

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 38 der Stadt Bensheim „Villa Eulennest“ 1.Änderung und ersetzen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans BO 38. 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. Als Art der baulichen Nutzung wird „**Reines Wohngebiet (WR)**“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächen sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.
- 2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Angaben gemäß Nutzungsschablone) darf durch technische Anlagen oder technische Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen, etc. nicht überschritten werden.

A.3 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

- 3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt mit den Einschränkungen, die sich aus der Nutzungsschablone ergeben.
- 3.2 Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- 3.3 Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Grundfläche (Angaben gemäß Nutzungsschablone) durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn die Baugrenzen eingehalten werden.

A.4 § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den gekennzeichneten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Hochbauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m² zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung dienen.

A.5 § 9 (1) Nr. 11 i.V. m. § 9 (2) BauGB: Verkehrsflächen:

- 5.1 Im Hinblick auf eine zukünftige Umnutzung des Fabrikgeländes im Anschluss des Mönchbachwegs im Osten des Plangebiets wird gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die Festsetzung einer Privatstraße im Bereich des Grundstücks der Villa Eulennest aufgehoben wird, sobald eine verkehrliche Anbindung an das Euler Fabrikgelände sicher gestellt ist. Die betroffene Straßenfläche ist sodann zurück zu bauen und die frei werdende Fläche wird danach als nicht überbaubare Grundstücksfläche als Teil der privaten Gartenfläche festgesetzt. Das ebenfalls festgesetzte „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ erlischt gleichfalls mit dem erfolgten Rückbau der Erschließungsanlage.

A.6 § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- 6.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 6.2 Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen.
- 6.3 Bei Abriss-, Instandsetzungs- oder Sanierungsarbeiten des noch im Plangebiet befindlichen Gebäudes (alter Pavillon) sind Ziegel sowie Verbretterungen/Verschindelungen (Dach, Fassade) in Handarbeit zu entfernen; dabei angetroffene Fledermäuse sind in geeignete Quartiere umzusetzen. Von dieser Maßnahme ist die eigentliche Villa Eulennest ausgenommen.
- 6.4 Es sind drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (1x Baumläuferhöhle Typ2 2B oder 2BN, 2x Halbhöhle Typ 2HW), drei Nistkästen für Höhlenbrüter (je 1x Kleiberhöhle Typ 5KL, Nisthöhle 1B und Nisthöhle 1M) sowie drei Fledermauskästen (2x Flachkasten Typ 1 FF, 1x Fledermaushöhle 2FN) aufzuhängen; die Umsetzung dieser Maßnahme hat vor Beginn der Rodungs- und Bauarbeiten zu erfolgen und sollte vor Beginn der Brut- und Setzperiode (Anfang März) abgeschlossen sein.
- 6.5 Es sind sechs Fledermaussteine Typ 27 und sechs Niststeine der Typenauswahl 24 bis 26 in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen; ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist zulässig.

A.7 § 9 (1) Nr. 21 BauGB: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche:

- 7.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsbetriebe festgelegt.
- 7.2 Für den Teilbereich der auflösend bedingten Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche erlischt das nach A.7.1 festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsbetriebe mit dem Zeitpunkt des erfolgten Rückbaus der privaten Verkehrsfläche. Das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe bleibt auch über den Zeitpunkt des erfolgten Rückbaus der privaten Verkehrsfläche bestehen. Den Ver- und Entsorgungsbetrieben ist jederzeit der Zugang zu den Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewähren und die Zugänglichkeit sicher zu stellen.

A.8 § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen:

- 8.1 Der Baumbestand ist entsprechend der Planzeichnung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen oder auch parktypischen, standortgerechten Arten gemäß nachfolgender Artenliste zu ersetzen:

Großbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Sequoiadendron gig.	Mammutbaum
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia platophyllos	Sommerlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume (mit * gekennzeichnet auch als Sträucher)

Carpinus betulus*	Hainbuche	Prunus ceracifera nigra	Blutpflaume
Coryllus avellana*	Haselnuss	Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Taxus baccata*	Eibe

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)**B.1 § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**

- 1.1 Für die Wohngebäude in den Teilbereichen C und D sind ausschließlich Flachdächer zulässig mit einer max. Neigung bis 15°. Flachdächer sind zu begrünen. Neben Flachdächern sind ausnahmsweise auch Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig.
- 1.2 Dachneigung und Dachgestaltung ist nur in den in der Nutzungsschablone angegebenen Grenzen und je Gebäude nur eine einheitliche Dachneigung zulässig. Bei Doppelhäusern ist die Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- 1.3 Bei Doppelhäusern ist die Traufhöhe einheitlich auszuführen.
- 1.4 Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Ausgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

B.2 § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

- 2.1 Heckeneinfriedungen an Nachbargrenzen und zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante des natürlich anstehenden Geländes zulässig. Es sind einheimische und standortgerechte Arten bei Gehölzpflanzungen zu verwenden.
- 2.2 Transparente Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe sind ausnahmsweise zulässig.
- 2.3 Die bestehende Einfriedungsmauer entlang der Heidelberger Straße ist von obigen Ziffern 2.1 und 2.2 ausgenommen und in Übereinstimmung mit den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zulässig.

B.3 § 81 (1) Nr. 1, 4 HBO: Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

- 3.1 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

B.4 § 81 (1) Nr. 5 HBO: Grundstücksfreiflächen

- 4.1 Grundstücksfreiflächen (d.h. Flächen, die nicht für zulässige Gebäude bzw. Nebenanlagen in Anspruch genommen werden) sind mind. 50 % als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen.

C Verwenden von Niederschlagswasser gemäß § 37 (4) HWG neu

- 1.1 Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern auf wasserdurchlässig befestigten Flächen oder Grünflächen zu versickern. Dachflächenwasser ist vorrangig über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig zu versickern. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist in der Regel nicht erforderlich.
Informationen hierüber gibt das Hessische Umweltministerium auf seiner Homepage www.hmulv.hessen.de sowie über Ausführungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die breitflächige Versickerung in den Broschüren „Entsiegeln und Versickern“ und „Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten“.
- 1.2. Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Meerbach als Vorfluter ist, gleich welcher Art, grundsätzlich unzulässig, da der Meerbach als Fließgewässer bereits als hydraulisch überlastet einzustufen ist.
- 1.3 Im Zuge der Bauausführung ist sicherzustellen, dass keine Fremdstoffe in das Gewässer gelangen können.

D Hinweise

D.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.

D.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.

D.3 Versorgungsleitungen

Zur Sicherung der Strom-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen ist für die GGEW Bensheim eine entsprechende Eintragung im Grundbuch von Bensheim erforderlich.

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.

D.4 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 48 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar zur Verfügung zu stellen. Zur Löschwasserentnahme ist im Plangebiet ein Hydrant vorzusehen. Die Art und der Standort sind mit dem Stadtbrandinspektor festzulegen. Die Privatstraße ist als Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14090 herzustellen, zu befestigen und mit Hinweisschildern gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Die geplanten Häuser sind straßenseitig mit Hausnummern zu versehen.

D.5 Wasserschutzgebiet

Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

D.6 Baumschutzsatzung

Die „Satzung über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung)“ vom 18.12.2008, rechtskräftig mit Bekanntmachung am 11.01.2009, ist zu beachten. Hiernach bedürfen die Beseitigung von im Sinne der Satzung geschützter Bäume sowie alle Maßnahmen, die zu einer Schädigung oder Veränderung führen, einer Genehmigung.

D.7 Artenschutz

Für Gehölzpflanzungen sollen unbehandelte Pflanzpfähle als wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten verwendet werden.

D.8 Beleuchtung

Zur Straßenbeleuchtung soll der Einsatz von Leuchtdioden (LED – Technik) anstelle herkömmlicher Leuchtmittel bevorzugt werden.

D.9 Nutzung alternativer Energie

Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergeträger, Solarenergienutzung:

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Errichtung von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergeträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z. B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BO 38 „Villa Eulennest“ 1. Änderung

Begründung

Satzung

10. März 2011

INFRAPRO

Infrastrukturelle ———
——— Projektlösungen

Am Erbachwiesenweg 4
64646 Heppenheim

Fon: 06252 – 689090

Fax: 06252 – 689091

Email: mail@infrapro.de

Web: www.infrapro.de



**Inhaltsverzeichnis:**

1. LAGE IM RAUM.....	4
2. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	5
3. STÄDTEBAULICHES ENTWURFSKONZEPT.....	6
4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	11
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
6. BAULEITPLANERISCHE FESTSETZUNGEN.....	15
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	15
6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen	16
6.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	16
6.5 Gestalterische Festsetzungen	18
7. ERSCHLIEßUNG	19
7.1 Versorgung	19
7.2 Entsorgung	20
8. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	21
8.1 Altlasten	21
8.2 Umweltbericht	21
8.3 Eingriffsregelung	21
8.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	22
8.6 Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung	22
8.7 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes	23
8.8 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	25
8.9 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Null-Variante	28
8.10 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	28
8.11 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	31
8.12 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	31



9. FLÄCHENBILANZ	31
10. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	32
11. KOSTEN	32

- Anlagen: - Planteil „Bebauungsplan“ im Maßstab 1 : 1.000
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - Baumgutachten - Abschlussbericht Erstellung Baumkataster Auftrag 209_272 Parkanlage „Villa Eulennest“ - Bensheim, Leitsch Sachverständigenbüro, 24.08.2009
 - Gutachterliche Aussagen zur Gebietsfauna und Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG - Büro für Umweltplanung, Rimbach September 2010
 - Grünplanung – Auflistung erhaltenswerter Baumbestände – Schubert und Seuss Architekten Darmstadt, 06.09.2010



1. Lage im Raum

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Südosten der Stadt Bensheim und schließt sich an den Siedlungskörper in Richtung Südosten an. Im Norden begrenzt der Mönchbachweg einschließlich des Friedhofes das Plangebiet. Im Westen grenzt die Heidelberger Straße an, die im Anschluss von Wohnbebauung begrenzt wird. Das Caritas Heim St. Elisabeth umgibt im Süden das Areal, welches im Osten direkt an die ehemalige Papierfabrik grenzt. Das ca. 14.100 m² umfassende Areal stellt aus städtebaulicher Sicht die Schnittstelle zwischen dem westlich der Heidelberger Straße liegendem Wohngebiet hin zum südlich angrenzenden Wohngebiet der Wilhelm-Euler-Straße dar. Zugleich bildet das Areal einen Übergang von der Wohnbebauung hin zu der einst rein gewerblichen „Inselnutzung“ um die ehemals alteingesessene Papierfabrik Euler und den gemischten Nutzungen (untergeordnet Gewerbe, Gastronomie, Wohnen) am Eingang zum Gronauer Tal (Friedhofstraße).

Mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes BO 55 für das Gebiet der ehemaligen Papierfabrik Euler wird auch das ehemals gewerblich genutzte Firmengelände zur Wohnnutzung hin überführt.



Abb.1 Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtkörpers

Bislang war das Plangebiet weitgehend einer städtebaulichen Nutzung entzogen, während es lange Zeit im Besitz der Papierfabrik Euler war. Auf dem Grundstück befanden sich ehemals die privaten Wohnunterkünfte der Familie Euler, unter anderem in den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden, von denen sich zwei noch auf dem Grundstück befinden (Remise, Villa Eulennest). Die Villa und auch der zugehörige Garten mit seinen baulichen Anlagen, wie z. B. die historische Einfriedungsmauer entlang der Heidelberger Straße, an dessen südwestlichen Bauende sich der historische Pavillon befindet, sind als Sachgesamtheit als Kulturdenkmal erfasst.

Im Süden grenzt der Meerbach an das Plangebiet, welcher in Teilen bereits offen gelegt wurde. Das Gewässergrundstück selbst ist aber nicht Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan erhält daher hinsichtlich der Verortung und zeichnerischen Darstellung des Meerbachs als Fließgewässer nur eine nachrichtliche Information.

2. Anlass und Zweck der Planung

Der Grundstückseigentümer ist an die Stadt herangetreten mit dem Anliegen, das Areal einer städtebaulichen Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der denkmalwürdigen Gebäude zuzuführen. Die bisherige Wohnnutzung soll erhalten bleiben und das Grundstück jetzt für eine erweiterte wohnbaulichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Diese Nutzung soll sich in den Bestand integrieren und den parkähnlichen Charakter wieder herstellen.



Abb.2 Luftbild Papierfabrik Euler in Richtung Plangebiet

Auf Veranlassung des Grundstückseigentümers und in Abstimmung mit der Stadt Bensheim wurde zu diesem Zweck ein städtebauliches Entwicklungskonzept als Ideenstudie vom Architekturbüro Schubert und Seuss, Darmstadt, erarbeitet. Anhand dieses Konzeptes wurde von dem planenden Architekten eine mögliche städtebauliche Nutzung aufgezeigt. Dieses Ergebnis wird zur Herbeiführung einer Baugenehmigungsgrundlage sodann in einen Bebauungsplan überführt, um die städtebaulichen Ziele der zuvor beschlossenen Entwurfskonzeption im Detail umzusetzen.

Laut Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung soll die Villa auf einem Grundstück von ca. 4.800 m² herausparzelliert werden und nach historischen Vorlagen in Abstimmung mit dem Denkmalschutz saniert werden. In diesem Zusammenhang wird der bestehende rechtswirksame Bebauungsplan hinsichtlich seiner Festsetzungen überarbeitet, denn die bisher zulässige Bebauung angrenzend an das Einzeldenkmal kann ebenso entfallen wie der Anbau an die Villa.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans dient der Herbeiführung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption.

3. Städtebauliches Entwurfskonzept

Die städtebauliche Entwicklungsabsicht des Gebietes wird bereits seit vielen Jahren innerhalb der Stadt und ihrer Gremien diskutiert. Dabei wurden in der Vergangenheit von unterschiedlichen privaten Nutzungsinteressenten vielfältige Nutzungskonzeptionen entwickelt, diskutiert und beraten. Daher wurde der Bedeutung des Vorhabens entsprechend bereits im Februar 2006 der Gestaltungsbeirat in die Entwicklung der Konzeption zur architektonischen Revitalisierung des bestehenden Villengebäudes „Villa Eulennest“ als auch in die beabsichtigte Nutzung des einstigen als parkähnlich anzusprechenden Freigeländes einbezogen und von dem Vorhaben unterrichtet. Der Gestaltungsbeirat hat sich sodann unabhängig und dezidiert mit der Entwicklungsabsicht befasst und zuletzt im November 2009 die vorliegende Konzeption grundsätzlich positiv bewertet.



Abb. 3 Städtebauliches Konzept, Schubert + Seuss Architekten, Darmstadt

Durch den Grundstückseigentümer und Initiator wurde gleichzeitig auch bereits im Entwurfsstadium die Denkmalbehörde und die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße in die architektonischen Gestaltungsüberlegungen des Objektes als auch im Bereich der Freianlage involviert und Entwurfselemente frühzeitig konsensfähig unter Einbeziehung der dortigen Belange abgestimmt.

Die beispielhafte Erwähnung der durchgeführten verfahrensbegleitenden Gutachten und Fachbeiträge soll verdeutlichen, dass sowohl von Seiten der Stadt als auch durch den privaten

Grundstückseigentümer erhebliche Anstrengungen angestellt wurden, ein möglichst breites Grundlagenspektrum zu eruieren, um die Planungsabsicht auf eine breite konsensfähige Basis zu stellen. Die hier vorgelegte Entwurfsplanung ist Ergebnis dessen.

Das dem vorliegenden Bauleitplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept wurde vom Architekturbüro Schubert und Seuss aus Darmstadt entwickelt. Das Konzept sieht 6 Stadtvillen vor, die sich auf sehr großzügig geschnittenen Grundstücken befinden (siehe vorstehende Abb.3). Die Größe, Dichte und städtebauliche Struktur des Entwurfs wie die zweigeschossigen Stadtvillen mit Staffelgeschoss orientieren sich am städtebaulichen Umfeld und bilden die Schnittstelle zwischen denkmalgeschützten Gebäuden und modernen Baukörpern.



Abb. 4 Städtebauliches Konzept / Ansicht I, Schubert + Seuss Architekten, Darmstadt



Abb. 5 Städtebauliches Konzept / Ansicht II, Schubert + Seuss Architekten, Darmstadt



Abb. 6 Städtebauliches Konzept / Gartenperspektive, Schubert + Seuss Architekten, Darmstadt

Zahlreiche Entwurfskriterien finden sich in dem, dem Bauleitplan zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept wieder (siehe dazu u. a. das nachfolgende Kapitel „Bauleitplanerische Festsetzungen“).

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde durch den Grundstückseigentümer im Vorgriff auf die konkrete Bauleitplanung zunächst eine Erhebung des Baumbestandes innerhalb des Grundstückes in Auftrag gegeben, um eine fachlich fundierte Beurteilungsgrundlage über den Zustand und den Umfang des Bewuchses zu erhalten. Die Ergebnisse der Bestandserhebung wurden aufgrund des teilweise sehr hohen Lebensalters der Bäume zuerst mit der Denkmalbehörde erörtert, da vom Grundstückseigentümer eingangs nicht ausgeschlossen werden konnte, dass der Aufwuchs möglicherweise historischen Ursprungs und von denkmalschutzwürdiger Bedeutung sein könnte. In einem gemeinsamen Ortstermin im Juli 2010 mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurde geprüft, inwieweit möglicherweise Belange des Denkmalschutzes in Bezug auf die geplante städtebauliche Nutzung des ehemaligen Villengartens beachtlich werden könnten. Aus der Sicht des Denkmalschutzes wurde jedoch signalisiert, dass nach deren Recherchen für den parkähnlichen Garten kein nachweislich denkmalschutzrelevanter Ursprung ermittelt werden konnte. Über die Entstehung des Gartens und seiner Bestandteile sind keine schriftlichen Nachweise oder Karten bekannt, anhand derer einstige Gestaltungselemente rekonstruiert werden könnten.

Daher wurden die Belange von Denkmalschutz und Natur und Landschaft in eine gegenseitige Betrachtung eingestellt, um nach Abwägung aller Belange eine sinnvolle Gesamtlösung zu erhalten mit dem Bestand der vorhandenen Elemente denkmalgerecht umzugehen und zugleich die Aspekte von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dieses äußert sich daran, dass neben der Bedeutung der erhaltenswerten Bäume für den denkmalgeschützten Parkcharakter diese auch nach ihrer Bedeutung als Lebensraum betrachtet wurden. Mit dieser Erkenntnis und gemäß den Anregungen aus der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf wurde sodann vom Eigentümer zum weiteren Fortgang des Verfahrens eine gutachterliche Aussage zur Gebietsfauna und Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beauftragt. Im Zuge der Prüfung wurde in Abstimmung mit dem beauftragten Biologen auch eine Konzeption erarbeitet, nach der aus naturschutzfachlicher Sicht aus der Vielzahl der in den vergangenen Jahren wild aufgegangenen Bäumen diejenigen Exemplare herausgestellt wurden, die für die beabsichtigte Entwicklung und Erhaltung der parkähnlichen Gesamtstruktur von nachhaltiger Bedeutung sind. Es wurde ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, solche Individuen heraus zu stellen, bei denen ein hohes Erhaltungspotenzial zu erwarten ist. Dieser Bestand wird als „zu erhalten“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Den Ausführungen ist zu entnehmen, dass nicht nur der Erhalt und die Sanierung der Denkmäler in die Planungsüberlegungen eingeflossen sind, sondern auch der schützenswerte Baumbestand, der im Baumgutachten (siehe Anlage) ausführlich untersucht und in der darauf aufsetzenden Grünplanung des Architekturbüros Schubert und Seuss konkretisiert wurde. Ziel der Untersuchungen ist es, den verwahrlosten Zustand der Freianlagen zu beheben und den parkartigen Charakter des Anwesens wieder herzustellen.

Da sich das städtebauliche Konzept nah an den Erhaltungs- und Aufwertungszielen orientiert, vollziehen sich die Festsetzungen der Baugrenzen sehr eng an dem städtebaulichen Konzept.

