



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BO 7E „Leimenberg“ 4. Änderung und Erweiterung

Begründung

006-31-002-2975-004-O07E-04

INFRAPRO

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
STADTPLANER
BERATENDER INGENIEUR

RODENSTEINSTRASSE 13 64625 BENSHEIM

FON 06251 - 78 00 90
0700 - INFRAPRO

FAX 06251 - 78 00 91

E-MAIL MAIL@INFRAPRO.DE

INTERNET HTTP://WWW.INFRAPRO.DE



Heppenheim, den 17.07.2002



Inhaltsverzeichnis:

1. Grundlagen des Bebauungsplanes	2
1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung	2
1.2 Geltungsbereich und Lage im Raum	3
1.3 Anpassung an übergeordnete Planungen	3
1.4 Umgebungsmerkmale und städtebauliche Bestandsbewertung	4
2. Zweck des Bebauungsplanes	6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
4. Erschließung	9
5. Bodenordnende Maßnahmen	10
6. Grünordnungsplan	11

Anlagen:

- Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500
- Textliche Festsetzungen



1. Grundlagen des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die bereits etablierte Wohnsiedlungsstruktur im Bereich der Heinrich-von-Brentano-Straße am Wohngebiet „Leimenberg“ um zwei Wohngebäude maßvoll ergänzt werden. Der „Leimenberg“ im Osten Bensheims gelegen gehört zu den nahezu ausschließlich Wohnzwecken dienenden Siedlungsschwerpunkten innerhalb Bensheims und ist aufgrund der topografischen Verhältnisse und der damit vielfach anzutreffenden Hangbebauung klar gekennzeichnet.

Die Heinrich-von-Brentano-Straße ist als stumpf endende Stichstraße ausgebaut und zweigt nach Norden von der Konrad-Adenauer-Straße ab. Letztere reicht als durchgängige Wegeverbindung von West nach Ost, vom erweiterten Kernstadtbereich über den „Griesel“ bis hin zum Waldfriedhof und mündet dann in die Bundesstraße 47 zwischen Bensheim und dem Ortsteil Schönberg. Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich am westlichen Ende der Stichstraße, die dort in einem ausgebauten Wendehammer zunächst endet. Vom Wendehammer ausgehend verläuft nochmals ein kurzer, ebenfalls ausgebauter Wohnweg bis an die Katastergrenzen der in Rede stehenden Grundstücke.

Die betroffenen Grundstückspartellen waren bislang nicht integraler Bestandteil einer Bebauungsplanung. Nur die an die Heinrich-von-Brentano-Straße zu beiden Seiten angrenzenden und inzwischen vollständig bebauten Grundstücke werden durch den Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Bensheim BO 7E erfasst; die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches spart jedoch die vorliegend betroffenen Grundstücke aus.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung soll nunmehr eine Aussage über eine vertretbare Siedlungsentwicklung gemacht werden. Verbunden mit der Absicht, mögliche Bauflächen für eine Eigenentwicklung in geringem Umfang verfügbar zu machen, ist daher auch die Definition des Ausmaßes und mithin der Grenze einer wohnbaulichen Nutzung.

Die Planung besteht aus einem Planteil im Maßstab 1 : 500 mit textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung sowie einem Grünordnungsplan als Fachbeitrag.



1.2 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten Bensheims, im Bereich der hier von Ost nach Norden und Westen abfallenden Flanken des „Leimenberg“, inmitten des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches, der sich hier in Richtung des Ortsteiles Schönberg erstreckt. Die Grundstücke selbst liegen am östlichen Rand einer innerörtlichen Grünfläche, die sich von der Konrad-Adenauer-Straße hangabwärts bis hin zur Lauter zieht. Diese Grünfläche mündet ein in den parallel zur Lauter verlaufenden Grünzug, der sich entlang der B 47 entlang zieht.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.200 m² und beinhaltet die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bensheim, Flur 10, Nr. 221/8, 221/9, 221/10, 256/1 als auch die Grundstücke Gemarkung Hochstädten, Flur 10, Nr. 6/5 und 6/6 (Ausgleichsflächen).

Eindeutig ausschlaggebend für die städtebauliche Beurteilung des Vorhabens ist die nunmehr seit Jahren etablierte Bebauung in der unmittelbaren und auch weiteren Nachbarschaft im Bereich des Leimenbergs. Der Gebäudebestand ist in Bezug auf die Planungsabsicht insoweit repräsentativ, als dass damit eine gewisse deutliche Vorprägung dieses bislang unbebauten Kleinbereiches gegeben ist. Für die Ableitung einer Baugenehmigungsgrundlage auf der Basis des § 34 BauGB reicht der Bebauungszusammenhang jedoch nicht aus.

