

Textliche Festsetzungen

(Mai 2013)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans BO 23 „Nördlich Ritterplatz“ überein. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

1.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

Die im Plan mit Kennziffern 1, 2, 3 und 4 gekennzeichneten Teilgebiete werden als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen mit Ausnahme des Erdgeschosses (EG) allgemein zulässig sind. Im rückwärtigen Grundstücksbereich und auf Gebäudeseiten, die von der Bundesstraße abgewandt sind, können Wohnungen ausnahmsweise auch im EG errichtet werden, wenn diese durch Gewerbenutzungen, Läden oder sonstige nicht lärmempfindliche Nutzungen zur Bundesstraße abgeschirmt sind.

Von den nach § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung
- eigenständige Werbeanlagen

Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Das im Plan mit Kennziffer 5 gekennzeichnete Teilgebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- eigenständige Werbeanlagen

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Hausgruppen (Reihenhäuser) sind ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baulinien gelten für das Erdgeschoss ab Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche und das 1. Obergeschoss. Darüber befindliche Geschosse dürfen hinter der Baulinie zurückbleiben (anstelle der Baulinie gilt ab 2. OG eine Baugrenze in gleicher Lage).

3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlaf- und Kinderzimmern bis zu einem Abstand von 55 m zum Fahrbahnrand der B3 schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall z. B. durch Gebäudeabschirmung die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit Außenpegeln des Verkehrslärms von nachts weniger als 50 dB(A) beaufschlagt sind.

3.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen ist bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 zu bemessen. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich
< 60	II
60 bis 65	III
65 bis 70	IV
70 bis 75	V
> 75	VI

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall z. B. durch Gebäudeabschirmung geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

4. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen. Im Falle eines Abgangs oder des Absterbens sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) auf den Dachflächen.

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformatige, ziegelrote oder graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende oder spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Für die Gebäude sind Sattel-, Zelt-, Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig. Weitere Dachformen und abweichende Dachneigungen können im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde als Ausnahme zugelassen werden, sofern das Stadtbild und die denkmalgeschützte Gesamtanlage sowie einzelne Kulturdenkmale hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form (z.B. Spitzgaube, SchlepPGAube) zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Zwerchgiebel die maximal die Hälfte der Traufwandlänge der jeweiligen Dachseite betragen sind zulässig.

2. Mindest- und Maximalhöhen baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Entlang der Rodensteinstraße (B3/B47) und der Darmstädter Straße (B3) muss die straßenseitige Außenwandhöhe (Traufwandhöhe) von Gebäuden mindestens 10,00 m über der Straßenoberkante der B3/B47 in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, betragen (siehe Planeintrag).

In der entsprechend abgegrenzten rückwärtigen Grundstücksfläche innerhalb des „MK 3“ muss die Außenwandhöhe (Traufwandhöhe) von Gebäuden mindestens 8,00 m über dem zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkt auf dem östlich angrenzenden Fußweg betragen (siehe Planeintrag).

In den als Kerngebiet (MK) bestimmten Teilbereichen wird die maximale Außenwandhöhe (Traufwandhöhe) von Gebäuden auf TWH max. = 13,00 m und die maximale Firsthöhe von Gebäuden auf FH max. = 18,50 m über jeweiligem Bezugspunkt festgesetzt. Bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss, das gegenüber der straßenseitigen Fassade mindestens 2,00 m zurückversetzt ist, gilt als maximale Außenwandhöhe (Traufwandhöhe) das Maß zwischen festgesetztem Höhenbezugspunkt und der Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss). Bezugspunkt ist die jeweilige Straßenoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Für die Zugrundelegung als Bezugspunkt werden die im Planteil zeichnerisch festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ ausgenommen.

3. Erhalt und Neuerrichtung gebietsprägender Mauern (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HBO)

Die entlang des zeichnerisch festgesetzten Fußwegs (Legende: öffentlicher Fußgängerbereich) bestehenden Mauern sind zu erhalten bzw. falls das im Zuge von Baumaßnahmen nicht möglich ist, im Anschluss wieder zu errichten. Für Neuerrichtung der Mauern wird eine Höhe von 2,0 m bis 3,0 m festgesetzt. Die Neuerrichtung ist mit den historischen Baumaterialien oder als verputztes Mauerwerk auszuführen.

4. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Abfallbehältnisse dürfen nicht offen in Freiflächen aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden bzw. sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

5. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 7 HBO)

- 1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung (eigenständige Werbeanlagen) sind nicht zulässig. Die Werbung muss sich auf die entsprechende Nutzung im Gebäude beziehen. Ausnahmsweise wird für Apotheken, Gaststätten, Pensionen oder Hotels Fremdwerbung, die sich auf ein bestimmtes Produkt beziehen, zugelassen. Diese Werbeanlage für Fremdwerbung darf die Größe von 0,3 m² nicht überschreiten.
- 2) Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen, Werbungen mit wechselndem oder grellfarbigem Licht, Mehrfachwerbung für den gleichen Sichtbereich sowie Leuchtschilder (Transparente). Die Anbringung von „Skybeamern“ oder die Beleuchtung mit grellfarbigem, grellem oder wechselndem Licht ist nicht zulässig.
- 3) Leuchtschilder sind in Form von Auslegern bis zu einer Größe von 0,3 m² zulässig, wenn sie den sonstigen Forderungen in Abs. 1) entsprechen.
- 4) Die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellungen sind unzulässig.
- 5) Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann an einem Gebäude aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Zusätzlich können für Lebensmittelgeschäfte (Metzger, Bäcker, Obst) und Gaststätten ausnahmsweise Tafeln für Tagesangebote flach an die Fassade oder als Ausleger neben dem Eingang angebracht werden. Sie dürfen die Größe von 0,2 m² nicht überschreiten.

- 6) Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Wenn eine angemessene Werbung im Erdgeschoss nicht möglich ist, kann ausnahmsweise eine Werbeanlage in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses genehmigt werden. Werbeanlagen sind nicht gestattet an Einfriedungen, Dächern, über Dach und oberhalb der Brüstungen des ersten Obergeschosses.
- 7) Es ist untersagt, die Brüstungszone des ersten Obergeschosses oder die darunterliegende Gesimszone im Zusammenhang mit Werbung zu verändern oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse anzustreichen oder zu verkleiden. Werbeanlagen dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Konsolsteine u. ä. nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen.
- 8) Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
 - Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf - unbeschadet etwaiger Tragekonstruktion - höchstens 50 cm, die Höhe von Buchstaben höchstens 40 cm betragen. Ihre Abwicklung darf nicht länger sein als ein Drittel der dazugehörigen Straßenfront. Wo mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht sind, gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
 - Der seitliche Abstand zur Gebäudekante (Fassadenbegrenzung) und zu vorstehenden Bauteilen darf 50 cm nicht unterschreiten.
- 9) Bei beleuchteten Anlagen sollen nur Schriften und Zeichen, nicht aber der Werbeträger beleuchtet werden. Es sind gedämpfte Farben zu wählen. Die Beleuchtungsstärke ist zurückhaltend einzustellen, es darf keine Blendung eintreten.
- 10) Auslegeschilder dürfen nicht mehr als 1,0 m über die Gebäudefront hinausragen und müssen mindestens 0,70 m von der Fahrbahnkante entfernt sein. Die Unterkante muss mindestens 2,50 m über der Bürgersteigoberkante liegen. Die Anbringung und Ausladung darf die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen, sie müssen sich am Bauwerk und in die Umgebung harmonisch einfügen.
- 11) Plakatwerbung ist nur an genehmigten Anschlagtafeln oder an Flächen, die für besondere zeitlich begrenzte Veranstaltungen aufgestellt werden, zulässig. Das Aufstellen von Plakatwänden in Baulücken oder an Giebelwänden / Brandwänden ist nicht zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Wasserwirtschaftliche Belange

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG, aktuelle Fassung) wird hingewiesen. Mit der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben werden neben der Reduzierung der Planungsauswirkungen auf den Wasserkreislauf und die Gewässergüte der Oberflächengewässer auch die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

Nach HWG sind folgende Vorgaben und Bestimmungen für das Plangebiet von besonderer Bedeutung:

Verschlechterungsverbot (§ 7 Abs. 1 HWG): „Eine nachteilige Veränderung des Gewässerzustands ist zu vermeiden.“

Grundsatz „Verwerten und Versickern vor Ableiten“ (§ 42 Abs. 3 HWG): Im Plangebiet ist nach den Bestimmungen des HWG anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden. Nicht verwendete Niederschlagswassermengen sind nach Möglichkeit zu versickern. Es wird empfohlen, die Verschmutzung von Niederschlagswasser durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. die Überdachung von Ladebereichen zu vermeiden.

Grundsätzlich ist die Versickerung von Niederschlagswasser genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen.

Abwasserbeseitigungspflicht (§ 43 HWG): Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes zur Abwasserbeseitigungspflicht wird hingewiesen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 47 HWG): Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind anzeigespflichtig.

2. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Plangeltungsbereiches Bestandteil einer dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage ist. Innerhalb dieser Gesamtanlage befinden sich zudem dem Denkmalschutz unterliegende Einzelobjekte. Veränderungen der äußeren Gestaltung von Gebäuden sowie Neubauten innerhalb der Gesamtanlage sowie in deren näherer Umgebung sind genehmigungspflichtig und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen. Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie ein Nachweis des Einfügens nach § 34 BauGB ersetzt nicht das erforderliche Einvernehmen der Denkmalschutzbehörde.

Für alle Vorhaben an Denkmalobjekten und in denkmalgeschützten Gesamtanlagen nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, ist die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich.

3. 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 § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Baugrund / Grundwasserstände / Altflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass Grund- oder Hangschichtenwasser oberflächennah anstehen kann. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf mögliche Grundwasserstände durchzuführen.

Der Stadt sind keine Altlasten oder Grundwasserschäden innerhalb des Plangeltungsbereichs bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

5. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

6. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

7. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und für die Solarenergienutzung

Für Neubauten oder wesentliche Änderungen an Bestandsgebäuden ist die Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten, die bindende Vorgaben über die Wärmedämmung und anteilige regenerative Energieversorgung enthält. Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz alternativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) im Übrigen empfohlen.

8. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf die für das Plangebiet geltenden Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 12.01.2009, wird verwiesen.

10. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt an lärmbelasteten, klassifizierten Straßen (B3 bzw. B47). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Zusätzlich zu den Festsetzungen nach A.3. wird auf folgende Maßnahmen hingewiesen, die dazu geeignet sind Straßenverkehrslärmeinwirkungen zusätzlich zu mindern:

- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) sowie für die Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erforderliche Fenster können auf der den Bundesstraßen abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.
- Die Bebauung entlang der B3 kann riegelförmig angeordnet werden, um einen wirksamen Schallschutz für das nordwestlich liegende Plangebiet zu schaffen.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die größer sind als 1 m², sind baugenehmigungspflichtig. Das gilt auch für Werbeanlagen, die in ihrer Summe größer sind als 1 m².

Die Werbeeinrichtungen sind ständig in sauberem und gutem Zustand zu halten.

