



# STADT BENSHEIM

**Bebauungsplan BO 34**

**„Bahnhof - Vorplatz“**

**1. Änderung**

**Begründung**

**Satzung**

**9. Februar 2012**

## INFRAPRO

Infrastrukturelle ———  
——— Projektlösungen

Am Erbachwiesenweg 4  
64646 Heppenheim

Fon: 6252 – 689090

Fax: 6252 – 689091

Email: [mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)

Web: [www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)





## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZWECK</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>GRUNDLAGEN UND PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>4</b>
3.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan BO 34	4
3.2	Planungskonzept zur 1. Änderung des BO 34	5
<b>4</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>6</b>
4.1	Verfahrenswahl	6
4.2	Verfahrensablauf	6
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG AN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG FACHLICHER BELANGE</b> .....	<b>10</b>
6.1	Verkehr	10
6.2	Schall und elektromagnetische Strahlung	11
6.3	Boden	11
6.4	Umweltschützende Belange	12
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>12</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
7.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
7.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
<b>8</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>15</b>
8.1	Versorgung	15
8.2	Entsorgung	15
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG</b> .....	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b> .....	<b>16</b>

## Anlagen:

- Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.500 mit textlichen Festsetzungen

## 1 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung betrifft mit dem Bahnhofsvorplatz eine zentral gelegene Örtlichkeit inmitten der Stadt Bensheim. Räumlich wird der Geltungsbereich durch die Gartenstraße im Norden, die Gleisanlage der Hauptbahnstrecke Frankfurt - Heidelberg im Westen, der Rodensteinstraße (Bundesstraße 3) im Osten sowie der Schwanheimer Straße im Süden begrenzt.

Seine zentrale innerstädtische Lage wird letztlich durch die gute Erreichbarkeit mit nahezu allen Verkehrsmitteln gefördert. Der Bahnhof Bensheim als Interregio- und künftig geplante S-Bahn-Haltestelle fungiert hierbei als wichtige Drehscheibe im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) weit über die Grenzen der Stadt hinaus. In diesem Sinne erlangt auch der im Norden des Geltungsbereiches auf dem Bahnhofsvorplatz befindliche zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) als Haltestelle aller städtischer und überörtlicher Buslinien und Umsteigepunkt in der öffentlichen Personenbeförderung eine hohe Bedeutung. Unter dem ZOB und nördlichen Bahnhofsvorplatz befindet sich eine Tiefgarage, die auch als park-and-ride-Parkplatz (P+R) genutzt werden kann. Im Süden des Areals wurden neuerdings großzügige Aufstellflächen für Taxen errichtet, die das motorisierte Beförderungsangebot ergänzen. Weiterhin befinden sich zahlreiche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Bereich des Platzes sowie Zonen und Bereiche zum Verweilen, Warten und Aufhalten. Die einzelnen Zonen werden durch vorhandene Begrünung und Baumanpflanzungen gegliedert.



Abbildung: Luftbildausschnitt Geltungsbereich mit Umgebung (Quelle: Bürger-GIS Kreis Bergstraße)

Fußläufig ist der Bahnhof aus Westen kommend über eine Fußgängerunterführung an der Schwanheimer Straße sowie eine weitere Straßenunterführung an der Gartenstraße erreichbar. Ferner verläuft auf der Ostseite parallel zur Bahnlinie eine Fußwegeverbindung mit Übergang über die Schwanheimer Straße, von der aus der Bahnhof und Vorplatz von Süden her erreichbar ist. Vom Bahnhofsvorplatz verläuft nach Osten die Bahnhofstraße als eine der seit jeher wichtigen Verbindungsachsen über den Beauner Platz in die zentrale Innenstadt mit der Fußgängerzone und dem zentralen Versorgungsbereich. Mit dem einst durchgeführten Ausbau der Rodensteinstraße (B 3) als vierspurige innerstädtische Hauptstraße mit Mittelstreifen wurde eine gewisse Barrierewirkung im Hinblick auf die fußläufige und infrastrukturelle Anbindung des Bahnhofsareals an die Innenstadt erzeugt; diese funktionale Barriere wurde mit dem Bau einer Fußgängerunterführung unter der Rodensteinstraße als neues Verbindungselement zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der weiterführenden Bahnhofstraße kompensiert.

Neben der guten fußläufigen Erreichbarkeit und Einbindung in das ÖPNV-Netz ist das Gebiet auch mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut erreichbar. Hier hat in erster Linie die Rodensteinstraße als klassifizierte Straße mit überregionaler Funktion die maßgebliche Erschließungsfunktion für Verkehrsströme aus Norden, Osten und Süden kommend. Die Schwanheimer Straße erfüllt neben der Wormser Straße als südliche Parallelstraße zur Schwanheimer Straße die Erschließungsfunktion nach Westen.

Randlich zu den genannten baulichen (Verkehrs-)Anlagen befindet sich im Nordosten noch ein Solitärgebäude, welches gewerblich genutzt wird und keinen direkten Bezug zu den öffentlichen Einrichtungen rund um den Bahnhof aufweist.

Der Geltungsbereich betrifft die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bensheim, Flur 1 mit den Flurstücksnummern 355/11, 355/12, 358/9, 361/6, 362/36, 362/37, 1309/14, 1310/53 sowie 1310/52 teilweise.

## 2 Anlass und Zweck

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Seit der Planaufstellung des Ursprungs - Bebauungsplanes BO 34 sind jedoch grundlegende bauliche Veränderungen innerhalb des Bahnhofsvorfeldes getätigt worden. Hierdurch bedingt stehen die Festsetzungen des Ursprungsplanes mitunter im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten und dem baulichen Bestand, so dass die rechtskräftigen Planfestsetzungen in Teilbereichen als obsolet anzusehen sind. Mit der vorliegenden Änderung und Anpassung der Planfestsetzungen werden hierfür geeignete bauplanungsrechtliche Grundlagen geschaffen.