1.3 Anpassung an übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen ordnet das Gebiet der „Siedlungsfläche, Bestand“ zu. Lediglich die nördlich davon befindliche Talauie der Lauter ist als Regionaler Grünzug dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Grünfläche“ dar. Innerhalb dieser Ausweisung sind keine weiteren Festsetzungen getroffen. Der Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße- Odenwald“ (LSG) liegt die Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des LSG. Die Innenabgrenzung verläuft am westlichen Rand des B-Plangeltungsbereichs. Lediglich der Talbereich der Lauter und der Kernbereich der westlich angrenzenden Grünfläche schließt das Landschaftsschutzgebiet mit ein.



1.4 Umgebungsmerkmale und städtebauliche Bestandsbewertung

Das Plangebiet ist eindeutig vorgeprägt durch die vorhandene Wohnbebauung im gesamten Umfeld des Leimenberges. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Grünfläche übt auf das städtebauliche Gesamtbild insoweit - und das auch nach erfolgter Bebauung des Plangeltungsbereiches - nur einen marginale Einfluss aus. Dem ungeachtet ist der zusammenhängende Siedlungsbereich trotz der hohen Bebauungsdichte der einzelnen Grundstücke überwiegend gut durchgrünt und der Umgebung baulich angepasst.

Die vorhandene Geländemorphologie und die einseitig im Bereich des Hangfußes längs der Talaue (Lautertal) ausgebildeten hohen Gehölzzüge (Ufergehölz der Lauter bzw. vorhandene Bestockung an der nordexponierten Hangflanke der Talsenke) verhindert eine Sichtexposition der vorhandenen und der geplanten Bebauung von der Talaue (B 47) aus. Das Gebiet sowie die gesamte Bebauung des Leimenberges ist von der Bundesstraße im Norden des Geltungsbereiches nicht einsehbar. Eine von dem Gebiet ausgehende Fernwirkung ist daher auszuschließen.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist festzustellen, dass im Plangebiet bereits erhebliche anthropogen verursachte Vorbelastungen durch Nutzungen und nachbarliche Gebäude vorhanden sind, so dass durch den Eingriff kein intakter Landschaftsraum betroffen ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist die wegen der teils stark bewegten Topografie überwiegende Hangbebauung ausschlaggebend, die sich teils auch in Kettenform stufenartig entwickelt. Die Gebäude erscheinen talseitig mindestens zweigeschossig, hangseitig hingegen in der Regel nur eingeschossig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan BO 7E nimmt die Bebauungsstruktur auf und trifft hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen entsprechende Festsetzungen. So sind bergseitig 3,00 m als Maß zwischen der Oberkante des angrenzenden Gehweges und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachpfette zulässig, talseitig entsprechend 6,00 m bis zur Geländeoberkante.

Das Maß der baulichen Nutzung ist teilbereichsbezogen durch die Angabe der Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl festgesetzt. Innerhalb des direkt an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzenden Teilbereich 1 ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 (innerhalb Teilbereich 2: GFZ = 0,5) zulässig. Über die Zahl der Vollgeschosse erfolgen ebenfalls teilbereichsbezogene Festsetzungen. Für den benachbarten Teilbereich 1 ist zwingend mindestens ein Vollgeschoss, im Teilbereich 2 hingegen sind zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.



Die o. g. wesentlichen rechtskräftigen Festsetzungen sind im Planteil zum vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

Die nachfolgende Fotodokumentation soll eine Momentaufnahme des baulichen Umfeldes wiedergeben.



Anwesen K.-Adenauer-Str. 40/42 - Ansicht von Westen



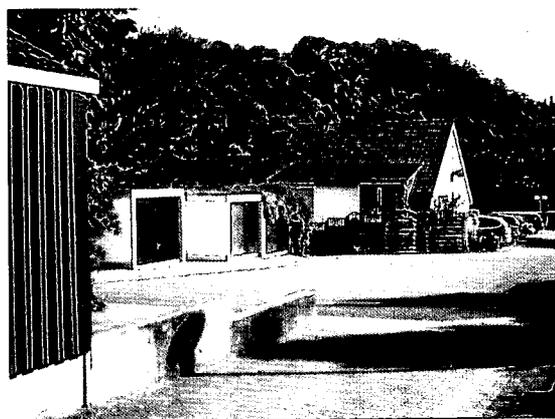
Anwesen H.-v.-Brentano-Str. 75, Ansicht von Südwesten



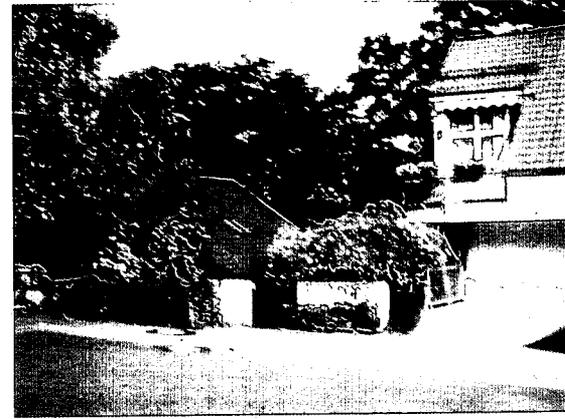
Anwesen H.-v.-Brentano-Str. 18, Ansicht von Südwesten



Anwesen H.-v.-Brentano-Str. 18, Ansicht von Norden mit Blick auf den Erschließungsweg



Blick vom Erschließungsweg nach Norden in den Wendehammer der H.-v.-Brentano-Str.