12. Artenschutz

Bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

13. Einsichtnahme von DIN-Normen

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

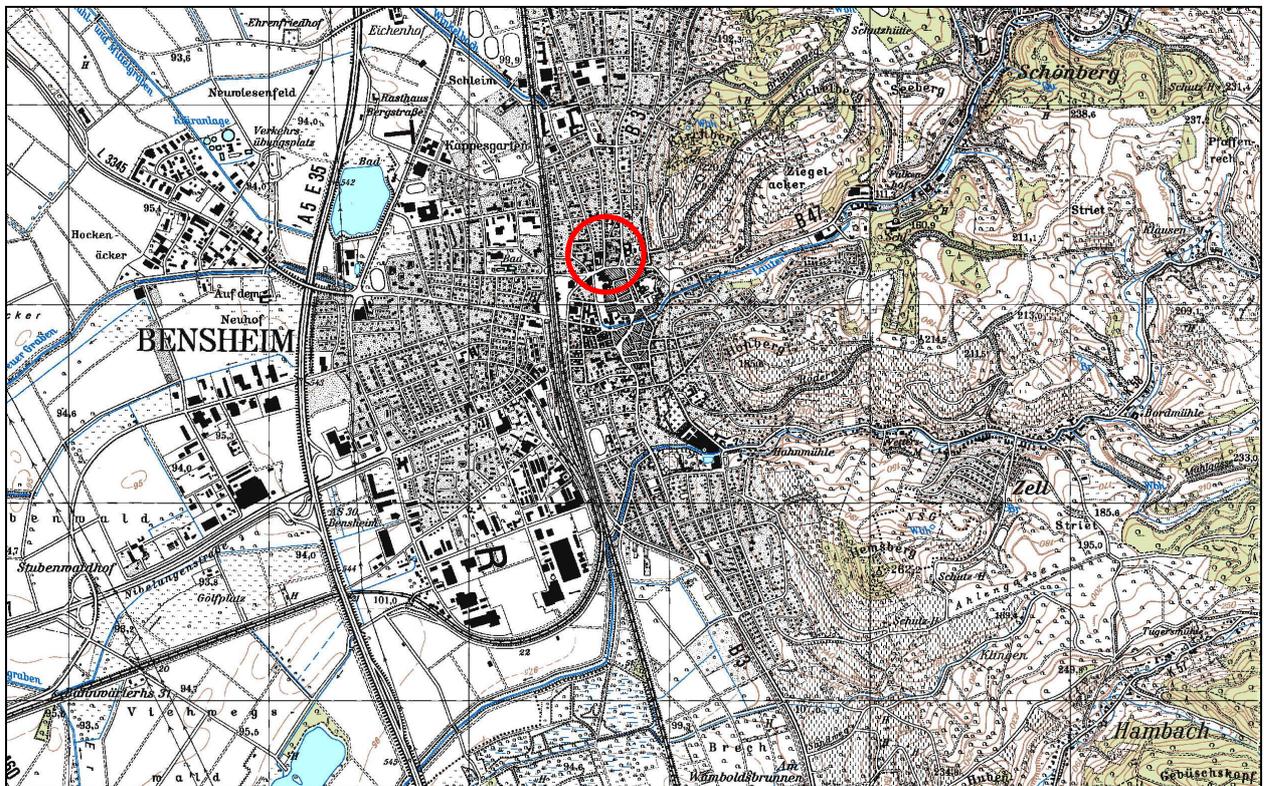
Anlage zu den textlichen Festsetzungen (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Immissionshöhe 1. OG):





Stadt Bensheim

Einfacher Bebauungsplan BO 23 „Nördlich Ritterplatz“ in Bensheim



Begründung

Mai 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
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 Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
I.2.3	Stellplätze und Garagen	11
I.2.4	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	11
I.2.5	Verkehrs- und Erschließungsflächen	11
I.2.6	Erhalt von Bäumen	12
I.2.7	Sonstige Festsetzungen	12
I.2.8	Stellplätze	14
I.3	Ver- und Entsorgung	14
I.4	Denkmalschutz	15
I.5	Bodenschutz / Altlasten	15
I.6	Immissionsschutz	15
I.7	Bodenordnende Maßnahmen	16
II.	Belange von Natur und Umwelt	17
III.	Planverfahren und Abwägung	18

Anlage: Schalltechnische Untersuchung; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Bericht-Nr. 12-2352 vom 24.06.2012

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Innenstadtgebiet der Kernstadt Bensheim zwischen der „Darmstädter Straße“ (B3), der „Rodensteinstraße“, der „Fehlheimer Straße“, dem „Ziegelhütterweg“ und der „Postgasse“ soll durch einen Bebauungsplan eine zeitgemäße Ergänzung der bestehenden Bebauung ermöglicht werden. Mit einem Bebauungsplan, der den rechtskräftigen Bebauungsplan „BO 17“ in dem entsprechenden Teilbereich nördlich der Rodensteinstraße (rechtskräftig seit dem 22.03.1983), sowie die Bebauungspläne „BO 19“ (rechtskräftig seit dem 24.09.1980) und „BO 22“ (rechtskräftig seit dem 01.07.1988) jeweils vollständig überplant und ersetzt, soll die städtebauliche Ordnung des Plangebiets gewährleistet werden.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist in erster Linie Anfragen zur Nutzung der noch nicht bebauten Grundstücke östlich der Rodensteinstraße 5. Aufgrund der prominenten Stelle im stadträumlichen Gefüge wurden die Konzepte durch den Gestaltungsbeirat bezüglich der architektonischen Qualitäten beraten und in diesem Zusammenhang Leitlinien für eine mögliche Bebauung definiert. Die entwickelten Leitlinien werden - soweit planungsrechtlich möglich - in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Die vorliegende Planung soll bauliche Erweiterungen des Bestands und maßvolle Nachverdichtungen im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zulassen. Neben den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplans sind auch Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich, da ein Teil des Plangebietes Teil einer größeren dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage ist und sich innerhalb des Plangebietes geschützte Einzeldenkmale befinden. Für Vorhaben innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles ist unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Genehmigung zwingend erforderlich.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft gewinnt die bauliche Innenentwicklung und die Nachverdichtung von Flächen innerhalb bestehender Stadtgebiete immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die Verdichtung der Bebauung im Siedlungsbereich Rechnung getragen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

Mit dem Bebauungsplan sollen erforderliche Mindest-Festsetzungen u.a. zur Art der baulichen Nutzung sowie verschiedene bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden. Es wird jedoch kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, so dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Aus baugestalterischen Gründen werden in Teilbereichen des Plangebietes jedoch bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Hessischen Bauordnung (HBO) zu Mindestgebäudehöhen und zu maximalen Traufwand- und Firsthöhen getroffen.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

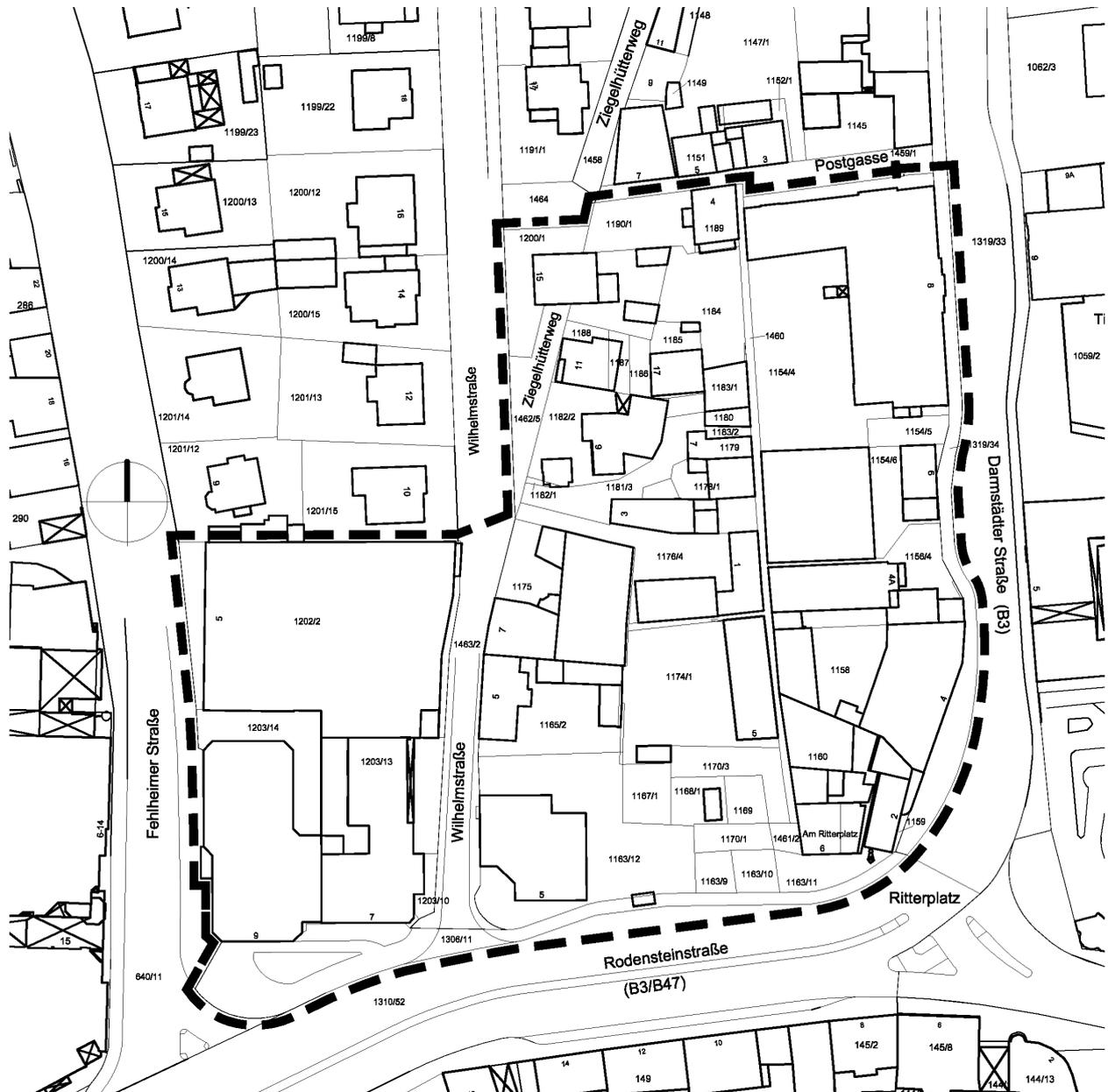


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 1154/4, Nr. 1154/5, Nr. 1154/6, Nr. 1156/4, Nr. 1158, Nr. 1159, Nr. 1160, Nr. 1163/9, Nr. 1163/10, Nr. 1163/11, Nr. 1163/12, Nr. 1165/2, Nr. 1167/1, Nr. 1168/1, Nr. 1169, Nr. 1170/1, Nr. 1170/3, Nr. 1174/1, Nr. 1175, Nr. 1176/4, Nr. 1178/1, Nr. 1179, Nr. 1180, Nr. 1181/3, Nr. 1182/1, Nr. 1182/2, Nr. 1183/1, Nr. 1183/2, Nr. 1184, Nr. 1185, Nr. 1186, Nr. 1187, Nr. 1188, Nr. 1189, Nr. 1190/1, Nr. 1200/1, Nr. 1202/2, Nr. 1203/10, Nr. 1203/13, Nr. 1203/14, Nr. 1306/11, Nr. 1319/34 (teilweise), Nr. 1460, Nr. 1461/2, Nr. 1462/5, Nr. 1463/2 (teilweise) und Gemarkung Bensheim, Flur 18, Flurstück Nr. 640/11 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,39 ha.

