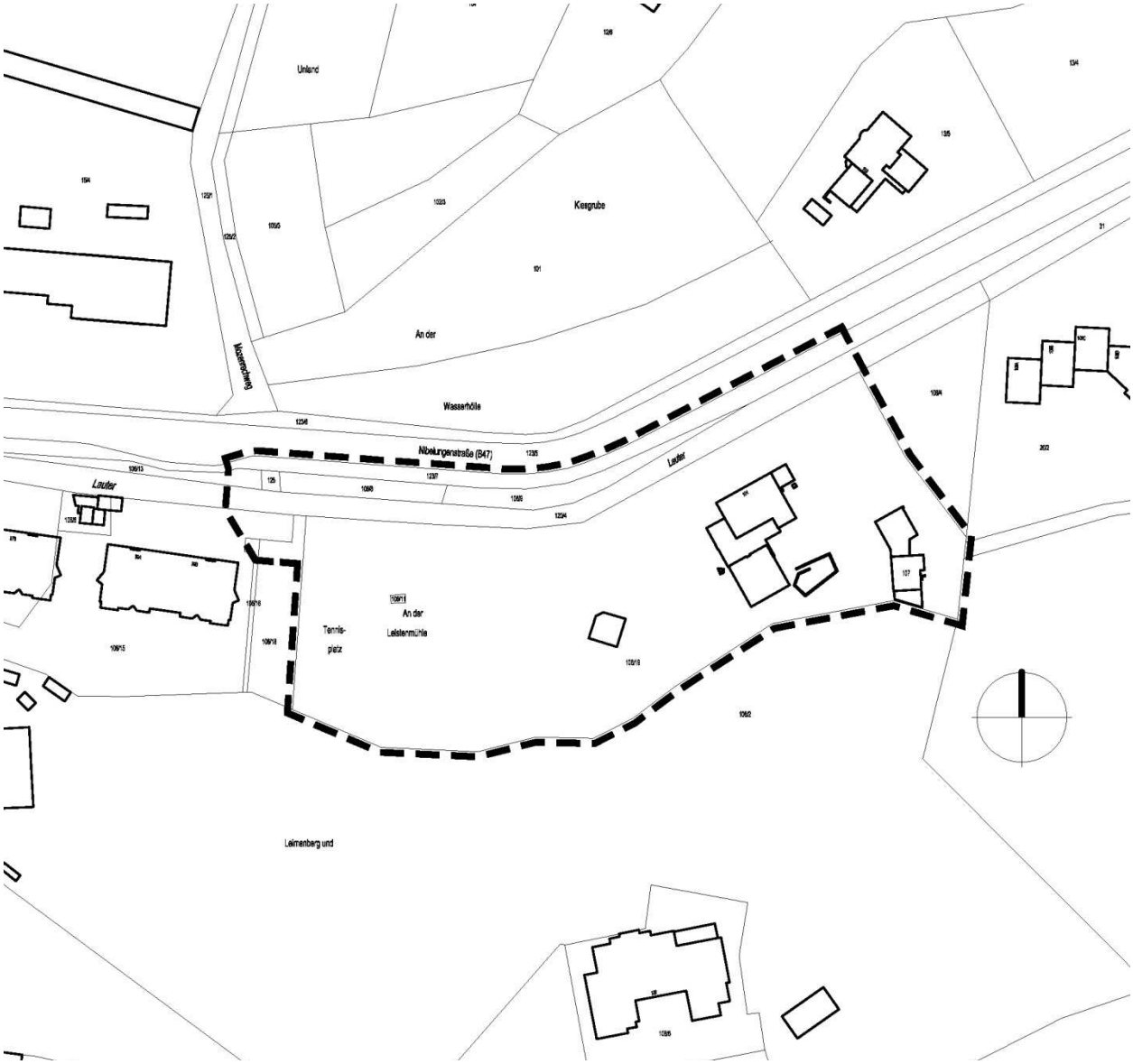


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BO VE 6 „Villa Medici“ in Bensheim (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“, dargestellt. Die Darstellung erstreckt sich bis an die südlich des Plangebiets liegende Zufahrt zur Klinik Falkenhof. Der Planung stehen somit keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

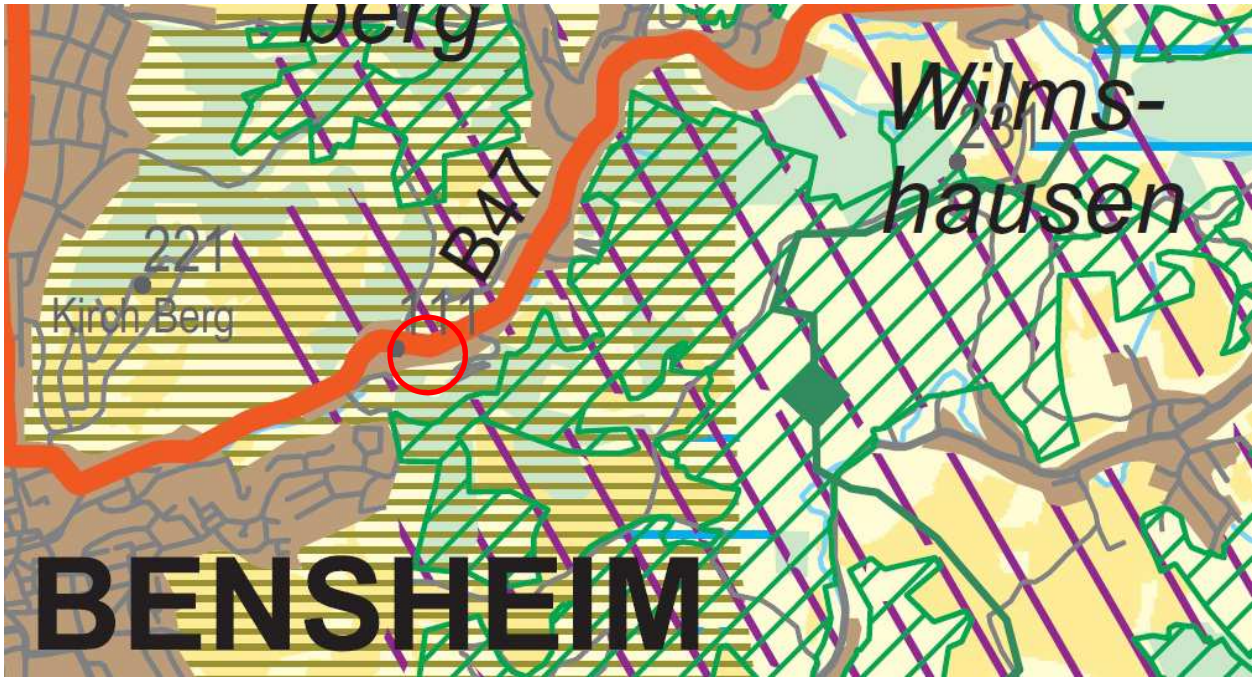


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (starke Vergrößerung, unmaßstäblich)

