

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLANES BO 8 / 2. ÄNDERUNG „WOHNEN AM RÖDERWEG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

JANUAR 2001

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Rechtliche Grundlagen**
- 4. Übergeordnete Planungsaussagen**
 - 4.1. Einordnung in übergeordnete Planungen
 - 4.2. Einordnung in die gemeindliche Entwicklungsplanung
- 5. Beschreibung des Plangebietes**
 - 5.1. Gebietscharakter
 - 5.2. Verkehrliche Erschließung
 - 5.3. Technische Infrastruktur
 - 5.4. Vorbelastungen des Gebietes
- 6. Städtebauliche Konzeption und Planungsinhalte**
 - 6.1. Städtebauliche Konzeption
 - 6.2. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr
 - 6.3. Ver- und Entsorgung
 - 6.3.1 Wasserver- und- entsorgung
 - 6.3.2 Elektroenergetische und gastechnische Versorgung
- 7. Naturräumliche Übersicht**
- 8. Beschreibung und Bewertung der Landschaftspotentiale**
 - 8.1 Nutzungs- und Biotopstrukturen
 - 8.1.1 Ehemaliges THW-Gelände
 - 8.1.2 Städtische Grünfläche
 - 8.2 Zusammenfassende Bewertung des natürlichen Potentials
- 9. Konfliktanalyse, Vermeidungs - und Minderungsmaßnahmen**
- 10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Eingriffsbilanzierung**
 - 10.1 Verbal-argumentative Bilanzierung
 - 10.2 Bilanzierung gemäß Ausgleichsabgabenverordnung (AAV)
- 11. Erläuterungen zum grünplanerischen Entwicklungskonzept**
- 12. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**
 - I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß BauGB i. V. m. BauNVO
 1. Art der baulichen Nutzung

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Grundflächenzahl
 - 2.2 Geschossflächenzahl
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.4 Zahl der Wohneinheiten
 - 2.5 Höhe baulicher Anlagen
 - 3. Bauweise**
 - 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
 - II. Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes**
 - 1. Sicherung des Oberbodens**
 - 2. Regenwassernutzung und Versickerung**
 - 3. Festsetzung für die öffentliche Grünfläche**
 - 4. Festsetzungen für die Privaten Grundstücksflächen**
 - 4.1 Mindestbepflanzung
 - 4.2 Heckeneinfriedungen
 - 4.3 Begrünung von Garagen und Nebenanlagen
 - 4.4 Fassadenbegrünung
 - III. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**
 - 1. Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen**
 - 2. Einfriedungen**
 - 3. Gestaltung von privaten Grundstückszufahrten**
 - 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- Kosten**
- Flächenbilanz**

1. Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich der 2. Änderung als Sonderbaufläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der Änderung für eine Wohngebietsentwicklung ist der Bereich des ehemaligen THW-Geländes mit einem Teil der öffentlichen Grünfläche durch eine Wohnbaufläche zu überplanen.

Des weiteren ist hiermit die Zielsetzung verknüpft mit der geplanten Wohnbebauung das Ortsbild gegenüber der ehemaligen THW-Nutzung (überdachte Lagerplätze, eingeschossiges Bürogebäude) zu verbessern.

Dieser Bebauungsplan ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu erstellen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich des Grundstückes am Röderweg (ehemaliges THW-Gelände und öffentliche Grünfläche), Gemarkung Bensheim, Flur 9 Flurstück Nr. 498/2 (teilweise). Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 2102 qm.

3. Rechtliche Grundlagen

- Für den Bebauungsplan gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127).
- Als weitere Rechtsgrundlagen gelten die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 476, 566)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz - BauROG- in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775).
- Des weiteren finden Anwendung die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
- sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim in der Fassung vom 01.06.1995.

4. Übergeordnete Planungsaussagen

4.1. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS 1995) ist das Plangebiet als "Siedlungsfläche Bestand" ausgewiesen. Die Änderung in Wohnen entspricht demnach den Zielvorstellungen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

4.2. Einordnung in die gemeindliche Entwicklungsplanung

Der verwaltungsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim von 1977 weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche mit dem Planzeichen für Anlagen der öffentlichen Verwaltung aus.

Die sich derzeit im Verfahren befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, der Entwurf liegt bereits vor, sieht für den überplanten Bereich nur noch Wohnbauflächen vor.

5. Beschreibung des Plangebietes

5.1. Gebietscharakter

Das ehemalige THW-Gelände ist baulich geprägt durch überdachte Lagerplätze und einem eingeschossigen Bürogebäude, die sich baulich in einem schlechten Zustand befinden.