Aus der Sicht der Stadt Bensheim ist der Bereich des Bahnhofsvorplatzes einer der markanten Plätze innerhalb der Kernstadt, der aufgrund seiner Funktion als Verkehrsdrehscheibe und Verknüpfungspunkt zwischen den Verkehrsmitteln „Fußgänger / Rad – motorisierter Individualverkehr – öffentlicher Personennahverkehr durch Bus und Bahn“ aus verkehrlicher als auch aus städtebaulicher Sicht von hoher Bedeutung ist. Nicht zuletzt fungiert der Bereich auch als Eingangstor für Bus- und Bahnreisende in die Stadt Bensheim. In diesem Sinne beabsichtigt die Stadt, die notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die zulässigen

Nutzungen innerhalb dieser innerstädtisch bedeutsamen Fläche eindeutig und rechtssicher zu regeln und an den zwischenzeitlichen Bestand anzupassen. Dies konnte bisher mit dem Ursprungsbebauungsplan nicht gewährleistet werden.

### 3 Grundlagen und Planungskonzept

#### 3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan BO 34

Der Ursprungsplan mit der Bezeichnung BO 34 „Bahnhofsplatz Bensheim“ wurde am 31.05.1989 durch das Regierungspräsidium genehmigt und ist seit dem 18.07.1989 rechtskräftig.

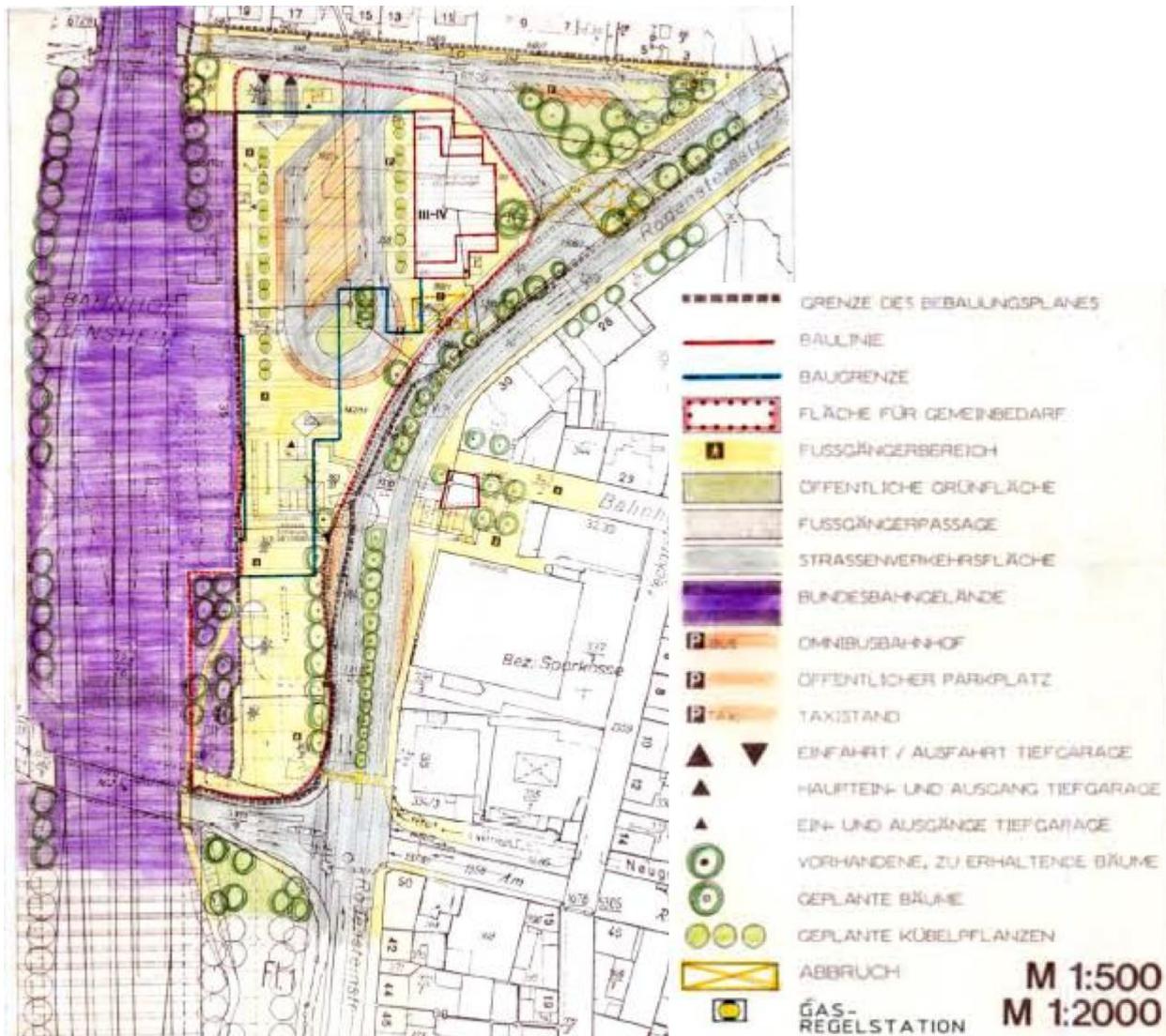


Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BO 34 (Quelle: Bürger-GIS Kreis Bergstraße)

In der rechtskräftigen Planfassung des BO 34 (siehe Abb. oben) ist der gesamte Bereich des Bahnhofsvorplatzes als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächenfestsetzung sind einzelne Teilbereiche als Fußgängerbereich oder örtlich zweckgebunden als Omnibusbahnhof, öffentlicher Parkplatz oder Taxistand festgesetzt. Für das Solitärgebäude im Nordosten wurden die überbaubaren Flächen durch Baulinien festgesetzt, die Umgrenzung der Tiefgaragen mit einer Baugrenze bestimmt.