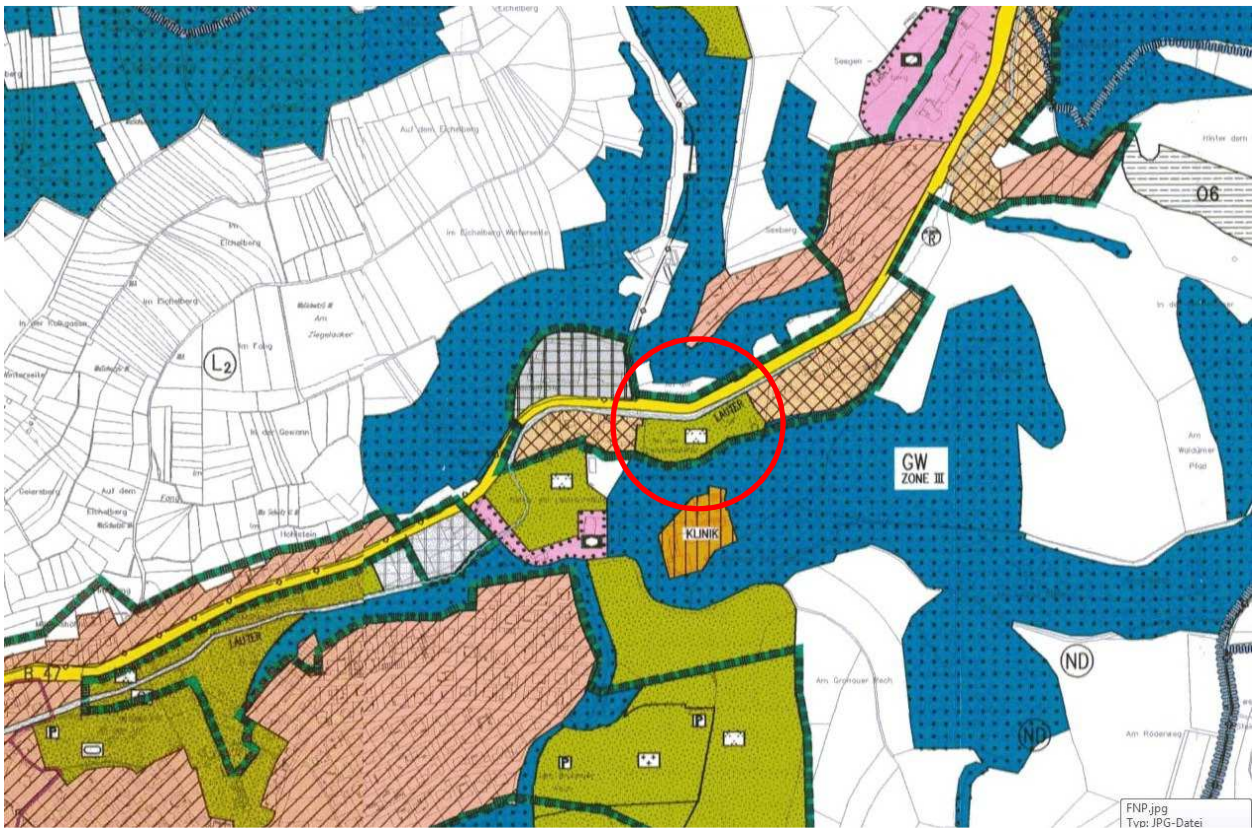


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (unmaßstäblich)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist der Bereich des Plangebietes als „Grünfläche, Bestand“ mit der Zweckbestimmung: „Parkanlage“ zwischen östlich und westlich angrenzenden gemischten Bauflächen dargestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im parallelen Bauleitplanverfahren zur Anpassung an den Bebauungsplan formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Östlich des Plangebietes befindet sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 6317-302 „Magerrasen von Gronau mit angrenzenden Flächen“. Aufgrund der Entfernung von ca. 1 km zwischen den geplanten Sonderbauflächen und dem Schutzgebiet sind wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes nicht zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil von Bensheim, südlich der Nibelungenstraße (B 47) und ist durch das ehemalige Restaurant „Villa Medici“ mit den dazugehörenden Freiflächen mit Tennisplatz und Stellplätzen sowie eine parkähnlich gestaltete Grünfläche geprägt.

Im Süden grenzen Waldflächen an das Plangebiet an. Die Umgebung ist vor allem durch diese Grünflächen geprägt, hat aber aufgrund weitgehend fehlender Freizeitwege und der Verkehrsbelastung der Bundesstraße nur eine geringe Bedeutung für Naherholung und Tourismus.

Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist über die Nibelungenstraße (B 47) erschlossen. Die Zufahrt zum geplanten Seniorenzentrum soll über zwei bestehende Brücken sowie eine neu geplante Brücke über die Lauter erfolgen. Die Anbindung erfolgt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD). Hier besteht ein Erschließungsanspruch des Vorhabens gegenüber dem Straßenbaulastträger. Die Abstimmung ist im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren erfolgt. Hessen Mobil stimmt der dritten Brücke ausdrücklich zu.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge des Vorhabens werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf der Bundesstraße erwartet. Die Zufahrt zum Vorhaben dürfte im Wesentlichen aus Fahrtrichtung Bensheim erfolgen, so dass hier überwiegend unkritische Rechtsabbiegevorgänge zu erwarten sind. Aufgrund der Lage der mittleren bestehenden Brücke über die Lauter an der Außenseite einer Kurve der B 47 besteht dort aber auch an den beiden anderen Brücken eine sehr gute Übersicht über den Verkehr auf der Bundesstraße, so dass auch bei Verlassen des Vorhabens keine kritischen Verkehrszustände zu erwarten sind. Die mittlere Brücke ist im Rahmen der Objektplanung noch hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit zu untersuchen und eventuell ihre Höhenlage in Bezug auf das künftige Gebäude zu prüfen. Sie kann bei entsprechender Tragfähigkeit für Fahrzeuge, im Übrigen für Fußgänger, genutzt werden. Dies tut der gesicherten Erschließung keinen Abbruch, denn auch über die äußeren zwei Brücken ist die Erschließung sichergestellt. In Bezug auf die konkrete Nutzung der mittleren Brücke sieht die Stadt keinen weitergehenden Regelungsbedarf. Für das Vorhaben ist die Erschließung bereits über eine Brücke ausreichend gesichert. Die öffentliche Erschließung ist im Übrigen bereits grundsätzlich über die B 47 gegeben und gesichert. Die Sicherung der Erschließung erfolgt ansonsten im Durchführungsvertrag, der erforderliche erschließungsvertragliche Regelungen im Sinne eines Erschließungsvertrags enthält. Nachdem die öffentliche Erschließung bereits besteht, ist der erschließungsvertragliche Regelungsbedarf gering.

Bei der westlichen Brücke handelt es sich um die Erschließung benachbarter Wohngebäude. Die Sicherung der Überfahrt über die betroffenen Privatgrundstücke kann öffentlich-rechtlich durch Eintragung einer Baulast erfolgen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben sich bereits zur entsprechenden Eintragung einer Baulast verpflichtet. Auf den Nachbargrundstücken besteht im Rahmen des dort geltenden Baurechts nach § 34 BauGB die Möglichkeit, entfallende Stellplätze zu kompensieren. Der Eigentümer der zu belastenden Grundstücke ist in die Planung eingebunden und hat der Mitbenutzung der Brücke und dem Entfall der Stellplätze bereits zugestimmt.

In der bestehenden Erschließungsfläche sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt, an die die geplanten Gebäude angeschlossen werden können. Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer. Es sind nach bisherigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Unmittelbar bei dem Vorhaben besteht bereits die Bushaltestelle „Schloss Falkenhof“, die im Tageszeitraum in beiden Richtungen in etwa im Halbstundentakt von der Buslinie 665 „Bensheim-Lindenfels/Reichelsheim“ angefahren wird. Die ÖPNV-Anbindung des Vorhabens ist insofern nahezu optimal. Kosten für die Herstellung der Bushaltestelle fallen nicht an. Sicherungsmaßnahmen zur Querung der Bundesstraße waren bislang seitens des Straßenbaulastträgers trotz bestehender beidseitiger Bebauung entlang der B 47 nicht für erforderlich erachtet worden. Es ist auch erfahrungsgemäß nicht davon auszugehen, dass sich die Frequentierung der Bushaltestelle durch das Seniorenwohnprojekt wesentlich verändert. Nachdem die entsprechende Bushaltestelle besteht, ist der Vorhabenträger auch nicht Veranlasser der entsprechenden Bushaltestelle.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Die geplanten Neubauten sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch den Bebauungsplan zunehmen. Die geplanten 125 Einzelzimmer und 15-20 Wohnungen (hier Worst-Case-Annahme: 20 Wohnungen mit geschätzten 40 Bewohnern) werden einen Trinkwasserverbrauch von ca. 12.000 m³/a (ca. 165 Pflegeplätze bzw. Personen x 0,2 m³/Ed) verursachen. Der Verbrauchsansatz für Altenwohn- und Pflegeheime mit 200 l je Patient und Angestelltem pro Tag ist dem „Taschenbuch der Wasserversorgung“ (Mutschmann/Stimmelmayr) entnommen. Hierin ist der Verbrauch des Cafés bzw. einer Kantine bereits enthalten. Aufgrund des weit höheren Löschwasserbedarfs hat der nach der Berechnung etwas höhere Trinkwasserverbrauch keine Auswirkungen auf die Leitungsdimensionen des Trinkwassernetzes. Die Trinkwasserversorgung ist durch das GGEW und die Belieferung durch die Riedgruppe Ost qualitativ und quantitativ gewährleistet. Ggf. erforderliche zusätzliche Hydranten sind im Zuge der Objektplanung mit dem vorsorgenden Brandschutz abzustimmen und im bauaufsichtlichen Verfahren festzulegen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Aufgrund erhöhter Anforderungen an die Hygiene in Seniorenwohnheimen erfolgt hierzu keine zwingende Festsetzung.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sicherzustellen. Die Errichtung des Seniorenzentrums löst einen über den bisherigen Bedarf des bestehenden Gebäudes hinausgehenden Löschwasserbedarf aus.

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Aufgrund der Größe des Vorhabens wird ein Brandschutzkonzept erforderlich, in das auch der Nachweis der Löschwasserversorgung oder bei ggf. zu geringer Löschwassermenge ein Kompensationskonzept (z.B. Löschwasserzisterne, ggf. Staueinrichtung in der Lauter, Löschwasserbrunnen etc.) einzubeziehen ist.

Im Rahmen der Objektplanung ist darüber hinaus die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Eine Abstimmung der Belange des vorbeugenden Brandschutzes ist im Zuge der Objektplanung zwingend erforderlich, da für die Rettung bei einem Seniorenwohnheim erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind.

I.1.6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.6.4 Abwasser, Niederschlagswasserableitung

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist an die vorhandene Abwasseranlage der Stadt Bensheim bzw. der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße (KMB) angeschlossen. Die geplante Errichtung des Seniorenzentrums ist entsprechend an die vorhandene Abwasseranlage anzuschließen. Die Schmutzwasserableitung kann bei Bedarf über eine Hebeanlage geführt werden. Das ist wirtschaftlich vertretbar und nicht unüblich. Bei der benachbarten Bestandsbe-

bauung wurde die Entwässerung entlang der Brücke (unmittelbar an diese angebaut) geführt. In der Objektplanung ist ein Entwässerungsvorschlag zu erarbeiten und mit der KMB sowie den anderen betroffenen Behörden (Wasserbehörde, ggf. Gewässerverband, Hessen Mobil etc.) abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern oder in die Lauter einzuleiten. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Die Einleitung in die Lauter hingegen fällt unter den Anliegergebrauch und ist daher erlaubnisfrei, wenn die Einleitung schadlos ist. Dies ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde zu belegen. Versiegelte Flächen sollen möglichst minimiert werden, um den Niederschlagswasseranfall zu begrenzen.