Das Entwicklungskonzept sieht eine Wohnbebauung mit 6 Stadtvillen mit einer bebauten Grundfläche von 192 m² auf großzügig geschnittenen Grundstücken von etwa 850 m² bis 1.600 m² vor. Die Ausrichtung aller Gebäude nach Süden bzw. Westen und die großzügig gestalteten Gartenflächen verleihen dem Areal den beabsichtigten offenen Charakter.

In einem ersten Entwicklungsabschnitt erfolgt die erstmalige innere Erschließung des Areals über eine neu anzulegende Privatstraße („Interimslösung“), die an die Heidelberger Straße beginnt und bis in Höhe des Friedhofs nach Osten geführt wird und dort mit einem Wendehammer stumpf endet. Die geplanten Wohneinheiten im östlichen Abschnitt des Plangebietes werden über diese Anliegerstraße erschlossen. Im Falle einer Entwicklung des Fabrikgeländes der ehemaligen Papierfabrik Euler (im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes BO 55) und Herstellung der dort geplanten Verkehrsanlagen soll die Erschließung des vorliegenden Planbereiches durch Herstellen eines Straßenanschlusses an die dortige Erschließung in einem zweiten Entwicklungsschritt erfolgen. Sobald diese Anbindung hergestellt ist, kann der westliche Teilbereich der Privatstraße, der sich auf dem Grundstück der Villa Eulennest befindet, zurückgebaut und im Anschluss als private Gartenfläche genutzt.

Bis zur gebrauchsfertigen Herstellung der Erschließung über das Plangebiet der ehemaligen Papierfabrik Euler wird im Zuge des ersten Entwicklungsabschnittes die Erschließung im Zuge der Interimslösung als Überfahrtsrecht über das Grundstück der historischen Villa gesichert.

Die Zufahrt von der Heidelberger Straße wird dann als zweite Zufahrt für das Villengrundstück genutzt, was dem historischen Vorbild vergangener Nutzungen der Villa Eulennest entspricht.

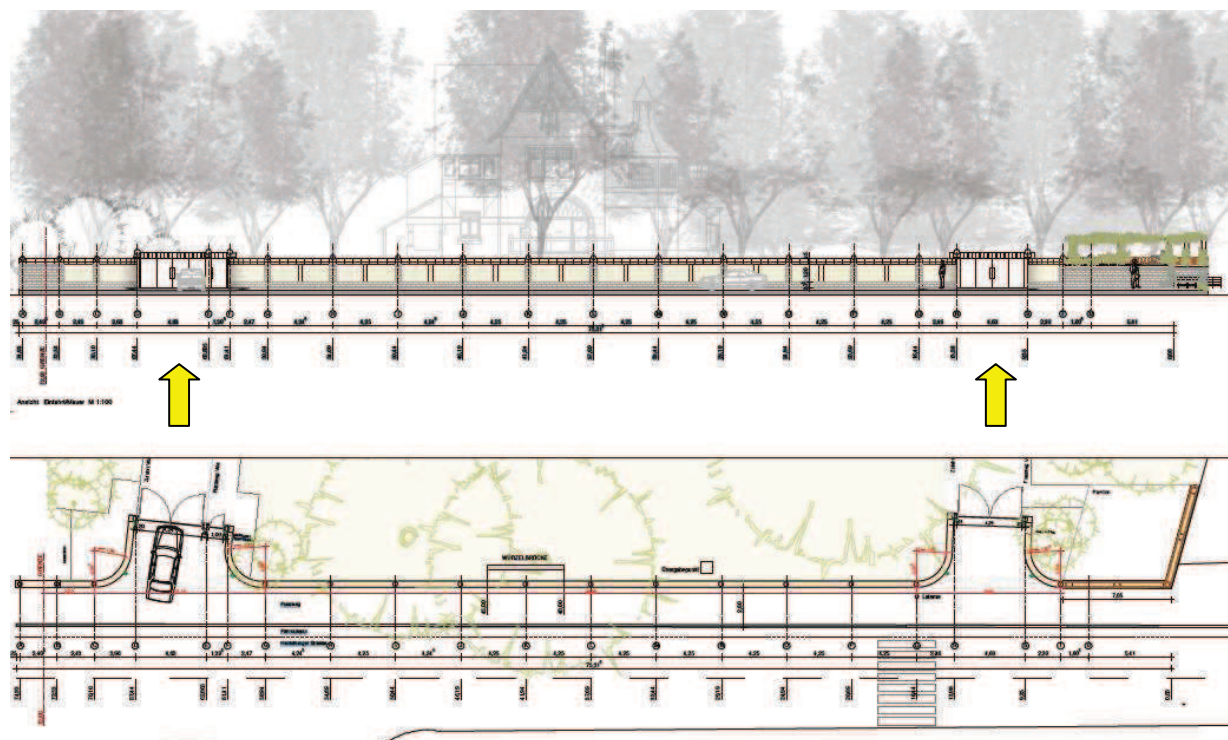


Abb. 7 Konzept zur Sanierung der Einfriedungsmauer, Schubert + Seuss Architekten, Darmstadt

Eng mit der Herstellung der geplanten Zufahrt verbunden ist auch die Sanierung der bestehenden Einfriedungsmauer entlang der Heidelberger Straße. Wie in Gesprächen mit der Denkmalschutzbehörde bereits vorabgestimmt werden konnte und durch historische Belege dokumentiert ist, befand sich ehemals in Höhe der jetzigen Interimslösung bereits einmal eine Zufahrt auf das Villengrundstück der Villa Eulennest. Daher ist die zur Herstellung der Zufahrt in die Privatstraße erforderliche Maueröffnung historisch hinterlegt.

Hinzu kommt, dass der bauliche Zustand der Einfriedungsmauer, deren Standsicherheit sowie die in großen Bereichen nicht vorhandene Fundamentierung als auch die Substanz der noch vorhandenen Natursteine eine aufwendige und kostenintensive Komplettsanierung notwendig machen würde. Die Diagnose der Sandsteine durch die mit den Natursteinarbeiten betraute Fachfirma ergab, dass nur etwa 5% des noch vorhandenen Materials brauchbar wären. Die vorgefundene Grundsubstanz der übrigen Mauersteine lässt eine Wiederverwendung nicht zu. Daher wird im Zuge der Restaurierung der Einfriedungsmauer das Erscheinungsbild derselben durch einen grundhaften Neubau nach historischem Vorbild ersetzt. Verwertbare Sandsteine werden nach vorheriger Reinigung und Aufarbeitung wieder eingebaut, alle übrigen Steine, insbesondere die Dachsteine mit den Kugeln, werden nach dem historischen Vorbild neu hergestellt und eingebaut.

Konstruktiv wird eine Unterkonstruktion in Verbundbauweise (Beton und Kalksandstein) und neuen Fundamenten hergestellt, die anschließend mit bossierten Steinen nach der historischen Teilung (Mauerpfeiler, durchgehender Sockel und Mauerabdeckung mit Dachsteinen und Kugeln) verkleidet wird. Die Zwischenfelder werden verputzt.

Im Bereich der alten Buche wird eine aufwendige Wurzelbrücke hergestellt, die diesen Baum im Bestand sichern soll. Diese rein konstruktive Maßnahme wird später optisch nicht in Erscheinung treten.

Der historische Pavillon am südlichen Ende, Ecke Meerbach, ist relativ gut fundamentiert und kann daher im Bestand saniert werden. Die teils stark angegriffenen Säulen werden abgebaut, saniert und wieder eingebaut. Die Bekrönung mit einer hölzernen Pergola wird wieder neu rekonstruiert und eingebaut.

Die beiden "eingezogenen" Zufahrten von der Heidelberger Straße in das Grundstück des Plangeltungsbereiches wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit in dieser Form gewählt. Das Nebeneinander von Fußgänger, Fahrradweg und Kraftfahrzeugverkehr auf der Heidelberger Straße erzeugt eine latente Gefahrensituation, so dass mit dem Einziehen der Einfahrt ein gewisser Aufstellraum für ein- und ausfahrende Fahrzeuge geschaffen werden kann.

Die gesamten Maßnahmen zur Gestaltung der Einfriedigung wurden im Vorfeld im Rahmen zweier Ortstermine am 07. und 26. Mai 2010 mit der Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abgestimmt und die Zustimmung eingeholt.

Der im Plangeltungsbereich erhaltenswerte Baumbestand (vgl. der Grünplanung von Schubert und Seuss Architekten) soll als „grüne Lunge“ erhalten werden und das Baugebiet räumlich fassen. Die erforderlichen Stellplätze sind den Gebäuden direkt zugeordnet. Die zweigeschossigen Baukörper haben eine Grundfläche von 192 m² und sind mit 2 Wohneinheiten konzipiert.

Im Teilbereich B der denkmalgeschützten Remise erfolgt nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz ein eingeschossiger Anbau auf einer Grundfläche von insgesamt ca. 100 m². Dabei orientiert sich die Höhenentwicklung an der denkmalgeschützten Remise.

Im Norden und Süden der Anliegerstraße schließen sich die hochwertigen Stadtvillen als Einzelhausbebauung an. Alternativ sind im südlichen Teilbereich D an Stelle der Stadtvillen auch Doppelhäuser möglich, die sich im äußeren Erscheinungsbild und in der Kubatur des Gebäudes nur unwesentlich von den Stadtvillen unterscheiden und 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte vorsehen.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt direkt an die Heidelberger Straße. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungskörpers und ist von Bebauung umgeben. Im Norden schließt in fußläufiger Erreichbarkeit die Altstadt an und im Osten das ehemalige Fabrikgelände Euler.