Blick vom Wendehammer nach Nordwesten; Rechts Anwesen Nr. 75, links Anwesen Nr. 71



2. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von Wohnbauflächen. Mit den künftigen Festsetzungen soll der Bau zweier Wohngebäude bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Ein Grundriss (Dachaufsicht) der geplanten Gebäude sowie deren Positionierung innerhalb des Grundstückes sind im Planteil nachrichtlich dargestellt.

3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich steigt nach Südosten hin an. Daher sind im Hinblick auf die Fernwirkung in erster Linie Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude auf das Gelände abzustimmen. Das Maß der baulichen Nutzung hat sich an die Umgebung anzupassen. Zur Gewährleistung einer harmonischen Eingliederung der Bauvorhaben in das vorhandene städtebauliche Umfeld werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 7E entsprechend gewichtig in die vorliegende Bauleitplanung einfließen.

3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Reines Wohngebiet“, WR, nach § 3 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die Angabe der Firstrichtung bestimmt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

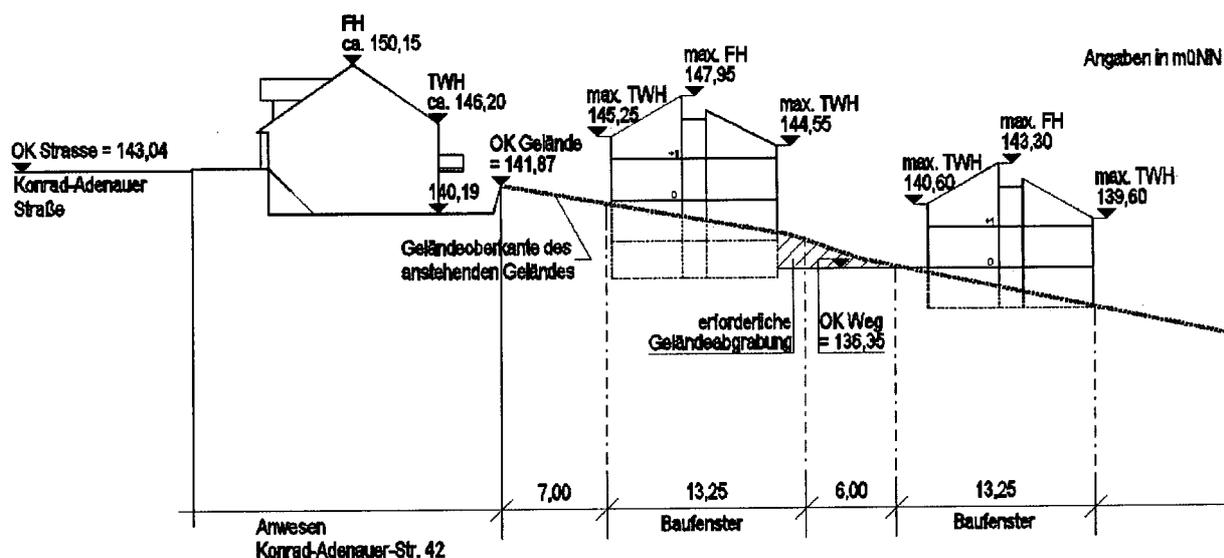
Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der GRZ und GFZ bestimmt. Hier werden die Maßgaben der rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplanes BO 7E für den angrenzenden Teilbereich 1 direkt übernommen: Festsetzung GRZ = 0,3 und GFZ = 0,4. Hierbei wird die maßgebliche Grundfläche nach den Außenmaßen des untersten Vollgeschosses ermittelt, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht anzurechnen. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Geschossfläche ist nur die Fläche der Geschosse zu



berücksichtigen, die nach der Hessischen Bauordnung das Kriterium eines Vollgeschosses erfüllen.

Auf die ergänzende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden, nachdem das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die damit mögliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke des Geltungsbereiches durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen sowie die Festsetzung einer GRZ / GFZ als Obergrenze ausreichend bestimmt ist. Im Übrigen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan BO 7E für den an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzenden Teilbereich ebenfalls keine Obergrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse fest, sondern lediglich eine Mindestanzahl (hier: ein Vollgeschoss).

Somit wird die Maßstäblichkeit einer möglichen baulichen Nutzung der Grundstücke wesentlich über Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen bestimmt. Diese richtet sich nach dem anstehenden Gelände und nach den bereits rechtskräftigen Planfestsetzungen der B-Planes BO 7E, wie folgender Systemschnitt verdeutlicht.