Im südöstlichen Teilbereich der 2. Änderung besteht eine öffentliche Grünfläche, die mit einheimischen Strauch- und Baumgruppen bewachsen ist.

Nördlich des Plangebiets grenzt der Bauhof mit seinen lang gestreckten Lagerhallen, Garagen, Werkstätten und Bürogebäude an. Die Gebäude Nr. 14 und 16 am Röderweg (ehem. Faselhof) stehen unter Denkmalschutz. Der Bauhof soll mittelfristig in das Baugebiet nördlich der Schwanheimer Straße (BW23B) verlagert werden. Das dann zur Verfügung stehende Gelände soll als innenstadtnahes Wohngebiet entwickelt werden.

Das östlich angrenzende Wohngebiet besteht aus eingeschossigen Einzelhäusern.

Die Bebauung südöstlich des Röderweges besteht aus zweigeschossigen Doppelhäusern, die mit Garagen in der Grenzbebauung miteinander verbunden sind und ein eigenständiges Ensemble bilden.

Südwestlich des Röderweges, gegenüber dem ehemaligen THW-Gelände befindet sich ein Grundstück, daß im Bebauungsplan BO9 „Zeller Pfad“ als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerei festgesetzt ist und zur Zeit als private Grünfläche genutzt wird.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung der geplanten Wohnbaugrundstücke erfolgt über den Röderweg.

Aufgrund der geringen Breite der Sackgasse (ca. 3,20 m), ist zum Ein- und Ausfahren in die Garage des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 796/1 auf dem Eckgrundstück der Parzellenteilfläche Nr. 498/2 eine etwa 2,20 m breite und 8,00 m lange gepflasterte Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht angelegt.

5.3. Technische Infrastruktur

Die Anbindung des Plangebiets an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gesichert.

5.4. Vorbelastungen des Gebietes

Es wurden Bodenuntersuchungen im Bereich des ehemaligen THW –Geländes und der vorhandenen Grünfläche vorgenommen. Im Bereich des THW – Geländes wurden bei der Bohrung RKS 6 der Prüfwert für PAK überschritten, bei der Bohrung RKS 7 der Prüfwert für Kohlenwasserstoffe nach EV H18. Man kann davon ausgehen, daß es sich bei den Überschreitungen nur um punktuelle Verunreinigungen handelt. Sollten hier Erdarbeiten stattfinden muß, der Aushub fachtechnisch überwacht und gegebenenfalls analysiert werden.

Das Gutachten ist als Anlage(1) dieser Begründung beigelegt.

6. Städtebauliche Konzeption und Planungsinhalte

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet soll für 4 Einzelhäuser auf Grundstücken von etwa 420 bis 530m² entwickelt werden.

Im Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung mit traufständigem Satteldach ausgewiesen. Dadurch wird die traufständige zweigeschossige Doppelhausbebauung südöstlich des Röderwegs aufgenommen und in städtebaulich wünschenswerter Weise weitergeführt.

6.2 Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr

Das rückwärtige Grundstück am Röderweg wird über einen privaten Wohnweg erschlossen.

6.3. Ver- und Entsorgung

Die Verlegung erforderlicher Erschließungsleitungen, insbesondere für das rückwärtige Grundstück, erfolgt innerhalb des geplanten Zufahrtsweges. Da es sich bei der

geplanten Zuwegung um eine private Grundstückszufahrt handelt und die äußere Erschließung bereits gesichert ist, ist die Erschließungsmaßnahme privaterseits durchzuführen und erforderlichenfalls dinglich abzusichern.

6.3.1 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt derzeit über das stadteigene Versorgungsnetz. Die Zuständigkeit für die Neuverlegung von Wasserversorgungsleitungen obliegt dem Wasserwerk der Stadt Bensheim.

Die Abwasserentsorgung der bebauten Grundstücke erfolgt derzeit über das stadteigene Entsorgungsnetz im Trennsystem.

Der Anschluß bzw. die Neuverlegung von Abwasserkanälen ist mit dem Abwasserverband Mittlere Bergstraße in Bensheim abzustimmen.

6.3.2. Elektroenergetische und gastechische Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz im Röderweg gesichert.

Die Neuverlegung von Leitungen bzw. die Einrichtung von Hausanschlüssen ist mit dem zuständigen Versorgungsträger, der Gruppen-, Gas- und E- Werk Bergstraße AG in Bensheim, abzustimmen.