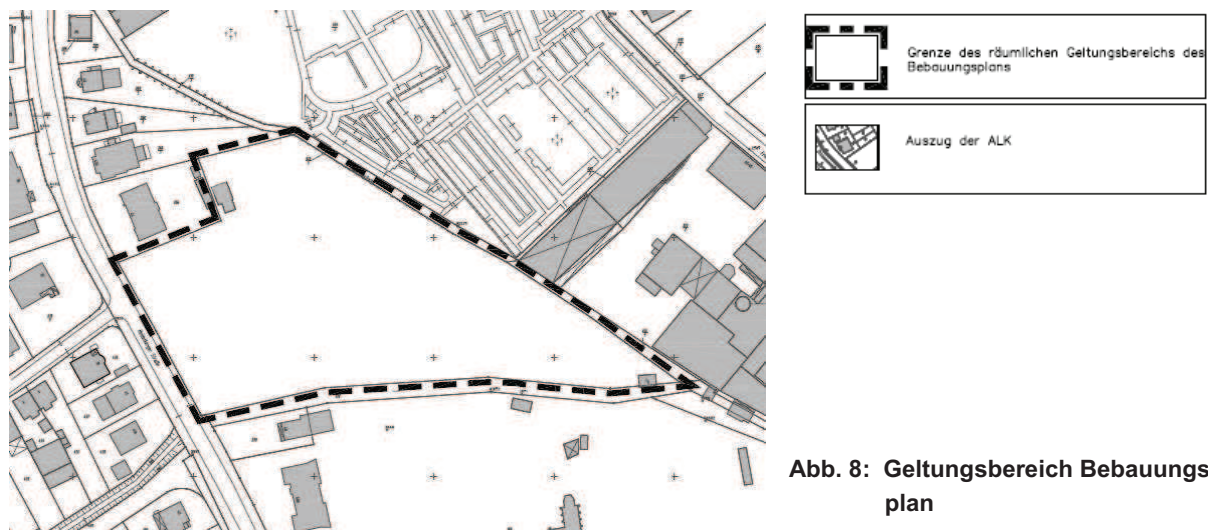


Abb. 8: Geltungsbereich Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,41 ha und betrifft Flur 9, Flurstück Nr. 279/1, in der Gemarkung Bensheim.

4.2. Verfahrensablauf

Für das Grundstück Heidelberger Straße 46 besteht seit 18.10.2002 ein rechtswirksamer Bebauungsplan BO 38 „Villa Eulennest“. Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Situation dar und wird als **Bebauungsplan** im Sinne des § 30 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Zum Fortgang des Aufstellungsverfahrens wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB fortgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB); unabhängig davon werden aber die erstellten Fachbeiträge und Gutachten als Anhang zur Begründung angefügt sowie auch die umweltrelevanten Inhalte in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich damit auf die **Änderung** des qualifizierten **Bebauungsplans**; eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt zu gegebener Zeit im Zuge der Berichtigung. Mit der gegenständlichen 1. Änderung des BO 38 werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans in Gänze für den Plangeltungsbe- reich ersetzt.

Im Zuge der Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs die nachste- henden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenver- sammlung durchgeführt.

27.08.2009: Vorstellung der Planung durch Herrn Schubert (Architekturbüro) im Bauaus- schuss und Ortsbeirat Mitte.

12.11.2009: Zustimmung einer Entwicklung der beantragten Flächen und Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Villa Eulennest“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.11.2009.

23.03.2010: Schreiben der Stadt zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteili- gungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Vorent- wurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen sowie des Baum- gutachtens zur Stellungnahme aufgefordert.

31.03.2010 bis einschließlich 03.05.2010: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über die Planungsab- sicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

03.05.2010: Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens des Regierungspräsidiums Darm- stadt, des Kreises Bergstraße, des Gewässerverbands Bergstraße und des GGEW Bensheim Anregungen vorgetragen, die in der Entwurfsplanung redaktionell berücksichtigt wurden.

So wurden die Hinweise in den textlichen Festsetzungen um Ausführungen zu Wasser- schutzgebieten, Bodenschutz, Brandschutz und die Verwendung von Niederschlagswasser sowie die Sicherung von Versorgungsleitungen ergänzt. Zugleich wurde der Anregung ent- sprochen, neben der ausschließlichen Zulassung von Flachdächern ausnahmsweise auch Sattel-, Walm- oder Zeltdächer zuzulassen, um im Rahmen der Angebotsplanung auch weite- re abgestimmte Festsetzungsoptionen zu ermöglichen. Die Darstellung der Lage des Meer- bachs wurde im Planteil verortet. Die Begründung wurde um Ausführungen zu Altlasten und zum Meerbach ergänzt.

Weiterhin wurde der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde entsprochen und eine Artenschutzprüfung für das Plangebiet durchgeführt, welche der Begründung als Anlage beigelegt ist. Um zugleich das bereits erstellte Baumgutachten in Hinblick auf die zu erhaltenden raumbildprägenden Bäume zu konkretisieren, wurde eine Grünplanung als Beurteilungsgrundlage erstellt und als Fachplanungsbeitrag in die Begründung integriert.

11.11.2010: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung darüber sowie Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfs „Villa Eulennest“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB weiterzuführen. In gleicher Sitzung wurde die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

23.11.2010: Schreiben der Stadt zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Entwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme aufgefordert.

03.01.2011: Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.

29.11.2010 bis einschließlich 03.01.2011: Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht und die Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.11.2010 im Bergsträßer Anzeiger.

Da zahlreiche Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung in den Planunterlagen berücksichtigt wurden, wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung nur noch wenige Hinweise und Anregungen vorgebracht. Grundsätzlich ergaben sich jedoch neben redaktionellen Änderungen keine materiell-rechtlichen Änderungen, die zu einer erneuten Offenlage führten.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde am **10.03.2011** mit der Abwägung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Da das Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplans am 18.03.2011 tritt dieser in Kraft.

5. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt das Gebiet, ebenso wie den der gesamten Innenstadt von Bensheim, als „Siedlungsfläche, Bestand“ dar.



Abb. 9 Auszug aus Regionalplan Südhessen 2000

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Nachdem das gegenständliche Planverfahren im beschleunigten Verfahren betrieben wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB zu gegebener Zeit anzupassen, um letztlich dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen.

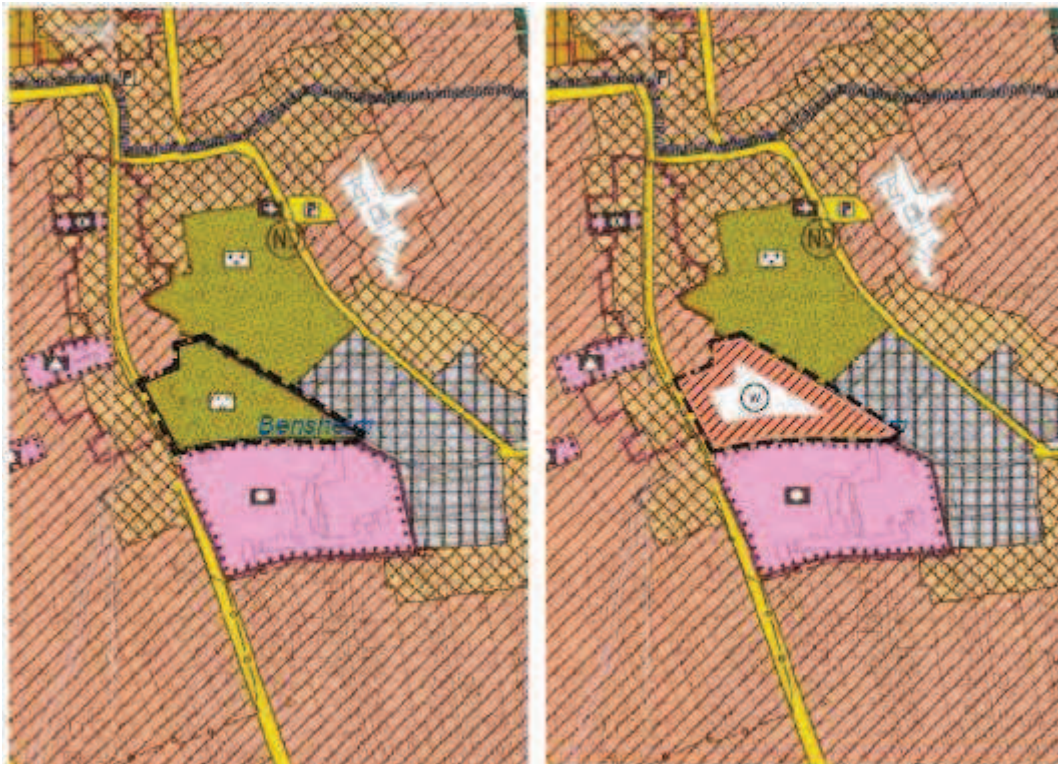


Abb. 10 Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim,

links - BESTAND,

rechts – erforderliche spätere Anpassung

Gemäß der Definition des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt es sich bei dem Bebauungsplan der Innenentwicklung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das bedeutet, durch die Planung werden Flächen erfasst, die der Fortentwicklung bzw. Umnutzung innerhalb des im Zusammenhang

bebauten Ortsteiles dienen. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es, einen Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch ohne Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets, die sich vor allem aus den Grundzügen des Flächennutzungsplans ergibt, wird hierbei nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans insoweit obsolet werden, wird im Wege der Berichtigung angepasst, wobei es sich um einen redaktionellen Vorgang handelt, auf den die Vorschriften über die Bauleitplanung nicht anwendbar sind.

Materiell betont § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ausdrücklich, dass im Rahmen der planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll und misst diesen Belangen einen besonders hohen Stellenwert bei.

6. Bauleitplanerische Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Reines Wohngebiet“ (WR), nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind unzulässig, da sich diese Nutzungen nicht in das städtebauliche Gefüge eingliedern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption (Verfasser: Schubert und Seuss Architekten, Darmstadt) ist das Gesamtplangebiet in vier Teilbereiche zu unterscheiden.

Teilbereich A denkmalgeschützte Villa Eulennest, des Pavillon und der historischen Mauer entlang der Heidelberger Straße, das denkmalgeschützte Parkareal,

Teilbereich B der denkmalgeschützten Remise im Norden des Plangebiets inklusive Anbau,

Teilbereich C mit 4 Stadtvillen im nördlichen Plangebiet,

Teilbereich D mit 2 Stadtvillen oder 2 Doppelhäusern im südlichen Plangebiet.

Die Teilbereiche unterscheiden sich in erster Linie durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Grundfläche und die Bauweise.

Im Teilbereich C und D sind zwei Vollgeschosse zulässig. Für die Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Ergänzend wird die Zahl der Wohneinheiten gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Teilbereich A zeichnet den Bestand der bestehenden denkmalgeschützten Villa nach. Ergänzende Festsetzungen zum Maß der Nutzung wurden

nicht getroffen, da ausschließlich der Bestand gesichert werden soll, um dem Denkmalschutz ausreichend Rechnung zu tragen. Neben den überbaubaren Grundstücksflächen wird auch die Grundfläche und ergänzend die Anzahl der Vollgeschosse angegeben.