Festsetzung der zulässigen First- (FH) und Traufwandhöhe TWH (TWH als Maß zwischen der Geländeoberkante des anstehenden Geländes und Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut). Die im Schnitt angegebenen Maße für max. TWH bezeichnen die zulässige Obergrenze, die Angabe der erfolgt in Meter über NN.

Im Entwurf wurde aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Bürger die zulässige Gebäudehöhe, ausgedrückt durch die FH, im Bereich des östlichen Baufensters um 60 cm reduziert. Das Maß setzt sich wie folgt zusammen: 30 cm unter Ausnutzung



einer maximalen Rampenlängsneigung im Zufahrtsbereich zur Garage (unter Zugrundelegung der maximal genehmigungsfähigen Rampenneigung von 10% und dem bautechnisch zur Verfügung stehenden Raum für die Rampenlänge von 3,00 m zwischen Grundstücksgrenze und Bauteil lässt dies eine maximale Höhendifferenz von 30 cm zu; das bedeutet, das geplante Gebäude kann mit der Kellersohle allenfalls 30 cm unterhalb der bestehenden Höhe des Stichweges zum liegen kommen) und weitere 30 cm aus der Herabsetzung des Kniestockes.

Die Festsetzungen wurden demnach wie folgt angepasst:

- TWH = 145,25 müNN bergseits
- TWH = 144,55 müNN talseits
- FH = 147,95 müNN

Damit ist eine harmonische Fortführung der Bebauung an der Konrad-Adenauer-Straße gegeben. Die Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Anwesen Nr. 42 und dem östlich im Geltungsbereich geplanten Bauvorhaben beträgt nunmehr ca. 2,20 m (siehe Schnittzeichnung).

Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da aufgrund des anstehenden Geländes im Zusammenhang mit der festgesetzten TWH / FH das Maß der baulichen Nutzung als auch die Gebäudekubatur hinreichend genau bestimmt ist (siehe hierzu nochmals Schnittzeichnung).

3.3 Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erschließung der künftigen Bauplätze wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die in der geplanten Form bereits vorliegt. Die Einbeziehung der Wegefläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist erforderlich, nachdem diese bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 7E ist und darin als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt ist. Ferner sind inmitten der Parzelle Baumanpflanzungen festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zur Sicherung der technischen Erschließung der Baugrundstücke als auch zur Entwässerung der im Planteil festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurde entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (parallel zu Nachbargrundstücken Nr. 251/1 und Nr. 246/1) ein Leitungsrecht im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



zugunsten des Versorgungsträgers, hier dem Abwasserverband Mittlere Bergstraße, festgesetzt. Ein Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Westen außerhalb des Geltungsbereiches ist dann im Freispiegelgefälle möglich. Dies setzt jedoch auch voraus, dass mit den außerhalb des Plangeltungsbereiches betroffenen Grundstückseigentümern eine Vereinbarung (z. B. Grunddienstbarkeit) zu treffen ist, mit der der Leitungsführung und dem Anschluss an den bestehenden Sammler innerhalb der Parzelle Nr. 220/1 zugestimmt wird. Hierbei obliegt es den im Plangeltungsbereich betroffenen Grundstückseigentümern oder potentiellen Bauherren bzw. dem Abwasserverband, dahingehend eine Einigung herbeizuführen und der Stadt gegenüber nachzuweisen.

Zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange wurden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Eine detaillierte Erläuterung der Maßnahmen und Festsetzungen erfolgt in Kapitel 6.

4. Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet gut an bestehende öffentliche Verkehrswege angebunden. Ein öffentlicher Weg, der sich in Verlängerung des Wendehammers in der Heinrich-von-Brentano-Straße nach Südwesten hin fortsetzt, grenzt direkt an die Grundstücke des vorliegenden Geltungsbereiches an. Öffentliche oder private Maßnahmen zur Herstellung einer öffentlichen (oder privaten) Andienungsfläche sind insoweit nicht erforderlich. Die interne Grundstückerschließung ist darüber hinaus Sache des Bauherren bzw. des Grundstückseigentümers.

Technisch ist das Gebiet über den Bestand bereits von außen erschlossen. Der Leistungsbestand reicht nordöstlich des Geltungsbereiches bis in Höhe des Wendehammers. Die Leitungsführung kommt von der Konrad-Adenauer-Straße über eine Fußwegverbindung, die im Abstand einer Grundstückstiefe parallel zur Längsachse der Grundstücke des vorliegenden Geltungsbereiches führt und in Höhe des Wendehammers in die Heinrich-von-Brentano-Straße mündet. Von dort aus erfolgt die Entwässerung nach Nordwesten in die Talaue des Lautertals. Ferner befindet sich eine Transportleitung (Abwasser) im Südwesten des Geltungsbereiches innerhalb der Grünfläche. Eine öffentliche Erweiterung des Leistungsbestandes ist nicht erforderlich, der Anschluss der geplanten Gebäude an den Leistungsbestand kann durch entsprechende Hausanschlussleitungen erfolgen. Diese sind vom Zustandsstörer, d. h. dem Bauherren oder Grundstückseigentümer auf dessen Kosten zu veranlassen (siehe hierzu auch Ausführungen in vorstehendem Kapitel).