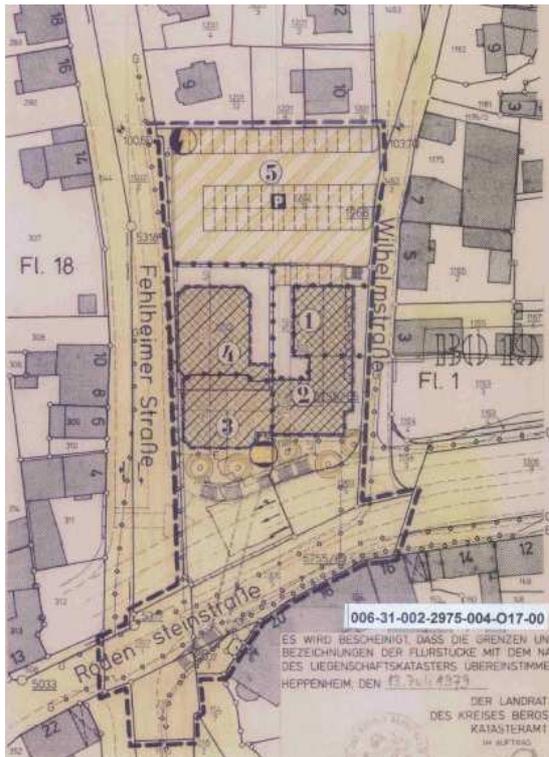


Abbildung 2: Bebauungsplan BO 17 (o.M.)
(rechtskräftig seit 22.03.1983)

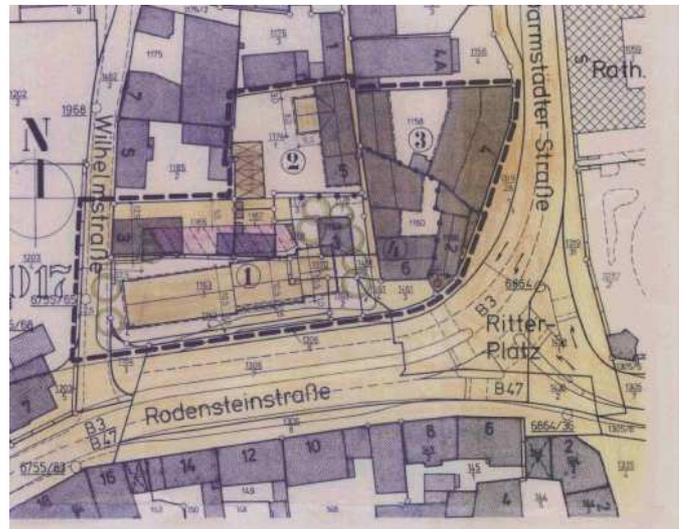


Abbildung 3: Bebauungsplan BO 19 (o.M.)
(rechtskräftig seit 24.09.1980)

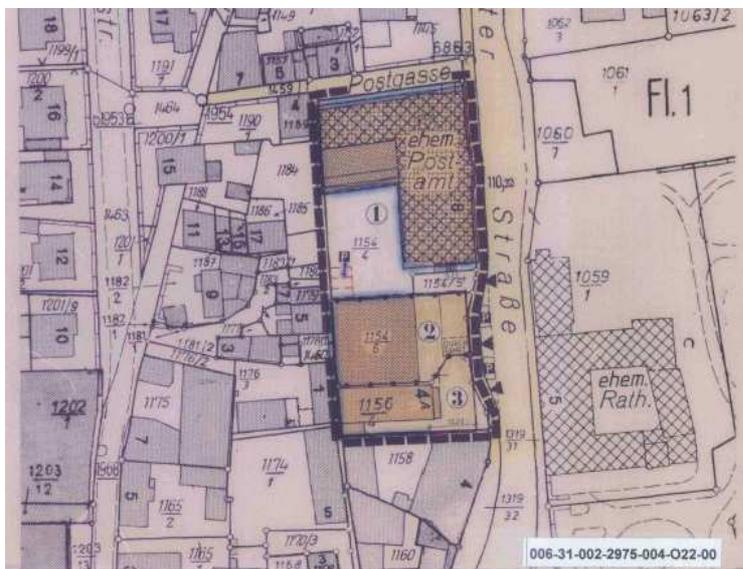


Abbildung 4: Bebauungsplan BO 22 (o.M.)
(rechtskräftig seit 01.07.1988)

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der am 17. Oktober 2011 rechtsverbindlich wurde und im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt.

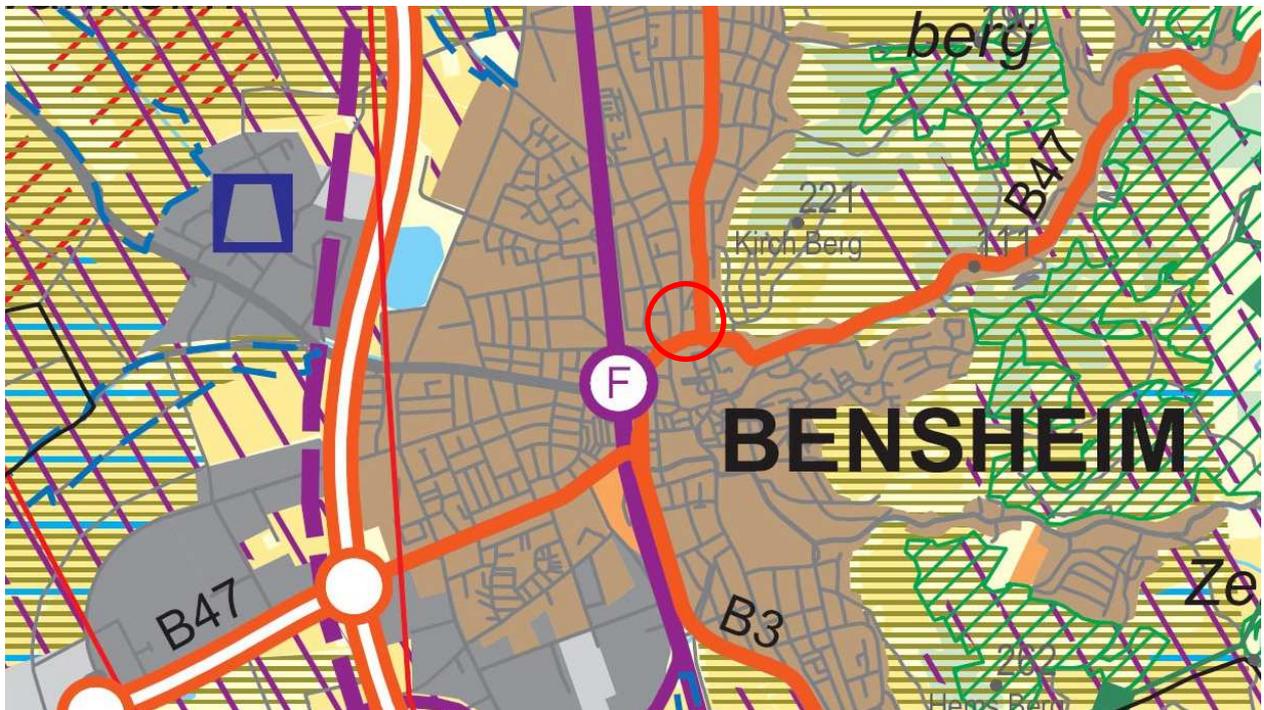


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, rechtsverbindlich seit 17.10.2011

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist der Bereich des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen - Bestand“ dargestellt.

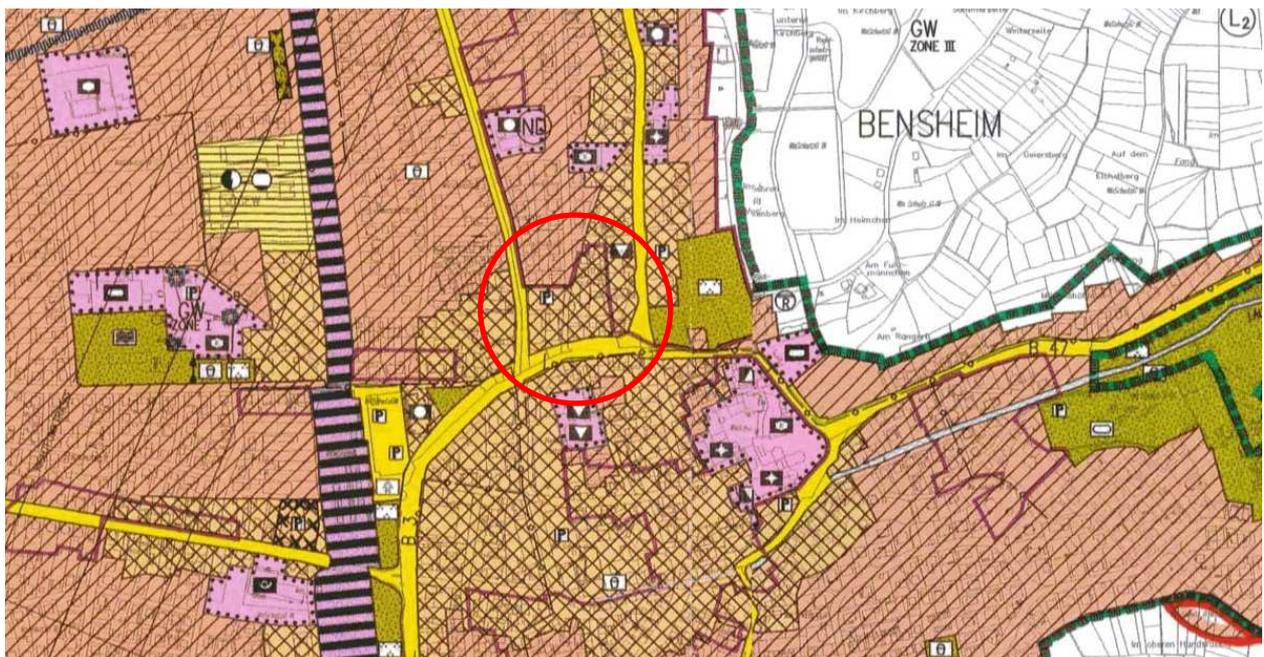


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

Die Festsetzung von Mischgebiet und Kerngebiet entspricht dieser Vorgabe. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt. Das Parkdeck zwischen der Wilhelmstraße und der Fehlheimer Straße wird im FNP mit dem Planzeichen für eine Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Ein Planzeichen zur Zweckbestimmung von Flächen für den Gemeinbedarf - kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - befindet sich westlich der Darmstädter Straße und kennzeichnet die dort ehemals befindliche Stadtbibliothek.

Zusätzlich zu diesen Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan auch die nachrichtliche Übernahme der denkmalgeschützten Gesamtanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Flächen angrenzend an das Plangebiet sind nördlich als Wohnbaufläche Bestand sowie östlich, südlich und westlich als gemischte Baufläche Bestand dargestellt. Der Stadtpark im Osten ist als Grünfläche dargestellt.