Die Festsetzungen zur Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen richten sich dabei an dem städtebaulichen Umfeld aus. Die theoretisch ermittelte Grundflächenzahl beträgt für die Teilbereiche C und D im Durchschnitt 0,18 und unterschreitet dabei die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen, um dem parkähnlichen Charakter gerecht zu werden. Auch die Festsetzung der Bauweise ist dem städtebaulichen Entwurfskonzept angepasst.

Die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen als weitere Steuerung des Maßes der Nutzung wird für die Teilbereiche B, C und D durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) als Obergrenze festgesetzt und kann der Nutzungsschablone entnommen werden. Die Bezugshöhe liegt dabei bei 103,34 m ü NN.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch Baugrenzen bestimmt. Einzig im nördlichen Bereich ist für die denkmalgeschützte Remise eine Baulinie festgelegt worden, da der Bestand gesichert werden soll, dieser aber die Abstandsflächen unterschreitet. Die zulässige überbaubare Grundfläche ist im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO dem Planteil zu entnehmen. Die jeweils festgesetzten Grundflächen orientieren sich hierbei im Teilbereich C und D an dem städtebaulichen Umfeld. In den Teilbereichen A und B wurden Baukörperfestsetzungen gewählt, da es sich bei den Bauten um vorhandene denkmalgeschützte Gebäude handelt. Im Teilbereich B wurde die Baukörperfestsetzung des Denkmals um ein weiteres Baufenster für den geplanten Anbau ergänzt.

Da die Baufenster im Teilbereich C und D eng den Gebäudekubaturen des städtebaulichen Entwurfs folgen, werden keine weiteren Festsetzungen als der Grundfläche getroffen.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Grundfläche (Angaben gemäß Nutzungsschablone) durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., wird ausnahmsweise zugelassen, um einen Spielraum innerhalb der Baugrenzen für etwaige nachträgliche Änderungen am Baukörper, die die Grundfläche betreffen, zu ermöglichen.

6.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Zur verkehrlichen Erschließung der künftigen Bauplätze wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die in der geplanten Form derzeit noch nicht vorhanden ist und im Zuge der Bebauung des Areals neu hergestellt werden muss. Die geplante Straße in Form einer Stichstraße mit abschließendem Wendehammer geht von der Heidelberger Straße nach Osten in das Gebiet und ermöglicht einen späteren Anschluss an das zur städtebaulichen Entwicklung anstehende ehemalige Fabrikgelände Euler (zweite Entwicklungsstufe).

Die Festsetzung der internen Privaterschließungsstraßen erfolgt als „private Verkehrsflächen“, überlagert mit der Festsetzung „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Im Hinblick auf eine zukünftige Umnutzung des Fabrikgeländes Euler im Anschluss des Mönchbachwegs im Osten des Plangebiets wird gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die Privatstraße im Bereich des Grundstücks der Villa Eulennest aufgehoben werden muss, sobald eine verkehrliche Anbindung an das Euler Fabrikgelände im Osten sicher gestellt ist. Die zurückgebaute Straßenfläche wird danach als nicht überbaubare Grundstücksfläche Teil der privaten Gartenfläche des Eigentümers.

Die bedingt festgesetzte Zulässigkeit der verkehrlichen Erschließung des Gebietes von der Heidelberger Straße ausgehend als Interimslösung über den im Planteil festgesetzten Privatweg erfolgt insofern nur zeitlich begrenzt, bis das Neubaugebiet im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler“ erschlossen und die Erschließungsanlagen hergestellt sind. Sodann tritt die Rückbauverpflichtung für die planerisch festgelegte Interimslösung „Privatstraße“ gemäß den textlichen Festsetzungen A5 des Bebauungsplanes ein und die verkehrliche Erschließung wird umorientiert. Zu diesem Zeitpunkt erlöschen zugleich auch die festgesetzten Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Von der bedingten Festsetzung ist die Aufhebung vereinbarter Leitungsrechte, u. a. wegen der Gewährleistung einer gesicherten Baugebietsentwässerung, ausgenommen, da einmal hergestellte Ver- und Entsorgungsleitungen auch nach der Umorientierung der Erschließung und Aufgabe der „Interimslösung“ nicht rückgebaut und ebenfalls umorientiert werden können. Hier wurde in den textlichen Festsetzungen im Teil A 7.2 entsprechend differenziert und die Rücknahme der Leitungsrechte ausgegrenzt. Eine grundbuchliche Sicherung der notwendigen Grunddienstbarkeiten kann durch die Planfestsetzung jedoch nicht ersetzt werden, so dass die Handhabung über die Vereinbarung der dinglichen Sicherung immer auch dem Grundstückseigentümer vorbehalten ist. Für den Fall, dass Bauvorhaben erst nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik Euler errichtet werden, ist es in der Obliegenheit des Grundstückseigentümers, mit den Erschließungsträgern andere Möglichkeiten der Erschließung zu verhandeln und ggf. die hier festgesetzten Leitungsrechte nicht in Anspruch zu nehmen. Sollten jedoch vorab Erschließungsanlagen zu verlegen sein, die zur Heidelberger Straße hin verlegt und angeschlossen werden müssen, so muss die Grunddienstbarkeit auch nach Aufheben der „Interimslösung Privatstraße“ noch Bestand haben können.

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind als untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der zeichnerisch festgelegten Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Festlegung dieser Flächen erfolgt im Hinblick auf Umsetzung des städtebaulichen Entwurfskonzeptes und auf Rücksichtnahme schützenswerter Gehölzbestände.

Um die Überbauung der Freiflächen einzuschränken sind hochbauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von

maximal 15 m² zulässig. Die Wege und Stellplätze sind zudem aus wasserdurchlässigem Material herzustellen um eine bessere Versickerungsfähigkeit zu erzielen.

Um den parkartigen Charakter langfristig erhalten zu können, ist der erhaltenswerte Baumbestand gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gemäß Planzeichnung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen Arten zu ersetzen. Die Festsetzung der Baumstandorte erfolgte entsprechend der Grünplanung vom Büro Schubert und Seuss, die die erhaltenswerten Bäume feststellten. Baumbestände, die nicht erhalten werden können, sind gleichwertig an einer anderen Stelle im Plangebiet zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen. Zudem sind mind. 50 % der Grundstücksfreiflächen (d. h. Flächen, die nicht für zulässige Gebäude bzw. Nebenanlagen in Anspruch genommen werden) als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Neigung von 15° zulässig. So wird dem städtebaulichen Konzept Rechnung getragen, welches eine Gebäudekubatur konzipiert, die eine maximal zweigeschossige Bebauung vorsieht und ein von der vorderen Baukante zurückversetztes Staffelgeschoss impliziert. Die maximale Traufhöhe darf das Staffelgeschoss nicht überschreiten. Um weitere abgestimmte Festsetzungsoptionen zu ermöglichen, werden neben Flachdächern ausnahmsweise auch Sattel-, Walm- oder Zeltdächer zugelassen.

Um eine weitgehend entsprechende Gestaltung der Villenbebauung zu erreichen, werden Grundprinzipien der Dachgestaltung für die Teilbereich C und D formuliert. So ist die Dachneigung und Dachform nur in den in der Nutzungsschablone angegebenen Grenzen und je Gebäude nur eine einheitliche Dachneigung zulässig. Bei Doppelhäusern gelten unabhängig der funktionalen oder eigentumsrechtlichen Selbstständigkeit die zusammenhängenden Kubaturen als ein Gebäudekomplex und sind nur mit einer für den Gebäudekomplex einheitlichen Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Gebäude und Garagen ist die Dachneigung freigestellt, sie sind in ihrer Ausgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, um sich in den Grünbestand einzufügen und den Regenabfluss zu drosseln.

Das Dachflächenwasser der Gebäude soll unbeschadet etwaiger Genehmigungen auf den Grundstücken versickert werden, an denen das Regenwasser anfällt, um den Naturhaushalt und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Eine Einleitung in den nahe gelegenen Vorfluter „Meerbach“ ist aus gewässerhydraulischen Gründen unzulässig.

Dachaufbauten, die die maximale Höhe überschreiten, sind unzulässig, um das Gesamterscheinungsbild der Baukörper nicht zu stören.

Gestalterisch abgerundet wird das städtebauliche Konzept durch die aufeinander abgestimmten Heckenpflanzungen als Einfriedung der Grundstücke. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind die Grundstücke zum Straßenraum und zum Nachbargrundstück durch Hecken, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,20 m über Oberkante des natürlich anstehenden Geländes einzufrieden. Eine darüber hinausgehende Aufwuchshöhe sollte nicht zugelassen werden, um Angsträume zu vermeiden und die soziale Sicherheit im Gebiet so zu

gewährleisten. Neben Heckeneinfriedungen sind ausnahmsweise transparente Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Ein weiterer Bestandteil des gesamten Denkmals in der Sachgesamtheit Villa und Garten ist die Einfriedungsmauer entlang der Heidelberger Straße. Der Fortbestand der Mauer wird durch die nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend des Planeintrages gesichert.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist zunächst an das bestehende Gemeindestraßennetz (Heidelberger Straße und Friedhofsstraße) angebunden und in deren Fortführung an eine klassifizierte Straße (B 3). Im Zuge der weiteren Umsetzung wird durch den Bau der Privatstraße das Gebiet für den Fahrzeugverkehr intern erschlossen.

Mehrere in unmittelbarer Nähe gelegene Bushaltestellen stellen die Erreichbarkeit der ÖPNV - Strecken entlang der Bergstraßenachse sicher. Der Bahnhof als auch die zentrale Innenstadt mit den vielfältigen Einkaufs- und Versorgungsangeboten sind fußläufig erreichbar, so dass bereits hieraus ein besonderer Vorzug dieses Baugebietes erwächst.

Innerhalb der umliegenden Heidelberger Straße sind ausreichend dimensionierte Wasserleitungen und Abwasserkanäle vorhanden, über welche die Entsorgung des Plangebietes erfolgt. Baugebietsinterne Neuverlegungen sind erforderlich und können an den Bestand angeschlossen werden.