7. Naturräumliche Übersicht

Die Geländegestalt wird durch eine bis ca. 45° steile, bewachsene Böschung geprägt, die das ehemalige THW-Gelände im Nordosten und Südosten umgibt. Höhe und Steilheit der Böschung nehmen dabei von Süden nach Norden zu, die maximale Höhe beträgt ca. 5 m.

Im Bereich der städtischen Grünfläche wurden verschiedene Geländemodellierungen vorgenommen (Verebnung, Aufschüttung). Die straßenseitige Böschung hat eine Höhe von ca. 2 m.

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung im Rahmen der bisherigen Bautätigkeit hochgradig anthropogen überprägt.

8. Beschreibung und Bewertung der Landschaftspotentiale

8.1 Nutzungs- und Biotopstrukturen

8.1.1 Ehemaliges THW-Gelände

Das ehemalige Betriebsgelände des Technischen Hilfswerkes wird zur Zeit nur noch als Parkplatz für die Mitarbeiter des angrenzenden Städtisches Bauhofes sowie in

Teilen auch als Lagerfläche (Bauschutt, Stahlgittermatten) genutzt. Im Westen wurde unweit des Eingangstores eine Grube ausgehoben, die als Stellplatz für einen Müllcontainer dient. Das Gelände macht insgesamt einen ungeordneten Eindruck.

Die Freiflächen sind unregelmäßig mit Schotter oder Kies befestigt, randlich der Müllcontainer-Grube befindet sich eine ca. 1 m hohe Aufschüttung. Zur Straße hin wird das Gelände durch einen Holzzaun (Jägerzaun) abgeschlossen. Zwischen Zaun und Straße erstreckt sich ein mit Kies befestigter Parkstreifen.

Auf dem ebenen Betriebsgelände sind nur wenige Vegetationsstrukturen vorhanden:

- Die wasserdurchlässige befestigten Freiflächen weisen örtlich einen sehr lückigen Bewuchs mit Trittpflanzen, wie z. B. der Vogelmiere (*Stellaria media*) auf.
- Entlang des Jägerzaunes stockt eine bis ca. 2 m breite Zierhecke mit überwiegend Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), daneben auch mit Rose (*Rosa spec.*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Eiblättrigem Liguster (*Ligustrum ovalifolium*). Im Unterwuchs sind Mahonie (*Mahonia aquifolium*) und v. a. Efeu (*Hedera helix*) anzutreffen.
- Einige bis ca. 1 m dicke Baumstümpfe (teilweise mit Stockausschlag) zeugen von einem ehemaligen kleinen Pappelbestand auf dem Gelände.
- Die Steilböschung im Nordosten und Südosten des THW-Geländes ist durch einen lichten Robinienbestand gekennzeichnet. Die Robinien (*Robinia pseudacacia*) wachsen hier truppweise und erhöhen als Intensivwurzler und Bodenfestiger die Standsicherheit der Steilböschung. Es werden Stammdurchmesser bis ca. 40 cm erreicht. Daneben kommen vereinzelt Holunder und Ahorn vor. Der Unterwuchs wird von nährstoffliebenden Arten wie Brombeere (*Rubus spec.*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*) und Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*) gebildet. Zwischen dem Böschungsfuß und den angrenzenden Gebäuden sind Erd- und Schuttablagerungen angehäuft. Von den angrenzenden Grundstücken aus kommt es außerdem zur Ablagerung von Gartenabfällen.

8.1.2 Städtische Grünfläche

Die östlich an das THW-Gelände angrenzende kleine Grünfläche wird randlich des Röderweges als Parkstreifen genutzt. Hier ist auf dem sandig-lehmigem Untergrund kein Bewuchs mehr vorhanden. An der Nordostseite befindet sich eine weitere, mit Verbundpflaster befestigte Parkfläche. Die angrenzende schmale Erschließungsstraße ist ebenfalls mit Betonsteinen gepflastert.

Im Nordwesten verbindet ein schmaler Erdweg das oberhalb der Grünfläche gelegene Wohngebiet mit dem Röderweg.

Im Bereich der Grünfläche sind folgende Vegetationsstrukturen vorhanden:

- Westlich des Erdweges stockt auf der Oberkante der zum THW-Gelände hin abfallenden Böschung eine Zierhecke mit Forsythie (*Forsythia suspensa*),

Kriechwacholder (*Juniperus spec.*) und Spiersträuchern (*Spiraca spec.*).