Die Fehlheimer Straße, die Rodensteinstraße sowie die Darmstädter Straße sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße Bestand dargestellt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Magerrasen von Gronau mit angrenzenden Flächen“ weist einen Abstand von ca. 1,8 km in östlicher Richtung zum Plangebiet auf. In ca. 2 km Entfernung befindet sich südlich das FFH-Gebiet „Tongrubengelände von Bensheim und Heppenheim“ das in diesem Bereich deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“. Da das Plangebiet in Richtung der Schutzgebiete vollständig von Bebauung umgeben ist und die Abstände zu den Schutzgebieten mehrere Kilometer betragen, ist davon auszugehen, dass diese Natura-2000-Schutzgebiete durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und sonstigen Schutzgebieten.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich stellt den Übergangsbereich zwischen dem Stadtkern Bensheims mit kerngebietstypischen Nutzungen und den nördlich des Stadtkerns gelegenen Wohngebieten dar und befindet sich teilweise innerhalb der dort festgestellten denkmalgeschützten Gesamtanlage „nördliches Villengebiet“. Die Gesamtanlage wird geprägt durch „kleine und größere bürgerliche Landhäuser, partiell unterbrochen von einzelnen, gewichtigen Verwaltungsbauten“¹. Die Hauptgebäude innerhalb des Plangebiets sind überwiegend zwei- bis dreigeschossig. Als Dachform sind im Gebiet und dessen Umgebung Sattel-, Pult- und Flachdächer sowie Krüppelwalmdächer und Zwischenformen festzustellen. Die Dacheindeckung besteht mit Ausnahme von gestalterischen „Ausreißern“ aus kleinformatigen Dachziegeln (Ton und Beton) in roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen.

¹ Aus: „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Bergstraße I“, Hrg.: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Dr. Griesbach-Maisant



Abbildung 7: Luftbild des Plangebietes

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert und begründet.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Plan mit Kennziffern 1, 2, 3 und 4 gekennzeichneten Teilgebiete werden als „MK - Kerngebiet“ nach § 7 BauNVO festgesetzt. Es werden innerhalb dieser Festsetzung Vergnügungsstätten und Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung ausgeschlossen, da von diesen Nutzungen Störungen der Umgebung bzw. auch zu vermeidende „Trading-Down-Effekte“ ausgehen würden. Selbständige Lagerplätze wären zudem der städtebaulichen Situation im Kernstadtbereich nicht angemessen und würden der gewünschten baulichen Dichte und Urbanität des Stadtbereichs entgegenwirken. Neben den visuellen Beeinträchtigungen, die durch Lagerplätze entstehen können, ist auch je nach gelagerten Gütern von Beeinträchtigungen der Umgebungsnutzung durch Staub und Gerüche auszugehen, weshalb Lagerplätze im Plangebiet auszuschließen sind.

Gerade die Kerngebietslage an der Bundesstraße ist im Kontext der historischen Nachbarschaft eine stadtbildwirksame Adresse und rechtfertigt insofern einen hohen Stellenwert gestalterischer Aspekte bei der Bestimmung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zum Umgang mit Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt Bensheim wurde 2009 ein Konzept aufgestellt. Ziel dieses Konzeptes ist es die nachteiligen Auswirkungen von Vergnügungsstätten auf Geschäftsbereiche, innerstädtisches Wohnen und Gewerbebetriebe zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Aus dem Konzept sind allgemeine städtebauliche Zielvorgaben bei der Aufstellung von Bauleitplänen abzuleiten. Das Konzept zum Umgang mit Vergnügungsstätten weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Negativfläche“ aus. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Innenstadt, die durch ein ansprechendes Stadtbild mit historischer Bausubstanz geprägt ist. Hier sind große und kleine Einzelhandelsbetriebe in einem vielfältigen Branchenmix zu finden, der durch Gastronomiebetriebe aller Art ergänzt wird. Um das Fortbestehen einer attraktiven Innenstadt und damit auch eine angemessene Versorgung der Bensheimer Bevölkerung zu garantieren, ist dieses Verhältnis zu sichern. Die Verdrängung von Läden und gastronomischen Betrieben durch Vergnügungsstätten würde zu einer Abwertung der Einkaufsbereiche führen. Effekte zur Senkung der Qualität des Warenangebotes (Trading-down-Effekt) sollen verhindert werden. Außerdem sind in der Innenstadt auch einige schutzbedürftige Anlagen, wie (weiterführende) Schulen und religiöse Einrichtungen angesiedelt. Um die vorhandene Attraktivität und Aufenthaltsqualität zu sichern wird die Innenstadt als „Negativgebiet“ für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten festgelegt.

Der Nutzungsausschluss von Tankstellen erfolgt aufgrund der besonderen verkehrlichen Situation am Knotenpunkt zweier Bundesstraßen mit der im Verlauf der B3 teilweise unübersichtlichen Straßenraumsituation. Durch die Mitteltrennung der Fahrbahn der B3 wären die Fahrbeziehungen in der Ein- und Ausfahrt der Tankstelle nur eingeschränkt darstellbar. Darüber hinaus soll der stark befahrene Knotenpunkt nicht durch wesentliche zusätzliche Verkehre belastet werden.

Eigenständige Werbeanlagen, also nicht an der Stätte der Leistung angebrachte Werbung, werden aus stadtgestalterischer Sicht und wegen des Problems der visuellen Beeinträchtigung der Wahrnehmung der notwendigen Werbeanlagen für im Gebiet ansässigen Betriebe ausgeschlossen. Werbung soll im Rahmen gestalterischer Grenzen ausschließlich den im Gebiet ansässigen Firmen und Dienstleistern dienen und im Sinne der Standortqualität zielgerichtet eingesetzt werden. Werbeanlagen stehen auch im Konflikt mit den Schutzziele der Denkmalpflege und sind auch aus diesem Grund im Bereich des Plangebiets auszuschließen. Eigenständige Werbeanlagen sind im Gegenteil zu Werbeanlagen am Ort der Leistung (diese sind Nebenanlagen) im bauplanungsrechtlichen Sinne eine gewerbliche Nutzung und können somit im Rahmen der Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zwischen dem stark verdichteten Stadtkern und der nördlich benachbarten Wohngebietslage wird die Wohnnutzung für die Obergeschosse allgemein zugelassen. Die Erdgeschosszone soll jedoch zumindest straßenseitig entlang der B3 durch Läden, Dienstleistungsbetriebe und andere Nutzungen mit Publikumsverkehr zur Frequentierung des Stadtgebiets beitragen. Wohnungen sollen in der Erdgeschosslage auch wegen der Immissionsbelastung durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße ausgeschlossen werden.

Für den unbebauten Bereich in der Kennziffer 3 bestehen mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt abgestimmte Planung zur Errichtung von Geschäfts- und Wohngebäuden. Im Erdgeschoss zur Rodensteinstraße hin ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im rückwärtigen und zur Rodensteinstraße abgeschirmten Bereich ist eine Wohnnutzung auch im Erdgeschoss möglich, da die Verkehrslärmbelastung geringer ist und eine Belebung der Erdgeschosszone bereits durch die Nutzung an der Rodensteinstraße geben ist.

Das im Plan mit Kennziffer 5 gekennzeichnete Teilgebiet wird als „MI - Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es werden innerhalb dieser Festsetzung Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen, um mit ihnen einhergehende Emissionen auszuschließen. Durch diese Nutzungsstaffelung innerhalb des Plangebietes ist gewährleistet, dass sich an das festgesetzte Mischgebiet ein Bereich mit innerstädtischer Wohnnutzung anschließen kann, ohne diesen durch Immissionen der Nutzungen des Mischgebietes zu beeinträchtigen. Vergnügungsstätten werden auch aufgrund der o.g. Aussagen des Vergnügungsstättenkonzeptes ausgeschlossen.

Aus den bereits in Zusammenhang mit den Nutzungsausschlüssen im Kerngebiet benannten Gründen werden auch im Mischgebiet eigenständige Werbeanlagen ausgeschlossen.

Ein Maß der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Hier gelten die Bestimmungen aus § 34 BauGB über das erforderliche Einfügen in den umgebenden baulichen Bestand. Neben der Bedingung des Einfügens sind auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Auch für die Höhe baulicher Anlagen werden keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Um das Straßenbild und einen durch ausreichend hohe Gebäude gefassten Straßenraum zu schaffen, wird entlang der Darmstädter Straße und der Rodensteinstraße eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Mindesthöhe von Gebäuden getroffen (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Kennziffer „MK 3“ wird eine Mindestgebäudehöhe im Sinne des Erhalts der identitätsstiftenden durch Gebäude und Mauern gesäumten Fußwegegasse bestimmt. Für die zeichnerisch bestimmten Kerngebiete (MK) werden allerdings auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur maximalen Traufwand- und Firsthöhe von Gebäuden getroffen, um andererseits keine wesentlich höheren Gebäude als bislang bereits bestehend zuzulassen, die das Straßenbild ebenfalls nachteilig beeinflussen würden.

1.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet werden Haugruppen (Reihenhäuser) als nicht innenstadtübliche Bauweise ausgeschlossen. Im Übrigen wird die Bauweise nicht bestimmt. Im Plangebiet ist keine einheitliche Bauweise festzustellen. Sowohl geschlossene wie auch offene Bauweise und abweichende Bauweisen, die teilweise historisch entstanden sind, liegen vor. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, sind nach aktueller Hessischer Bauordnung keine Genehmigungsfreistellungen möglich, so dass alle Bauvorhaben ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren erfordern. Hierbei besteht ein Ermessensspielraum der Bauaufsicht zur Bestimmung bzw. Festlegung der Bauweise. Dies ist bei der teilweise sehr eng bebauten verdichteten Lage aufgrund der Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz auch zweckmäßig. Die Festsetzung zum Ausschluss von Reihenhäusern wird hier als erforderlich erachtet, da eine entsprechende Bauweise nicht kerngebietstypisch ist und daher als stadtgestalterisch ungewünscht im vorliegenden Gebiet ausgeschlossen werden soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Im Sinne des Erhalts stadträumlicher und straßenräumlich wirksamer Gebäudefluchten werden an mehreren Stellen Baulinien festgesetzt. Großteils werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt, hinter denen geplante Bauvorhaben zurückbleiben können.

Im Sinne der Sicherung einer kleinen Platzsituation im Bereich der Bushaltestelle Rodensteinstraße wird die Baugrenze dort um einige Meter hinter die Bauflucht der benachbarten Bestandsbebauung zurückverlegt. Hierdurch können auch die drei stadtbildprägenden Platanen erhalten und durch Planfestsetzung gesichert werden.

Zum Erhalt der besonderen städtebaulichen Situation der historischen Fußwegeverbindung zwischen Ritterplatz und Postgasse werden im Bereich der Gasse Baulinien festgesetzt. Dabei genügt in dem zur Neubebauung vorgesehenen Teilbereich MK 3 eine Baulinie am Beginn der Gasse und auch in ein Teilstück im weiteren Wegeverlauf. Die übrigen Bereiche seitlich des Wegs können mit Baugrenzen bestimmt werden.

I.2.3 Stellplätze und Garagen

Im Sinne eines einfachen Bebauungsplans werden keine planungsrechtlichen Vorgaben für die Lage und Anordnung von Stellplätzen oder Garagen getroffen. Nachdem Stellplätze in den städtischen Kernbereichen grundsätzlich knapp bemessen sind, soll zur Erfüllung der städtischen Stellplatzsatzung möglichst große Flexibilität der Planung gewährleistet werden. Im Zuge von konkreten Objektplanungen sollen, wo sinnvoll möglich, ausdrücklich auch Lösungen mit Tiefgaragen uneingeschränkt zulässig sein. Anforderungen des Nachbarschutzes werden durch das Hessische Nachbarrecht sowie die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung in diesem Plangebiet bereits in ausreichendem Maße gewährleistet. Auch die Belange des Denkmalschutzes können im vorliegenden Plan ggf. reglementierend wirken. Ein Bedarf für planungsrechtliche Festsetzungen wird hier nicht gesehen.