Die Gleisanlage im Westen, die jedoch nicht vom Planzeichen der räumlichen Grenze des Bebauungsplanes erfasst wird, ist als Bundesbahngelände gekennzeichnet.

### 3.2 Planungskonzept zur 1. Änderung des BO 34

Die Grundzüge der Ursprungsplanung sollen in der vorliegenden Planänderung unverändert beibehalten werden. An der grundsätzlichen Festsetzung der Fläche des Bahnhofsvorplatzes mit Zweckbindung an die öffentliche Nutzung und Zweckbestimmung für die Anlagen des ZOB, ÖPNV, P+R mit der unterirdisch angelegten Tiefgarage werden keine Veränderungen vorgenommen. Auch die bauliche Nutzung im Bereich des Solitärgebäudes soll grundlegend nicht verändert werden. In diesem Sinne wird weder der Raum für eine bauliche Nachverdichtung durch Gebäude noch für eine Veränderung der Struktur zum Nachteil der Umwelt oder der Belange von Natur und Landschaft geschaffen.

Mit der Anpassung der rechtskräftigen Planfestsetzungen soll vielmehr nur ein moderater Gestaltungsspielraum für anstehende und zukünftige Veränderungen innerhalb des zulässigen Nutzungskataloges ermöglicht werden. Beispielsweise sollen die in der rechtskräftigen Planfassung räumlich verorteten Flächen für den ZOB, die Taxistände zum einen an die aktuellen baulichen Gegebenheiten angepasst, zugleich aber auch für weitere oder künftige gestalterische Veränderungen der Raum eröffnet werden, indem künftig auf eine Verortung der genannten Einrichtungen verzichtet und die Zulässigkeit derer auf die gesamte öffentliche Fläche des Bahnhofsvorplatzes erweitert wird.

Als weiteres Beispiel seien die in der rechtskräftigen Planfassung im Bereich der in die Stichstraße verlängerten Gartenstraße, nordöstlich der Einmündung in die Rodensteinstraße festgesetzten öffentlichen Stellplätze benannt, die in der Realität dort nicht bestehen und auch künftig nicht zu Ungunsten der dortigen Grünanlage realisiert werden sollen. Hier ist die Planfestsetzung am realen Bestand zu berichtigen.

Dem hingegen wird beispielsweise an der Festsetzung und räumlichen Umgrenzung der Tiefgarage keine Veränderung vorgenommen. Auch die im rechtskräftigen Plan festgesetzte überbaubare Fläche für das Solitärgebäude wird in der Geometrie nur dahingehend verändert, dass eine Anpassung an den Gebäudebestand vorgenommen wird und eine Veränderung nur insoweit erfolgt, dass anstelle der bestehenden Baulinie fortan eine Baugrenze festgesetzt wird. Auf die Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe wurde vorstehend bereits hingewiesen.

Schlussendlich wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept insoweit an die aktuellen Planungskonzeptionen angepasst, dass der erhaltenswerte Baumbestand als solcher im Planteil durch das entsprechende Erhaltungsgebot manifestiert wird.

## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Verfahrenswahl

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangeltungsbereiches wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung gebracht. Die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt und es liegt kein Eingriffstatbestand vor, nachdem die festgesetzte Grundfläche im Plangeltungsbereich unterhalb der 20.000 m<sup>2</sup> liegt. In diesem Sinne wird auch auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da es sich zudem um eine Änderung eines qualifizierten Bebauungsplans handelt sowie auch aufgrund der Änderung die Grundzüge der Planung im Wesentlichen nicht verändert werden und überdies die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Planungsabsicht nicht widersprechen, wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen und eine Beteiligung im Sinne des § 13 Abs.2 BauGB durchgeführt.

### 4.2 Verfahrensablauf

Für den Plangeltungsbereich besteht seit 1989 ein rechtswirksamer Bebauungsplan BO 34. Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wird das Verfahren nach Maßgabe des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Zuge der Planaufstellung wurden nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung durchgeführt.

- 06.10.2011:** Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhof-Vorplatz“, 1. Änderung“ in der Gemarkung Bensheim sowie Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB.
- 08.10.2011:** Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB.
- 15.10.2011:** Schreiben des Planungsbüros im Auftrag der Stadt zur Durchführung des gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB). Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der Entwurfsplanung mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert mit Fristsetzung bis **18.11.2011**.
- 18.10.2011 bis einschließlich 18.11.2011:** Durchführung der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Der Öffentlichkeit wurde innerhalb dieser Frist die Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

**09.02.2012:** Beschluss der Abwägung: Behandlung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 13 a BauGB

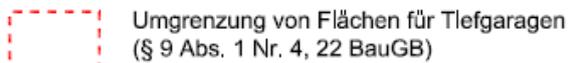
sowie

Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen, aus der Öffentlichkeit hingegen wurden keine Anregungen vorgebracht. In der Abwägung und Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung ergaben sich sodann keine Änderungen des Planinhaltes in materiell-rechtlicher Sicht, sondern lediglich eine Konkretisierung bzw. redaktionelle Anpassung des Planinhaltes gemäß nachfolgender synoptischer Gegenüberstellung:

Festsetzung Entwurf B-Plan	Anpassung Festsetzungsgehalt Satzung B-Plan
<b>Kreis Bergstraße, Fachbereich Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht</b>	
keine Festsetzung zur GF	Ergänzung der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Geschossfläche (GF); <u>GF = max. 5.800 m<sup>2</sup></u>
Textliche Festsetzung A.3.3: Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO): Baugrenzen können durch Bauteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 2,50 m, überschritten werden, sofern diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 10,00 m sind.	ersatzlos gestrichen, da städtebauliche Notwendigkeit nicht gegeben.
Textliche Festsetzung A.3.1 und Nutzungsschablone (Festsetzung Bauweise): Bauweise (§ 22 BauNVO): Es wird offene Bauweise festgesetzt.	ersatzlos gestrichen, da städtebauliche Notwendigkeit nicht gegeben.
Textliche Festsetzung A.4.4: Zulässigkeit von fliegenden Bauten: Fliegende Bauten (bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, wiederholt an verschiedenen Orten aufgestellt und zerlegt zu werden), die einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, sind unbeschadet anderer Vorschriften ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde angezeigt und vor Aufstellung eine Erlaubnis beim Magistrat der Stadt Bensheim eingeholt wurde. Genehmigungsfreie im Sinne des Abschnittes 11 der Anlage 2 zur Hessischen Bauordnung fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn vor Aufstellung eine Erlaubnis beim Magistrat der Stadt Bensheim eingeholt wurde.	Ist aufgrund des Festsetzungsgehaltes keine planungsrechtliche Festsetzung, wurde stattdessen als <u>Hinweis C.8</u> aufgenommen

Planteil: Festsetzung der Tiefgarage durch Planzeichen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB (Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen)



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Hierdurch bedingt: Anpassung der textlichen Festsetzungen A.4:

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

4.1 Zulässigkeit von Garagen:

Oberirdische Garagen für Kraftfahrzeuge sind unzulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der im Planteil festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig. Die im Planteil festgesetzte „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ kann durch technische Bauteile (Treppenhäuser, Zu- und Abfahrtsrampen nebst Überdachungen oder Einhausungen, Lüftungsschächte etc.) überschritten werden.

4.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO:

Kraftfahrzeug - Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Ausgenommen hiervon sind oberirdische Stellplätze für Taxen, Linien- und Reisebusse, Stellplätze für Personen mit Behinderung (Behindertenstellplätze) sowie Kurzzeitparkplätze.

Festsetzung durch Planzeichen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Tiefgarage“



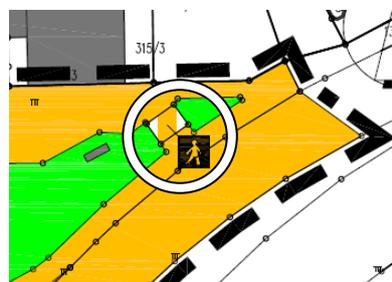
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Verkehrsfläche -Tiefgarage

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

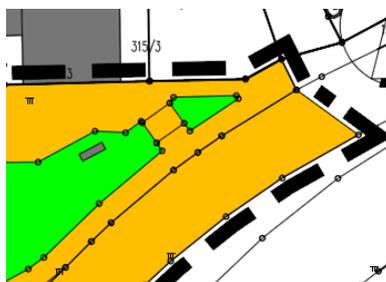
4.1 Zulässigkeit von Garagen und Tiefgaragen: Oberirdische Garagen für Kraftfahrzeuge sind unzulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der im Planteil festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Tiefgarage“ zulässig; eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Umgrenzung durch technische Bauteile (Treppenhäuser, Zu- und Abfahrtsrampen nebst Überdachungen oder Einhausungen, Lüftungsschächte etc.) ist zulässig.

4.2 Innerhalb der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Verkehrsfläche Bahnhofsvorplatz“ festgesetzten Flächen sind öffentliche Stellplätze für Fahrräder, motorisierte Zweiräder sowie Kraftfahrzeuge, wie z. B. Taxen, Linien- und Reisebusse, Stellplätze für Personen mit Behinderung (Behindertenstellplätze), Kurzzeitparkplätze sowie bauliche Anlagen und Zweckbauten (= Gebäude oder bauliche Anlagen, die eine funktionale Aufgabe oder einen auf die Zweckbestimmung abgestellten Nutzen haben, wie z. B. Kiosk, Unterstellhallen, Parkbauten, Überdachungen usw.) als auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ohne räumliche Einschränkung zulässig.

Planteil: Festsetzung eines Fußgängerbereiches als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Verkehrsfläche – Fußgängerbereich“



Festsetzung als Teilbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche



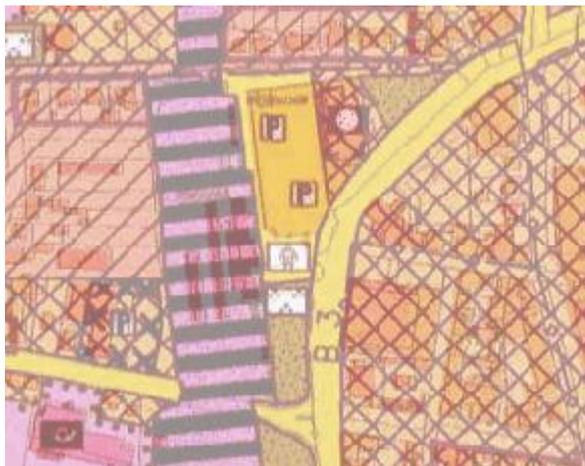
	<p>Textliche Ergänzung zur Festsetzung der öffentlichen Grünfläche durch eine Zweckbestimmung durch textliche Festsetzung A.5:                  § 9 (1) Nr. 15 BauGB: Öffentliche Grünflächen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen: Die im Planteil festgesetzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Innerhalb der Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen sind Gehölz- und Vegetationsbestände zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgänge sind zu ersetzen.</p> <p>Öffentliche Grünflächen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen</p>
<p><b>Kreis Bergstraße, Fachbereich Denkmalschutz</b></p>	
	<p>Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Hinweis C.9: Denkmalschutz.</p>
<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</b></p>	
	<p>Ergänzung der Begründung in Kapitel 6.3 Boden um eine Aussage bezüglich vorhandener Eintragungen in der Altflächendatei.</p>
	<p>Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Hinweis C.10: Bodenschutz.</p>

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes kann durch ortsübliche Bekanntmachung des erfolgten Beschlusses über den Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden.

## 5 Anpassung an übergeordnete Planungen

Der rechtskräftige Regionalplan Südhessen 2010 (Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17. Oktober 2011) stellt den Bereich des Plangebiets als Vorranggebiet Siedlung - Bestand dar. Das Vorhaben kann somit unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Von den Änderungen des Bebauungsplanes sind gemäß der vorliegenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt keine regionalplanerischen Zielsetzungen betroffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist der Plangeltungsbereich im Süden als Grünfläche (Parkanlage), Verkehrsfläche im zentralen Bereich des Bahnhofsvorplatzes sowie als gemischte Baufläche im Nordosten im Bereich des Solitärgebäudes dargestellt.



Aufgrund der Verfahrenswahl und der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im Sinne des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ist die Anpassung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht zeitgleich in einem Parallelverfahren erforderlich, die Korrektur der FNP-Darstellung kann in einem späteren Verfahren nachgeholt werden. Sodann wäre lediglich die Darstellung der Grünfläche zugunsten der Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Bahnhofsvorplatzes vorzunehmen.

Abbildung: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

Bezüglich der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan wird auf die vorstehenden Ausführungen in Kapitel 3.1 verwiesen.

## 6 Berücksichtigung fachlicher Belange

### 6.1 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Gartenstraße, im Westen von den Gleisanlagen, im Osten von der Rodensteinstraße (Bundesstraße 3) und im Süden von der Schwanheimer Straße begrenzt. Aus der fachlichen Sicht der am Verfahren beteiligten Behörde (hier: Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf das überörtliche Straßennetz zu erwarten. Die Planungen der Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht tangiert. Es wird darauf hingewiesen, dass Planungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen genehmigungspflichtig und mit dem Baulastträger der Bundesstraße 3 abzustimmen. Es wird behördlicherseits auch darauf hingewiesen, dass Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind.

Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur aufgrund der vorliegenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind daher nicht anzunehmen.

Die DB Services Immobilien GmbH weist in ihrer Stellungnahme im Verfahren darauf hin, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der unmittelbar benachbarten DB-Strecke nicht gefährdet oder behindert und die gesamten dortigen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Ferner befindet sich das Plangebiet teilweise in direkter Nähe von DB-Oberleitungsanlagen und es wird auf die von den stromführenden Teilen der Oberleitungs-/ Speiseleitungsanlagen ausgehenden Gefahren hingewiesen; die einschlägigen Vorschriften und die Schutzabstände sind einzuhalten.

Es wird dazu festgestellt, dass der räumliche Geltungsbereich zunächst keine gewidmeten Bahnanlagen erfasst, sondern lediglich den Bahnhofsvorplatz. Eine Gefährdung und / oder Behinderung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs als auch aufgrund der stromführenden Leitungen kann daher vollständig ausgeschlossen werden, da sich die Bahnanlagen nicht zuletzt topografisch bedingt deutlich oberhalb des Bahnhofsvorplatzes befinden.

## 6.2 Schall und elektromagnetische Strahlung

Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen durch Schalleinwirkungen aufgrund der vorliegenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nicht anzunehmen.

Die DB Services Immobilien GmbH weist in ihrer Stellungnahme im Verfahren auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der nahegelegenen DB-Strecken entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw.) hin. Es wird auch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Hieraus können nach Angabe der DB Services Immobilien GmbH keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist; es obliege vielmehr den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

## 6.3 Boden

Das Regierungspräsidium (RP), Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, weist in seiner Stellungnahme im Verfahren darauf hin, dass sich aus der Altflächendatei ALTIS ein Eintrag für einen Altstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergebe. Es handele sich um die Fläche mit der ALTIS-Nr. 431.002.010-001.703. Nähere Informationen zu dem eingetragenen Altstandort, insbesondere, ob davon schädliche Bodenveränderungen verursacht wurden, seien dem RP nicht bekannt, eine Bewertung des Status hat nicht stattgefunden.

Nach Darstellung des entsprechenden Altis-Informationsblattes wurde auf der Fläche mit der Bezeichnung „Rodensteinstraße 19“ in einem Zeitraum zwischen Dezember 1952 und Februar 1966 ein Mietwagenverkehr mit Pkw (Vermietung / Vermittlung) betrieben.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass im Grundwasserstrom des Plangebietes sich in größerer Entfernung ein Grundwasserschaden mit leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) befinde; der Quellort lasse sich bis heute nicht feststellen. Ebenfalls im Anstrombereich befinde sich das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Kreuzer; hier liege eine schädliche Bodenveränderung durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BETX) vor, die auch im Grundwasser nachgewiesen worden sei.

Als Nebenbestimmungen wurde daher in die textlichen Festsetzungen der Hinweis C.10 aufgenommen, dass bei Baugenehmigungen, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) zu beteiligen ist und

Maßnahmen, die eine Wasserhaltung erfordern, nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt zulässig sind.

#### **6.4 Umweltschützende Belange**

Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung, von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Dennoch sind im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.7 und 1a BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet stellt sich heute als innerstädtische Verkehrsfläche mit Aufenthaltsfunktion dar. Mit seiner integrierten Lage im innerstädtischen Kernbereich ist das Areal ein zentraler Verkehrsknotenpunkt mit einer dahingehend typischen und funktionalen Ausstattung. Größere versiegelte Flächen herrschen vor, die randlich oder kleinteilig durch Elemente der Stadtbe-grünung und einzelne Solitär-bäume untergliedert sind.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer zusätzlichen Versiegelung zu Un-gunsten derzeit nicht versiegelter Verkehrs- oder Grünflächen nicht auszugehen. Vielmehr kann eine deutlich gefälligere Platzgestaltung mit Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Sinne einer nachhaltigen Attraktivitätssteigerung und Einladung zum Verweilen angenommen wer-den, wenngleich dies nur indirekt positiven Ausstrahlungscharakter auf Natur und Landschaft hat.

Fazit: Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe geplant, die über den bis-herigen Festsetzungsgehalt des rechtswirksamen Bebauungsplans BO 34 hinausgehen und zu einem zusätzlichen Eingriff führen würden. Die überbaubaren Flächen entsprechen weitge-hend dem Ursprungsplan.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht zu erwarten. Die Risiken für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind aufgrund der Vorbelastungen des Standortes durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gering und daher zu vernachlässigen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grund-wasser und Klima stellen kein erhöhtes Risiko gegenüber dem status quo dar. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gering.

## **7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der im Plange-biet selbst sowie auch im angrenzenden Siedlungsgefüge vorgegebenen städtebaulichen Struktur werden Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO von deren Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese sich nicht in das vorgegebene städtebauliche Umfeld einfügen.

Hinsichtlich der Wohnnutzung wird bestimmt, dass im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Wohnungen ausschließlich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, da die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung und dem Anspruch auf gesunde Wohnverhältnisse durch die umgebenden Verkehrsanlagen (Bundesstraße 3, Bahnlinie usw.) nicht gewährleistet werden kann. Daher sind sonstige Wohnungen unter Verweis auf § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich A bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grund- (GR) und Geschossfläche (GF) gemäß § 19 BauNVO. Der Wert der zulässigen Grundfläche stellt dabei die Fläche der im Planteil zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche dar, 1.450 m<sup>2</sup>. Die zulässige Geschossfläche berechnet sich unter Zugrundelegung der zulässigen Grundfläche über die Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse (hier: vier Vollgeschosse) entsprechend zu  $GF = 5.800 \text{ m}^2$ . Es wird bestimmt, dass bei der Berechnung der zulässigen GF Geschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung sind sowie die Geschossflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, unberücksichtigt bleiben.

Als weiterer Kennwert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Teilbereich A. Es werden maximal vier Vollgeschosse gemäß dem örtlichen Bestand an dieser Stelle festgesetzt. Für den übrigen Geltungsbereich wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht explizit festgelegt, da es sich in erster Linie um untergeordnete bauliche Anlagen und Zweckbauten innerhalb der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Verkehrsfläche Bahnhofsvorfeld“ handelt.

Ergänzend zu der Festsetzung der zulässigen Grundfläche wurden für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auch Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen erlassen. Für den Teilbereich A wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt auf einen Wert von 20,50 Meter über Bezugspunkt als Obergrenze.

Innerhalb der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Verkehrsfläche Bahnhofsvorplatz“ festgesetzten Flächen sind Zweckbauten bis zu einer Höhe von maximal 10,00 m über Bezugspunkt zulässig.

Als Bezugspunkt (Bezugshöhe) für obige Höhenfestsetzung baulicher Anlagen gilt die Höhe eines in der Örtlichkeit vorhandenen Kanaldeckels, dessen räumliche Lage im Planteil durch Planeintrag gekennzeichnet wurde (Planzeichen „Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen“).

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Anlagen oder Bauteile, wie z. B. Stützbauwerke, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Energiegewinnung, Abluftanlagen oder sonstige Einhausungen für technische Bau- oder Anlagenteile, um bis zu 5,00 m zulässig. Damit soll in erster Linie dem Umstand Rechnung getragen werden, dass bei mehrgeschossigen Gebäuden in aller Regel die technischen Bau-

teile im Bereich des Daches, hier im konkreten Fall des bestehenden Solitärgebäudes, auf dem Flachdach vorgesehen werden.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Teilbereich A durch Baugrenzen definiert, die sich am Gebäudebestand orientieren.

Innerhalb der festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ erfolgt keine explizite Festsetzung der überbaubaren Flächen; zulässige bauliche Anlagen sind hier ohne räumliche Begrenzung möglich.

### 7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Zulässigkeit von Garagen wird zunächst bestimmt, dass diese oberirdisch unzulässig sind, sondern vielmehr ausschließlich unterirdisch im Teilbereich der Festsetzung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird sodann differenziert zwischen der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ (textliche Festsetzung Teil A, Ziffer 4.1) und der Zweckbestimmung „öffentliche Verkehrsfläche Bahnhofsvorplatz“ (textliche Festsetzung Teil A, Ziffer 4.2).

Im Teilbereich der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Verkehrsfläche Bahnhofsvorplatz“ sind öffentliche Stellplätze für Fahrräder, motorisierte Zweiräder sowie Kraftfahrzeuge, wie z. B. Taxen, Linien- und Reisebusse, Stellplätze für Personen mit Behinderung (Behindertenstellplätze), Kurzzeitparkplätze sowie bauliche Anlagen und Zweckbauten (= Gebäude oder bauliche Anlagen, die eine funktionale Aufgabe oder einen auf die Zweckbestimmung abgestellten Nutzen haben, wie z. B. Kiosk, Unterstellhallen, Parkbauten, Überdachungen usw.) als auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ohne räumliche Einschränkung zulässig.

Im Bereich der oberirdischen Stellplätze sind funktionsgemäß Abstellflächen für öffentliche Transportmittel, wie Busse und Taxen, zulässig, um explizit ein Stellplatzangebot für den ÖPNV zu fördern. Gleiches gilt für Behindertenstellplätze, die an zentraler Stelle angeordnet werden sollen, um mobilitätseingeschränkten Personen einen leichten und sicheren Zugang zu den umgebenden Einrichtungen ermöglichen zu können.

Ein besonderes Augenmerk wird auf sogenannte Fliegende Bauten gelegt. Diese sind im Allgemeinen innerhalb der Verkehrsfläche Bahnhofsvorplatz zulässig, wenn zuvor eine Erlaubnis beim Magistrat der Stadt Bensheim eingeholt wurde. Ein bauplanungsrechtliches Regelungsbedürfnis entsteht hieraus nicht, daher wurde in den textlichen Festsetzungen lediglich der Hinweis auf die Erlaubnisverpflichtung gegeben.

Fliegende Bauten, das sind allgemein bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, wiederholt an verschiedenen Orten aufgestellt und zerlegt zu werden und einer Ausführungsgeheimigung bedürfen. Sie sind unbeschadet anderer Vorschriften nur mit Ausnahme und nur

dann zulässig, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde angezeigt und vor Aufstellung eine Erlaubnis eingeholt wurde. Neben den genehmigungspflichtigen Anlagen gibt die Hessische Bauordnung in Abschnitt 11 der Anlage 2 solche vor, die keiner Genehmigung bedürfen. Diese und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn vor Aufstellung eine Erlaubnis beim Magistrat der Stadt Bensheim eingeholt wurde. Damit kann der unkontrollierten Aufstellung und Nutzung des Bahnhofsvorplatzes als zentraler und markanter Freifläche inmitten der Stadt Bensheim durch Buden, fahrbaren Anhängern und Verkaufsständen Einhalt geboten werden.

### **7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bezüglich der äußere Gestaltung der Gebäude wurde festgelegt, dass die Verwendung von leuchtenden (grellen) oder fluoreszierenden Farbtönen unzulässig ist.

Um die städtebauliche Kulisse innerhalb des Plangebietes zu schützen, wurden zudem auch Regelungen bezüglich der Werbeanlagen getroffen.

## **8 Erschließung**

Das Plangebiet verfügt über eine verkehrsgünstige Lage und eine gute Einbindung in das bestehende Straßennetz. Zusätzliche Verkehre, die durch das Vorhaben potentiell entstehen könnten, wären ohne die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur zu beeinträchtigen aufzunehmen. Von einer Zunahme der verkehrsmengen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ist jedoch nicht auszugehen.

Die technische Erschließung ist über den vorhandenen Leitungsbestand in jeder Hinsicht gegeben. Aufgrund der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist von zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen nicht auszugehen.

### **8.1 Versorgung**

Das Plangebiet wird über die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Leitungen erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser, elektrischem Strom und Gas kann über den Leitungsbestand sichergestellt werden.

### **8.2 Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Der Umgang mit Niederschlagwasser ist im Bedarfsfall im Zuge einer jeweiligen Vorhabenzulassung mit der KMB (Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße) und den Wasserbehörden zu klären.

## 9 Bodenordnung

Innerhalb des Teilbereiches A wäre ein Grenzregelungsverfahren anzuraten, da die derzeitige Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 355/11 und Nr. 355/12 durch das in der Örtlichkeit vorhandene Gebäude verläuft.



## 10 Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs	17.036 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche: Kerngebiet (Teilbereich A)	1.450 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.700 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvorplatz)	9.556 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (als Bestandteil öffentl. Verkehrsflächen)	1.330 m <sup>2</sup>

INFRAPRO,

Bensheim / Heppenheim, den 9. Februar 2012

Dirk Helfrich, Dipl. Ing., Beratender Ingenieur IKH

## Textliche Festsetzungen

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Bensheim BO 34 „Bahnhof-Vorplatz“, 1.Änderung und ersetzen zugleich die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans BO 34. Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Plandarstellung, die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

#### A.1 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

- 1.1. Es wird „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von deren Zulässigkeit ausgeschlossen, da sich diese nicht in das vorgegebene städtebauliche Umfeld einfügen.
- 1.3. Im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind Wohnungen ausschließlich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Sonstige Wohnungen sind unter Verweis auf § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### A.2 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 Für den Teilbereich A wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung über die Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF) und die Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Obergrenze, bestimmt. Die in der Nutzungsschablone hierfür angegebenen Werte sind bindend:

Zahl der Vollgeschosse:	maximal IV (in Worten: vier);
Grundfläche (GR):	maximal 1.450 m <sup>2</sup>
Geschossfläche (GF):	maximal 5.800 m <sup>2</sup>
- 2.2 Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche GF bleiben Geschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung sind sowie die Geschossflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, unberücksichtigt.
- 2.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen:

Für den Teilbereich A wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert von 20,50 Meter über Bezugspunkt als Obergrenze; die Angabe in der Nutzungsschablone ist bindend.

Innerhalb der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Verkehrsfläche Bahnhofsvorplatz“ festgesetzten Flächen sind Zweckbauten bis zu einer Höhe von maximal 10,00 m über Bezugspunkt zulässig.



- 2.4 Bestimmung des Bezugspunktes für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen:  
Als Bezugspunkt (Bezugshöhe) für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe des Kanaldeckels an der im Planteil durch Planeintrag gekennzeichneten Stelle (Planzeichen „Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen“).
- 2.5 Ausnahmen von der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen oder Bauteile, wie z. B. Stützbauwerke, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Energiegewinnung, Abluftanlagen oder sonstige Einhausungen für technische Bau- oder Anlagenteile, um bis zu 5,00 m überschritten werden.

### **A.3 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: überbaubare Grundstücksflächen:**

- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen:  
Im Teilbereich A ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

### **A.4 § 9 (1) Nr. 11 BauGB: Verkehrsflächen:**

- 4.1 Zulässigkeit von Garagen und Tiefgaragen:  
Oberirdische Garagen für Kraftfahrzeuge sind unzulässig.  
Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der im Planteil festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Tiefgarage“ zulässig; eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Umgrenzung durch technische Bauteile (Treppenhäuser, Zu- und Abfahrtsrampen nebst Überdachungen oder Einhausungen, Lüftungsschächte etc.) ist zulässig.
- 4.2 Innerhalb der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Verkehrsfläche Bahnhofsvorplatz“ festgesetzten Flächen sind öffentliche Stellplätze für Fahrräder, motorisierte Zweiräder sowie Kraftfahrzeuge, wie z. B. Taxen, Linien- und Reisebusse, Stellplätze für Personen mit Behinderung (Behindertenstellplätze), Kurzzeitparkplätze sowie bauliche Anlagen und Zweckbauten (= Gebäude oder bauliche Anlagen, die eine funktionale Aufgabe oder einen auf die Zweckbestimmung abgestellten Nutzen haben, wie z. B. Kiosk, Unterstellhallen, Parkbauten, Überdachungen usw.) als auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ohne räumliche Einschränkung zulässig.

### **A.5 § 9 (1) Nr. 15 BauGB: Öffentliche Grünflächen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen:**

- 5.1 Die im Planteil festgesetzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Innerhalb der Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen sind Gehölz- und Vegetationsbestände zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgänge sind zu ersetzen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO)**

### **B.1 § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**

#### 1.1 Äußere Gestaltung der Gebäude:

Die Verwendung von leuchtenden (grelle) oder fluoreszierenden Farbtönen ist unzulässig.

#### 1.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen:

- Baulich mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind grundsätzlich nur unterhalb der Attika des Gebäudes zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist 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 bezieht, zugelassen. Die Werbeanlage darf die Größe von 0,3 m<sup>2</sup> jedoch nicht überschreiten.
- Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen, Werbungen mit wechselndem oder grellfarbigem Licht, Mehrfachwerbungen für den gleichen Sichtbereich sowie Leuchtschilder (Transparente). Indirekt beleuchtete Schriftzüge, bei denen die Lichtquelle unsichtbar bleibt, sind zulässig, ebenso Schriftzüge aus Leuchtstoffröhren mit einem max. Durchmesser von 2 cm. Die Beleuchtung von Fassaden zu Werbezwecken wird ebenfalls als eigenständige Werbeanlage betrachtet. Die Anbringung von "Skybeamern" oder die Beleuchtung mit grellfarbigem, grellem oder wechselndem Licht ist nicht zulässig.
- Leuchtschilder können in Form von Auslegern als Hinweis nur für Gaststätten, Pensionen, Hotels und Apotheken ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,3 qm zugelassen werden, wenn sie den sonstigen Forderungen dieser Festsetzungen entsprechen.
- Die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellung sind unzulässig.
- Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
  - a) Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf - unbeschadet einer etwaigen Tragekonstruktion - höchstens 40 cm, die Höhe von Buchstaben höchstens 30 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.
  - b) Der seitliche Abstand zur Gebäudekante (Fassadenbegrenzung) und zu vorstehenden Bauteilen darf 50 cm nicht unterschreiten.



- 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.
- Auslegeschilder dürfen nicht mehr als 1,0 m über die Gebäudefront 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 sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch einfügen.
- 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.

## **B.2 § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen:**

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.

## **C Hinweise**

### **C.1 Bodenfunde / Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

### **C.2 Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. 1V/Da 41.5) zu informieren.

### **C.3 Versorgungsleitungen**

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### **C.4 Brandschutz**

Zur Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar zur Verfügung zu stellen.

### **C.5 Wasserschutzgebiet**

Es ist ein Wasserschutzgebiet der Zone III betroffen.

### **C.6 Beleuchtung**

Zur Straßenbeleuchtung soll die energieeffizienteste Technik, z. B. der Einsatz von Leuchtdioden (LED – Technik), anstelle herkömmlicher Leuchtmittel zum Einsatz kommen.

### **C.7 Nutzung alternativer Energie**

Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger, Solarenergienutzung:

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Errichtung von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z. B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

## C.8 Zulässigkeit von fliegenden Bauten

Fliegende Bauten (bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, wiederholt an verschiedenen Orten aufgestellt und zerlegt zu werden), die einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, sind unbeschadet anderer Vorschriften ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde angezeigt und vor Aufstellung eine Erlaubnis beim Magistrat der Stadt Bensheim eingeholt wurde. Genehmigungsfreie im Sinne des Abschnittes 11 der Anlage 2 zur Hessischen Bauordnung fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn vor Aufstellung eine Erlaubnis beim Magistrat der Stadt Bensheim eingeholt wurde.

## C.9 Denkmalschutz

In unmittelbar angrenzender Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „BO 34, 1. Änderung“ befindet sich das in der Denkmaltopographie „Bergstraße, Band I“ ausgewiesene Kulturdenkmal „Amershamplatz 1 (Bahnhofsgebäude)“ (S.115), sowie die Gesamtanlage „Östliche Gartenstraße“ (S.106). Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen bedürfen nach § 16 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO einer separaten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung; im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens §§ 57, 58 HBO wird die denkmalschutzrechtliche Genehmigung in die Baugenehmigung integriert). Es wird empfohlen, im gegebenen Fall rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

## C.10 Bodenschutz

Bei Bauvorhaben und Baugenehmigungen, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) zu beteiligen. Maßnahmen, die eine Wasserhaltung erfordern, sind nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt zulässig.“