I.1.6.5 Oberirdische Gewässer

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft parallel zur Nibelungenstraße die Lauter, die durch die Planung aber nicht beeinträchtigt wird. Die bestehende und zukünftige Bebauung weist einen Abstand von über 10 m zur Parzelle der Lauter auf. Von der Nibelungenstraße führen zwei bestehende Brücken in das Plangebiet. Veränderungen an den bestehenden Brücken sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Zusätzlich soll allerdings ein drittes neues Brückenbauwerk im östlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden. Das vorliegende Bauleitplanverfahren ersetzt die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung des Brückenneubaus nicht. Zuständig für das Genehmigungsverfahren ist auch hier die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

I.1.6.6 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes im Tal der Lauter, mit hoch anstehendem Grundwasser bzw. mit unterirdisch am Hang abfließendem Wasser zu rechnen ist. Dies ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

I.1.7 Altlasten, Altflächen und Grundwasserverunreinigungen

Für den Planbereich und die nähere Umgebung lagen der Stadt Bensheim zum Zeitpunkt der Erstellung der Entwurfsplanung keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden vor. Aufgrund der bisherigen Gebietsnutzung als Restaurant mit Nebengebäuden und begrünten Außenanlagen musste nicht mit entsprechenden Bodenveränderungen gerechnet werden. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt allerdings darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei (ALTIS) Einträge festzustellen sind.

Zu den Einträgen im ALTIS und im Hinblick auf die Nutzungshistorie des Plangebietes und benachbarter Grundstücke wurde mit dem aktuellen Eigentümer sowie einem früheren Mieter Kontakt aufgenommen, wobei sich folgende Erkenntnisse ergeben haben. Bis etwa 1930 ist keine Grundstücksnutzung mit Ausnahme der Durchleitung eines Mühlkanals zur Leistenmühle bekannt. Um diese Zeit wurde auf dem Grundstück das Wohnhaus mit großem Garten und Tennisplatz errichtet, das bis heute als ältester Teil der „Villa Medici“ besteht. In den Jahren ab 1991 bis 2006 wurde neben einer Wohnnutzung in der Villa Medici ein Gastronomiebetrieb geführt. Ab 2006 wurde dieser als caritative Einrichtung durch die Caritas weitergeführt. Die übrigen im ALTIS genannten Gewerbenutzungen fanden nicht im Plangebiet statt, sondern auf der westlich benachbarten Fläche, die vor etwa 20 Jahren bereits zu Wohnzwecken umgenutzt wurde bzw. auch in Gegenlage im Bereich der ehemaligen Zahnbürstenfabrik. Im Rahmen der historischen Erkundung konnten somit keine Nutzungen festgestellt werden, die für das Plangebiet einen Verdacht auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen begründen würden. Die zuständige Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt hat sich dem Ergebnis der Recherche zur Nutzungshistorie des Plangebietes angeschlossen, woraus sich

kein Verdacht auf gewerblich verursachte Boden- oder Grundwasserverunreinigungen ableiten lässt.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Bensheim keine geschützten Kulturgüter. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung zunächst darauf hingewiesen, dass durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Obergraben der ehemaligen Leistenmühle zieht, der im östlich angrenzenden Grundstück noch als eigene Parzelle ausgewiesen ist. Die Mühle selbst ist seit der frühen Neuzeit urkundlich belegt, so dass dem zugehörigen Mühlkanal ein gleiches Entstehungsdatum zukommt. Zwischenzeitlich erfolgte eine weitergehende Erkundung der Entstehungsgeschichte des Grabens, die dem Landesamt für Denkmalpflege vorgelegt wurde. In der zuletzt abgegebenen Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE wurde folgende Aussage getroffen:

> *„Nach Prüfung der Unterlagen ergibt sich, dass der im Rahmen der ersten Stellungnahme als Bodendenkmal benannte Mühlgraben modernen Ursprungs ist. Er entstand im Zusammenhang mit einer Betriebsänderung der Turbinenanlage in der Bürer'schen Mühle. Folglich können die im Rahmen der Stellungnahme geforderte Denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HDSchG und die daraus resultierenden Auflagen entfallen.“*

Es wird unabhängig von dem Sachverhalt bezüglich des Mühlgrabens darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

Das oberhalb des Plangebiets umgeben von Waldflächen gelegene Schloss Falkenhof steht unter Denkmalschutz, ebenso das Hauptgebäude der ehemaligen Bürstenfabrik Fuchs nördlich der B 47. Eine Beeinträchtigung dieser beiden Denkmäler durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

I.1.9 Energiewende und Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Energiegesetze des Bundes angemessen und für den vorliegenden Fall ausreichend berücksichtigt. Da es sich um ein Einzelvorhaben handelt, sind zentrale Wärmeversorgungsanlagen zur Versorgung von außerhalb des Plangebiets liegenden Gebäuden nicht zweckmäßig. Das Objekt ist entsprechend den Anforderungen der EnEV zu planen und zu realisieren. Von einer verbrauchsoptimierten und somit klimafreundlichen Heizungsanlage ist schon im Eigeninteresse der Bauherren auszugehen. Im Rahmen der Bestimmungen der Energiegesetze soll den Bauherren die Wahl der geeigneten Wärmeerzeugung überlassen bleiben. Ein weitergehender Regelungsbedarf auf

Ebene der Bauleitplanung wird nicht gesehen. Aufgrund der ab 01.01.2016 anzuwendenden neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) werden die Gebäude einem sehr hohen energetischen Standard genügen.

I.1.10 Belange des Forstes

Die südlich des Plangebiets angrenzenden privaten Grundstücksflächen sind Wald im forstrechtlichen Sinne. Es überwiegen jüngere Bäume (ggf. frühere Sukzessionsfläche?) die teilweise unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehen. Grundsätzlich sind Waldflächen im Übergangsbereich zu Siedlungsflächen so zu bewirtschaften, dass Schäden an Gebäuden und Nebenanlagen durch Astwurf oder umstürzende Bäume vermieden werden. Der Risikobereich von ca. 30 m um die bestehenden Gebäude betrifft bereits heute wesentliche Teile des angrenzenden Waldes. Durch die geplanten Neubauten wird der innerhalb eines Abstandes von ca. 30 m zu den Gebäuden liegende Waldbereich größer. Es ist daher vorgesehen, den Wald im Nahbereich des Vorhabens regelmäßig auf geschädigte Bäume zu untersuchen und diese bei Bedarf zu entnehmen.

Zwischen Vorhabenträger und Waldeigentümer (Caritas) ist eine privatrechtliche Regelung in Bezug auf die künftige Bewirtschaftung des Waldrands zu treffen. Hierin soll auf die rechtliche Haftungsregelung hingewiesen werden, wonach der Waldeigentümer bei ordnungsgemäßer Waldbewirtschaftung nicht für Schäden auf dem Nachbargrundstück haftet. Der Mehraufwand für die Waldrandpflege und sukzessive Umbau des Waldrands in einen abgestuften Waldrand durch Anpflanzung geeigneter niederwüchsiger Arten soll im Vertrag auf den Vorhabenträger übertragen werden. Eine generelle Rücknahme des Waldrandes würde ein forstrechtliches Umwandlungsverfahren erfordern und ist auch aus Gründen des Landschaftsbildes sowie der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht vorgesehen. Zu beachten ist aber auch der aktuelle Gebäudebestand, der ebenfalls bereits eine erhöhte Waldrandbewirtschaftung erfordert. In einem Vermerk vom 25.09.1987 über ein am gleichen Tag stattgefundenes Abstimmungsgespräch zwischen dem bisherigen Grundstückseigentümer des Plangebiets und der Caritas wurde vereinbart, dass ein 30-m-Abstand von hochwachsenden Bäumen zum Gebäude der Villa Medici seitens der Caritas dauerhaft eingehalten wird. Dieser Abstand ist zwischenzeitlich durch Gehölzsukzession unterschritten. Der Pflegeaufwand für den Waldbereich im Abstand von 30 m zur Villa Medici verbleibt daher bei der Caritas.

Eine generelle Rücknahme des Waldrandes würde ein forstrechtliches Umwandlungsverfahren bedingen und wäre ohne dieses unzulässig. Der dauerhafte Erhalt des Waldes dient auch der Standsicherheit des südlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Hangs. Eine Rodung des Waldbestandes ist daher nicht vorgesehen.

Der Kostenmehraufwand für die Waldrandbewirtschaftung wird durch den Vorhabenträger ausgeglichen. Der privatrechtliche Vertrag zwischen Vorhabenträger und Waldeigentümer enthält eine entsprechende Regelung. Auch die Zugänglichkeit zur Waldfläche über das Vorhabengrundstück ist im entsprechenden Vertrag geregelt.

Dem Vertrag zur Regelung der Waldrandbewirtschaftung wird ein Lageplan beigefügt, der die von den erhöhten Bewirtschaftungsaufwendungen betroffene Waldfläche festlegt. In diesem wird der Nahbereich der Villa Medici (30 m entsprechend Vermerk vom 25.09.1987) gesondert gekennzeichnet.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Abschluss der privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Caritas und Vorhabenträger vor Beginn eines bauaufsichtlichen Verfahrens der Stadt gegenüber nachzuweisen ist.

I.1.11 Immissionsschutz

Die geplante Seniorenwohnanlage zeichnet sich als besonders ruhige bauliche Nutzung aus, von der keine störenden Emissionen ausgehen, da diese Nutzung die einem Wohngebäude mit

ähnlicher Größe entsprechende Emissionen verursacht. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die angrenzenden Mischnutzungen negativ beeinflusst werden.