I.2.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Das Gebiet ist nicht durch bauliche Nutzungskonflikte belastet. Es liegen im Gebiet keine Betriebe vor, die durch wesentliche Emissionen geprägt sind. Auch bestehen mit Ausnahme der Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen keine immissionsempfindlichen Nutzungen. Aufgrund der Festsetzungen zur Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sind auch künftig keine entsprechenden nutzungsbedingten Konflikte zu erwarten.

Das Plangebiet ist allerdings wesentlich durch die Lage an einer der am stärksten befahrenen Straßen der Stadt geprägt und vor allem an der straßenzugewandten Gebäudeseite hierdurch stark lärmbelastet. Dieser Lärmvorbelastung trägt die Planung durch Ausschluss von Wohnnutzung auf der Straßenseite bereits teilweise Rechnung. Weiterhin werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zur schallgedämmten Wohnraumlüftung entsprechend den Vorschlägen der gutachterlichen schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage zur Begründung) ergänzt. Auf die Herleitung und Begründung dieser Festsetzungen in der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen. Durch die entsprechenden Festsetzungen sind die Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen im Gebiet gewährleistet. Auf das Kapitel I.6 „Immissionsschutz“ wird verwiesen.

I.2.5 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Die im Plangebiet bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Straßenbetriebliche Maßnahmen wie z.B. Straßenraumaufteilung oder Zulassung oder Verbot von Stellplätzen in diesen Flächen können durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde der Stadt Bensheim angeordnet werden und erfordern keine weitergehenden Festsetzungen.

Der historische Fußweg zwischen Ritterplatz und Postgasse wird dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Die Verkehrsflächen im Bereich des Ziegelhütterwegs werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, da die kurzen Anliegerwege als „Spielstraßen“ mit hoher Aufenthaltsqualität und ohne Verbindungsfunktion sinnvoll sind.

An der Darmstädter Straße (Haus Nr. 9) befindet sich das Weingut der Stadt Bensheim. Die Einfahrt in den Hof erfolgt durch eine schmale Toreinfahrt. Die Zufahrt zum Weingut wird im Bebauungsplan zusätzlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück der ehemaligen Post zugunsten des Weinguts der Stadt Bensheim gesichert.

I.2.6 Erhalt von Bäumen

Bei den in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich um stadtbildprägende Platanen, die einen guten Erhaltungszustand aufweisen und daher zu erhalten sind. Auch die durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen angedeutete Platzsituation wird durch den Erhalt der Bäume aufgewertet (siehe auch Kapitel II).

I.2.7 Sonstige Festsetzungen

Für die Gebäude sind der Bestandsbebauung bzw. der umgebenden Bebauung entsprechend Satteldächer, Walmdächer aber auch Pult- und Zeltdächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° zugelassen. Weitere Dachformen und abweichende Dachneigungen können im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde als Ausnahme zugelassen werden, sofern das Stadtbild und die denkmalgeschützte Gesamtanlage sowie einzelne Kulturdenkmale hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Dachmaterialien müssen zur Gewährleistung des Einfügens in den baulichen Bestand aus kleinformatischen ziegelroten oder grauen bis schwarzen, nicht spiegelnden Dachmaterialien bestehen. Im Übrigen werden nur wenige Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um keinen Widerspruch zu denkmalrechtlichen Vorgaben zu erzeugen. Über die für weite Teile des Plangebiets zwingend erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung ist eine gestalterische Abstimmung gewährleistet. Daher wird eine Dachbegrünung grundsätzlich als zulässig festgesetzt, da diese in dicht bebauten Innenbereichen einen wertvollen Beitrag zu Verbesserung des Kleinklimas und zur Regenwasserrückhaltung leisten kann. Die Zulässigkeit einer Dachbegrünung muss im Einzelfall, abhängig von den berührten denkmalpflegerischen Belangen, geprüft werden.

Zur Sicherung einer das Stadtbild prägenden städtebaulichen Kante entlang der Rodensteinstraße und Darmstädter Straße wird eine Mindestaußenwandhöhe festgesetzt. Für die Festsetzung wurde die Außenwandhöhe (Traufwandhöhe) gewählt, da diese hauptsächlich vom Straßenraum aus wahrgenommen werden kann. Die Gebäudehöhe kann aufgrund einer flachen Dachneigung nicht immer aus dem Straßenraum heraus wahrgenommen werden. Die festgesetzte Mindesthöhe ist abgeleitet von den dominierenden Gebäuden entlang der Rodensteinstraße und Darmstädter Straße, unterschreitet diese allerdings um ca. 2,00 m. Dennoch ist auch die gewählte Höhe von mindestens 10,00 m ausreichend um eine straßenraumbildende Kante darzustellen. Einige Bestandsgebäude erfüllen diese Mindestaußenwandhöhe zwar derzeit nicht, diese genießen aber Bestandsschutz und müssen daher nicht auf diese Höhe aufgestockt werden.

Auch entlang der identitätsstiftenden Fußwegeverbindung zwischen dem Ritterplatz und der Postgasse wird westlich eine Mindestgebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt, um diese besondere städtebauliche Situation auch zukünftig zu erhalten. Östlich des Fußweges ist eine solche Festsetzung nicht notwendig, da es sich in diesem Bereich um Bestandsgebäude handelt und der Bereich höher liegt als der Fußweg und damit schon aufgrund der notwendigen Stützmauern eine ausreichende Begrenzung der Gasse gegeben ist.

Für die zeichnerisch bestimmten Kerngebiete (MK) werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur maximalen Traufwand- und Firsthöhe von Gebäuden mit TWH max. = 13,00 m bzw. FH max. = 18,50 m getroffen, ebenfalls um die besondere städtebauliche Situation des Straßenbildes zu würdigen. Somit werden keine wesentlich höheren Gebäude als bislang bereits bestehend zuzulassen, da diese das Straßenbild ebenfalls nachteilig beeinflussen würden. Die

festgesetzte Traufwandhöhe wird bei Staffelgeschossen, die gegenüber der straßenseitigen Fassade mindestens 2,00 m zurückversetzt werden, bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des Staffelgeschosses gemessen. Diese Festsetzung sichert eine Höhenbegrenzung der aus dem Straßenraum sichtbaren Wandhöhe, da das Staffelgeschoss so weit zurückgesetzt werden muss, dass es vom Straßenraum aus nicht mehr in Erscheinung tritt. Daher ist die Traufwandhöhe auch bis zu diesem Punkt zu ermitteln.

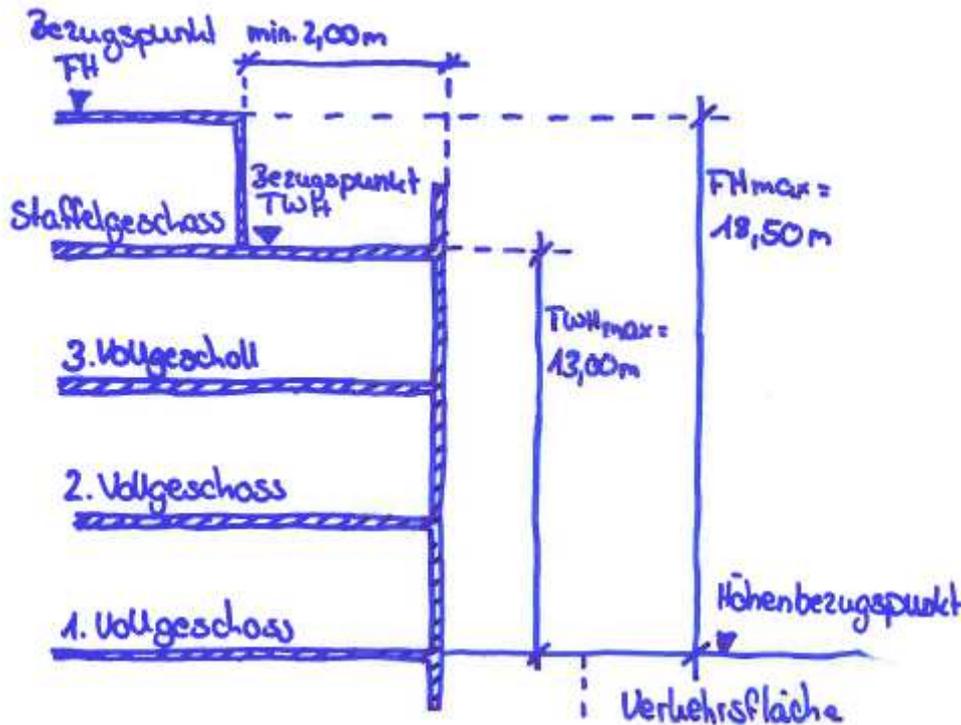


Abbildung 8: Skizze zu Höhenbezugspunkten

Da im Innenstadtbereich Müllsammelbehältnisse aufgrund der baulichen Enge besonders störend wirken, wird bestimmt, dass diese einzuhausen, zu umpflanzen oder mit sonstigem geeigneten (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) Sichtschutz zu umgeben sind.

In Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Innenstadt werden Vorgaben für die Gestaltung von Werbeanlagen bestimmt, die trotz sehr werbewirksamer Lage des Plangebiets eine stadtbildverträgliche Gesamtgestaltung gewährleisten sollen. Da die Gestaltungssatzung für die Innenstadt auf der südlichen Seite der Rodensteinstraße anzuwenden ist, wurden die Festsetzungen zu Werbeanlagen aus dieser Satzung abgeleitet. Allerdings befindet sich das Plangebiet am Rand der Innenstadt und ist von dieser durch die Rodensteinstraße getrennt, daher wird der Zulässigkeitsmaßstab für Werbeanlagen gegenüber der Innenstadt etwas gelockert. Die Grundzüge zur Gestaltung von Werbeanlagen werden aber dennoch beibehalten um ein ausreichend einheitliches Straßenbild zu sichern. Außerdem umfasst der Geltungsbereich auch Teile der denkmalgeschützten Gesamtanlage „nördliches Villengebiet“. In diesem Bereich ist auch mit denkmalrechtlichen Einschränkungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen zu rechnen.

Das in Nord-Süd Richtung verlaufendes Gässchen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentlicher Fußgängerbereich) wird im Norden durch die Postgasse und im Süden durch die Rodensteinstraße begrenzt. Seitlich ist es eingefasst durch eine historische ortsbildprägende Mauer, die den engen Gassencharakter prägt. Die den Weg begrenzende Mauer ist überwiegend Teil der Gebäudeaußenwände der angrenzenden Bebauung, steht aber auf Teilabschnitten auch als freie Mauerscheibe im Raum. Die Mauer ist im Sinne des historischen Ortsbilds zu erhalten oder, falls dies bei der Durchführung zulässiger baulicher

Maßnahmen nicht möglich sein sollte, in angemessener Form zu ersetzen. Bei Entscheidungen über Umbau, Abriss oder Neuerrichtung der Mauer ist die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen und deren Einvernehmen einzuholen.

I.2.8 Stellplätze

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Zulässigkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum, z.B. vor dem Schlüsseldienst am Ritterplatz kann durch Anordnung der Verkehrsbehörde geregelt werden. Für neu geplante Gebäude sollen die Stellplätze nach Stand der Abstimmungen mit dem Gestaltungsbeirat vor allem auf der Ebene des Gebäudeuntergeschosses nachgewiesen werden, um eine der Innenstadtlage entsprechende Freiflächenqualität vor allem in den Wohngewnutzten rückwärtigen Grundstücksflächen zu gewährleisten.