- Östlich des Weges befindet sich ein kleines Ziergehölz ähnlicher Artenzusammensetzung, hinzu kommt die Eibe (*Taxus haccuta*). Zentral stockt ein einzelner Zier-Ahorn (*Acer rubrum c. f.*) mit ca. 30 cm Stammdurchmesser.
- Die Aufschüttung im Ostteil der Grünfläche wird durch mehrere Robinien-Gruppen geprägt. Der Stammdurchmesser beträgt 10 - 40 cm.
- Die Zwischenflächen sind durch eine ruderale Gras-Krautflur mit z. B. Gefleckter Taubnessel (*Lamium maculatum*) und Persischem Ehrenpreis (*Veronica persica*) gekennzeichnet und werden offenbar nur gelegentlich gemäht. Im Bereich der Aufschüttung ist eine Brennesselflur entwickelt.

Aufgrund ihrer geringen Größe, der zusätzlichen Beeinträchtigungen durch randliche Parkflächen und Aufschüttungen, des Fehlens von Sitzmöglichkeiten etc. und der insgesamt wenig attraktiven Gestaltung besitzt die städtische Grünfläche derzeit nur eine geringe Funktion als öffentlicher Aufenthalts- und Erholungsraum für die Wohnbevölkerung.

8. 2 Zusammenfassende Bewertung des natürlichen Potentials

Die Tierwelt im Untersuchungsraum wird von siedlungstypischen Arten dominiert. Im Rahmen der Kartierung wurden an Vogelarten Buchfink, Amsel, Rabenkrähe, Kleiber, Ringeltaube, Haussperling, Kohl- und Blaumeise beobachtet.

Durch Überbauung, Flächenbefestigung, Nährstoffeintrag sowie diverse Ablagerungen ist das Gebiet in seinem Biotoppotential erheblich beeinträchtigt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen werden von nicht standortheimischen Ziergehölzen sowie siedlungstypischen ruderalen Arten dominiert, so dass sie keine hervorgehobene Bedeutung als Lebensraum wildlebender Tier- und Pflanzarten besitzen. Potenziell wertvolle Kleinstrukturen sowie z. B. dichte Strauchhecken, Totholzhaufen oder Natursteinmauern sind nicht vorhanden.

Der Grünfläche kommt eine allgemeine Funktion als "grüne Zelle" im Biotopverbund der Siedlungsbiotope zu.

Der auf der Steilböschung stockende Robinienbestand besitzt einen hohen Wert als Erosionsschutz zur Sicherung des Bodens. Darüberhinaus stellen Robinienblüten eine wertvolle Nahrungsquelle für verschiedene Insekten (insbesondere Bienenverwandte) dar. Da im Unterwuchs von Robinien vorwiegend stickstoffliebende Arten gefördert werden und sich somit kein artenreicher Bewuchs einstellen kann, ist das Biotoppotential reduziert.

9. Konfliktanalyse, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Vorhaben besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Insgesamt sollen vier Bauplätze geschaffen werden. Die Wohngebäude sind in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt direkt über den Röderweg.

Das Vorhaben stellt i. W. einen anlagebedingten Eingriff dar, durch welchen Teilflächen langfristig einer anderen Nutzungsform zugeführt werden. Baubedingte Beeinträchtigungen wie Lärm- und Schadstoffemissionen treten demgegenüber in ihrer Bedeutung zurück.

Bei den einzelnen Schutzgütern ergeben sich deutliche Unterschiede hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens:

Schutzgut Boden:

- Beeinträchtigungen des Bodens entstehen u. a. durch die Versiegelung und damit ökologische Inaktivierung der Böden im Bereich der geplanten Gebäude und versiegelten Nebenflächen. Auf dem ehemaligen THW-Gelände wirken sich die vorhandenen weitreichenden Vorbelastungen (Gebäudebestand, befestigte Freiflächen, Ablagerungen) dahingehend aus, dass durch die geplante Erhöhung des Anteiles an unbefestigten Freiflächen eine Verbesserung des Ist-Zustandes erfolgt. Demgegenüber ist auf der städtischen Grünfläche eine erhebliche Zunahme des Versiegelungsgrades zu verzeichnen.

Zu einer Vorbelastung der Böden auf dem THW-Gelände durch umweltschädliche Ablagerungen oder Schadstoffeinträge liegen keine Angaben vor. Nach § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Altlasten sind ggf. zu sanieren.

Nach § 4 BbodSchG sind für die Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen der Verursacher, dessen Rechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verantwortlich.

Im Bereich der Steilböschung besteht die Gefahr einer Destabilisierung der Böschung durch Entfernen des vorhandenen Bewuchses.

- Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens werden folgende Festsetzungen gemacht: Einschränkung der Neuversiegelung durch eine Grundflächenzahl 0,4 sowie Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Garagenzufahrten. Die Steilböschung soll durch teilweise Erhaltung des vorhandenen Bewuchses und durch zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (Errichtung einer Stützmauer im unteren Teil) gesichert werden. Im Interesse der Umweltvorsorge sind die beim Abriß anfallenden umweltschädlichen Baustoffe (Eternit, Kunststoffe) fachgerecht zu entsorgen.

Die befestigten und versiegelten Flächen im Bereich des ehemaligen THW-Geländes werden seitens der Stadt entsiegelt, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich fachgerecht mit humosem Oberboden angedeckt.

Grundsätzlich muß der städtebauliche Ansatz einer Verdichtung im Innenbereich im Hinblick auf den Bodenschutz positiv bewertet werden, dient er doch langfristig der Verringerung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von noch weitgehend unbelasteten Böden im Außenbereich und der Vermeidung einer flächigen "Zersiedelung" der Landschaft.

Schutzgut Wasser:

- Innerhalb des Geländes sind keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Wesentliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern und Grundwasser resultieren daher aus der Neuversiegelung. Wird von versiegelten Flächen abfließendes, unbelastetes Wasser der Kanalisation zugeführt, so wird die Grundwasserneubildung reduziert, gleichzeitig kommt es bei starken Niederschlägen zu einer Erhöhung des Hochwasserabflusses. Umgekehrt kann Niederschlagswasser mit erhöhter Schadstoffbelastung (z. B. von intensiv genutzten Straßen) zu Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität führen, so dass hier ein Anschluß an die Kanalisation zweckmäßig sein kann.
- Als Minderungsmaßnahme wird festgelegt, dass Dachflächenwasser (für Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung) in Zisternen gesammelt werden bzw. in Mulden nach Bodenandeckung und Begrünung der Muldensohle versickert werden muss. Um eine Vorfiltration des Wassers zu erreichen, wird die Dachbegrünung von Garagen und Nebenanlagen verbindlich vorgeschrieben. Weiterhin sollen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich wasserdurchlässige, begrünte Befestigungen wie z. B. Pflaster mit breiten Rasenfugen oder Schotterrasen verwendet werden. Auch der Bau der privaten Grundstückszufahrt soll aufgrund der geringen Verkehrsbelastung mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag ausgeführt werden.

Schutzgut Klima/Luft:

- Erhebliche Beeinträchtigungen von Klimaökologie und Lufthygiene sind nicht zu erwarten, da es sich um eine Umnutzung eines bereits bebauten Gebietes handelt, welches ringsum von weiterer Bebauung umgeben ist. Kleinflächig kommt es zu Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung (sommerliche Aufheizungsfläche).

Schutzgut Arten und Biotope:

- Wegen der vorhandenen Vorbelastung in Form von Bebauung, Flächenbefestigung und Ablagerungen sowie wegen des Vorherrschens siedlungstypischer, häufiger Zier- und Ruderalpflanzen kommt den Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nur eine geringe Bedeutung zu. Wiederum sind die Beeinträchtigungen im Bereich der städtischen Grünfläche deutlich schwerwiegender als diejenigen auf dem THW-Gelände. Als vergleichsweise bedeutsame Beeinträchtigungen ist der Verlust von älteren Einzelbäumen (Robinien, 1 x Zierhorn) mit Stammdurchmessern bis etwa 40 cm zu nennen.

Insgesamt sind folgende Biotop- und Nutzungstypen gemäß Hessischer Ausgleichsabgabenverordnung (AAV von 1995) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden und potentiell durch Überbauung betroffen.

Nr. 10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster
Nr. 10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluß versickert wird.

Nr. 10.710	Dachfläche nicht begrünt
Nr. 11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, kleine öffentliche Grünanlagen, arten- und strukturarme Hausgärten

Der Robinienbestand auf der Steilböschung wurde dem Nutzungstyp 11.221 zugeordnet. Die resultierende wertmäßige Einstufung des lückigen, artenarmen und im Unterwuchs nährstoffreichen Bestandes entspricht der Einschätzung durch die Planverfasser.

- Eine Minderung der Eingriffswirkungen wird durch die teilweise Erhaltung des Robinienbestandes sowie durch extensive Garagendachbegrünungen erzielt.