Die Gebäude des Vorhabens sollen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung versehen werden. In Verbindung mit der schon aus Gründen der Energieeinsparung erforderlichen lärmdämmenden Fassade (hier insbesondere die Qualität der Fenster mit Dreifachverglasung) sind die Belange des Schallschutzes nach heutigem Kenntnisstand angemessen berücksichtigt.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Nibelungenstraße (B 47) auf die Seniorenwohnanlage dennoch durch ein fachtechnisches Gutachten (siehe Anlage zu dieser Begründung) bestimmt und entsprechende Lärmpegelbereiche zur Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Fassaden und Fenster nach DIN 4109 ermittelt. Eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan ist wegen des Vorhabenbezugs nicht erforderlich. Die Schallschutzanforderungen werden im Durchführungsvertrag verbindlich bestimmt und unmittelbar in der Vorhabenplanung berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung zu Lärmeinwirkungen der Nibelungenstraße (B 47) auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BO VE 6 „Villa Medici“ der Stadt Bensheim führte zu den nachfolgenden aufgeführten Ergebnissen.

Durch die Verkehrslärmeinwirkungen der Nibelungenstraße (B 47) auf das Plangebiet sind die Orientierungswerte „Verkehr“ der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) an den West-, Nord- und Ostfassaden der Gebäude um bis zu ca. 8 dB(A) tags und um bis zu 10 dB(A) nachts überschritten. An den von der Nibelungenstraße abgewandten Südfassaden sind die Orientierungswerte tags/nachts hingegen eingehalten.

Mögliche Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes im Hinblick auf den Verkehrslärm werden in Kapitel 6.2 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Minderung der Entstehung von Verkehrslärm durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit sind aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Bundesstraße nicht möglich. Auch der Einbau von „Flüsterasphalt“ ist aufgrund der bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h ohne wesentliche Wirkung, die nämlich erst bei höheren Geschwindigkeiten eintritt. Lärmschutzwände entlang der Straße können aus Sicht des Stadtbildes nicht zugelassen werden, so dass aktive Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms vorliegend ausscheiden. Das Vorhaben berücksichtigt daher die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen passiven Schutzmaßnahmen. Hiernach müssen die straßenseitigen Außenbauteile und hier insbesondere die Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen schalldämmende Eigenschaften haben, um in den Räumen für gesunde Wohnbedingungen zu sorgen. Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Die vor allem für einen gesunden Schlaf erforderliche Frischluftzufuhr in den Aufenthalts- und Schlafräumen erfolgt im Rahmen des Vorhabens durch eine zentrale Gebäudelüftung, durch die auch energetisch sinnvoll für eine dauerhafte Luftzufuhr gesorgt wird. Ein Öffnen der Fenster zur nächtlichen Lüftung ist daher nicht erforderlich. Die Südseite des Gebäudes und die dort vorgesehenen Außenwohnbereiche und Gartenbereiche erfordern aufgrund der Lärmabschirmung durch das Gebäude keine entsprechenden Maßnahmen. Für alle Bewohner stehen in den Gartenflächen ruhige Aufenthaltsbereiche zur Erholung zur Verfügung. Die Einhaltung der Anforderungen des Vorhabens an den passiven Schallschutz ist im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Bei den Gewerbebetrieben nördlich der Bundesstraße auf den Flächen der ehemaligen Zahnbürstenfabrik handelt es sich um nicht störendes Gewerbe im Sinne einer mischgebietsverträglichen Nutzung. Dort bestehen Lager und Verkaufsflächen eines Natursteinverarbeitenden Betriebs sowie Büronutzungen. Die sonstige umliegende Bebauung ist überwiegend

wohngenutzt. Ein Orgelbaubetrieb innerhalb eines gemischt genutzten Gebäudes westlich des Vorhabens sowie die Klinik Falkenhof sind hinsichtlich ihrer Emissionen vernachlässigbar und liegen bereits in relativ großer räumlicher Entfernung. Sonstige lärmemittierende Nutzungen liegen in der Umgebung nicht vor, so dass die besonderen Anforderungen von Senioren an ein ruhiges Umfeld vorliegend gewahrt werden können.

Belastungen des Plangebiets durch Erschütterungen oder Staub sind nicht zu erwarten, da keine entsprechenden Emittenten vorhanden sind.

I.1.12 Beschränkung luftverunreinigender Stoffe

Das Plangebiet befindet sich in einem der auf das Stadtgebiet Bensheim aus dem Odenwald zulaufenden Täler. Diese Tallagen stellen mit den darin auftretenden Kaltluftströmungen in den Abend- und Nachtstunden den Frischluftzustrom des Stadtgebiets sicher. Im Rahmen der Planung ist daher darauf hinzuwirken, dass dieser Luftzustrom nicht wesentlich eingeschränkt wird und zudem, dass die dem Stadtgebiet zuströmende Luft nicht infolge des Vorhabens verunreinigt wird. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung zur Beschränkung luftverunreinigender Stoffe getroffen. Weiterhin dient sie dem Klima- und Ressourcenschutz sowie der Verwirklichung der Zielvorstellungen der übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung).

Kohle und Holz verunreinigen die Luft bei der Verbrennung in besonderem Maße. Insbesondere der Ausstoß von Kohlenmonoxid (CO), Schwefeldioxid (SO_2) und Staub ist gegenüber anderen Brennstoffen erhöht. Die Stadt ist berechtigt, im Rahmen der Bauleitplanung Umweltvorsorge zu betreiben und damit in ihrem Stadtgebiet durch planungsrechtliche Festsetzungen vermeidbare Luftbelastungen zu minimieren.

I.1.13 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Um kampfmittelbedingte Risiken für die später baulich genutzten Flächen auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. Aus dieser Beteiligung erfolgte die Mitteilung, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder über das Plangebiet vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.1.14 Belange des Artenschutzes

Für das Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Relevanz für die Artengruppen der gehölz- und bodenbrütenden Vögel auf den Freiflächen sowie eine Relevanz für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse im Bereich der Bestandsgebäude nicht auszuschließen. Daher werden Festsetzungen getroffen, durch die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf die genannten Artengruppen ausgeschlossen werden. Ergänzend wird im Durchführungsvertrag eine ökologische Baubegleitung für die Vorhabenrealisierung vereinbart.

Das Vorhaben greift nicht in den Bereich der Lauter bzw. der Uferbereiche ein. Die neu zu errichtende Brücke wird analog der bestehenden Brücken eine geringe Spannweite haben, so dass auf Stützen im Bachuferbereich verzichtet werden kann. Auch für die hier durchzuführenden Arbeiten ist die Einschaltung der ökologischen Baubegleitung vereinbart, um jegliches Risiko für gewässerlebende Arten auszuschließen.

Die bestehenden gärtnerisch gepflegten Freiflächen der Villa Medici weisen keine Potentiale für sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten auf. Dennoch werden auch diese Bereiche durch die vereinbarte ökologische Baubegleitung berücksichtigt.

I.1.14.1 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warm-weiße LED-Leuchten zulässig. Entsprechende Leuchten gewährleisten neben der Energieeinsparung auch eine Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna.
- Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel, Kaninchen) zu gewährleisten. Mauersockel sind unzulässig, um die entsprechende Durchlässigkeit unter den Zäunen zu gewährleisten.
- Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung (V 01): Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen, um Beeinträchtigungen von darunter bzw. dahinter schlafenden Fledermäusen zu vermeiden. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung (V 02): Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Hierdurch werden Beeinträchtigungen von am oder im Gebäudebestand brütenden Vögeln ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.
- Beschränkung der Rodungszeit (V 03): Zum Schutz baumbrütender Vögel muss die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Ausnahmsweise können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Erhalt von Gehölzen (V 04): Die im Plan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.Ä.) zu schützen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen werden die entsprechenden Brutplätze gesichert. Zudem hat der Erhalt bereits größerer Baumindividuen den Vorteil gegenüber Neuanpflanzungen, dass diese Bäume entsprechend früher Baumhöhlen bekommen als junge Bäume und daher eine höhere potentielle Wertigkeit für baumbrütende Vogelarten und Fledermäuse besitzen.

- Beschränkung der Ausführungszeit (V 05): Zum Schutz bodenbrütender Vögel muss die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

I.1.14.2 Empfohlene Maßnahmen

- Es wird - über die bereits getroffenen Festsetzungen zum Artenschutz hinaus - grundsätzlich empfohlen, zur Reduzierung der Umweltbelastungen und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben bei Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen (z.B. hinterfliegbare Holzverschalungen an Fassaden). Hierdurch kann die ökologische Wertigkeit des Vorhabens verbessert werden.
- Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Es können mit einer Dachbegrünung die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden und gleichzeitig eine für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Fläche geschaffen werden.

I.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist durch ein konkretes Vorhaben ausgelöst, dass auf einem bereits baulich genutzten Grundstück geplant ist. Die mit dem Vorhaben verbundene Nachverdichtung des Stadtgebiets sowie die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks nach Aufgabe der früheren gastronomischen Nutzung entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung und auch dem Anspruch der Stadt Bensheim, die Innenentwicklung zugunsten einer Minimierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen voranzubringen. Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung könnten in einer Allgemeinen Wohnnutzung oder ggf. auch nicht störenden gewerblichen Nutzungen liegen. Diese alternativen Grundstücksnutzungen sind jedoch seitens des Grundstückseigentümers nicht gewünscht. Das Vorhaben berücksichtigt zudem die Folgen des demographischen Wandels in besonderem Maße und soll daher anstelle möglicher alternativer Grundstücksnutzungen weiterverfolgt werden.

I.3 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt.