Die Versorgung mit Löschwasser ist über die bestehenden, öffentlichen Versorgungsleitungen bereits gesichert.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Im Falle von Grundstücksneubildungen sind diese auf privatrechtlicher Basis jederzeit möglich.

aufgestellt:

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

Heppenheim, den 17.07.2002.

Geändert: 10.09.2002.

Geändert: 22.10.2002.

Angepasst: 20.01.2003 (Entwurf)

Angepasst: 02.06.2003 (Satzung)

Bensheim, den 16.10.2003



Der Magistrat
der Stadt Bensheim


Strauch
Erster Stadtrat



6. Grünordnungsplan



Garten-
& Landschaftsplanung

Ilsmarie Warnecke
Schannenbacher Weg 40
64646 Heppenheim
Tel.: 06252.5463

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „BO 7E, 1. Änderung“ ist erforderlich, um die betreffenden Grundstücke, die innerhalb einer Grünfläche liegen, bebauen zu können. Es handelt sich zwar um die Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans, doch ist eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht möglich. Eine landschaftsplanerische Bewertung der Bebauungsplan- Erweiterung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und ökologische Ausgleichsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Der Regionalplan Südhessen (2000) weist die für eine Bebauung vorgesehene Fläche als Siedlungsflächen- Bestand aus. Lediglich die Talaue der Lauter parallel zur B 47 ist als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. In der Fortschreibung des FNP ist die Ausweisung als Wohnsiedlungsfläche vorgesehen.

Der Landschaftsplan der Stadt Bensheim ist derzeit in Bearbeitung und wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2002 fertiggestellt sein. Die Karte der Biotop- und Nutzungstypen weist den betreffenden Bereich als Grünfläche mit geringem bis mittlerem Gehölzanteil aus.

Der überplante Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße- Odenwald (LSG B- O).



Das LSG bezieht hauptsächlich den Talbereich der Lauter und den Kernbereich der Grünfläche in das Landschaftsschutzgebiet mit ein. Die Innenabgrenzung des LSG verläuft am westlichen Rand des Geltungsbereichs.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

6.2.1 Lage im Raum

Der knapp 1200 m² große Geltungsbereich liegt am Leimenberg, östlich und höhenmäßig oberhalb der Innenstadt von Bensheim gelegen. Die Grundstücke befinden sich am östlichen Rand einer innerörtlichen Grünfläche, die sich von der Konrad-Adenauer- Straße hangabwärts bis zur Lauter zieht. Die Grünfläche mündet in den parallel zur Lauter verlaufenden Grünzug ein, der entlang der B 47 vom Stadtkern bis fast zur Stadtgrenze nach Schönberg verläuft. Im Nordosten und Südosten grenzen an den überplanten Bereich die bebauten Flächen des Bebauungsplans BO 7E an.

6.2.2 Abiotische Faktoren

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Bergstraße (Naturräumliche Einheit 226), die als Bindeglied zwischen dem östlich angrenzenden Naturraum Vorderer Odenwald und dem im Westen der Bergstraße gelegenen Naturraum Hessisches Ried fungiert.

Die Bergstraßenhänge sind insgesamt durch ein sehr mildes Klima geprägt.

Die Grundstücke liegen auf einem relativ flachen, nach Nordwesten abfallenden Hang. Etwa 100 m weiter westlich angrenzend liegt ein tief eingeschnittenes kleines Tal, das nach Norden auf die tiefer gelegene Talaue der Lauter zuläuft.

Geologisch geprägt ist das Gebiet durch das kristalline Odenwaldgestein, vor allem Granodiorit, mit einer darüber liegenden Schicht aus Lehm und Lößlehm.

Das Klima im Bereich der Bergstraße entspricht dem Übergangsbereich zwischen der Rheinebene und dem Odenwald und ist geprägt durch warme Sommer und milde Winter. Die Hänge der Bergstraße sind im Frühjahr und Herbst gegenüber der Rheinebene und dem Odenwald deutlich wärmer.



Die Rheinebene ist gekennzeichnet durch eine geringe Durchlüftung, und auch die Hänge der Bergstraße sind selbst bei windigen Wetterlagen eher windschwach ausgeprägt. Kaltluftentstehungsgebiete sind aufgrund der flächendeckenden Hangbebauung oberhalb des Grundstücks nicht wahrscheinlich. In dem angrenzenden Taleinschnitt westlich des Grundstücks sind Kaltluftentstehungsgebiete denkbar, die sich mit den Kaltluftströmen entlang der Lauter verbinden.

Die Bebauung am Leimenberg gehört zu den thermisch stark belasteten, mäßig dicht bebauten Bereichen der Bergstraße.