7.1 Versorgung

Das Plangebiet kann über die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Leitungen erschlossen werden. Eine Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch Netzausbaumaßnahmen möglich. Somit ist die Versorgung über die Leitungen der GGEW AG sichergestellt.

Hinsichtlich der Beleuchtung ist in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis enthalten, der auf den Einsatz der LED - Technik bei der Straßenbeleuchtung abzielt. Der Einsatz von LEDs ist vor allem aus vier Gründen für die Stadtbeleuchtung interessant:

1. Der Lichtstrahl aus LED-Leuchten lässt sich sehr stark bündeln. Nur das, was hell werden soll (Straßenoberfläche, Gebäudefassade etc.), wird auch angeleuchtet. Richtig eingestellte Leuchten verursachen daher fast gar kein unerwünschtes Streulicht in den Nachthimmel, auf Bäume oder in Schlafzimmerfenster und helfen so die allgemeine Lichtverschmutzung in Städten und Landschaft zu verringern.
2. LEDs zeichnen sich durch eine sehr hohe Lebensdauer aus. Da Totalausfälle bei Leuchtdioden relativ selten sind, bemisst sich die Lebensdauer nach dem Rückgang des Lichtstroms. Es wird geschätzt, dass für die Straßenbeleuchtung geeignete LEDs erst nach 15.000 bis 50.000 Stunden 30 Prozent ihrer Lichtausbeute eingebüßt haben. Wenn Kabel, Klemmen und Co. genauso lange halten (wovon meist auszugehen ist), kann eine hoch-

wertige LED-Leuchte also durchaus mehr als zehn Jahre lang ohne Austausch betrieben werden.

3. Die Lichtausbeute (Lichtstrom pro eingesetzte Leistung) von LEDs ist relativ hoch. Auf dem Markt verfügbare, für die Straßenbeleuchtung geeignete LEDs erreichen bereits jetzt Werte von bis zu 100 Lumen pro Watt (lm/W) – im Labor werden noch höhere Wirkungsgrade erzielt. Damit liegen Leuchtdioden zwar noch hinter Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit bis zu 150 lm/W. Da bei LEDs jedoch fast der gesamte Lichtstrom fast ohne Streulichtverluste auf der Zielfläche ankommt, sind künftig auch gegenüber Natriumdampf-Hochdrucklampen Energieeinsparpotenziale möglich. Entscheidend für die Bewertung von Lichtausbeute und Energieeffizienz ist aber die Integration in das Leuchtensystem, bei hohen Watttagen schneiden LEDs hier bisher noch deutlich schlechter ab als NAV-Lampen. Für kleinere Lichtströme kann die LED schon heute effizienter sein als konventionelle Systeme (z.B. mit 2x18W Kompaktleuchtstofflampen).
4. LED-Leuchten sind relativ insektenfreundlich. Ihr Licht strahlt fast gar nicht in den Frequenzbereichen, für die Insektenaugen besonders empfindlich sind. Zwar ist das Licht gerade weißer LEDs, die für Straßenbeleuchtung in Frage kommen, nicht völlig monochrom, sondern enthält einen breiteren Spektralbereich. Die für Insekten besonders anlockende Strahlung im Ultraviolett- Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) entsteht jedoch auch bei weißen LEDs gar nicht. Zudem verursachen Leuchtdioden weniger Insekten anlockendes Streulicht in die Umgebung (s.o.).

7.2 Entsorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen und entwässert werden.

Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Meerbachs im Süden des Plangebiets ist im Zuge der Bauausführung sicherzustellen, dass keine Fremdstoffe in das Gewässer gelangen können; da nach Auskunft des Gewässerverbandes Bergstraße im Meerbach Vorkommen mehrerer stark gefährdeter Arten nachgewiesen sind.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Meerbach scheidet zudem grundsätzlich aus, weil der Meerbach als hydraulisch überlastet anzusehen ist. Bei Starkregenereignissen kann am Meerbach im Bereich der Brückenunterquerung Heidelberger Straße eine Überlastungssituation eintreten, bei der Ausbordungen auftreten können. Daher sind nach Auskunft des Gewässerverbandes Bergstraße keine zusätzlichen Einleitungen zulässig.

Das anfallende Dachflächenwasser ist daher vorrangig über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig zu versickern. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist in der Regel nicht erforderlich. Ausführliche Informationen hierüber gibt das Hessische Umweltministerium auf seiner Homepage www.hmulv.hessen.de sowie über Ausführungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die breitflächige Versickerung in den Broschüren „Entsiegeln und Versickern“ und „Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten“.

Die konkrete Versickerungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Vorhabenträger vorzulegen und etwaige Genehmigungen einzuholen.

8. Umweltschützende Belange

8.1 Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Kenntnisse zu sonstigen Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfällen, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben, sind dem Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Bodenschutz nicht bekannt.

8.2 Umweltbericht

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde zunächst gemäß § 2 (4) S.3 BauGB in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgefragt.

Nachdem im Anschluss an die erfolgte frühzeitige Beteiligung das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB fortgeführt wird, ist formalrechtlich gesehen die Erstellung eines Umweltberichtes nicht verpflichtend. Dennoch werden auch im weiteren Fortgang des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan alle umweltrelevanten Inhalte in die Begründung zum Bebauungsplan integriert, um der gebotenen naturschutzfachlichen Bedeutung des Areals in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Ferner werden die bereits erstellten Fachbeiträge und Gutachten als Anhang der Begründung angefügt.

8.3 Eingriffsregelung

Entsprechend dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG) § 14 hat der Verursacher eines Eingriffs vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Gemäß § 1a (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Formalrechtlich betrachtet ist aufgrund der Verfahrenswahl die Bauleitplanung der natur-

schutzrechtlichen Eingriffsregelung entzogen. Dennoch wird der durch die Bauleitplanung verursachte Eingriff einer angemessenen Kompensation zugeführt.

8.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im vorliegenden Fall erfolgt keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005, da zum einen der parkartige Charakter weitestgehend erhalten bleibt und zum anderen die Freistellungsmaßnahmen der erhaltenswerten Bäume zur Aufwertung des Grünraums bereits angemessen beitragen. Eine formelle Eingriffsbilanzierung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich, da gemäß § 13a BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

8.5 Planung

Die gegenständliche Planung sieht den Bau von 6 großzügigen Stadtvillen in dem jetzigen Villenpark vor. Neben einer Erschließungsstraße wird hier die Bebauung mit Wohnhäusern, Garagen und Nebenanlagen ermöglicht. Dabei wird festgesetzt, dass die Wohnhäuser eine extensive Dachbegrünung erhalten (sofern Flachdächer zur Ausführung kommen – bei den ausnahmsweise zulässigen geneigten Dächern ist eine Dachbegrünung technisch nicht umsetzbar und daher nicht zwingend festgesetzt) und das Niederschlagswasser der Nebenanlagen versickert werden soll.

Es ist wesentlicher Bestandteil der Planung, dass der Parkcharakter des Gebietes zunächst wieder hergestellt und dann erhalten bleiben soll. Dazu wurden verschiedene Festsetzungen getroffen, die z.B. den Erhalt von Großbäumen und den Verzicht auf sichtbare, bauliche Grundstückseinfriedungen vorsehen.

8.6 Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung

Die Fachziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den Bestimmungen verschiedener Gesetze und Verordnungen. Für den gegenständlichen Bebauungsplan sind vor allem folgende Ziele relevant:

Denkmalschutz (Denkmalschutzgesetz)

Im Plangeltungsbereich befindet sich das Kulturdenkmal Sachgesamtheit Villa und Garten, das die Gebäude, baulichen Anlagen und das Gartenareal als ein Kulturdenkmal umfasst. Dieses ist zu erhalten und zu pflegen. Weiterhin sollen die einzelnen Bestandteile des Kulturdenkmals in die städtebauliche Entwicklung einbezogen und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Naturschutz (v.a. Hessisches Naturschutzgesetz)

Es sind von der Planung keine nach Naturschutzrecht geschützten Flächen betroffen.

Artenschutz (v.a. Bundesnaturschutzgesetz)

Da im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein Artenschutzgutachten vom Büro für Umweltplanung erstellt wurde, wird an dieser Stelle auf dessen Ausführungen und Ergebnisse verwiesen.

Gewässerschutz (v.a. Hessisches Wassergesetz, Wasserhaushaltsgesetz des Bundes)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Parzelle des Meerbachs an, der als oberirdisches Gewässer mit seinen Ufern als Bestandteil des Naturhaushaltes nachhaltig zu schützen ist.

Bodenschutz (v.a. Hessisches Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch, Bundes-Bodenschutzgesetz)

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. So schreibt das BauGB § 1a vor, dass „mit Grund und Boden (..) sparsam umzugehen“ ist.

8.7 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes**Schutzgut Boden**

Aus den amtlichen Bodenkarten sind für die besiedelten Bereich der Stadt Bensheim keine Angaben zur Bodenbeschaffenheit zu entnehmen, da die Böden im Stadtgebiet meist stark überformt sind, sofern sie keiner Versiegelung unterliegen. Für den Bereich der Parkfläche kann allerdings mit relativ unveränderten Böden gerechnet werden. Vermutlich handelt es sich um ein Kolluvium mit akkumuliertem Bodenmaterial aus vorwiegend Löß, das das Gebiet über den Schwemmfächern des Odenwaldrandes liegt. Aufgrund der Nähe zum Meerbach ist eine Vergleyung im Untergrund möglich.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Kenntnisse zu sonstigen Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfällen, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben, sind weder dem Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Bodenschutz noch der Stadt Bensheim bekannt.