I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu dem neben dem Rechtsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auch der Durchführungsvertrag mit der Vorhabenverpflichtung sowie die Vorhabenplanung selbst zählen. Im Rahmen dieser drei „Säulen“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vorliegend eine ausreichende Regelungsdichte gegeben. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB muss keine Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist keine weitergehende Spezifizierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erforderlich, da sich diese unmittelbar aus dem Vorhabenplan ergibt und dieser letztlich auch durch den Durchführungsvertrag verbindlich bestimmt wird. Dennoch wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der geplanten Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Senioren-

wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Diese sich von den Gebietstypen der §§ 2 bis 9 BauNVO deutlich unterscheidende Festsetzung soll die Nutzung des Plangebiets genauer eingrenzen, um die Art der zulässigen Nutzung entsprechend dem angestrebten Nutzungszweck festzusetzen. Im Gegensatz zu den Gebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO, in denen eine gewisse Bandbreite zulässiger Nutzungen bestimmt ist, ist mit dem Sondergebiet eine weitergehende Nutzungseinschränkung auf die Nutzung „Seniorenwohnen“ sowie die baulichen Anlagen, mit entsprechendem Nutzungszweck und dafür erforderliche Nebenanlagen verbunden.

Im Geltungsbereich sind im Übrigen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Mit dieser Regelung wird der erforderliche Vorhabenbezug des Bebauungsplans gesichert. Im Sinne einer Klarstellung erfolgt eine ergänzende Festsetzung, wonach zur Seniorenwohnanlage auch die untergeordnete Nebennutzung eines Cafés für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher sowie auch für eine öffentliche Nutzung zulässig ist. Bei dem geplanten Café handelt es sich um ein in Seniorenwohnheimen übliches Café für Bewohner und deren Besucher. Diese Cafés sind i.d.R. auch öffentlich zugänglich und entsprechen als untergeordnete Teilnutzung innerhalb eines Seniorenwohnprojektes der vorliegend getroffenen Zweckbestimmung des Sondergebiets „Seniorenwohnen“. In der Vorhabenbeschreibung und den Vorhabenplänen als Bestandteil des Durchführungsvertrags wird die Nutzung explizit zugelassen. Der planungsrechtliche Rahmen deckt diese Nutzung ebenfalls ab, da nach Festsetzung A. 1. Abs. 2 solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wäre im Sondergebiet eine GRZ von bis zu 0,8 zulässig. Aufgrund der Freiflächenansprüche der künftigen Bewohner des Vorhabens erscheint dieser Maximalwert jedoch wesentlich zu hoch. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie aufgrund der Lage am Stadtrand wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine weitergehende Einschränkung der zulässigen Gebäudegrundfläche ist durch die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gegeben. Durch die angrenzenden Waldflächen sowie den Gehölzbestand im Plangebiet ist das Vorhaben gut in die Landschaft eingebunden, so dass die geplanten dreigeschossigen Gebäude auch unter dem Aspekt der Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds zugelassen werden können.

In den Teilbereichen „A“ und „C“ werden planungsrechtlich drei Vollgeschosse zugelassen. Im Rahmen der Höhenfestsetzungen ist jedoch, entsprechend der Vorhabenplanung in Teilbereich „C“ ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss zulässig. Durch die gegenüber dem letzten Vollgeschoss um mindestens 25 % reduzierte Geschossfläche des Dachgeschosses ist dieses kein Vollgeschoss. Die Festsetzung der drei Vollgeschosse ist mit dem Vorhabenträger abgestimmt und entspricht seinem Vorhabenplan.

Alle baulichen Anlagen sind durch die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen in Bezug auf die im Planteil eingetragenen Bezugspunkte B1 bzw. B2 begrenzt. Die baulichen Anlagen im Teilbereich A, d.h. das für das Betreute Wohnen vorgesehenen Gebäude können bis zu einer Höhe von 10,0 m bebaut werden. In dem Teilbereich B, also dem Teilbereich, welcher die bestehende Villa beinhaltet, sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 12,0 m zulässig, wodurch die Bestandshöhe der Villa berücksichtigt wird. Im Teilbereich C, also westlich der bestehenden Villa, sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 14,0 m zulässig, um die für einen wirtschaftlichen Betrieb des Seniorenheims erforderliche Bewohneranzahl, bzw. Zahl der Zimmer zu ermöglichen und einen Übergang zu den angrenzenden höheren Gebäuden (Nibelungenstraße 97 a/b, 99 a/b) zu schaffen. Bezüglich der Höhe fügt sich das Vorhaben angemessen in die bauliche Umgebung ein. Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen können aber in allen Teilbereichen durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B.

Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) um bis zu 3,0 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden. Die Fläche der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wird auf maximal 15 % der überbauten Grundfläche der jeweiligen Gebäude begrenzt, damit es nicht zu ungewollten „Technikgeschossen“ kommt, die sich über wesentliche Teile der Gebäude erstrecken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt, die relativ eng um die geplanten und das bestehende Gebäude gelegt sind. Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist hier nicht erforderlich, da der Vorhabenbezug über den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag gewährleistet ist. Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird ein Abstand von mindestens 10,0 m zur Lauter gewährleistet, den auch der Freihaltung einer Luftschneise entlang der Talsohle dient, um den Kaltluftzustrom in das Stadtgebiet möglichst nicht zu beeinträchtigen.

I.3.2 Sonstige Festsetzungen

Im Sinne der weitgehenden Freihaltung der Grundstücksflächen von Kraftfahrzeugen und den von ihnen ausgehenden Emissionen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. In den entsprechenden Flächen sollen neben den im Vorhabenplan dargestellten Stellplätzen auch Carports zulässig sein, durch die eine straßenseitige Abschirmung der Grundstücksfreiflächen erzielt werden kann.

Der Nachweis der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim ist ein bauordnungsrechtliches Thema, das im entsprechenden bauaufsichtlichen Verfahren zu klären ist. Der Bebauungsplan weist ausreichend Stellplatzflächen auf, um den Nachweis für das Vorhaben selbst und auch für entfallene Stellplätze der Bestandsbebauung zu führen. Auf dem Nachbargrundstück besteht im Rahmen des dort geltenden Baurechts nach § 34 BauGB ebenfalls die Möglichkeit, entfallende Stellplätze zu kompensieren. Der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks ist in die Planung eingebunden und hat dem Entfall der Stellplätze bereits zugestimmt. Gemäß Baugenehmigung zu den Wohngebäuden des Nachbargrundstücks sind übrigens mehr als die erforderlichen Stellplätze errichtet worden, so dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Kompensation für die entfallenden Stellplätze erforderlich ist. Der westliche Nachbar hat selbst Stellplätze entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze realisiert und ist mit dem Vorhabenplan und den darin dargestellten Stellplätzen entlang der Grenze einverstanden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren allerdings nicht ersetzen. Über die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der entlang der westlichen Grundstücksgrenze geplanten Stellplätze ist im entsprechenden bauaufsichtlichen Verfahren durch die Bauaufsicht zu entscheiden. Die Tatsache, dass die betreffende Grenze bereits einseitig auf größerer Länge durch Stellplätze angebaut ist, gibt der Bauaufsicht im Rahmen einer Ermessensentscheidung die Möglichkeit, auch auf dem Vorhabengrundstück entsprechende Stellplätze zuzulassen. Im Übrigen sind Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, so dass durch Modifikation der Vorhabenplanung im bauaufsichtlichen Verfahren bei Bedarf andere Lösungen des Stellplatznachweises gewählt werden können. Mit der Darstellung der Stellplätze im Vorhabenplan und der planungsrechtlichen Zulassung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der einvernehmliche Planungswille von Stadt und Vorhabenträger dokumentiert.

Nach § 81 Abs. 1 HBO werden nur wenige Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Auch hier stellt die vertragliche Bindung an die Vorhabenplanung eine sehr weitreichende Einschränkung über den Detaillierungsgrad üblicher Gestaltungsfestsetzungen hinaus dar.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren und Blendungswirkung für den Straßenverkehr aber auch umliegende Landschaftsbereiche und benachbarte Nutzungen auszuschließen, wird festgesetzt, dass spiegelnde Werkstoffe zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig sind. Wegen des sich daraus ggf. ergebenden Konfliktes mit dem Anspruch der Erzeugung regenerativer Energien wird bestimmt, dass Solaranlagen (z.B. Photovoltaikanlagen) trotz der von ihnen ausgehenden Lichtreflexionen zulässig sind.

Gebäude und Gebäudeteile mit Fassadenlängen über 30 m sind durch Elemente wie eingerückte Gebäudeteile, Fassadenbegrünungen oder vorgesetzte Verschalungen zu gliedern. Das ist in der vorliegenden Vorhabenplanung berücksichtigt. Hierdurch soll das Erscheinungsbild der Gebäude dem Maßstab der umgebenden Bebauung angeglichen werden, auch wenn die Baukörper nutzungsbedingt größer sind.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben, um visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden und zudem die Aufenthaltsqualität in der parkähnlich gestalteten Freianlage zu erhöhen. Müllsammelbehältnisse dürfen insbesondere von öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.

Das Vorhaben soll sich möglichst gut in die „grüne Umgebung“ einfügen. Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind daher unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen wie z.B. auch die bestehende Stützmauer entlang der Lauter. Bestehende Mauern genießen im Übrigen Bestandsschutz. Neue Einfriedungen sollen in Form von Hecken oder Zäunen hergestellt werden. Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden. Geeignete standortgerechte Sträucher für die Eingrünung von Zäunen werden durch entsprechende Festsetzung vorgegeben. Die Verwendung von Nadelgehölzen (z.B. auch Thuja oder Chamaecyparis) für die Herstellung von Einfriedungen ist unzulässig, da diese nicht standortgerecht bzw. heimisch sind.