6.2.3 Gewässer

Im Geltungsbereich sind weder Fließgewässer noch stehende Gewässer vorhanden.

6.2.4 Landschaftsbild

Der Planungsbereich wird geprägt durch den bebauten Hang des Leimenbergs sowie den nördlich und westlich angrenzenden Grünzug mit eingestreuter Bebauung. Das nach Nordwesten etwas abfallende Gelände ist zum Tal der Lauter hin dicht mit Bäumen, vor allem Robinien, bewachsen. Der gegenüberliegende Hang ist nur am Hangfuß, entlang der B 47, bebaut. Der darüber liegende Hangbereich ist – ebenso wie die Hänge des Leimenbergs – überwiegend bewaldet.

Trotz der großflächigen Bebauung des Leimenbergs sind die meisten Grundstücke relativ groß und zumeist intensiv begrünt.

6.2.5 Flächennutzung, Bestandsaufnahme

Das Grundstück liegt im östlichen Randbereich einer innerörtlichen Grünfläche. Innerhalb dieser Fläche liegen, etwas tiefer im Hang, zwei Wohngebäude, z. T. mit Nebengebäuden. Südwestlich davon stehen einige Stallgebäude.

Der gesamte Komplex der Grünfläche ist zum Teil als Hausgarten mit Obstbäumen und Ziergehölzen (Flieder, Hasel, Forsythie) anzusehen, teilweise als Streuobst- oder Weidefläche.



Das südlich angrenzende Grundstück Nr. 226/14 wird als intensiv genutzte Wiese mit einzelnen Obstbaum- Halbstämmen genutzt. Das gleiche trifft auf die westlich benachbarten Flächen (Nr. 221/2 und Nr. 226/8) zu.

Das überplante Grundstück ist ebenfalls als Hausgarten genutzt worden, wenn auch in der letzten Zeit nicht so intensiv gepflegt wie die angrenzenden Parzellen. Treppen, Beeteinfassungen und terrassierte Beete sind zu erkennen.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren bereits einige der abgestorbenen Obstbäume sowie die Haselnußsträucher gefällt.

Auf dem oberen Grundstück Nr. 211/10 waren größtenteils Haselnußsträucher sowie einige Flieder, ein Apfelbaum und eine Birke vorhanden. Im unteren Grundstücksteil standen einige Apfel- und Kirschbäume, die allerdings teilweise bereits abgestorben waren. An der westlichen Grundstücksgrenze, allerdings auf dem Nachbargrundstück, steht eine ca. 50 Jahre alte Stieleiche. Die entlang der Nordost- Grenze stehenden Fichten und eine bereits abgestorbene Kiefer sind nicht erhaltenswert.

Im oberen Teilbereich ist die Ausbreitung von Efeu und in den Randbereichen von Brennessel und Brombeere festzustellen. Im unteren Teilbereich wurden die Freiflächen als Wiese genutzt.

6.2.6 Bestandsbewertung

Ökologisch wertvolle Flächen oder geschützte Pflanzen wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Der einzige gesunde und erhaltenswerte Baum im gesamten untersuchten Gebiet ist die an der westlichen Grundstücksgrenze, auf dem Nachbargrundstück vorhandene Eiche.

Durch die Nutzung als Hausgarten waren neben den Obstbäumen, die sich in keinem erhaltenswerten Zustand befanden, überwiegend Ziergehölze vorhanden. Die vorhandenen Fichten sind ökologisch weniger bedeutsam.

Eine Erfassung der Fauna ist in dem begrenzten Bearbeitungszeitrahmen kaum möglich, jedoch ist davon auszugehen, dass das Grundstück als Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten bedeutsam war.



6.3 Bewertung der vorgesehenen Eingriffe

Der Landschaftsplan hat Maßnahmen aufzuzeigen, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren oder zu vermeiden. Vorausssehbare Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Bei dem Bebauungsplan „BO 7E, 1. Änderung“ handelt es sich um ein reines Wohngebiet (WR) zur Erweiterung eines bestehenden Baugebietes.

Im Zuge der Entwurfserstellung wurde der Geltungsbereich um die Grundstücke Gemarkung Bensheim, Flur 10, Nr. 221/11 und Nr. 226/8 verringert, dies wirkt sich de facto nur unwesentlich auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich aus. Im Übrigen würde die Bilanz durch den Wegfall von überplanter Fläche nur günstiger, so dass wegen der marginalen Änderung eine Anpassung der Bilanzierung nicht vorgenommen wurde. Die zeichnerische Darstellung wurde hingegen auf den geänderten Geltungsbereich angepasst.

Auf den Grundstücken werden durch die geplante Gebäudefläche mit Nebenanlagen insgesamt 332 m² versiegelt, hinzu kommt die teilweise Versiegelung der Verkehrs- und Stellflächen von 242 m².