Schutzgut Landschaftsbild:

- Zu Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes kommt es durch Beseitigung prägender Gehölzstrukturen (z. B. Ahorn und Robiniengruppen im Bereich der Grünfläche). Durch die geplante Errichtung einer Mauer im unteren Teil der Steilböschung wird die Geländegestalt der Hangkante verändert und der Bewuchs teilweise beseitigt. Auch im Bereich der Grünfläche kommt es zu erheblichen Geländeänderungen durch Bodenabtrag und Planie. Die Grünfläche geht größtenteils als öffentlicher Aufenthalts- und Erholungsraum verloren, wenn ihr auch in dieser Hinsicht derzeit nur eine geringe Funktion zukommt.
- Festlegungen zur Eingriffsminderung werden im Bebauungsplan bezüglich einer ortsangepassten äußeren Gestaltung der Gebäude (Begrenzung der Gebäudehöhe, zulässige Dachformen und -neigungen, Art und Farbe der Dacheindeckung) getroffen. Günstig wirkt sich ebenfalls die teilweise Erhaltung des Robinienbestandes auf der Steilböschung sowie die teilweise Erhaltung der Restfläche der öffentlichen Grünfläche aus.

10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Eingriffsbilanzierung

10.1. Verbal-argumentative Bilanzierung

Durch die beschriebenen zahlreichen Regelungen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie durch weitere Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücksflächen lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht nur reduzieren, sondern insgesamt ausgleichen. Dabei steht einer hohen Eingriffsintensität und negativen Bilanz im Bereich der städtischen Grünfläche eine deutliche Zustandsverbesserung im Bereich des ehemaligen THW-Geländes gegenüber:

- Die Neuversiegelung durch Gebäudeflächen ist sehr gering, da im Vorfeld zunächst der alte Gebäudebestand abgerissen wird. Günstig auf den Wasserhaushalt wirkt sich außerdem die Brauchwassernutzung bzw. Versickerung des Dachflächenwassers aus.
- Der Versiegelungsgrad der Freiflächen geht insgesamt deutlich zurück, da das derzeit nahezu flächendeckend befestigte THW-Gelände teilweise in Gartenfläche umgewandelt wird. Es sind mindestens 80 % der nicht überbauten Fläche

gärtnerisch zu gestalten.

- Günstig auf Wasserhaushalt und Boden wirken sich auch die vorgeschriebenen Garagendachbegrünungen sowie die begrünten Befestigungen der Garagenzufahrten aus.
- Durch die Festlegung einer gärtnerisch zu gestaltenden Mindestfläche sowie die Festlegung einer Mindestbepflanzung mit Gehölzen werden die Beeinträchtigungen des Arten- und Biotoppotentials ausgeglichen.
- Durch die Erhaltung bzw. Neupflanzung von Gehölzen im Bereich der Steilböschung kann die Böschungskante ohne weitreichende visuelle Beeinträchtigung in das Gebiet integriert werden..
- Die um etwa zwei Drittel reduzierte kleine städtische Grünfläche als "grüne Zelle" im Verbund der Siedlungsbiotope ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgleichbar. Diesem Defizit steht allerdings die deutliche Funktionsverbesserung der Schutzgüter Wasserhaushalt und Boden gegenüber.

10.2 Bilanzierung gemäß Ausgleichsabgabenverordnung (AAV)

Zur Berechnung der voraussichtlich auf die einzelnen Nutzungstypen entfallenden Flächenanteile sind mehrere Schritte erforderlich, die im folgenden erläutert werden:

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches (2102 qm) ergibt die Bezugsgröße der Grundflächenzahl (GRZ). Bei einer GRZ von 0,4 errechnet sich eine zulässige Grundfläche von 913qm und eine nicht überbaubare Grundstücksfläche von 1094qm.

In der zulässigen Grundfläche enthalten sind die wasserdurchlässig befestigten, begrünten Garagenzufahrten sowie die extensiv begrünten Garagendächer, dazu sind noch als Gebäudefläche (Dachflächen mit Versickerung) hinzuzurechnen.

Für Freiflächen wie Terrassen, befestigte Gartenwege etc. wurde eine zusätzliche Flächenversiegelung in Höhe von nochmals 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche (220 qm) angenommen. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten (875 qm).

Das Ergebnis der Bilanzierung gemäß AAV ist ein Biotopwertüberschuß von etwa 4600 Biotopwertpunkten (BWP) im Nachausgleichszustand. Damit sind keine weiteren Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

11. Erläuterungen zum grünplanerischen Entwicklungskonzept

Vorrangiges Ziel der grünordnerischen Planung ist es, eine angemessene Durchgrünung und innere Strukturierung des Wohngebietes zu sichern sowie die vorhandenen ausgeprägten Reliefstrukturen zu erhalten und mit der baulichen Nutzung in Einklang zu bringen.

Regelungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich der Sicherung der Steilböschung nordöstlich des THW-Geländes:

Zur Sicherung der Böschung soll daher im unteren Teil eine ca. 3 m hohe Stützmauer errichtet und mit Efeu begrünt werden. Der Robinienbestand im oberen Böschungsbereich soll weitestmöglich erhalten bleiben.

Über die genaue Dimension des Stützbauwerkes kann erst auf Grundlage statischer Berechnungen im Rahmen der Bauausführung entschieden werden.

Als Intensivwurzler ist die Robinie in besonderem Maße zur Böschungsbefestigung geeignet. Der vorhandene Bestand muß jedoch ergänzt werden. Als Begleiter sind zur Erhöhung der Artenvielfalt außerdem Eiche, Holunder, Weißdorn und Eberesche einzubringen. Sonstige Gehölzarten können sich in Robinienbeständen kaum durchsetzen. Der Gehölzbestand ist durch regelmäßigen Stockhieb zu pflegen und vor Überalterung zu schützen.

Durch die Erhaltung eines Gehölzstreifens im oberen Bereich werden die ästhetischen Beeinträchtigungen vermieden, die durch eine 5 m hohe Stützmauer entstehen würden. Dies ist um so wichtiger, als das angrenzende Grundstück 795/1 im Südwesten ebenfalls durch eine Mauer begrenzt wird, so daß die geplante Maßnahme eine Untergliederung der hohen Wandfläche bewirkt.

Durch folgende weitere Erhaltungs- und Pflanzbindungen soll eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden:

Teilweise Erhaltung des Robinienbestandes auf der flacheren und weniger hohen Böschung südöstlich des THW-Geländes im Bereich der Privatgrundstücke. Einbringung zusätzlicher Gehölze zur Erhöhung der Artenvielfalt (s. o.). Inwieweit auch in diesem Bereich zusätzliche Maßnahmen zur Böschungssicherung erforderlich sind, kann erst im Rahmen der Bauausführung entschieden werden.

Gärtnerische Gestaltung von mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche.

Die Festsetzung einer Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Gehölzen dient dem teilweisen Ausgleich notwendiger Gehölzbeseitigungen, der Verbesserung des Siedlungsklimas sowie der Durchgrünung und inneren Gestaltung des Baugebietes.

Als Mindestbepflanzung werden je 100 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt:

1 großkroniger Laubbaum (z. B. Eiche, Linde, Roßkastanie, Spitzahorn) oder
2 kleinkronige Laubbäume (z. B. Obstbäume, Feldahorn, Salweide) oder
10 Sträucher (ohne Zwergsträucher unter 1 m Höhe) oder
20 lfdm begrünzte Wandfläche (vorgesehene Mindestwuchshöhe 2,5 m) oder
eine anteilige Kombination der genannten Möglichkeiten

Für die Bepflanzung (ohne Wandbegrünung) sind Gehölze der im Anhang beigefügten Artenliste oder sonstige heimische Sorten standortgerechter Laubhölzer zu verwenden.

12. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

I - Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgegebenen Nutzung des Flächennutzungsplanentwurfs und des Gebietscharakters ist das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da hier vorwiegend eine Wohnnutzung realisiert werden soll. Eine negative Beeinträchtigung des Bauhofes besteht durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" nicht.

Des weiteren schreibt der rechtskräftige Bebauungsplan BO 8 bereits seit 1970 für diesen Bereich ein "Sondergebiet" (SO) vor, daher ergibt sich durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes keine planungsrechtliche Verschlechterung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung baulicher Anlagen ist ein möglichst gutes Einfügen neuer Gebäude in das gebietstypische Orts- und Landschaftsbild.

2.2.1 Grundflächenzahl

Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen und der Zielsetzung eine möglichst geringe Flächenversiegelung zu erreichen, ist eine maximale Grundflächenzahl von GRZ 0,4 für das Gebiet festgesetzt.

2.2 Geschoßflächenzahl

Es ist eine maximale Geschoßflächenzahl von GFZ 0,8 für das Gebiet festgesetzt. Dieser Wert liegt unter der möglichen Obergrenze des § 17 BauNVO.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für die Bebauung entlang des Röderweges und für das rückwärtige Grundstück ist entsprechend dem Bestand eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund des teilweise hängigen Gländes und des in östlicher Richtung ansteigenden Röderweges ist für jedes Baufenster ein Höhenbezugspunkt festgelegt.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind auf den entsprechend festgelegten Höhenbezugspunkt zu beziehen, damit die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen eingehalten und die Gebäudeproportionen gewahrt werden können.