I.3.3 Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan werden neben den bereits an entsprechender Stelle der Begründung dargelegten Festsetzungen des Artenschutzes nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- Für Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß vorgegebener Auswahllisten zu verwenden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass Gehölze gepflanzt werden, die eine hohe Bedeutung für die lokale Fauna und einen geringeren Pflegeaufwand aufweisen. Durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen wird die biologische Vielfalt gestärkt und der Naturhaushalt stabilisiert.
- Aufgrund der Ortstypik entlang der B 47 sind in den an öffentliche Straßen angrenzenden straßenseitigen Grundstücksfreiflächen und innerhalb von öffentlichen Grünflächen darüber hinaus in einer Tiefe bis 30 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze auch ortstypische Ziersträucher und Blütenbäume zulässig.
- Zur Minimierung der Eingriffe in den Gehölzbestand sowie zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes sind die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Abgestorbene Bäume sind dementsprechend durch Nachpflanzungen standortgerechter heimischer Bäume zu ersetzen.
- Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können als Ausnahme auch wasserundurchlässige Beläge verwen-

det werden, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen abgeleitet und dort versickert wird. Durch diese Festsetzung soll eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

- Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird oder alternativ in die Lauter einzuleiten. Hierbei sind die einschlägigen Gesetze und Normen zu beachten. Diese Festsetzung dient der Minimierung der planungsbedingten Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Die Einleitung in die Lauter hingegen fällt unter den Anliegergebrauch und ist daher erlaubnisfrei, wenn die Einleitung schadlos ist. Dies ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde zu belegen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksneuordnungen können durch eine Teilungsvermessung erfolgen.

I.5 Wesentliche Regelungen im Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag, der zwingend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB abzuschließen ist, erfolgen weitergehende Regelungen über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus.

Diese betreffen im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Regelung der zulässigen Nutzungen (z.B. stationäre Pflegeeinrichtung, seniorengerechte Wohnungen, Wohnungen für Personen ohne speziellen Pflegebedarf, Verwaltungsnutzungen, Kantine und Café) über die Vorhabenplanung (detaillierte Darstellung des Vorhabens);
- Der Vorhabenbereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kenntlich gemacht. Im Durchführungsvertrag erfolgt zudem eine Klarstellung durch zeichnerische Definition des Vorhabenbereichs sowie Benennung der vom Vorhaben betroffenen Flurstücke;
- Regelung der vollständigen Kostentragung des Bebauungsplanverfahrens durch den Vorhabenträger;
- Haftungsausschluss zugunsten der Stadt für den Fall der Einstellung des Planverfahrens oder der Nichtigkeit des Bebauungsplans infolge einer Klage gegen die Planung (Normenkontrollklage);
- Festlegung einer Frist zur Realisierung des Vorhabens;
- Sicherung der Erschließung, u.a. durch die Aufnahme folgender erschließungsvertraglicher Regelungen:
  - Die Schleppkurven der maßgebenden Bemessungsfahrzeuge müssen an den Ein- und Ausfahrten eingehalten werden (Ver- und Entsorgungsfahrzeuge),
  - Bei Veränderung/Neubau der Zufahrten/Brücken ist der Gehweg dem Bestand anzupassen,
  - Der Gehweg ist mit dem Zusatzschild „Radfahrer frei“ versehen. Eine ungehinderte Mobilität in den Zufahrtsbereichen ist sicherzustellen (niveaugleicher Übergang),
  - Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG,
  - Ertüchtigung des Gehwegs im Bereich der zusätzlich geplanten Zufahrt, wobei die gestalterische und technische Ausbildung der Zufahrt im Vorfeld mit der KMB, Geschäftsbereich Straßen- und Ingenieurbau, abzustimmen ist (gegebenenfalls ist ein geh- und sehbehindertengerechter Ausbau erforderlich);

- Übernahme der Schallschutzanforderungen gemäß Schallgutachten in den Durchführungsvertrag;
- Vereinbarung einer ökologischen Baubegleitung durch eine fachlich qualifizierte Person im Hinblick auf Belange des Artenschutzes für Neubau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten;
- Regelung der Verpflichtung zur Durchführung einer archäologischen Untersuchung und Dokumentation des Mühlkanals im Vorfeld der Erdarbeiten. Der konkrete Umfang der archäologischen Untersuchung wird im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 16 Abs. 1 HDSchG festgesetzt, das in Zusammenhang mit dem konkreten bauaufsichtlichen Verfahren oder als gesondertes denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss;
- Regelung der Verpflichtung zum Abschluss eines Waldrandbewirtschaftungsvertrags zwischen Caritas und Vorhabenträger und des entsprechenden Nachweises gegenüber der Stadt;
- Weitergabeverpflichtung dieser Regelungen an einen eventuellen Rechtsnachfolger und falls dies nicht erfolgt oder andere Bestimmungen des Vertrages nicht eingehalten werden, Ankündigung der Möglichkeit einer entschädigungslosen Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der entsprechende Durchführungsvertrag ist vor Bekanntmachung des Bebauungsplans wirksam abzuschließen. Dadurch wird sichergestellt dass die aufgeführten Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Die Gebäudevisualisierung ist im Sinne einer Vorhabenbeschreibung Anlage zur Begründung und Bestandteil des Durchführungsvertrags und hierdurch zwischen Vorhabenträger und Stadt verbindlich vereinbart. Der entsprechende Plan soll bei der Beurteilung von Baugesuchen berücksichtigt werden, da hierdurch die gestalterischen Anforderungen der Stadt dokumentiert sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan reduziert sich auf die Darstellung des Lageplans des Vorhabens mit Erschließungsanlagen und Stellplätzen. Im Vorhabenplan werden die in den einzelnen Gebäuden vorgesehenen Nutzungen benannt und die vorgesehenen Gebäudehöhen angegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Übrigen den planungsrechtlichen Rahmen, innerhalb dessen die Stadt durch Anpassung des Durchführungsvertrags auch Änderungen (z.B. in den Gebäudeansichten) zulassen kann, ohne dass es einer erneuten Offenlage oder eines Änderungsverfahrens bedarf (siehe auch Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Randnummer 101b zu § 12 BauGB).

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor.

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bei Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen im Rahmen der baubegleitenden ökologischen Baubetreuung doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Es wird - über die bereits getroffenen Festsetzungen zum Artenschutz hinaus - grundsätzlich empfohlen, zur Reduzierung der Umweltbelastungen und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben bei Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen (z.B. hinterfliegbare Holzverschalungen an Fassaden).

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in die bislang im Wesentlichen privatgärtnerisch genutzten Flächen werden gegen die beabsichtigte Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen abgewogen. Aufgrund der steten Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung wird das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Seniorenzentrums von der Stadt Bensheim für sinnvoll erachtet und daher die Eingriffe in die vorhandene Freifläche ermöglicht.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BO VE 6 „Villa Medici“ in der Stadt Bensheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren kann, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Realisierung eines Infrastrukturvorhabens als Maßnahme der Innenentwicklung handelt, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 21.01.2016 bis einschließlich 22.02.2016, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.01.2016 hingewiesen wurde. Stellungnahmen von Bürgern sind hierbei nicht eingegangen.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 15.01.2016 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 22.02.2016 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen bzw. Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Dies führte im Wesentlichen zu folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Ergänzung der Begründung in Bezug auf die im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren erfolgte Zustimmung seitens Hessen Mobil zur dritten Brücke,
- Ergänzung der Begründung um einen Hinweis zur erforderlichen öffentlich-rechtlichen Sicherung der Überfahrt über betroffene Nachbargrundstücke durch Baulast,
- Aufnahme erschließungsvertraglicher Regelungen in den Durchführungsvertrag,
- Aufnahme der Gebäudeansicht als Anlage zur Begründung und als Vorhabenbeschreibung in den Durchführungsvertrag. Reduzierung des Vorhabenplans auf den Lageplan mit Erschließungsflächen und Stellplätzen,
- Streichung der Zulässigkeit von Garagen in den Textfestsetzungen. Anstelle der im Vorhabenplan dargestellten ebenerdigen Stellplätze werden auch Carports zugelassen,
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Klarstellung durch zeichnerische Definition des Vorhabenbereichs,
- Aktualisierung der in der Begründung enthaltenen Berechnung des Trinkwasserbedarfs,
- Korrektur der Begründung, wonach alle Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründet werden,
- Klarstellung der Textfestsetzung A.1., wonach eine untergeordnete Nebennutzung eines Cafés für Bewohner, Mitarbeiter, Besucher sowie auch eine öffentliche Nutzung im Bereich des Seniorenwohnprojekts zulässig ist,
- Konkretisierung des Hinweises im Textteil des Bebauungsplans dahingehend, dass eine ökologische Baubegleitung im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart ist,
- Austausch des Begriffs „blühende Bäume“ gegen „Blütenbäume“ in der Textfestsetzung A.5.,
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zum Ausschluss von Nadelgehölzen (z.B. auch Thuja oder Chamaecyparis) für die Herstellung von Einfriedungen,
- Korrektur der Begründung in Bezug auf die (nicht erforderliche) Erlaubnis zur Niederschlagwassereinleitung in die Lauter,
- Ergänzung der Begründung in Bezug auf die Denkmaleigenschaft des ehemaligen Mühlkanals,
- Regelung der Auflage der Denkmalschutzbehörde im Durchführungsvertrag,
- Regelung der Verpflichtung zum Abschluss eines Waldrandbewirtschaftungsvertrags zwischen Caritas und Vorhabenträger im Durchführungsvertrag,
- Ergänzung der Begründung um Belange des ÖPNV,
- Übernahme der fachlichen Hinweise von Hessen Mobil in den Durchführungsvertrag,

- Aufnahme der Erschließungsanforderungen (Ertüchtigung des Gehwegs im Bereich der zusätzlich geplanten Zufahrt) in den Durchführungsvertrag,
- Ergänzung der Begründung um Hinweise des Kampfmittelräumdienstes,
- Aufnahme eines Hinweises zum ggf. zu erwartenden Hangwasser und möglichem hohem Grundwasser in die Begründung,
- Aufnahme eines Hinweises auf das wasserrechtliche Genehmigungserfordernis der neu geplanten Brücke,
- Übernahme der Hinweise aus der Altflächendatei ALTIS in die Begründung,
- Ergänzung der Begründung um eine Darstellung der Nutzungshistorie,
- Übernahme der Schallschutzanforderungen gemäß Schallgutachten in den Durchführungsvertrag.