Ökologisch wertvolle Bereiche oder Pflanzenbestände sind nicht betroffen. Einige Obstbäume und Ziersträucher, teilweise abgestorben, waren zu beseitigen.

Dennoch wirken sich die Flächenversiegelungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus. Mit folgenden Auswirkungen ist zu rechnen:

- Durch die Versiegelung ist keine Versickerung von Oberflächenwasser mehr möglich.
- Kleinlebewesen im Boden werden zerstört, die Fläche geht als Lebensraum verloren. Vögel und Kleinsäugetiere sind gezwungen, auf andere Lebensräume auszuweichen.
- Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung von gegenwärtig offenem Gelände verändert.
- Im Gegensatz zu den begrüneten Flächen kann sich auf den versiegelten Flächen keine Kaltluft bilden und der Kaltluftabfluß hangabwärts wird durch die Bebauung zusätzlich behindert.



6.4 Vorgesehene Maßnahmen

6.4.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung:

Im Baugebiet sollten zukünftig einheimische Gehölze verwendet werden. Anpflanzungen von Nadelgehölzen, wie im Osten des Geltungsbereichs vorzufinden, sind zukünftig zu vermeiden.

Vor allem an den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen, d.h. als Übergang zu der angrenzenden Grünfläche, sind vorzugsweise einheimische Sträucher zu verwenden. Die Auswahl der Gehölze sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Im Randbereich der befestigten Flächen sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Um den Regenwasserabfluß zu reduzieren, sind Zisternen einzubauen.

Die versiegelten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen und Wege sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, wobei Stellplätze (und Garagen) ohnehin nur innerhalb der Baufenster zulässig sind.

6.4.2 Ausgleichsmaßnahmen:

Entsprechend § 2 (1) BNatSchG i. V. m. § 1 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und auszugleichen.

Die vorgesehene Bebauung ist als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu sehen, da offene Flächen in Anspruch genommen und bebaut werden sollen.

Anhand der Flächenbilanz nach dem Biotopwertverfahren kann nachvollzogen werden, in welcher Größenordnung ein Ausgleich erforderlich wird.

Aufgrund der Parzellengröße bietet sich ein Ausgleich auf den überplanten Grundstücken nicht an. Auch die Nachbargrundstücke sind, abgesehen von der Verfügbarkeit, für Ausgleichsmaßnahmen nur bedingt geeignet, da hier reich strukturierte Gärten und Grünflächen vorzufinden sind. Aus diesem Grund wird der Ausgleich im Ortsteil Hochstätten der Stadt Bensheim vorgenommen.



Als Ausgleichsflächen werden zwei Grundstücke in der Gemarkung Hochstätten angeboten. Die zusammenhängenden Parzellen liegen südlich des Weiherweges an einem relativ steilen Nordhang und grenzen im Westen an Laubwald, im Osten an Wirtschaftswiesen an.

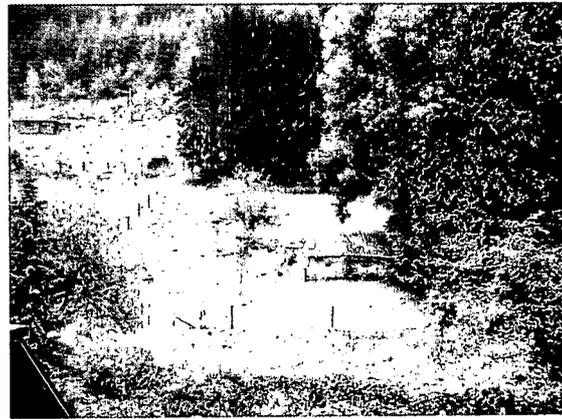
Das Grundstück Flur 10, Nr. 6/5 (997 m²) wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt und soll in eine Streuobstwiese umgewandelt werden. Dadurch kann für bedrohte Insekten und Vogelarten ein weiterer Lebensraum geschaffen werden.

Auf dem Grundstück Flur 10, Nr. 6/6 (987m²) sollen die etwa 55 Jahre alten Fichten durch eine Aufforstung mit Edellaubholzarten ersetzt werden, bestehend aus Bergahorn, Spitzahorn, Esche und Kirsche.

Die Eschen sollen vor allem in unteren Hangbereich, die Kirschen im oberen Hang verwendet werden. Die Rotbuche dürfte sich aus den angrenzenden Beständen durch Naturverjüngung von selbst ansiedeln (siehe auch textliche Festsetzungen).



Ausgleichsfläche: Im Hintergrund Fichtenbestand innerhalb der Parzelle Nr. 6/6.



Im Vordergrund Weide / Wirtschaftswiese mit Unterstand.

Die Initiative zur Waldumwandlung wurde von Seiten des Forstamtes zur Sprache gebracht und darauf hin im Zuge der erfolgten Ausgleichsplanung (Vorentwurf) aus landschaftspflegerischer Sicht weiterentwickelt.