Schutzgut Klima und Luft

Die Bergstraße ist klimatisch besonders bevorzugt. Dies zeigt sich in einer hohen mittleren Tagesmitteltemperatur von 10-11°C, gemäßigten Niederschlägen von 800-900 mm und vielen Sonnenstunden im Jahr (1650-1700). Neben optimalen klimatischen Bedingungen für den Wein- und Obstbau sowie für Sonderkulturen, bedeutet dies für das Bensheimer Gemeindegebiet aber auch eine hohe bioklimatische Wärmebelastung an 30 und mehr Tagen im Jahr. Dagegen stehen nur 15 bis 30 Tage mit bioklimatischem Kältereiz. (alle Daten: Umweltatlas Hessen)

Durch seine Bebauung ist die Innenstadt von Bensheim einer gegenüber dem Umland größeren Wärmebelastung ausgesetzt. Dies liegt an den insgesamt verringerten Windgeschwindig-

keiten sowie den Aufheizeffekten der versiegelten Bereiche, welche die nächtliche Abkühlung der Innenstadtlage erschweren.

Die Parkanlage des Plangebietes trägt mit ihrem großen Anteil an Laubbäumen zur Abkühlung, Sauerstoffanreicherung und Befeuchtung der umliegenden Stadtbereiche bei.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Grundwasserschäden sind nicht bekannt.

Oberflächenwasser

Unmittelbar im Süden grenzt die Parzelle des Meerbachs an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans. Der am westlichen Rand des Odenwalds entspringende Meerbach verläuft hier in einem offenen, begradigten Gerinne. Die Sohle ist unbefestigt, die Böschungen des Trapezprofils werden, soweit mit bloßem Auge erkennbar, zum Teil durch bauliche Befestigungen (Mauern) und aber auch durch die starke Durchwurzelung der am Ufer stehenden Gehölze gehalten. Der Meerbach mündet bei Lorsch in die Weschnitz. Der Umweltatlas Hessen weist die ökologische Zustandsklasse der Gewässergüte als „gut“ aus, während die Gewässerstrukturgüte als „vollständig verändert“ festgestellt wurde.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Der Villenpark ist seit Jahrzehnten gärtnerisch ungepflegt, sodass sich neben den ursprünglichen Solitärbäumen vielfach Sämlinge zu Stangenholz entwickelt haben. Durch den hohen Schattendruck und unregelmäßiges Befahren mit Forstmulchern hat sich eine Ruderalvegetation etabliert.

Zur Bestandsaufnahme und Zustandsbeschreibung der Bäume wurde vom Sachverständigenbüro Leitsch ein Baumkataster angefertigt. Dessen Ergebnisse sind in die Bauleitplanung eingeflossen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten vom Büro für Umweltplanung erstellt (siehe Anlage). Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis die Artenschutzprüfung für zwei Fledermausarten sowie 32 Vogelarten durchzuführen. Die Betrachtung zeigte, dass sechs Vogelarten dabei einen ungünstig – schlechten Erhaltungszustand besitzen.

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Bensheim. Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude waren lange Jahre unbewohnt und werden derzeit renoviert. Die im Osten an das Gebiet heranreichende Papierfabrik Euler wurde im Jahr 2007 geschlossen. Für den Menschen schädliche Geräuschs- oder Geruchs-Immissionen sind hier folglich nicht zu erwarten.

Die Fläche ist Bestandteil des Kulturdenkmals, das als Sachgesamtheit aus Villa und Garten denkmalgeschützt ist.

Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich inmitten der Stadt Bensheim. Die Stadtlandschaft kann hier als Schnittstelle zwischen einigen Villen aus dem Beginn des 20. Jh., einem jüngeren Wohngebiet im Südwesten aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern, dem Friedhof im Nordosten und der ehemaligen Papierfabrik im Osten beschrieben werden. Die Villa Eulennest, ihre Parkmauer und die hohen Bäume des Parks beeinflussen diesen Ortsteil positiv und tragen zu dessen Typik bei. Allerdings wird diese positive Prägung des Stadtbildes durch die gärtnerisch verwahrloste Erscheinung des Parks der Villa Eulennest und die renovierungsbedürftige Parkmauer an der Heidelberger Straße derzeit beeinträchtigt.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, sofern von Bedeutung, bereits schutzgutbezogen in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. Wechselwirkungen, die besonders hervorgehoben werden müssten, treten nicht auf.

8.8 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Schutzgut Boden

Mit der Planung kann eine nicht unerhebliche Fläche Boden dem Naturhaushalt durch Versiegelung entzogen werden.

Schutzgut Klima und Luft

Die klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der Flächen des Bebauungsplans bleiben durch die Planung erhalten. Wesentlich hierfür sind der Erhalt zahlreicher Großbäume und die Begrünung der neuen Dachflächen.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt die natürliche Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes weitestgehend erhalten.

Oberflächenwasser

Das an das Plangebiet angrenzende Fließgewässer „Meerbach“ wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da direkte Einleitungen ausgeschlossen sind, der Uferbereich nicht beeinträchtigt wird und der Eintrag von schädlichen Stoffen in den Meerbach durch die Festsetzung verhindert wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Die geplante Bebauung und gärtnerische Pflege des Parks führen zur Veränderung der aktuellen Vegetation. Auf Grundlage des Baumkatasters des Sachverständigenbüros Leitsch wurde eine Grünplanung erarbeitet, welche die erhaltenswerter Baumbestände auflistet (Schubert und Seuss Architekten. Darmstadt 06.09.2010). Während das Baumkataster des Gutachters Leitsch ausschließlich Aussagen zur Verkehrssicherheit der einzelnen Bäume trifft, liegt der

Grünplanung das Ziel einer Wiederherstellung des Parkcharakters zugrunde. Dazu ist die Freistellung der vorhandenen alten Solitäräume und Einbindung von geeigneten Jungbäumen in das Gesamtkonzept vorgesehen. Die sich insbesondere in den Randbereichen aus Sämlingen entwickelten, eng zusammenstehenden Jungbäume schaffen einen erheblichen Konkurrenzdruck (Schatten, Nährstoffe) für die erhaltenswerten Parkbäume und werden deshalb gerodet. Desweiteren sind Rodungen derjenigen Bäume vorgesehen, deren Verkehrssicherheit auch mit Pflegemaßnahmen nicht zu gewährleisten ist. Die Grünplanung der Architekten Schubert und Seuss entspricht den Forderungen aus dem Artenschutzgutachten des Büros für Umweltplanung, da hierdurch „der funktionale Zusammenhang der Gehölzbiotope im betroffenen Siedlungsraum gewahrt werden, wie auch die unmittelbare Habitatfunktion des Lebensraumtyps ‚Park‘ weitgehend erhalten werden kann.“ (Artenschutzgutachten, Seite 14). Die vorhandenen Höhlenbäume des Grünspechts bleiben erhalten. Im Folgenden sind die o.g. Parkpflegemaßnahmen für jeden Baum tabellarisch aufgelistet und beschrieben.

Baum-Nr. nach Kataster	Anzahl	Empfehlung Leitsch (Verkehrssicherheit der Einzelbäume)	Grünplanung Schubert und Seuss (Gestaltungsplanung zur Wiederherstellung des ehemaligen Parkcharakters)
8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 38, 48, 82, 89, 143, 147, 148, 153, 154, 158, 164, 167, 168, 172	23	<u>keine</u>	<u>Erhalt und Pflege</u> Pflege der noch vorhandenen Solitäräume und Entwicklung von jungen Bäumen zu wertvollen Parkbäumen
2, 28, 29, 33, 37, 41, 42, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 58, 60, 62, 63, 65, 66, 70, 73, 74, 75, 94, 102, 103, 111, 113, 114, 117, 118, 126, 127, 128, 129, 130, 138, 141, 142, 146, 149, 159, 160, 163, 170	46		<u>Fällung</u> Fällung des aufgrund von mangelnder Pflege aufgewachsenen Jungwuchses (Stangenholz) zur Wiederherstellung des ehemaligen Parkcharakters. Stärkung der Solitäräume und junger Bäume, die sich ohne die Konkurrenz des Jungwuchses zu wertvollen Parkbäumen entwickeln können. In zwei Fällen Rodung aufgrund von Baufeldräumung.
3, 40, 133	3	<u>Kontrollen veranlassen:</u> z.B. weitere Inaugenscheinahme, verstärkte Kontrolle oder Fachgutachten Stamm erstellen	<u>Erhalt und Pflege</u> Pflege der Bäume unter besonderer Beachtung der empfohlenen weiteren Kontrollen zur Verkehrssicherheit.
21, 31, 43, 53, 110, 131, 132, 134,	8		<u>Fällung</u> Fällung des Jungwuchses zur Stärkung der Solitäräume und in zwei Fällen Rodung aufgrund von Baufeldräumung
4, 6, 11, 34, 35, 36, 40, 56, 64, 68, 71, 83, 87, 88, 91, 93, 97, 98, 100, 116,	26	<u>Pflegemaßnahmen durchführen:</u>	<u>Erhalt und Pflege</u> Pflege der Bäume unter besonderer Be-

Baum-Nr. nach Kataster	Anzahl	Empfehlung Leitsch (Verkehrssicherheit der Einzelbäume)	Grünplanung Schubert und Seuss (Gestaltungsplanung zur Wiederherstellung des ehemaligen Parkcharakters)
119, 120, 125, 133, 135, 166		z.B. Pflegeschritte, Totholz-beseitigung, entfernen von Fremdbewuchs oder Kronensicherung	achtung der empfohlenen Pflegemaßnahmen zur Verkehrssicherheit.
1, 5, 7, 9, 19, 20 bis 27, 31, 39, 44, 54, 55, 61, 67, 69, 72, 76, 78, 80, 95, 96, 105, 106, 107, 110, 112, 115, 122, 123, 124, 132, 134, 136, 137, 140, 150, 152, 155, 157, 162, 171, 173, 174, 175	50		<u>Fällung</u> Fällung des Jungwuchses zur Stärkung der Solitär-bäume und in 3 Fällen Rodung aufgrund von Baufeldräumung. 8 weitere Bäume stehen im Bereich des Baufelds der geplanten Straße, müssen aber als eng stehendes so genanntes „Stangenholz“ in jedem Fall auch zur Wiederherstellung des Parkcharakters gefällt werden.
30, 32, 57, 59, 77, 79, 81, 84, 85, 86, 90, 92, 99, 101, 104, 108, 109, 121, 139, 144, 145, 151, 156, 161, 165, 169	26	<u>Fällung</u>	<u>Fällung</u> Fällung auf Grundlage der Aussage des Baumkatasters des Gutachters Leitsch

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt wurden außerdem die im Artenschutzgutachten genannten Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Diese Maßnahmen beziehen sich zum einen auf den Erhalt von Großbäumen und zeitliche Rodungsbeschränkungen (außerhalb der Brutzeiten) und zum anderen auf die Fledermausschonende Sanierung der Gebäude und den Einbau von Nisthilfen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen werden die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führen.