Die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen sowie insbesondere eine in Teilbereichen geänderte Vorhabenplanung stellten eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes dar und erforderten somit eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde daher in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 07.07.2016 als zweiter Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch eine angemessen verkürzte öffentliche Auslegung der zweiten Entwurfsplanung in der Zeit vom 10.04.2017 bis einschließlich 21.04.2017 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.04.2017 hingewiesen wurde. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern sind hierbei erneut nicht eingegangen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2017 über die erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 21.04.2017 gegeben.

Alle im Zuge der erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise wurden durch die Stadtverordnetenversammlung bewertet. Änderungen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder des Vorhaben- und Erschließungsplanes waren aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen nicht mehr erforderlich. Die Begründung wurde um neuere Erkenntnisse zu den Belangen des Denkmalschutzes sowie hinsichtlich des Schallschutzes ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Begründung konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.06.2017 gegenüber der zweiten Entwurfsplanung im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Medici

Stadt Bensheim

Visualisierung Gebäudeansichten

BO VE 6 "Villa Medici" in Bensheim

Maßstab:	ohne	Projekt-Nr.	90.243
Datum:	Juni 2017	Plan-Nr.:	s_anl_begründung
gez.:	SF	geä.:	-

Vorhabenträger:

Villa Medici GbR
Dieter Blumenschein & Volker Reiling
Darmstädter Straße 172
64625 Bensheim

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

Schalltechnische Untersuchung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan BO VE 6
"Villa Medici",
Stadt Bensheim

AUFTRAGGEBER:

Villa Medici GbR
Darmstädter Straße 172
64625 Bensheim

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 15-2615

15.11.2015

DR. GRUSCHKA **Ingenieurgesellschaft mbH**

Schalltechnisches Büro

64297 Darmstadt - Heinrich-Delp-Straße 106 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de

I N H A L T

0 Zusammenfassung

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

2 Grundlagen

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

4 Vorgehensweise

5 Ausgangsdaten

6 Ergebnisse

Anhang

0 Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zu Lärmeinwirkungen der Nibelungenstraße (B 47) auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BO VE 6, "Villa Medici", der Stadt Bensheim führt zu den nachfolgenden aufgeführten Ergebnissen.

0.1 Straßenverkehr

Durch die Verkehrslärmeinwirkungen der Nibelungenstraße (B 47) auf das Plangebiet sind die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) an den West-, Nord- und Ostfassaden der Gebäude um bis zu ca. 8 dB(A) tags und um bis zu 10 dB(A) nachts überschritten.

An den von der Nibelungenstraße abgewandten Südfassaden sind die Orientierungswerte tags/nachts eingehalten.

0.2 Konfliktbewältigung Schallschutz

Mögliche Maßnahmen zur **Bewältigung des Immissionskonfliktes** im Hinblick auf den Verkehrslärm werden in **Kap. 6.2** diskutiert.

0.3 Passiver Schallschutz

In **Kap. 6.3** werden die Grundlagen für erforderliche **passive Schallschutzmaßnahmen** beim Neubau oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angegeben (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /4/, Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlafräume).

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Der Stadt Bensheim liegt ein Antrag zur Schaffung des Bauplanungsrechts für die Errichtung eines Seniorenzentrums auf dem Grundstück der "Villa Medici" vor (s. **Abb. 1** im Anhang). Das Grundstück wurde früher durch ein Restaurant genutzt. Der westliche Teil des Plangebiets wurde bislang als privater Tennisplatz genutzt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BO VE 6, "Villa Medici", wird eine Folgenutzung des bislang unbeplanten Gebietes vorbereitet.

Als Art der baulichen Nutzung soll "Sondergebiet - SO“ mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt südlich der Nibelungenstraße (B 47) am östlichen Stadtrand von Bensheim. Durch die Nibelungenstraße kommt es zu Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet.

Bei den Gewerbebetrieben nördlich der Bundesstraße auf den Flächen der ehemaligen Zahnbürstenfabrik handelt es sich um nicht störendes Gewerbe im Sinne einer mischgebietsverträglichen Nutzung. Dort bestehen Lager und Verkaufsflächen eines natursteinverarbeitenden Betriebs sowie Büronutzungen. Die sonstige umliegende Bebauung ist überwiegend wohngenutzt. Ein Orgelbaubetrieb innerhalb eines gemischt genutzten Gebäudes westlich des Vorhabens sowie die Klinik Falkenhof sind hinsichtlich ihrer Geräuschemissionen unkritisch und liegen darüber hinaus in großem Abstand. Sonstige lärmemittierende Nutzungen liegen in der Umgebung nicht vor, so dass hinsichtlich möglicher Lärmeinwirkungen die Anforderungen an gesundes Wohnen gewahrt sind.

Die Details der örtlichen Situation sowie der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.

Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet gemäß DIN 18005 /1/. Falls erforderlich, sollen die Grundlagen für die Bemessung geeigneter passiver Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 /4/ angegeben sowie das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlafräume geprüft werden.

2 Grundlagen

/1/ DIN 18005-1, 2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
DIN 18005-1 Beiblatt 1, 1987-05, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

/2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)

/3/ Schall 03 in Anlage 2 der "Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)" vom 18. Dezember 2014

/4/ DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise, November 1989, bauaufsichtlich als technische Baubestimmung eingeführt mit dem Erlass des Hessischen Ministeriums des Inneren vom 11.12.1990-VA21-64b 16/37-2/90-(StAnz. 1/1991 S. 16) nach § 3 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung (HBO)

/5/ VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987

/6/ Handlungsempfehlung "Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten“, Nov. 2012, Herausgeber: Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 65189 Wiesbaden; Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, 65185 Wiesbaden

/7/ "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern", 2011, Herausgeber: HafenCity Hamburg GmbH, 20457 Hamburg; Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung, 20459 Hamburg.

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

3.1 Verkehrslärmeinwirkungen

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Vorhaben sind gemäß DIN 18005 /1/ die in **Tab. 3.1** dargestellten Orientierungswerte anzuwenden. Die Orientierungswerte gelten außen, d. h. vor dem Gebäude, und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Tab. 3.1: Orientierungswerte nach DIN 18005 /1/

Gebietsnutzung	**Orientierungswerte** / [dB(A)]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55

Die DIN 18005 /1/ gibt folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte:

Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Zur Bedeutung der Orientierungswerte seien noch beispielhaft folgende Gerichtsbeschlüsse zitiert:

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):
Da die Werte der DIN 18005 /1/ lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):
Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Verordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsgeräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06):
Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden. Dies ist jedenfalls dann mit dem Gebot gerechter planerischer Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB vereinbar, wenn im Inneren der betroffenen Randgebäude durch die Raumanordnung, passiven Lärmschutz und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Dabei kann insbesondere in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung geeignete geschützte Außenwohnbereiche auf den straßenabgewandten Flächen derselben Grundstücke und ggf. weiterer Grundstücke geschaffen werden können. Die DIN 18005 /1/ sieht eine solche Lärmschutzmaßnahme in ihren Nummern 5.5 und 5.6 gerade vor.

3.2 Passiver Schallschutz

Bei hohen Außenlärmbelastungen sind ggf. zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Gebäuden erforderlich.

Lärmpegelbereiche

Als Grundlage zur objektbezogenen Bemessung des baulichen (passiven) Schallschutzes dienen die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /4/. Anhand der Lärmpegelbereiche kann im Rahmen der objektbezogenen Ausführungsplanung die Berechnung der Mindest-Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in Abhängigkeit von der Raumnutzung, -geometrie und Lage erfolgen.

Bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche wird der maßgebliche Außenlärmpegel L_a zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich nach DIN 4109 /4/ aus den energetisch addierten Gesamtbeurteilungspegeln im Tagzeitraum (beim Straßenverkehr zuzüglich 3 dB(A)). Den maßgeblichen Außenlärmpegeln werden Lärmpegelbereiche zugeordnet, für die in der DIN 4109 /4/ (dort Tab. 8) die Anforderungen an die Luftschalldämmung tabelliert sind (s. **Tab. 3.2**).

Tab. 3.2: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
			erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Diese Art der Wohnungslüftung wird allerdings problematisch, wenn die Wohngebäude durch hohen Außenlärm belastet sind.

Vor allem bei Schlafräumen, bei denen eine nächtliche Stoßlüftung nicht zumutbar ist, ist eine ausreichende Frischluftzufuhr nur mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen möglich.

Über die Notwendigkeit des Einsatzes solcher Fensterlüftungssysteme macht die VDI 2719 /5/ folgende Aussage:

"Da Fenster in Spaltlüftung nur ein bewertetes Schalldämm-Maß R_W von ca. 15 dB erreichen, ist diese Lüftungsart nur bei einem A-bewerteten Außengeräuschpegel $L_m \leq 50$ dB für schutzbedürftige Räume zu verwenden. Bei höherem Außengeräuschpegel ist eine schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen. ... Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung benutzt werden."

Die VDI 2719 /5/ stellt den Stand der Technik dar, der aus zivilrechtlichen Gründen bei der schalltechnischen Gebäudeplanung zu beachten ist.

4 Vorgehensweise

Vom Untersuchungsgebiet wird auf der Grundlage der digitalen Stadtgrundkarte mit Bebauungsplanentwurf ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt (SoundPLAN Vs. 7.4).