Aufgrund der zusammenhängenden überbaubaren Flächen und im Sinne der reduzierten Festsetzungsdichte eines einfachen Bebauungsplans ist die Festsetzung von separaten Flächen für Stellplätze und Garagen nicht erforderlich.

I.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Grundstücke sind entsprechend der Bestandsbebauung bereits an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen. Neubebauung ist an das Kanalnetz und die Trinkwasserleitung anzuschließen. Die Planung löst keine Erschließungsaufwendungen der Stadt aus.

I.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich Einzelkulturdenkmäler. Ein Teil des Plangeltungsbereiches ist Bestandteil einer dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage. Alle Veränderungen der äußeren Gebäudegestaltung, Neubauten aber auch Veränderungen von Einfriedungen und Gartenbereichen sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen und erfordern deren Einvernehmen bzw. eine denkmalrechtliche Genehmigung.

Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, 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 § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.5 Bodenschutz / Altlasten

Der Stadt Bensheim liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Analog sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren wenn, nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwartende Bodenfunde auftreten.

I.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an stark befahrenen klassifizierten Straßen (B3/B47) und ist durch diese mit Verkehrslärm belastet. Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzanlagen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände sind aus stadtgestalterischen und eigentumsrechtlichen Gründen vorliegend nicht möglich.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher vor allem durch Gliederung der Nutzungen (kein Wohnen im EG zur Bundesstraße) und passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Die entsprechenden Anforderungen und Maßgaben wurden gutachterlich durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt und bewertet. Der Untersuchungsbericht fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen. Auf den vollständig der Begründung beigefügten Bericht wird im Übrigen verwiesen.

„Im Tagzeitraum ist im Plangebiet entlang der B 3 der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) um bis zu ca. 5 dB(A) überschritten. Im nordwestlich gelegenen Mischgebiet ist der hier maßgebliche Orientierungswert von tags 60 dB(A) eingehalten.

Im Nachtzeitraum ist gemäß Abb. 2 im Anhang entlang der B 3 der Orientierungswert für Kerngebiete von 55 dB(A) um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten. Im nordwestlich gelegenen Mischgebiet ist der hier maßgebliche Orientierungswert von nachts 50 dB(A) in großen Teilen eingehalten.

Durch die Eigenabschirmung der bestehenden und zukünftigen Bebauung im Plangebiet sind an den von der B 3 abgewandten Fassaden sowie im Inneren des Plangebietes deutlich niedrigere Lärmeinwirkungen zu erwarten.

Im Tag- und Nachtzeitraum liegen im Plangebiet die Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr über denen der Schienenverkehrslärmeinwirkungen.“

Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden verschiedene Schallschutzkonzepte geprüft (siehe Kapitel 6.2 der schalltechnischen Untersuchung). Hierbei stellte sich heraus, dass folgende Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben geeignet sind:

- passiver Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (siehe Kapitel 6.3),
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) sowie für die Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erforderliche Fenster möglichst auf die von der B3 abgewandten Gebäudeseiten legen,
- Bebauung entlang der B3 möglichst riegelförmig anordnen, um einen wirksamen Schallschutz für das nordwestlich gelegene Plangebiet zu schaffen.

Abschließend wird in der schalltechnischen Untersuchung folgendes Fazit gezogen:

„Das Plangebiet liegt an stark befahrenen klassifizierten Straßen (B 3 / B 47) und ist durch diese sowie durch die im Westen verlaufende Bahnstrecke mit Verkehrslärm belastet. Die bestehende Situation wird durch die Planung nicht wesentlich verändert. Der Lärmkonflikt kann mit der Planung nicht aufgelöst werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände entlang der B 3 sind aus stadtgestalterischen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Rahmen der Baugenehmigungsplanung durch schalltechnischen Nachweis zu belegen.

Anspruch gegenüber dem Bund oder der Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern) besteht nicht.“

I.7 Bodenordnende Maßnahmen

Notwendige Grundstücksneuordnungen im Bereich geplanter Neubauvorhaben können über eine Teilungsvermessung bzw. die Vereinigung der teilweise kleinen Bestandsflurstücke vorgenommen werden. Ein Verfahren zur Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

II. Belange von Natur und Umwelt

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der umfangreich bestehenden Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren nach bisherigem planungsrechtlichen Zustand (§ 34 BauGB bzw. bestehende Bebauungspläne) der Flächen zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotop vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung und Lage ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten.

Im Bereich der Bushaltestelle Rodensteinstraße bestehen drei stadtbildprägende Platanen, die durch Abrücken der Baugrenze im Erhalt gesichert werden. Diese Bäume haben über den ökologischen Wert hinaus auch eine stadtgestalterische Bedeutung die eine Festsetzung der Bäume zum Erhalt begründet. Die wenigen übrigen Bäume im Plangebiet sind durch die städtische Baumschutzsatzung bereits angemessen und ausreichend geschützt. Auf die Bestimmungen dieser Satzung wird verwiesen. Nachdem die Baumschutzsatzung unabhängig von den Bebauungsplänen bereits eine umfassende und verbindliche Regelung darstellt, wird die ergänzende zeichnerische Festsetzung aller nach Satzung geschützten Bäume im Bebauungsplan auch im Hinblick auf die geringe Regelungsdichte eines einfachen Bebauungsplans für nicht erforderlich erachtet. Die zeichnerische Festsetzung der straßenraumprägenden Bäume erscheint ausreichend.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 02.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes BO 23 „Nördlich Ritterplatz“ in Bensheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Wohnraumversorgung der Bevölkerung und Sicherung von Arbeitsplätzen, wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Der entsprechende Beschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 13.12.2012 gefasst.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und erfolgte in der Zeit vom 27.12.2012 bis einschließlich 01.02.2013. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 15.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 17.12.2012 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 01.02.2013 gegeben.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrensforgang vorgelegt.

Aus der Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der Planung. Insbesondere deren Grundzüge wurden nicht verändert, so dass der Bebauungsplan in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 02.05.2013 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden konnte.



Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan BO 23 "Nördlich Ritterplatz",
Stadt Bensheim

ANTRAGSTELLER:

Magistrat der Stadt Bensheim
Kirchbergstraße 18
64625 Bensheim

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 12-2352

24.06.2012

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



Inhalt

- 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 Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 23 "Nördlich Ritterplatz", Bensheim, führt zu folgenden Ergebnissen.

0.1 Beurteilung

Im **Tagzeitraum** ist im Plangebiet entlang der B 3 der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Kerngebiete von 65 dB(A) um bis zu ca. 5 dB(A) überschritten. Im nordwestlich gelegenen Mischgebiet ist der hier maßgebliche Orientierungswert von tags 60 dB(A) eingehalten.

Im **Nachtzeitraum** ist gemäß **Abb. 2** im Anhang entlang der B 3 der Orientierungswert für Kerngebiete von 55 dB(A) um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten. Im nordwestlich gelegenen Mischgebiet ist der hier maßgebliche Orientierungswert von nachts 50 dB(A) in großen Teilen eingehalten.

Durch die Eigenabschirmung der bestehenden und zukünftigen Bebauung im Plangebiet sind an den von der B 3 abgewandten Fassaden sowie im Inneren des Plangebietes deutlich niedrigere Lärmeinwirkungen zu erwarten.

Im Tag- und Nachtzeitraum liegen im Plangebiet die Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr über denen der Schienenverkehrslärmeinwirkungen.

0.2 Konfliktbewältigung Schallschutz

Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden verschiedene Schallschutzkonzepte geprüft (s. **Kap. 6.2**). Hierbei stellte sich heraus, dass folgende Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben geeignet sind:

- passiver Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (s. **Kap. 6.3**)
- Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) sowie für die Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erforderliche Fenster möglichst auf die von der B 3 abgewandten Gebäudeseiten legen,
- Bebauung entlang der B 3 möglichst riegelförmig anordnen, um einen wirksamen Schallschutz für das nordwestlich gelegene Plangebiet zu schaffen.

0.3 Fazit

Das Plangebiet liegt an stark befahrenen klassifizierten Straßen (B 3 / B 47) und ist durch diese sowie durch die im Westen verlaufende Bahnstrecke mit Verkehrslärm belastet.

Die bestehende Situation wird durch die Planung nicht wesentlich verändert. Der Lärmkonflikt kann mit der Planung nicht aufgelöst werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände entlang der B 3 sind aus stadtgestalterischen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Rahmen der Baugenehmigungsplanung durch schalltechnischen Nachweis zu belegen.

Anspruch gegenüber dem Bund oder der Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern) besteht nicht.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Im Innenstadtgebiet der Kernstadt Bensheim zwischen der „Darmstädter Straße“ (B 3), der „Rodensteinstraße“, der „Fehlheimer Straße“, dem „Ziegelhütterweg“ und der „Postgasse“ soll durch einen Bebauungsplan eine zeitgemäße Ergänzung der bestehenden Bebauung ermöglicht werden (s. **Abb. 1** im Anhang). Es soll eine bauliche Erweiterungen des Bestands und eine maßvolle Nachverdichtungen im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugelassen werden.

Der Planbereich stellt den Übergangsbereich zwischen dem Stadtkern Bensheims mit kerngebietstypischen Nutzungen und den nördlich des Stadtkerns gelegenen Wohngebieten dar.

Die Hauptgebäude innerhalb des Plangebiets sind überwiegend zwei- bis dreigeschossig. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zwischen dem stark verdichteten Stadtkern und der nördlich benachbarten Wohngebietslage wird die Wohnnutzung für die Obergeschosse allgemein zugelassen. In der Erdgeschosslage werden Wohnungen ausnahmsweise zugelassen.

Die entlang der B 3 gelegenen Teilgebiete werden als „MK - Kerngebiet“ nach § 7 BauNVO festgesetzt. Das nördlich gelegene, durch die MK-Gebiete abgeschirmte Teilgebiet wird als „MI - Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Durch die im Osten und Süden verlaufenden Bundesstraßen B 3 und B 47 sowie die im Westen verlaufende Bahnstrecke Darmstadt - Heidelberg kommt es zu Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet.

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

Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet gemäß DIN 18005 /1/. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben 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/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90

- /4/ Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Schall 03, bekannt gemacht im Amtsblatt der Deutschen Bundesbahn, Nr. 14 vom 4. April 1990 unter laufender Nr. 133

- /5/ DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise, November 1989

- /6/ VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987.

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

3.1 Verkehrslärmeinwirkungen

Zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen sind gemäß DIN 18005 /1/ den unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen die in **Tab. 3.1** dargestellten **Orientierungswerte** zuzuordnen. Die Orientierungswerte gelten außen, d. h. vor den Gebäuden, und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Tab. 3.1: Orientierungswerte für Verkehr 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 abge-

sichert 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 Verkehrsräuschen 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

Werden die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte nicht eingehalten, sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) an den Gebäuden vorzusehen.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /5/

Gemäß DIN 4109 /5/ sind aus den energetisch summierten Tag-Beurteilungspegeln zzgl. 3 dB(A) die maßgeblichen Außenlärmpegel zu berechnen und hieraus die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /5/ zu bestimmen (s. **Tab. 3.2**).

Anhand der Lärmpegelbereiche können bei der konkreten Objektplanung der Gebäude in eindeutiger Weise die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden.

Tab 3.2: (= Tab. 8 der DIN 4109 /5/) Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		dB(A)	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.