Unter landschaftspflegerischen Aspekten ist die erfolgte Planung zu befürworten, da es nicht zuletzt aus naturschutzfachlicher Sicht bei Waldrändern grundsätzlich sinnvoll (und wünschenswert) ist, einen gestuften Waldsaum aufzubauen und / oder zu erhalten. Ein Waldrand ist im vorliegenden Fall als Übergang des vorhandenen Fichtenbestandes zum angrenzenden Grünland jedoch nicht vorhanden, wobei die derzeit vorherrschende Situation mit zunehmendem Alter der Bäume noch ungünstiger wird. Im Zuge der geplanten Ausgleichsmaßnahme wird mit der Waldrandneuanlage ein entsprechender Waldmantel aufgebaut.



6.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Als Nachweis der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird das Biotopwertverfahren gemäß den „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ (17.5.1992), der Ergänzung (1.4.1993) sowie der Ausgleichsabgabenverordnung (9.2.1995) durchgeführt.

Bei dieser Bilanzierung kann hinsichtlich der zukünftigen Flächennutzung nur mit angenommenen Flächenangaben gerechnet werden. Eine genaue Flächenbilanz ist im Planungsstadium eines Bebauungsplanes nicht möglich.

Unter dieser Voraussetzung würde durch die vorgesehenen Eingriffe ein Biotopwertdefizit von 17.495 Biotopwertpunkten entstehen.

Dem stehen Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 21.814 Wertpunkten gegenüber, d.h., es entsteht ein Überschuss von 4319 Biotopwertpunkten.

Der Eingriff kann daher aus ökologischer Sicht als ausgeglichen angesehen werden.

Vorschlag für textliche Festsetzungen aus landschaftspflegerischer Sicht:

1. § 9 (1) Nr.25a Bau GB: Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind standortgerechte Gehölze der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume:

Acer campestre- Feldahorn
Acer pseudoplatanus- Bergahorn
Alnus glutinosa- Schwarzerle
Castanea sativa- Esskastanie
Carpinus betulus- Hainbuche
Juglans regia- Walnuß
Fraxinus excelsior- Esche
Prunus avium- Vogelkirsche
Pyrrus communis- Wildbirne
Quercus robur- Stieleiche
Salix caprea- Salweide
Sorbus aucuparia- Eberesche
Hochstämmige Obstbäume

**Sträucher:**

Cornus mas- Kornelkirsche
Cornus sanguinea- Roter Hartriegel
Corylus avellana- Haselnuß
Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare- Liguster
Prunus spinosa- Schlehe
Rosa canina- Hundsrose
Rosa glauca- Hechtrose
Rubus fruticosus- Brombeere
Sorbus domesticus- Speierling
Sambucus nigra- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus- Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba- Waldrebe
Hedera helix- Efeu
Lonicera periclymenum- Waldgeißblatt
Parthenocissus tric. "Veitchii"- Wilder Wein
Polygonum aubertii- Knöterich

2. § 9 (1) Nr. 25b Bau GB: Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Die vorhandene Eiche im südlichen Grenzbereich, allerdings außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ist zu erhalten. Bei der Umsetzung von Bau-
maßnahmen ist der Baum (gemäß DIN 18920) vor schädlichen Einflüssen zu
schützen.

3. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-
lung von Natur und Landschaft:

Das Grundstück Flur 10, Nr. 6/5 (997 m²) der Gemarkung Hochstätten, Stadt Bens-
heim, das z. Zt. als Wirtschaftswiese genutzt wird, ist als Streuobstwiese anzulegen.
Es sind hauptsächlich Apfel- Hochstämme und zusätzlich Birne und Walnuß zu ver-
wenden. Die Anzahl der Bäume wird mit 15 Stück festgelegt.

Die Pflanzung sollte möglichst im Herbst erfolgen. Die Pflegeschnitt der Obstbäume
ist zu gewährleisten.

Das Grünland ist jährlich 1 – 2 mal zu mähen (nicht vor Ende Juni), das Mähgut ist
abzufahren. Auf Dünger ist zu verzichten.



Das Grundstück Flur 10, Nr. 6/6 (987 m²) der Gemarkung Hochstätten, Stadt Bensheim, sind die vorhandenen, ca. 55 Jahre alten Fichten sowie einige eingestreute Rotbuchen zu roden. Anschließend sind auf der Fläche folgende Baumarten anzupflanzen:

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Acer platanoides, Spitzahorn

Fraxinus excelsior, Esche

Prunus avium, Kirsche

Im oberen Hangbereich sind vorzugsweise die Kirschen, im unteren Hangbereich eher die Eschen zu pflanzen, Berg- und Spitzahorn sind gleichmäßig zu verteilen.

Für das Grundstück werden 300 Pflanzen benötigt, die im Verband 1 m x 2,5 m zu pflanzen sind. Die aufgeforstete Fläche ist vor Verbiß zu schützen und daher mit einem 1,5 m hohen Zaun (Sechseckgeflecht) einzuzäunen.