Die Ausgangsdaten für die Ermittlung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Vorhaben werden in **Kap. 5** hergeleitet.

Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite erfolgen die geschossweisen flächenhaften Ausbreitungsrechnungen (Rasterweite 2 m * 2 m) bei einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversions-Situation unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung.

5 Ausgangsdaten

Die Emissionspegel der Nibelungenstraße (B 47) werden in **Tab. 5.1** gemäß RLS-90 /3/ berechnet. Die Analysedaten 2010 entstammen der Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausschnitt "Kreis Bergstraße", Ausgabe 2010, Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement*. Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird bis zum Prognosejahr 2025 von einer allgemeinen Verkehrszunahme um 1 % pro Jahr ausgegangen (Faktor $(1 + 0{,}01)^{15}$.

*: http://www.mobil.hessen.de/irj/HSVV_Internet?rid=HMWVL_15/HSVV_Internet/sub/9c3/9c37501f-e07c-431f-012f-31e2389e4818,,22222222-2222-2222-2222-222222222222.htm

Tab. 5.1: Verkehrsmengen und Emissionspegel der Nibelungenstraße (B 47)

Straße	1 DTV	2 M_T	3 M_N	4 p_T	5 p_N	6 v_Pkw	7 v_Lkw	8 D_StrO	9 Steigg.	10 L_m,E,T	11 L_m,E,N
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	km/h	dB(A)	%	dB(A)	dB(A)
Nibelungenstraße (B 47)		0,06*DTV	0,01*DTV								
Verkehrsmengenkarte 2010	12.309	739	135	3,0	3,0	50	50	0	5,1	**61,7**	**54,3**
Prognose 2025	14.290	857	157	3,0	3,0	50	50	0	5,1	**62,3**	**54,9**

Erläuterungen zu den Spalten:

1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)

3 M_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)

4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)

5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)

6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw

7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw

8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4

9 Steigung der Fahrbahn

10, 11 L_m,E = L_m(25) + D_v + D_Stg + D_Stro

Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

12, 13 L_r,T/N: Beurteilungspegel Tag/Nacht an den Gebäuden

Die Aufteilung der DTV-Werte auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt entsprechend den einschlägigen Faktoren für Bundesstraßen nach Tab. 3 der RLS-90 /3/.

Die prozentualen Lkw-Anteile tags/nachts werden aus den 24-h-Zählwerten der Verkehrsmengenkarte 2010 unter Beibehaltung des Verhältnisses der einschlägigen Anhaltswerte für Bundesstraßen nach Tab. 3 der RLS-90 /3/ aufgeteilt.

Die Emissionspegel "Prognose 2025" aus **Tab. 5.1** werden im Rechenmodell den Linienschallquellen der Nibelungenstraße zugeordnet.

Die Emissionspegel in **Tab. 5.1** sind Eingangswerte für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 /1/ verglichen werden.

6 Ergebnisse

Die schalltechnische Untersuchung zu Lärmeinwirkungen der Nibelungenstraße (B 47) auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BO VE 6, "Villa Medici", der Stadt Bensheim führt zu den nachfolgenden aufgeführten Ergebnissen.

Die Nummerierung der im Anhang beigefügten Schallimmissionspläne richtet sich nach folgender Systematik:

Abb. Nr.	Thema
x.y	Immissionshöhe: x = 1 EG x = 2 1. OG x = 3 2. OG x = 4 3. OG
x.**y**	y = 1 Beurteilungspegel tags y = 2 Beurteilungspegel nachts y = 3 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /4/

Die Beurteilungspegel und die Lärmpegelbereiche sind in den Schallimmissionsplänen in 1-dB(A)-Schritten dargestellt.

Es ist zu beachten, dass ab dem 1. OG ausschließlich die Pegelwerte unmittelbar an den Fassaden relevant sind, da in den oberen Geschossen der Luftraum vor den Gebäuden keinen schutzbedürftigen Außenwohnbereich darstellt.

In den Rasterlärmkarten im Anhang sind im Plangebiet jene Gebäudekörper ausgeblendet, die eine geringere Höhe als die jeweils dargestellte Geschosslage besitzen. Da bei den Schallausbreitungsrechnungen jedoch diese niedrigeren Baukörper ebenfalls berücksichtigt werden, beeinflussen sie die Lärmkonturen auch bei darüber liegenden Immissionshöhen.

6.1 Straßenverkehr

Die Beurteilungspegel "Straße" sind geschossweise für den Tagzeitraum in den **Abbildungen x.1** im Anhang (x = 1 bis 4) dargestellt, für den Nachtzeitraum in den **Abbildungen x.2** im Anhang (x = 1 bis 4). Hiernach sind durch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) an den West-, Nord- und Ostfassaden der Gebäude um bis zu ca. 8 dB(A) tags und um bis zu 10 dB(A) nachts überschritten. Vom EG bis zum obersten Geschoss hin nehmen die Lärmeinwirkungen um bis zu ca. 3 dB(A) zu.

An den von der Nibelungenstraße abgewandten Südfassaden sind die Orientierungswerte tags/nachts eingehalten.

6.2 Konfliktbewältigung Schallschutz

Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmeinwirkungen werden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

- **Maßnahmen an der Quelle**

  Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h auf der Nibelungenstraße (B 47) würde zu einer Pegelminderung um maximal 2,4 dB(A) führen. Allerdings ist eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht realisierbar, da Baulastträger dieser Straßen nicht die Stadt Bensheim, sondern der Bund ist.

  Der Einsatz von "Flüsterasphalt" führt i. d. R. erst bei Geschwindigkeiten über 50 km/h zu wahrnehmbaren Pegelminderungen.

- **Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände)**

  Eine Lärmschutzanlage unmittelbar entlang der Nibelungenstraße müsste voraussichtlich eine Länge von mindestens ca. 150 m und eine Mindesthöhe von ca. 10 m besitzen, um auch das oberste Geschoss der geplanten Gebäude ausreichend abzuschirmen Die Baukosten hierfür würden ca. 150 m * 10 m * 500,- €/m² ≈ 750.000,- € betragen.

- **Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)**

  Eine aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindliche Mischgebietsausweisung widerspricht dem Planungsziel "Wohnen".

- **Einhalten von Mindestabständen**

  Aufgrund der geringen Plangebietstiefe ist eine ausreichende Vergrößerung des Abstandes der Bebauung von der Nibelungenstraße nicht realisierbar.

- **Gebäudestellung**

  Durch die riegelförmigen Gebäude entlang der Nibelungenstraße reagiert die Bebauung bereits auf die erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen. Hierdurch werden auf den straßenabgewandten Seiten ausreichend geschützte Bereiche geschaffen.

- **Schallschutzmaßnahmen am Gebäude**

  Wintergärten

  Terrassen, Balkone und Loggien an Fassadenmit Orientierungswertüberschreitungen können als hinterlüftete (öffenbare) Wintergärten ausgeführt werden.

Grundrissorientierung

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume können auf die von der Nibelungenstraße abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.

Prallscheiben, "Hamburger HafenCity-Fenster"

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können zusätzlich durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden (s. a. Handlungsempfehlung "Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten“ /6/ und Studie "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern" /7/). Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher.

Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden ("Hamburger HafenCity-Fenster", s. a. Handlungsempfehlung "Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten“ /6/ und Studie "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern" /7/). Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

6.3 Passiver Schallschutz

Nachfolgend werden die Grundlagen für die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 /4/ sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern angegeben. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind beim Neubau oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

Lärmpegelbereiche

Bei erhöhten Außenlärmeinwirkungen ist beim Neubau oder der Änderung von Gebäuden im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 /4/ die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. von Fenstern, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche nach Tab. 8 der DIN 4109 /4/ (s. **Kap. 3.2**).

Gemäß den **Abbildungen x.3** im Anhang (x = 1 bis 4) im Anhang liegen die Gebäude im Plangebiet in den Lärmpegelbereichen I bis IV.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 /4/ gilt für Gebäude mit Raumhöhen von ca. 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /5/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3)

- bei Büros entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /5/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 2 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /5/ mindestens die Schallschutzklasse 2.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /5/ in Schlafräume bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Den **Abbildungen x.2** im Anhang (x = 1 bis 4) im Anhang können geschossweise jene Fassaden am geplanten Gebäude entnommen werden, wo der Nachtwert von 50 dB(A) überschritten wird, so dass beim Neubau oder der Änderung von Schlafräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Dr. Frank Schaffner

ANHANG

Abb. 1.1
Beurteilungspegel "Straße" tags
Immissionshöhe EG

Abb. 1.2
Beurteilungspegel "Straße" nachts
Immissionshöhe EG

Abb. 1.3
Lärmpegelbereiche nach Tab. 8, DIN 4109
Immissionshöhe EG

Abb. 2.1
Beurteilungspegel "Straße" tags
Immissionshöhe 1. OG

Abb. 2.2
Beurteilungspegel "Straße" nachts
Immissionshöhe 1. OG

Abb. 2.3
Lärmpegelbereiche nach Tab. 8, DIN 4109
Immissionshöhe 1. OG

Abb. 3.1
Beurteilungspegel "Straße" tags
Immissionshöhe 2. OG

Abb. 3.2
Beurteilungspegel "Straße" nachts
Immissionshöhe 2. OG

Abb. 3.3
Lärmpegelbereiche nach Tab. 8, DIN 4109
Immissionshöhe 2. OG

Abb. 4.1
Beurteilungspegel "Straße" tags
Immissionshöhe 3. OG

Abb. 4.2
Beurteilungspegel "Straße" nachts
Immissionshöhe 3. OG

Abb. 4.3
Lärmpegelbereiche nach Tab. 8, DIN 4109
Immissionshöhe 4. OG