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen. Durch den Bebauungsplan werden somit keine schädlichen Immissionen auf benachbarte Wohngebiete ermöglicht. Umgekehrt sind Beeinträchtigungen der zukünftigen Bewohner des Plangebietes durch die angrenzende Fläche der ehemaligen Papierfabrik ebenfalls nicht zu erwarten, da diese als städtebauliche Konversionsfläche derzeit neu beplant wird und dabei keine störenden Nutzungen vorsieht.

Die Planung entspricht den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, nach dem Kulturdenkmäler zu erhalten und zu pflegen sind sowie in die städtebauliche Entwicklung einbezogen und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollen.

Schutzgut Landschaft

Die Planung führt durch Wiederherstellung des typischen Parkcharakters der Freiflächen zur stadtbildgerechten Aufwertung des Gebietes. Auch die innenstadtgerechte Wohnnutzung der denkmalgeschützten Villa sowie die neu zu bauenden Stadtvillen im hinteren Bereich des Geländes werden diesen Ortsteil optisch positiv beeinflussen.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, sofern von Bedeutung, bereits schutzgutbezogen in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. Wechselwirkungen, die besonders hervorgehoben werden müssten, treten durch die Planung nicht auf.

8.9 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Null-Variante

Die denkmalgeschützte Villa Eulennest wird derzeit renoviert und in mehrere Wohneinheiten unterteilt. Damit geht auch die Pflege und Neugestaltung zumindest des an der Heidelberger Straße gelegenen ehemaligen Villenparkbereiches einher. Das bedeutet, dass sich hier das Artenspektrum insbesondere der Pflanzenwelt verschieben wird. Während viele der Großbäume erhalten bleiben, wird sich der Unterwuchs zukünftig vor allem als Rasenflächen und Pflanzbeete statt wie derzeit als Ruderalvegetation zeigen. Desweiteren werden wahrscheinlich Wege und Freisitze errichtet.

Sofern sich die derzeitige Pflege der restlichen Parkflächen nicht ändert, ist dort mit einer Veränderung der natürlichen Faktoren sowie der Tier- und Pflanzenwelt nicht zu rechnen.

8.10 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Eine Vermeidung des Eingriffs als solchem ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht möglich.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurde vom Büro für Umweltplanung ein Artenschutzgutachten angefertigt. Im Ergebnis kommt die Artenschutzprüfung zu folgendem Ergebnis: Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für zwei Fledermausarten sowie 32 Vogelarten, eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Sechs Vogelarten besitzen dabei einen ungünstig – schlechten Erhaltungszustand. Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Es besteht für keine nachgewiesene oder potentiell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Als Grundlage der Planung wurde u.a. ein Baumkataster und eine Grünplanung angefertigt, die Auskunft über Standort, Alter und Zustand der vorhandenen Großbäume gibt. Durch den Erhalt dieses umfangreichen Gehölzbestandes kann der funktionale Zusammenhang der Gehölzbiotope im betroffenen Siedlungsraum gewahrt, wie auch die unmittelbare Habitatfunktion des Lebensraumtyps ‚Park‘ weitgehend erhalten werden.

Verringerungsmaßnahmen

Der Verringerung der Eingriffsfolgen dienen folgende Festsetzungen:

Festsetzung	Verringerung der Eingriffsfolgen durch
Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Bebauungen der Nachbargrundstücke.	Begrenzung der versiegelbaren Fläche und des damit verbundenen Verlusts von Boden.
Hochbauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m ² zulässig.	Begrenzung der versiegelbaren Fläche und des damit verbundenen Verlusts von Boden. Schutz des Stadtbildes.
Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.	Begrenzung der versiegelbaren Fläche und des damit verbundenen Verlusts von Boden. Erhalt der Grundwasserneubildungsrate.
Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen.	Schutz von Tierarten, insbesondere Vögeln, und deren Nachkommen.
Bei Abriss-, Instandsetzungs- oder Sanierungsarbeiten des noch im Plangebiet befindlichen Gebäudes (alter Pavillon) sind Ziegel sowie Verbretterungen/Verschindelungen (Dach, Fassade) in Handarbeit zu entfernen; dabei ange-troffene Fledermäuse sind in geeignete Quartiere umzusetzen. Von dieser Maßnahme ist die eigentliche Villa Eulennest ausgenommen.	Schutz von Fledermäusen und Erhalt der Lokal-population..
Es sind drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (1x Baumläuferhöhle Typ2 2B oder 2BN, 2x Halbhöhle Typ 2HW), drei Nistkästen für Höhlenbrüter (je 1x Kleiberhöhle Typ 5KL, Nisthöhle 1B und Nisthöhle 1M) sowie drei Fledermauskästen (2x Flachkasten Typ 1 FF, 1x Fledermaushöhle 2FN) aufzuhängen; die Umsetzung dieser Maßnahme hat vor Beginn der Rodungs- und Bauarbeiten zu erfolgen und sollte vor Beginn der Brut- und Setzperiode (Anfang März) abgeschlossen sein.	Schaffung von neuen Ruhe- und Nistplätzen für Vögel und Fledermäuse.
Es sind sechs Fledermaussteine Typ 27 und sechs Niststeine der Typenauswahl 24 bis 26 in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen; ein gruppenhafter oder koloniearti-ger Einbau ist zulässig.	Schaffung von neuen Ruhe- und Nistplätzen für Vögel und Fledermäuse.
Der Baum- und Gehölzbestand ist entsprechend der Planzeichnung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen Arten zu ersetzen.	Schutz des Stadtbildes durch Erhalt der vorhan-denen typischen Parkelemente. Strukturreichtum des Parks und Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen erhalten.

Festsetzung	Verringerung der Eingriffsfolgen durch
Es sind einheimische und standortgerechte Gehölzarten entsprechend der Artenliste zu verwenden.	Schaffung von Lebensräumen für heimische Tiere und Pflanzen. Schutz des Stadtbildes.
Für die Wohngebäude in den Teilbereichen C und D sind Flachdächer zulässig mit einer max. Neigung bis 15°. Die Flachdächer sollen begrünt werden. Neben Flachdächern sind ausnahmsweise auch Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig.	Schutz des Lokalklimas, da begrünte Dächer klimatisch ausgleichend wirken. Schutz des natürlichen Wasserhaushalts, durch die Speicherung, Evaporation und Verdunstung von Niederschlagswasser auf den Gründächern. Schaffung von Teil-Lebensräumen (v.a. Futterplätze) für heimische Tiere und Pflanzen.
Heckeneinfriedungen an Nachbargrenzen und zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante des natürlich anstehenden Geländes zulässig. Es sind einheimische und standortgerechte Arten bei Gehölzpflanzungen zu verwenden. Transparente Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe sind ausnahmsweise zulässig.	Optische Einpassung der Grundstücke in den Park und damit Schutz des Stadtbildes. Schaffung von Lebensräumen für heimische Tiere und Pflanzen.
Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasser-durchlässigen Materialien herzustellen	Erhalt eines, wenn auch eingeschränkten, Bodenlebens. Erhalt der Grundwasserneubildungsrate.
Grundstücksfreiflächen (d.h. Flächen, die nicht für zulässige Gebäude bzw. hochbauliche Nebenanlagen in Anspruch genommen werden) sind mind. 50 % als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen.	Optische Einpassung der Grundstücke in den Park und damit Schutz des Stadtbildes. Schaffung von Lebensräumen für heimische Tiere und Pflanzen.
Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern auf wasserdurchlässig befestigten Flächen oder Grünflächen zu versickern	Erhalt der Grundwasserneubildungsrate.
Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die Versickerung nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen. Da der Meerbach grundsätzlich hydraulisch überlastet ist, dürfen keine zusätzlichen Einleitungen (Überlauforgane etc.) geschaffen werden. Im Zuge der Bauausführung der geplanten Bebauung ist sicherzustellen, dass keine Fremdstoffe in das Gewässer gelangen können.	Schutz des Grundwassers und des Meerbachs vor schädlichen Stoffeinträgen.

Festsetzung	Verringerung der Eingriffsfolgen durch
Für Gehölzpflanzungen sollen unbehandelte Pflanzpfähle als wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten verwendet werden.	Schaffung neuer Lebensräume für Insekten.

Ausgleichsmaßnahmen

Da das Verfahren gemäß § 13a BauGB fortgeführt wird, ist ein Ausgleich formalrechtlich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

8.11 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine seit Jahren ungenutzte und ungepflegte Parkfläche sowie um die zwischenzeitlich unbewohnbar gewordene Villa Eulennest. Im Zuge der Renovierung der Villa Eulennest und der im Osten angrenzenden geplanten städtebaulichen Konversionsfläche der ehemaligen Papierfabrik Euler bot sich der Stadt die Möglichkeit, auf dem hinteren Grundstücksteil der Villa Flächen zur hochwertigen Wohnbebauung vorzusehen, die dann einen sinnvollen städtebaulichen Anschluss an die neuen Areale der ehemaligen Papierfabrik bilden. Alternative Flächen wurden für vorliegende Planung folglich nicht untersucht.

8.12 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Stadt Bensheim. Sie wird die Überwachung der Umweltauswirkungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durchführen. Eine Überwachung in engeren Zeiträumen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

9. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	ca. 14.100 m ²
davon Verkehrsflächen	ca. 1.200 m ²
davon Reines Wohngebiet	ca. 12.900 m ²
davon überbaubare Fläche	ca. 2.200 m ²



10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baulandumlegung obliegt dem Investor und Grundstückseigentümer.

11. Kosten

Durch das Vorhaben und den Bau der Straße entstehen der Stadt keine Kosten. Die Straße wird als Privatstraße ausgeführt.

INFRAPRO

Heppenheim,

aufgestellt am 29.09.2010

ergänzt Januar 2011

Michaela Maack, Dipl.-Ing. Stadtplanung

Sonja Pesch, Dipl.-Ing. Landeskultur und Umweltschutz

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur

