

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BO 38 „Villa Eulennest“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung:

Datum: 15.12.1999
61 – 24 / fe

006-31-002-2975-004-O38-00

INHALTSVERZEICHNIS

PLANUNGSGEGENSTAND

1. **Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes**
2. **Beschreibung des Plangebietes**
 - 2.1 Räumliche Einordnung des Plangebietes (Bestandssituation)
 - 2.2 Planerische Ausgangssituation, überörtliche Planungsaussagen

PLANINHALT

3. **Entwicklung der Planungsüberlegungen**
 4. **Ziel und Zweck des Planes**
 5. **Wesentliche Planinhalte**
 - 5.1 Erläuterung der wesentlichen Planinhalte
 - 5.2 Begründung einzelner Festsetzungen
 6. **Verkehrstechnische Erschließung**
 7. **Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)**
 8. **Altlasten**
 9. **Bodenordnung**
 10. **Kosten und Finanzierung**
 11. **Belange der Grünordnung – Grünordnungsplan -**
 12. **Belange des Schallschutzes**
- Anlage 1: **Vermessungsplan (Baumbestand)**
Anlage 2: **Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung durch die Firma Euler auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 38**

Begründung zum Bebauungsplan BO 38 "Villa Eulennest" für die Grundstücke Heidelberger Straße 42a, 44 und 46 zwischen dem Meerbach, dem Mönchbachweg und der Heidelberger Straße.

Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Plans

Das Plangebiet mit dem Kernstück Anwesen "Villa Eulennest" liegt zwischen Heidelberger Straße, Mönchbachweg und Meerbach im Süden der Bensheimer Kernstadt. Nordöstlich grenzt der Bensheimer Friedhof, im Osten die Papierfabrik (Firma Euler) an das Anwesen.

Das Kronendach der Bäume im südlich anschließenden, parkähnlichen Gelände der Caritas (mit Altersheim) bildet mit dem des Anwesens "Villa Eulennest" eine Einheit.

Westlich des Anwesens, entlang der Heidelberger Straße und durch diese deutlich getrennt, befindet sich eine Bebauung aus Mehrfamilienhäusern, Geschäften und kleineren Handwerks- bzw. Gewerbebetrieben.

Das Anwesen selbst ist ca. 1,5 ha groß und lediglich mit einer Villa ("Villa Eulennest") und zwei kleinen Nebengebäuden bebaut. Das übrige Gelände trägt einen verwilderten Grünbereich mit einem waldartigen, teilweise schon alten Baumbestand, der von wenigen Wegen mit wassergebundener Decke erschlossen ist. Die Baumschicht besteht überwiegend aus einem artenreichen Gemisch standortheimischer Laubbäume, daneben einige Nadelbäume und nicht standortheimische Arten. Die Bäume sind wegen langer Zeit unterbliebener Pflege fast durchweg in die Altholzphase einzuordnen und besitzen einen entsprechend hohen Totholzanteil. Die Strauchschicht wird nahezu ausschließlich von Eiben gebildet. Die Waldbodenvegetation der Krautschicht ist artenreich ausgebildet.

Das Anwesen "Villa Eulennest", der Friedhof und der Grünbereich am Caritas-Altenheim stellen für Bensheimer Verhältnisse eine sehr seltene Konstellation eines großflächigen zusammenhängenden, von Großbäumen dominierten innerörtlichen Grünzuges dar. Ähnliches findet sich nur weit entfernt in Auerbach (Kurpark) oder in Stadtrandlage wieder.

Mittels des Bebauungsplanes sollen die Gebäude entlang der Heidelberger Straße, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, festgeschrieben werden und hier lediglich geringfügige Erweiterungen möglich sein.

Desweiteren soll der Bebauungsplan zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festlegen, in welchem Maß und unter welchen gestalterischen Rahmenbedingungen eine Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Villa möglich ist.

Zudem soll der im Laufe der Jahrzehnte entstandene waldartige Grünbereich auf dem Grundstück des Anwesens Heidelberger Straße 46 (Villa Eulennest) mit einem zum Teil wertvollen alten Baumbestand durch entsprechende Festsetzungen langfristig vor Bebauung geschützt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Heidelberger Straße 42a, 44 und 46 zwischen dem Meerbach, dem Mönchbachweg und der Heidelberger Straße.

2.1 Räumliche Einordnung des Plangebietes (Bestandssituation)

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Heidelberger Straße (B 3) im Westen, dem Meerbach im Süden sowie dem Mönchbachweg und der Papierfabrik Euler im Osten. Der Verlauf dieser Straßen, Wege und Bachläufe bestimmt die Form des Plangebietes. Die im Plangebiet liegenden Gebäude stehen unter Denkmalschutz, als Teil einer Gesamtanlage (Ensemble). Die Gebäude Nr. 44 und 46 stehen unter Denkmalschutz als Einzeldenkmäler.

Desweiteren befinden sich noch auf einigen der Grundstücke Garagen, oder sonstige kleinere Nebengebäude. Das Plangebiet ist nur entlang der Heidelberger Straße und des Mönchbachweges öffentlich begeh- und einsehbar. Im Laufe der Jahrzehnte entwickelte sich auf dem Grundstück des Anwesens Heidelberger Straße 46 ("Villa Eulennest"), im Zusammenhang mit den benachbarten Grundstücken, ein waldartiger Grünbereich mit einem zum Teil wertvollen, alten Baumbestand. Das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich wird durch diesen Wald und durch die vielen unter Denkmalschutz stehenden Einzelgebäude mit Wohnnutzung geprägt.

Nach Aussage des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung liegt das Plangebiet am Ostrand eines ehemaligen verlandeten und von Schwemmfächerablagerungen überdeckten Neckarlaufes. Unter einigen Metern Schwemmlöß und wechselnd grusigem Schwemmlehm von mittlerer Tragfähigkeit sind in größerer Tiefe wechselnd kiesige Sande zu erwarten. Freies Grundwasser kann ab ca. 7,00 – 10,00 m unter Gelände angetroffen werden.

2.2 Planerische Ausgangssituation, überörtliche Planungsaussagen

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim aus dem Jahre 1977 ist das Plangebiet als Siedlungs- bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (Stand 1986) weist jedoch zwischen der Wohnbaufläche entlang der Heidelberger Straße im Nord-Westen, dem Friedhof im Nord-Osten, der gewerblichen Baufläche (Papierfabrik) im Osten, dem Meerbach im Süden und der genannten Straße im Westen, also dem gesamten, damals dicht mit Großbäumen überstellten "Eulerpark", als private Grünfläche aus.

Im Entwurf des derzeit in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Bensheim ist Bereich des Anwesens "Villa Eulennest" als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der

Bebauungsplan entspricht diesen städtebaulichen Zielen bzw. den Vorgaben des künftigen Flächennutzungsplanes.

Planinhalt

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan ist die rechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung im Plangebiet. Neben den übergreifenden Zielen für eine städtebauliche Entwicklung ist für den Bebauungsplan BO 38 der Erhalt des ausgedehnten Grünbereichs von Bedeutung. Im oben genannten Zielsystem leitet das Bauplanungsrecht öffentliche und private Belange ab, die im Anschluß gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Belange des Umweltschutzes und der Grünplanung:

Nach der Festschreibung und Verwirklichung der städtebaulichen und ökologischen Ziele, die der Bebauungsplan verfolgt, werden nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch in den benachbarten Quartieren die vorhandenen hohen ökologischen Standards gehalten und auch verbessert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Wärmeversorgung der Gebäude mittels umweltfreundlicher Brennstoffe erfolgen, um die Qualität der Luft in diesem Bereich weiter zu verbessern. Durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird der Einsatz von Brennstoffen entsprechend begrenzt.

Diese Regelung soll bewirken, daß die benachbarten Wohngebiete, aber auch die private Grünfläche, nicht in unzumutbarer Weise durch Luftschadstoffe belastet und beeinträchtigt werden. Wegen der heute noch hohen Belastung der Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen muß der Schadstoffauswurf aus diesen Feuerstätten stark gesenkt werden, zumal hier die unmittelbare Nachbarschaft betroffen ist.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird auch Heizöl EL als Bezugsbrennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselmotorkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt.

Besonders tragen Maßnahmen im Bereich der Freiraumplanung zu einer weiter verbesserten Umweltqualität bei. Die starke Durchgrünung des Plangebietes sowie die damit verbundenen textlichen Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege und Entwicklung dieser Grünstrukturen bedeuten einen Ausgleich zur baulichen Dichte benachbarter Quartiere, verbessern die Aufenthaltsqualität und das städtebauliche Erscheinungsbild. Das weitgehende Freihalten dieser großen Fläche von einer weiteren Bebauung sowie Festsetzungen zum Ausbau der Wege und Zufahrten hat zur Folge, daß im Bereich der nicht überbauten Flächen große Mengen an Niederschlag in den Boden versickern können und damit zur Grundwasseranreicherung beitragen. Außerdem verringert sich dadurch tendenziell die abzuführende Niederschlagsmenge.

Die nicht überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet und die Private Grünfläche sollen soweit wie möglich von einer Versiegelung freigehalten werden, um begrünte Außenbereiche mit dem Ziel einer verbesserten Freiraumqualität zu schaffen. Deshalb sind private Stellplätze nur in den festgesetzten, umgrenzten Stellplatzflächen und zwei Stellplätzen für Besucher im Vorgartenbereich des neu zu errichtenden Gebäudes zulässig. Nebenanlagen sind nur in den festgesetzten, umgrenzten Flächen zulässig.

Aufgrund der Bedeutung des Gesamtgebietes für die Stadt Bensheim, wurde von der Planungsgruppe "Landschaftsarchitektur und Ökologie" aus Darmstadt ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erstellt. Die Aussagen und Empfehlungen dieses Planwerkes sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Zur nachhaltigen Sicherung des noch vorhandenen Bestandes an Groß- Bäumen ist das Neuanpflanzen von Bäumen dringend erforderlich. Diese Maßnahme ist insbesondere an den aufgerissenen Rändern unverzüglich durchzuführen. Sie dient darüber hinaus der Verjüngung des Bestandes und sichert somit dauerhaft den Lebensraum.

Entlang der Heidelberger Straße und entlang des Mönchbachweges ist der zum Teil dichtgeschlossene waldrandartige Baumbestand zu erhalten und langfristig zu sichern, um den Lebensraum der vorkommenden Tierarten, vor allem der nachgewiesenen Vogelarten, zu sichern und um den Charakter des Gebietes zu erhalten.

Stellenweise sind für die Gärten des Wohngebietes und für die privaten Grundstücke Bäume und Sträucher zur Neupflanzung festgesetzt.

Die Pflanzung von Bäumen dient dem Erhalt und der Verbesserung des Lebensraumes verschiedener Tierarten und trägt zur kleinklimatischen Verbesserung bei.

Bauliche Nutzbarkeit und Belange des Denkmalschutzes

Die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen unter Denkmalschutz, als Teil einer Gesamtanlage (Ensemble). Die Gebäude mit den Hausnrn. 44 und 46 stehen unter Denkmalschutz als Einzeldenkmäler. Der bestehende Zustand soll bauplanungsrechtlich festgeschrieben und eine bauliche Erweiterung nur in geringfügigem Umfang zulässig sein.

Desweiteren sieht der Bebauungsplanentwurf die geringfügige Erweiterungsmöglichkeit der denkmalgeschützten „Villa Eulennest“ vor sowie auch für deren künftige Wohnnutzung die ausreichende Anzahl von Stellplätzen.

Da das gänzliche Freihalten des Gartenareals (Flurstück 279/1) vor weiterer Bebauung mit dem Argument des Schutzes der Umwelt, des Klimas und der Vogelwelt entgegen der wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks steht, wird eine weitere Baufläche im westlichen Grundstücksbereich zur Heidelberger Straße hin ausgewiesen. Das Angebot dieser Neubaufäche ist das planerische Abwägungsergebnis zwischen den gleichwertigen Belangen - Naturschutz und private Nutzung - und ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung des Areals durch den Grundstückseigentümer.

Vorgesehen ist im Einzelnen eine Baufläche (16x21 m) südlich der Villa, ca. in der Flucht des Altbaus an der Heidelberger Straße. Der vorhandene zu schützende Baumbestand erzwingt diese Anordnung, es sind nur sehr geringfügige Möglichkeiten zur Verschiebung vorhanden. Es kann ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoß (als Nicht- Vollgeschoß) entstehen, mit ca. 770 qm Geschoßfläche (GF) und max. 6 Wohnungen. Die Stellplätze hierzu müssen teilweise im Gebäude (Tiefgarage) untergebracht werden, zwei Stellplätze für Besucher sind im Vorgartenbereich des neu zu errichtenden Gebäudes zulässig. Die Freiräume um die Gebäude herum müssen als baumbestandene Grünfläche erhalten bleiben.

Die erforderlichen Stellplätze für das Neubauvorhaben ergeben sich aus den max. zulässigen 6 Wohneinheiten, für die max. je 1,5 Stellplätze, in der Summe 9 Stellplätze, nachzuweisen sind. Gemäß der Festsetzung A 2 sind in der bestehenden Villa max. 2 Wohneinheiten zuzüglich weiterer Nutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, möglich. Die ausgewiesene Stellplatzfläche ermöglicht 6 – 7 Stellplätze, die den zu erwartenden Bedarf, z.B. bei Umnutzung zu einer Arztpraxis o.ä., hinreichend berücksichtigen.

Der vorhandene Baumbestand im Bereich der vorgeschlagenen Neubebauung und im Umfeld wurden mittels Begehung durch Fachbüros sorgfältig erhoben. (Siehe Anlage Vermessungsplan - Baumbestand -). Es wird als vertretbar angesehen, diejenigen Stämme zu entfernen, die derzeit noch relativ dünn sind (unter 0,5 m Stammdurchmesser) und die wenig alterungsbeständigen Sorten angehören (z.B. Pappel, Birke). Vorrangig die zwei riesigen Buchen mit Stammdurchmesser 1,0 m bzw. 1,4 m und Kronendurchmesser 12-14 m sollen erhalten bleiben. Hier ist auf den ausreichenden Abstand des Neubaus einschließlich der Baugrube zu achten, mindestens 8,0 m Abstand des Gebäudes von der Stammachse ist erforderlich.

Der östliche Teil des Geländes, wird als nicht überbaubare, private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Zum Freihalten dieses Areals vor Wohnbebauung können über den Klima- und Vogelschutz hinaus der „Pietätsabstand“ zum Friedhofsgelände und die Emissionen des Gewerbebetriebes Euler angeführt werden. Desweiteren wird mit dem weitgehenden Erhalt der Grünfläche der einzige zusammenhängende innerörtliche Grünzug, der zusammen mit dem Friedhof und dem Freiraum des Caritasheimes gebildet wird, planungsrechtlich gesichert.

Wirkungen auf das Klima:

Zur Beurteilung der bioklimatischen Verhältnisse im Bereich der „Villa Eulennest“ und Umgebung wurde ein Gutachten erarbeitet. Zusammenfassend läßt sich sagen, daß die vorhandenen Vegetationsflächen nachweisbar bedeutsame positive Effekte auf das Makroklima im Planungsgebiet und die angrenzenden Bereiche haben ¹.

Durch die zusätzliche Versiegelung ist davon auszugehen, daß diese Wirkungen negativ beeinträchtigt werden. Da der Eingriff planerisch nicht abwendbar ist, ist durch die Ausweisung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grünfläche eine Zunahme der Vegetationsdichte zu erzielen.

Auswirkungen auf die Vogelwelt:

Das Büro für Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Rainer Mühlingshaus, erstellte 1995 im Auftrag der Stadt Bensheim ein Gutachten zur Vogelwelt im Park der Villa Eulennest, aus dem eindeutig hervorgeht, daß das Gebiet, zusammen mit den umgebenden Grünflächen, für Bensheim von einmaligem Wert ist und deshalb der waldartige Grünbereich weitestgehend erhalten werden soll.

4. Ziel und Zweck des Planes

Mit dem Bebauungsplan sollen die Vorgaben aus dem sich in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan von Bensheim (Entwurf August 99; Offenlage erfolgt von 13.09.1999 – 15.10.1999) planungsrechtlich umgesetzt werden. Im Plangebiet soll eine Festschreibung der bestehenden Nutzung sowie eine qualitative Aufwertung der vorhandenen Grünflächen bzw. die geringfügige Ausweisung von Wohnbauflächen im vorderen Grundstücksbereich der „Villa Eulennest“ erfolgen. Mit dem weitgehenden Erhalt und der Sicherung des Parks der "Villa Eulennest", wird das Herzstück der einzigen zusammenhängenden, großflächigen, innerörtlichen Grünfläche Bensheims planungsrechtlich gesichert.

¹ Diese Aussagen beruhen auf einem amtlichen Gutachten des Deutschen Wetterdienstes (Geschäftsfeld Medizin-Meteorologie), erstellt 1996 im Auftrag der Stadt Bensheim, über die bioklimatischen Verhältnisse im Bereich der "Villa Eulennest" und ihrer Umgebung. Zusammenfassend sagt dieses Gutachten aus, daß die bioklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet eine große Variationsbreite aufweisen. Mitten in der sie umgebenden Bebauung liegt die zusammenhängende Grünfläche, bestehend aus dem "Euler-Park" (Plangebiet), Friedhof und dem Caritas-Altersheim. Sie erscheint wie eine Oase und sollte aus bioklimatischer Sicht erhalten bleiben, da sie in der sie umgebenden Bebauung:

- die Klimavielfalt, wie sie zu einem idealen Stadtklima gehört, die aber in Bensheim innerhalb der Bebauung im Bereich des Untersuchungsgebietes sonst nicht gegeben ist, fördert,
- den Belastungskomplex, der durch die Bebauung östlich der Bahnlinie entstanden ist, aufrichtigt,
- gering belastete thermische Umgebungsbedingungen schafft und somit dem Menschen eine Möglichkeit gibt, innerhalb der Stadt angenehmere klimatische Verhältnisse aufzusuchen,
- in unmittelbarer Nähe des Altersheimes liegt und damit dessen Bewohner, die vom Klima stärker beeinflusst werden, gleichzeitig aber weniger mobil sind, direkt vor ihrer Haustür günstige thermische Bedingungen bietet, am Rande entlastend in die angrenzende Bebauung hineinwirkt.

5. Wesentliche Planinhalte

5.1 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in ein allgemeines Wohngebiet (WA) und in eine Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage. Das Maß der baulichen Nutzung soll für das Plangebiet durch die Festsetzung der Baukörper begrenzt werden. Die Bauflächen sind in ihrer Ausweisung eng gefaßt. Im gesamten Geltungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche, mit Ausnahme der Baudenkmäler, durch Baugrenzen bestimmt. Lediglich für die Neubaufäche wurde eine maximale Grundfläche von 280 qm festgelegt.

Da es sich weitgehend um bestehende Gebäude handelt wurde auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) verzichtet. Ebenso entfällt die Festsetzung der Bauweise. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgt die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen und die der Traufhöhe. Alle Angaben zur Höhe beziehen sich auf Normal- Null (NN). Entsprechend dem baulichen Umfeld ist für die Neubaufäche maximal eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig, wobei das Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß ausgebaut werden darf.

Das gesamte Plangebiet ist nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes als Kulturdenkmal ausgewiesen (Teil der Gesamtanlage). Zudem unterliegen die Gebäude Heidelberger Straße Nr. 44 und 46 als Einzelbauten dem Denkmalschutz. Zur Erschließung der ausgewiesenen Neubaufäche ist es erforderlich, daß Teile der westlichen Grundstücksmauer des Flurstückes 279/1 (Teil der denkmalgeschützten Villa), abgebrochen werden müssen. Um den Eingriff in die Mauersubstanz so gering wie möglich zu halten wird festgesetzt, daß der Einfahrtsbereich eine Breite von 5.50 m nicht überschreiten darf.

5.2. Begründung einzelner Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die gesamte überbaubare Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Gebäude bilden eine erlebbare Raumkante entlang der Heidelberger Straße. Der Bebauungsplan soll diesen Zustand rechtlich festschreiben. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung werden die Baukörper mit einer Traufhöhe festgesetzt. Für die Heidelberger Straße 42a wird eine Traufhöhe von 110,8 m über NN und einer Oberkante von 115,9 m über NN festgesetzt. Für die Neubaufäche beträgt die maximale Traufhöhe 111,0 m über NN und die maximale Höhe der Oberkante 116,0 m über NN.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze.

Desweiteren sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen die Stellplätze für die neu ausgewiesene Baufläche des Flurstücks Nr. 279/1 in das Gebäude als Tiefgarage zu integrieren. Für Besucher werden zwei Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen. Der übermäßigen Versiegelung der Freiflächen soll durch diese Festlegungen vorgebeugt werden.

Zur gestalterischen Integration von Baukörpern in das denkmalgeschützte Ensemble werden neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zusätzlich bauordnungsrechtliche Festlegungen getroffen. Regelungen zur Dachform-, eindeckung- und neigung sowie die Verwendung bestimmter Materialien für die Oberflächenversiegelung sollen die gestalterische Eingliederung in die unmittelbare Nachbarschaft gewährleisten.

Private Grünfläche:

Die Freifläche um das Gebäude Heidelberger Straße 46 ("Villa Eulennest") und der rückwärtige Grundstücksbereich werden als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, da das Grundstück aus grünplanerischer, avifaunistischer und klimatologischer Sicht zusammen mit den angrenzenden Flächen des Caritas-Heimes und des städtischen Friedhofes ein wertvolles Ensemble für Bensheim darstellt und deshalb unbedingt als Grünfläche zu erhalten ist.

Der als Private Grünfläche ausgewiesene Grundstücksteil des Flurstücks 279/1 nimmt ungefähr 2/3 der Gesamtfläche ein. Die Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan BO 38, die integriert wurden, betreffen deshalb hauptsächlich diesen Bereich. Die gesamte Private Grünfläche wird als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Maßnahme soll dazu beitragen, den Charakter der Fläche zu erhalten, die Vegetation auf ihr zu sichern und zu stärken und die durch illegale Rodung entstandenen Lücken zu schließen.

6. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über private Zufahrten von der Heidelberger Straße aus. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind diese mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Fahrbahnbreite des Zufahrtsweges zu der neu ausgewiesenen Baufläche (Flurstück 279/1) ist auf maximal 5,50 m festgesetzt. Entsprechend den gegebenen Verhältnissen ist stellenweise eine Modifizierung der Wegführung bzw. die Verjüngung des Fahrbahnquerschnittes erforderlich. Die Schutzabstände zu den Bäumen sind zwingend einzuhalten.

7. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die GGEW Bergstraße AG. Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch das Städtische Wasserwerk, die Entsorgung von Abwasser und Müll erfolgt durch die Stadt Bensheim.

Die Abwässer werden in der Kläranlage des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße gereinigt.

8. Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

9. Bodenordnung

Aus der Sicht der Stadt Bensheim sind keine bodenordnende Maßnahmen vorgesehen.

10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bensheim entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan keine weiteren Kosten.

11. Belange der Grünordnung

Zu den grünordnerischen Belangen ist von der Planungsgruppe „Landschaftsarchitektur und Ökologie“ aus Darmstadt zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt worden. Die Ergebnisse daraus wurden in dem Bebauungsplan integriert und festgesetzt. Grundlage hierfür ist die Bestandsaufnahme und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das bestehende Gebiet, die Bestandteil der Begründung ist.

12. Belange des Schallschutzes

Da den Belangen des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen eine besondere Bedeutung zukommt wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, welches die von der bestehenden Papierfabrik Euler ausgehenden Emissionen und die zulässigen Immissionswerte im Plangebiet gemäß der TA-Lärm untersucht hat. Im Ergebnis der simulierten Lärmgradienten steht die vorgesehene Gebietsausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ der Nachbarschaft der Papierfabrik Euler nicht entgegen. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 2 beigelegt.

Bensheim, den 14.10.2002



Der Magistrat
der Stadt Bensheim


Strauch
Erster Stadtrat

ANLAGE 1



	Gesch.-buch Nr. KA 117/95		G F N g g er
	Vermessungsstelle gemäß § 15 Hess. Vermessungsgesetz Dipl.Ing. Dirk Hechler Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Hemsbergstraße 56 Postfach 1452 64625 Bensheim 1 64604 Bensheim 1 Telefon 06251/3125 und 68668 Telefax 06251/67212		
Maßstab 1 : 500			