Ausreichende Belüftungen von Wohn- und Schlafräumen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufffeuchte müssen Aufenthaltsräume ausreichend mit Außenluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen der Fenster. In Schlafräumen, bei denen ein nächtliches Öffnen der zum Schallschutz geschlossenen Fenster nicht zumutbar ist, kann die ausreichende Frischluftzufuhr durch zusätzliche, schalldämmende Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Über die Notwendigkeit des Einsatzes solcher Fensterlüftungssysteme macht die VDI 2719 /6/ 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."

4 Vorgehensweise

Vom Untersuchungsgebiet wird auf der Grundlage des digitalen Katasterplanes und einer Ortsbesichtigung ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt (SoundPLAN Vs. 7.1).

Mittels richtlinienkonformer Ausbreitungsrechnungen, die von einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- und Temperaturinversions-Situation ausgehen, werden im Plangebiet flächenhaft die Gesamtbeurteilungspegel "Straße + Schiene" prognostiziert (Rasterweite 5 m x 5 m, Immissionshöhen 2,8 m (EG), 5,6 m (1.OG), 8,4 m (2.OG), 11,2 m (3.OG) über Gelände).

Die Schall abschirmende Wirkung der Bebauung wird durch eine pauschale Bebauungsdämpfung gemäß Kap. 5.5.2 der DIN 18005 /1/ berücksichtigt (Bebauungsdichte im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite $D = 0,1$). Hierdurch werden unmittelbar entlang der Verkehrswege die korrekten Lärmpegel ermittelt, innerhalb der bebauten Bereiche dagegen im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite die Verkehrslärmeinwirkungen überschätzt.

Bei den Schallausbreitungsrechnungen wird ebenfalls die Lärmschutzwand berücksichtigt, die nördlich und südlich des Bahnhofes mit einer Höhe von ca. 3 m über Schienenoberkante auf dem ca. 3 - 5 m über Gelände verlaufenden Damms der Bahntrasse verläuft.

5 Ausgangsdaten

Die nachfolgend aufgeführten Emissionspegel sind Eingangswerte für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 /1/ verglichen werden.

5.1 Bahnstrecke

Die Schallemissionen der Bahnstrecke Nr. 3601 werden in **Tab. 5.1** gemäß Schall 03 /4/ auf der Grundlage von Bestandsdaten 2011/2012 und Prognosedaten 2025 der DB Bahn AG, Vorstandsressort Technik, Systemverbund Bahn, Umweltschutz, Lärm und Erschütterungen (TUM 1), Karlsruhe, berechnet.

Tab. 5.1: Zugzahlen und Emissionspegel der Bahnstrecke Nr. 3601

1	3		4	5	6	7	8		9
Zugart	Anzahl Züge		Scheiben-	Geschwin-	Länge je	Korrektur	Emissionspegel		
	tags	nachts	bremsanteil	digkeit	Zug	Zugart D _{Fz}	tags	nachts	
	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr	[%]	[km/h]	[m]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	
Strecke Nr. 3601, Abschn. Zwingenberg - Bensheim (Summe über beide Richtungen)									
Analyse 2011/12									
GZ-V	3	0	0	90	400	0	55,8	0,0	
GZ-E	1	0	0	90	500	0	52,0	0,0	
GZ-E	2	0	0	90	550	0	55,4	0,0	
GZ-E	0	3	0	90	600	0	0,0	60,6	
GZ-V	3	0	0	90	700	0	58,3	0,0	
GZ-E	0	2	0	100	350	0	0,0	57,4	
GZ-E	1	0	0	100	400	0	52,0	0,0	
GZ-E	3	0	0	100	450	0	57,3	0,0	
GZ-V	3	0	0	100	500	0	57,7	0,0	
GZ-E	26	13	0	100	550	0	67,5	67,5	
GZ-E	27	20	0	100	600	0	68,0	69,8	
GZ-E	10	5	0	100	650	0	64,1	64,1	
GZ-E	12	8	0	100	700	0	65,2	66,4	
GZ-E	3	9	0	120	600	0	60,1	67,9	
GZ-E	0	2	0	120	650	0	0,0	61,7	
GZ-E	4	3	0	120	700	0	62,0	63,8	
RB-E	14	4	60	140	160	0	59,5	57,1	
RB-E	21	6	60	140	180	0	61,8	59,4	
RB-E	6	0	85	140	160	0	53,7	0,0	
RB-E	5	0	85	140	180	0	53,5	0,0	
D/AZ-E	0	4	90	140	470	0	0,0	59,1	
IC-E	4	0	100	140	180	0	50,5	0,0	
IC-E	4	1	100	140	210	0	51,1	48,1	
IC-E	16	1	100	140	230	0	57,5	48,5	
IC-E	15	0	100	140	260	0	57,8	0,0	
IC-E	2	0	100	140	310	0	49,8	0,0	
ICE	2	0	100	140	140	-3	43,4	0,0	
Gesamt:	187	81					Gesamtemissionspegel:		74,4 75,6
Prognose 2025									
GZ-V	8	8	10	90	700	0	62,2	65,2	
GZ-E	90	55	10	100	700	0	73,6	74,5	
GZ-E	8	18	10	120	700	0	64,7	71,2	
RB-E	45	9	95	140	180	0	61,8	57,8	
RE-E	16	0	95	140	180	0	57,3	0,0	
D/AZ-E	0	1	95	140	470	0	0,0	52,4	
IC-E	27	2	100	140	310	0	61,1	52,8	
ICE	2	0	100	140	140	-3	43,4	0,0	
Gesamt:	196	93					Gesamtemissionspegel:		74,9 76,6

Für die vorliegende schalltechnische Untersuchung werden die Prognosewerte 2025 herangezogen, die gering über den Bestandswerten liegen.

Für die Fahrbahnart "Schotterbett - Betonschwelle" ist nach Tab. 5 der Schall 03 /4/ ein Zuschlag von $D_{Fb} = 2 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen.

Bei der Berechnung der Beurteilungspegel ist gemäß Schall 03 /4/ der Abschlag $S = - 5 \text{ dB(A)}$ in Ansatz zu bringen.

5.2 Straßen

Die Schallemissionen der Bundesstraßen B 3 und B 47 werden in **Tab. 5.2** gemäß RLS-90 /3/ berechnet. Die Bestandsdaten werden der Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausschnitt "Kreis Bergstraße", Ausgabe 2010, Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, entnommen. Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird bis zum Prognosejahr 2025 von einer allgemeinen Verkehrszunahme um 1 % pro Jahr ausgegangen (Faktor $(1 + 0,01)^{15}$).

Tab. 5.2: Verkehrsmengen und Emissionspegel der Straßen

Straße	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	DTV Kfz/24h	M_T Kfz/h	M_N Kfz/h	p_T %	p_N %	v_Pkw km/h	v_Lkw km/h	D_StrO dB(A)	Steigg. %	L_m,E,T dB(A)	L_m,E,N dB(A)
Verkehrsmengenkarte 2010:											
B 3: 0,06*DTV 0,011*DTV											
Darmstädter Str.	12.796	768	141	3,0	3,0	50	50	0	< 5	61,8	54,4
Rodensteinstr.	16.701	1.002	184	3,8	3,8	50	50	0	< 5	63,4	56,0
B 47: 0,06*DTV 0,011*DTV											
Nibelungenstr.	12.309	739	135	3,0	3,0	50	50	0	< 5	61,6	54,2
Prognose 2025:											
B 3: 0,06*DTV 0,011*DTV											
Darmstädter Str.	14.856	891	163	3,0	3,0	50	50	0	< 5	62,4	55,0
Rodensteinstr.	19.389	1.163	213	3,8	3,8	50	50	0	< 5	64,0	56,6
B 47: 0,06*DTV 0,011*DTV											
Nibelungenstr.	14.290	857	157	3,0	3,0	50	50	0	< 5	62,2	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)

Die Aufteilung des DTV-Wertes auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt gemäß den entsprechenden Faktoren für Bundesstraßen nach Tab. 3 der RLS-90 /3/. Die prozentualen Lkw-Anteile tags/nachts werden aus den 24h-Werten unter Beachtung des Verhältnisses der entsprechen-

den Anhaltswerte nach Tab. 3 der RLS-90 /3/ für Bundesstraßen von tags/nachts 20%/20% aufgeteilt.

Für die vorliegende schalltechnische Untersuchung werden die Prognosewerte 2025 herangezogen.

Im Bereich der lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen werden bei den Schallausbreitungsrechnungen programmintern die in **Tab. 5.3** aufgeführten Zuschläge gemäß Tab. 2 der RLS-90 /3/ erteilt.

Tab. 5.3: Zuschlag für erhöhte Störwirkung lichtzeichengeregelter Einmündungen und Kreuzungen

Abstand des Immissionsortes vom nächsten Schnittpunkt der Achse von sich kreuzenden oder zusammentreffenden Fahrstreifen	K in dB(A)
bis 40 m	3
über 40 m bis 70 m	2
über 70 m bis 100 m	1
über 100 m	0

6 Ergebnisse

Die schalltechnische Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 23 "Nördlich Ritterplatz", Bensheim, führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen.

Zur besseren Übersicht beschränkt sich die Ergebnisdarstellung auf die Immissionshöhe des 1.OG, da die Beurteilungspegel im EG um lediglich ca. 1 dB(A) unter den Werten des 1.OG liegen, im 3.OG um lediglich ca. 1,5 dB(A) über den Werten für das 1.OG. Diese geringen Pegelunterschiede sind weder wahrnehmbar noch messbar und liegen im Rahmen der Prognosegenauigkeit.

6.1 Beurteilung

Im **Tagzeitraum** ist gemäß **Abb. 1** im Anhang im Plangebiet entlang der B 3 der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für Kerngebiete von 65 dB(A) um bis zu ca. 5 dB(A) überschritten. Im nordwestlich gelegenen Mischgebiet ist der hier maßgebliche Orientierungswert von tags 60 dB(A) eingehalten.

Im **Nachtzeitraum** ist gemäß **Abb. 2** im Anhang entlang der B 3 der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für Kerngebiete von 55 dB(A) um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten. Im nordwestlich gelegenen Mischgebiet ist der hier maßgebliche Orientierungswert von nachts 50 dB(A) in großen Teilen eingehalten.

Die o. g. Ergebnisse gelten im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite für den Fall der weitestgehend freien Schallausbreitung, bei der die abschirmende Wirkung der Bebauung lediglich durch eine schwache pauschale Bebauungsdämpfung berücksichtigt wird. Durch die Eigenabschirmung der bestehenden und zukünftigen Bebauung im Plangebiet sind jedoch in der Realität die von den Verkehrswegen abgewandten Fassaden sowie das Innere des Plangebietes mit deutlich niedrigeren Lärmeinwirkungen beaufschlagt.

Im Tag- und Nachtzeitraum dominieren im Plangebiet die Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr die Schienenverkehrslärmeinwirkungen.

6.2 Konfliktbewältigung Schallschutz

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

▪ **Maßnahmen an der Quelle**

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 3 und der B 47 und/oder der Einsatz von "Flüsterasphalt" ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht realisierbar, da Baulastträger der Bundesstraßen nicht die Stadt Bensheim ist.

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten oder des Zugaufkommens auf der Bahnstrecke ist erfahrungsgemäß bei der Deutschen Bahn AG nicht durchzusetzen. Eine Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke ist bereits vorhanden.

▪ **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) entlang der B 3 sind innerstädtisch aus stadtgestalterischen und eigentumsrechtlichen Gründen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht realisierbar.