3. Bauweise

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen und zur Wahrung des örtlichen Erscheinungsbildes, sind Stellplätze und Garagen im Bereich der Kennziffer 2 nur innerhalb der Baugrenzen bzw. auf eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Vorgartenflächen sind von ruhendem Verkehr freizuhalten. In diesem Zusammenhang wurde die örtliche Verkehrssituation des Röderweges, d. h. fehlender Fußweg und die vorhandene Ausbaubreite berücksichtigt.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig..

II - Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes

1. Sicherung des Oberbodens

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden der Grünfläche sind zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verloren gehen und an geeigneter Stelle sinnvoll eingesetzt werden können.

2. Regenwassernutzung und -versickerung

Die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist als ökologisch bedeutsame Maßnahme zum Schutz der Natur vorgesehen. Zielsetzung ist hierbei die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

3. Festsetzung für die öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche stellt die Restfläche der überplanten Grünfläche dar. Die vorhandenen Baum- und Strauchgruppen sind zu erhalten und zu pflegen. Aufgrund der freizuhaltenden Sichtbeziehung zwischen dem Erschließungsweg und dem Röderweg, kann hier nur noch eine Ergänzungspflanzung mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen der Gehölzartenliste vorgenommen werden.

4. Festsetzungen für die privaten Grundstücksflächen

4.1 Mindestbepflanzung

Die Festsetzung einer Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Gehölzen dient der inneren Strukturierung des Baugebietes, der Sicherung der nördlichen Böschung des rückwärtigen Grundstücks, dem teilweisen Ausgleich notwendiger Gehölzbeseitigungen, der Förderung heimischer Arten innerhalb der Ziergartenbereiche sowie der Verbesserung des Siedlungsklimas. Der Grundstückseigentümer kann dabei zwischen mehreren alternativen Bepflanzungen wählen.

4.2 Heckeneinfriedungen

Soweit Einfriedungen errichtet werden, sind sie als Hecken auszubilden. Sie

dienen der Durchgrünung und tragen zur optischen Aufwertung des Plangebiets bei.

4.3 Begrünung von Garagen und Nebenanlagen

Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen.

Der Wert und die positiven Auswirkungen von Dachbegrünungen sind bezüglich ökologischer Funktion eindeutig erwiesen. Dachbegrünungen vermögen Niederschlagswasser zu speichern, so dass Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird und die Entwässerungssysteme entlastet werden.

4.4 Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Gebäudeoberflächen sollte aufgrund ihrer ökologischen, bautechnischen und gestalterischen Relevanz nicht nur als schmückendes Beiwerk betrachtet werden. Fassadenbegrünung bietet die Möglichkeit, auf engstem Raum und mit geringstem technischen Aufwand einen wertvollen Beitrag zur Eingrünung zu leisten. Vor allem auf das unmittelbare Umfeld und das Kleinklima in Gebäudenähe wirkt sich die Begrünung positiv aus und stellt eine wertvolle Ergänzung zu den Grünflächen dar.

III - Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1. Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung

Aufgrund der in der Umgebung vorherrschenden Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung sind diese auch für das Plangebiet angepaßt.

2. Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden geschlossen wirkende (undurchsichtige) Einfriedungen, wie z. B. Mauern von der Zulässigkeit, ausgeschlossen.

3. Gestaltung von privaten Grundstückszufahrten

Bei allen Verkehrsflächen ist der Anteil der versiegelten Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluß des Niederschlagswassers. Deshalb wurde festgelegt, daß die privaten Grundstückszufahrten nur mit versickerungsfähigem Material auszubilden sind.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist grundsätzlich jede Bebauung, bis auf Nebenanlagen, ausgeschlossen.

IV - Kosten

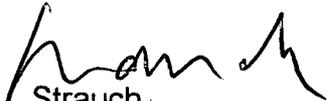
Es entstehen keine Erschließungskosten für die Stadt Bensheim, da die äußere Erschließung bereits vorhanden ist.

Da es sich bei der geplanten Zuwegung um eine private Grundstückszufahrt handelt, ist die Erschließungsmaßnahme privatrechtlich zu regeln und erforderlichenfalls dinglich abzusichern.

Bensheim, den 02.12.2002

Der Magistrat
der Stadt Bensheim




Strauch
Erster Stadtrat