Eine weitergehende Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke ist aus technischen und wirtschaftlichen Gründen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht realisierbar. Im Hinblick auf das Plangebiet wäre darüber hinaus die Wirkung einer Erhöhung dieser Lärmschutzwand gering, da die Straßenverkehrslärmeinwirkungen dominant sind.

▪ **Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)**

Durch eine differenzierte Baugebietsausweisung (immissionsunempfindlichere Kerngebietsausweisung entlang der B 3, Mischgebiet im rückwärtigen Bereich) wird bei der Planung bereits auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagiert.

▪ **Einhalten von Mindestabständen**

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der innerstädtischen Situation kann durch Einhalten von Mindestabständen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden.

▪ **Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden**

Da im Plangebiet zur B 3 hin i. d. R. keine Nutzung von Außenwohnbereichen (Gärten, Terrassen, Balkone) erfolgt, kann hier das in der DIN 18005 /1/ formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufent-

haltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. **Kap. 6.3**).

Weiterhin sind folgende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor den Straßenverkehrslärmeinwirkungen geeignet:

- Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) sowie für die Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erforderliche Fenster auf die von der B 3 abgewandten Gebäudeseiten legen,
- Bebauung entlang der B 3 riegelförmig anordnen, um einen wirksamen Schallschutz für das nordwestlich gelegene Plangebiet zu schaffen.

6.3 Passiver Schallschutz

Lärmpegelbereiche

Gemäß **Abb. 3** im Anhang liegt das Plangebiet nach DIN 4109 /5/ im Lärmpegelbereich I bis VI. Der höchste Lärmpegelbereich VI herrscht unmittelbar entlang der B 3, nach Nordwesten hin nehmen die Lärmpegelbereiche ab.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 /5/ gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 /5/ gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 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 /6/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich V -> Fenster-Schallschutzklasse 4)
- bei Büros entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /6/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 2 (z. B. Lärmpegelbereich V -> Fenster-Schallschutzklasse 3).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Ener-

gieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /6/ 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. Ab einem Außenlärmpegel von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /6/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Gemäß **Abb. 2** im Anhang liegt bis zu einem Abstand von ca. 55 m zum Fahrbahnrand der B 3 die Außenlärmbelastungen nachts über 50 dB(A), so dass in diesem Bereich bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Die Kosten für die o. g. passiven Schallschutzmaßnahmen trägt der Bauträger, sie werden nicht erstattet.

6.4 Vorschläge für Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen ist bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 zu bemessen. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]</i>	<i>Lärmpegelbereich</i>
<i>< 60</i>	<i>II</i>
<i>60 bis 65</i>	<i>III</i>
<i>65 bis 70</i>	<i>IV</i>
<i>70 bis 75</i>	<i>V</i>
<i>> 75</i>	<i>VI</i>

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall z. B. durch Gebäudeabschirmung geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlaf- und Kinderzimmern bis zu einem Abstand von 55 m zum Fahrbahnrand der B 3 schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall z. B. durch Gebäudeabschirmung die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit Außenpegeln des Verkehrslärms von nachts weniger als 50 dB(A) beaufschlagt sind.

6.5 Fazit

Das Plangebiet liegt an stark befahrenen klassifizierten Straßen (B 3 / B 47) und ist durch diese sowie durch die im Westen verlaufende Bahnstrecke mit Verkehrslärm belastet.

Die bestehende Situation wird durch die Planung nicht wesentlich verändert. Der Lärmkonflikt kann mit der Planung nicht aufgelöst werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände entlang der B 3 sind aus stadtgestalterischen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Rahmen der Baugenehmigungsplanung durch schalltechnischen Nachweis zu belegen.

Anspruch gegenüber dem Bund oder der Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern) besteht nicht.

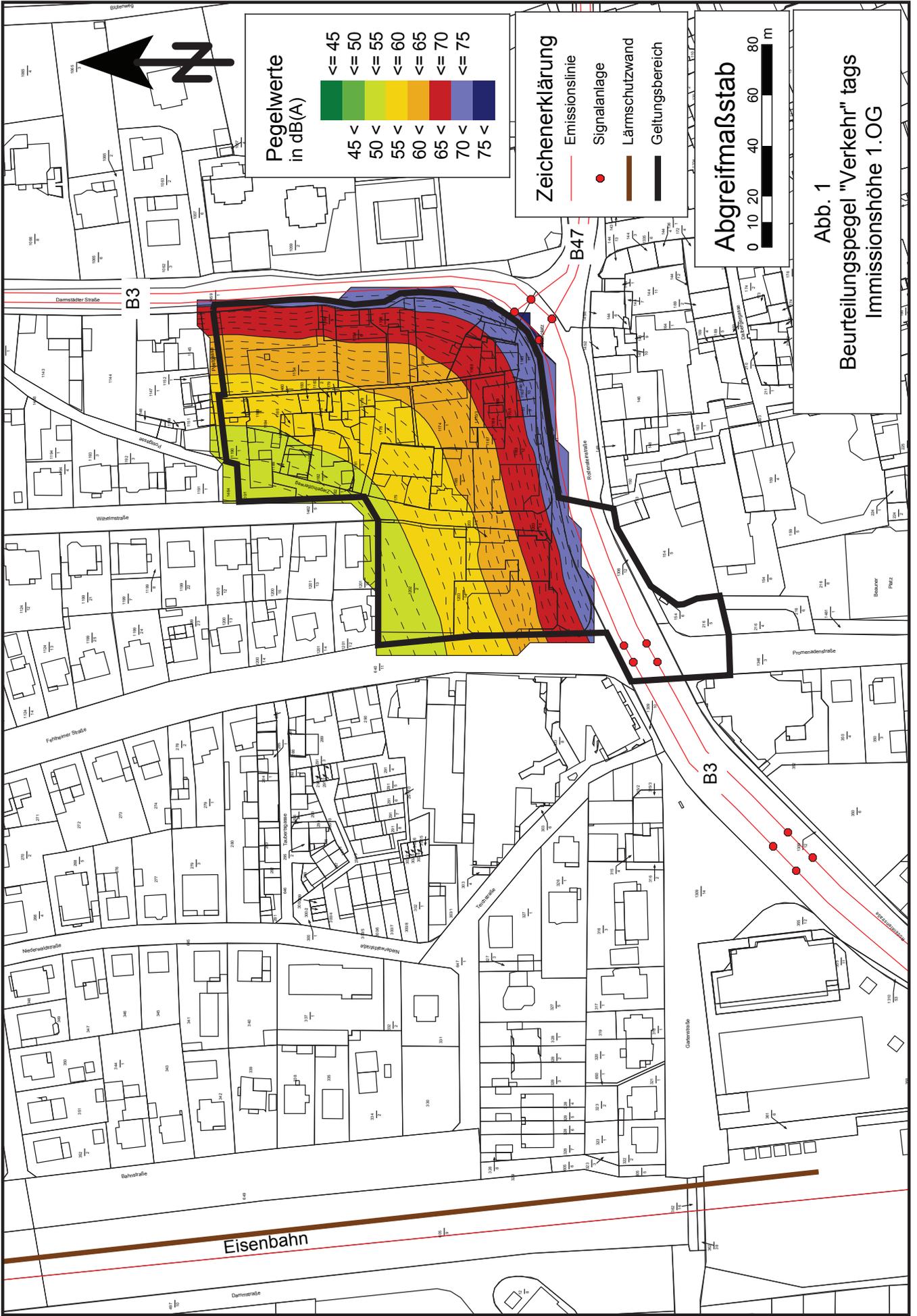


Dr. Frank Schaffner



Anhang

Abbildungen 1 bis 3



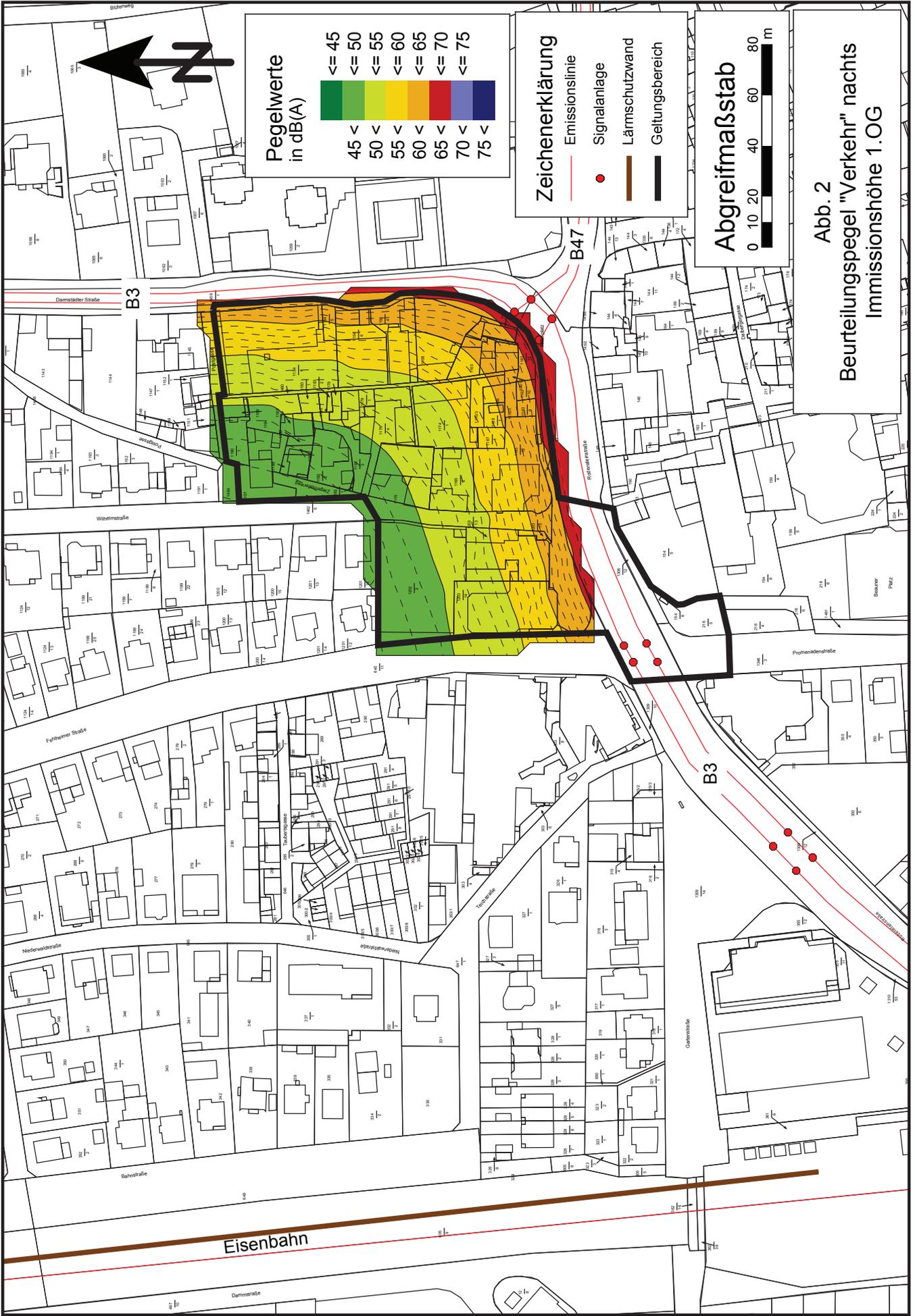


Abb. 2
Beurteilungspegel "Verkehr" nachts
Immissionshöhe 1.OG

