

Textliche Festsetzungen

(Dezember 2011)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 50 „Fehlheimer Straße Nord“ in Bensheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 16 BauNVO

Das Plangebiet ist in Teilbereiche gegliedert und entsprechend der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) als „Allgemeines Wohngebiet“ (Teilbereiche WA₁, WA₂, WA₃, WA₄, WA₅ und WA₆) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO) bzw. werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Entsprechende Nutzungen sind im Plangebiet somit unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die maximale Größe der Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Zur Höhe der baulichen Anlagen werden Werte für die maximale Traufwandhöhe (TWH) und die maximale Firsthöhe (FH) bestimmt.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Für die Teilbereiche WA₁, WA₂, WA₃, WA₄, WA₅ und WA₆ gilt die offene Bauweise.

Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgaragen (Gemeinschaftsparkhaus entlang der Bahn) ist als Abweichung von der offenen Bauweise eine Grenzbebauung der Grenze zwischen der Gemeinschaftsgarage und der Lärmschutzwand mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze, auch durch untergeordnete Bauteile, ist nicht zulässig.

Die Gebäude sind in den Teilbereichen WA₁, WA₂, WA₃, WA₄, und WA₅ parallel zu den Baugrenzen auszurichten.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und / oder Gemeinschaftsgaragen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung dienen, insbesondere Standflächen für Abfallbehälter, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Geräteschränke zur Unterbringung von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von je 5,0 m² und einer max. Höhe von 2,1 m zulässig. Die Gesamtgrundfläche von Geräteschränken darf je Grundstück 10 m² nicht überschreiten. Gebäude als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Übrigen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf befestigten Grundstücksfreiflächen und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oder angrenzenden Grünflächen zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt wird. Als Ausnahme kann eine Einleitung in die Abwasserkanalisation zugelassen werden, wenn eine Versickerung aus nachzuweisenden rechtlichen oder technischen Gründen nicht möglich ist.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entsprechend den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung vom 31.03.1995 wurde innerhalb des Geltungsbereiches eine Lärmschutzwand in einer Höhe von ca. 5,00 m über Gleisoberkante der Bundesbahnstrecke an der im Plan gekennzeichneten Stelle errichtet. Diese Wand ist dauerhaft zu erhalten.

Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend den in der Plandarstellung angegebenen Lärmpegelbereichen schalldämmend auszuführen. Die Anforderungen der DIN 4109 sind einzuhalten. Entsprechende Nachweise sind mit den Bauanträgen zu führen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze oder Gehölze der folgenden Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten:

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia spec.	Linde
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Sorbus aucuparia	Eberesche	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Sobus domestica	Speierling	Rosa rubiginosa	Weinrose
Malus domestica	Apfel	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Malus sylvestris	Wildapfel		
Pyrus communis	Wildbirne		

Für Neupflanzungen sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

- Bäume als Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm;
- Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60 - 100 cm (je nach Art), mindestens 2 x verpflanzt.

Die Standorte der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen sind variabel, die Anzahl bzw. Fläche der festgesetzten Gehölzpflanzungen ist jedoch einzuhalten.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Für die Teilbereiche WA₁, WA₂, WA₃, WA₄, WA₅ und WA₆ werden als zulässige Dachform der Gebäude ausschließlich Zeltdächer sowie Segmentbogendächer (Tonnendächer) zugelassen.

Dachgauben sind zulässig. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Segmentbogen-, Schlepp-, Spitzgaube) zulässig.

Geräteschränke zur Unterbringung von Gartengeräten sind in einem hellen Farbton (weiß bis silbergrau) auszuführen.

Für die Gemeinschaftsgarage (Gemeinschaftsparkhaus entlang der Bahn) sind maximal 3 Parkebenen zulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

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

3. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Befestigte ebenerdige Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Rasengittersteine, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

4. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Eine Einfriedung der nördlichen Seite der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche der Eschenstraße ist innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist nicht zulässig.

Einfriedungen innerhalb der Teilbereichsflächen WA₁ bis WA₆ sind im Übrigen ausschließlich mit lebenden Hecken (z.B. Hainbuchen- oder Rotbuchenhecke) zulässig.

5. Begrünung von baulichen Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die Gemeinschaftsgarage (Gemeinschaftsparkhaus entlang der Bahn) ist an allen Seiten mit Kletterpflanzen zu mindestens 50 % zu begrünen.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodendenkmäler, § 20 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei der Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Bodenschutz, Baugrund und Grundwasserschutz

Der Stadt Bensheim liegen für das Plangebiet keine Informationen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV / Da 41.5) zu informieren.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen.

4. Schwankende Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Plangeltungsbereich innerhalb des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ befindet. Hierdurch kann es zu steigenden und insbesondere auch schwankenden Grundwasserspiegelhöhen kommen.

Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen) des Ingenieurbüros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt, zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen können ggf. Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes auftreten. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen. Entschädigungen für Abdichtungsmaßnahmen oder sonstige baugrundabhängige Kosten oder Aufwendungen bei Vernässungsschäden sind ausgeschlossen.

5. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlichen 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 Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

6. Nachweis der Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - zu beachten.

7. Eisenbahnbetrieb

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnstrecke Heidelberg - Frankfurt und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. Eine Wohnnutzung des Planbereiches ist durch passive Schallschutzeinrichtungen (z.B. Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftungselemente) zu schützen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG oder die Stadt nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen beidseits der Bahntrasse gerechnet werden. Bei der Ausführung von Erdarbeiten müssen evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt oder gesichert werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeleitet werden.

Bei den geplanten Neuanpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, damit die notwendigen Prüfungen und Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchgeführt werden können. Die Sicht auf Kabelschränke, Tafeln und Überwachungssignale darf durch Anpflanzungen o.ä. nicht eingeschränkt werden.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und der Sicherheit der künftigen Nutzer der privaten Grundstücksflächen muss ein unbefugtes Betreten der Bahnanlagen durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Einfriedung) verhindert werden. Ebenso müssen angrenzende, mit Kraftfahrzeugen befahrbare Flächen zum Bahnbetriebsgelände hin erforderlichenfalls gegen ein Abrollen von Fahrzeugen in den Gleisbereich wirksam (z.B. durch Leitplanken) abgesichert werden.

Bei der eventuellen Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die bereits vorhandene Lärmschutzwand im Westen des Geltungsbereiches verläuft entlang der Grenze zu DB-Grundstücken. Veränderungen an der Lärmschutzwand müssen deshalb mit der Deutschen Bahn AG abgestimmt werden. Bei Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten an der Lärmschutzwand darf das Bahnbetriebsgelände nicht ohne die vorherige Genehmigung der DB Netz AG betreten und - beim eventuellen Einsatz von Kränen u.ä. - überschwenkt werden.

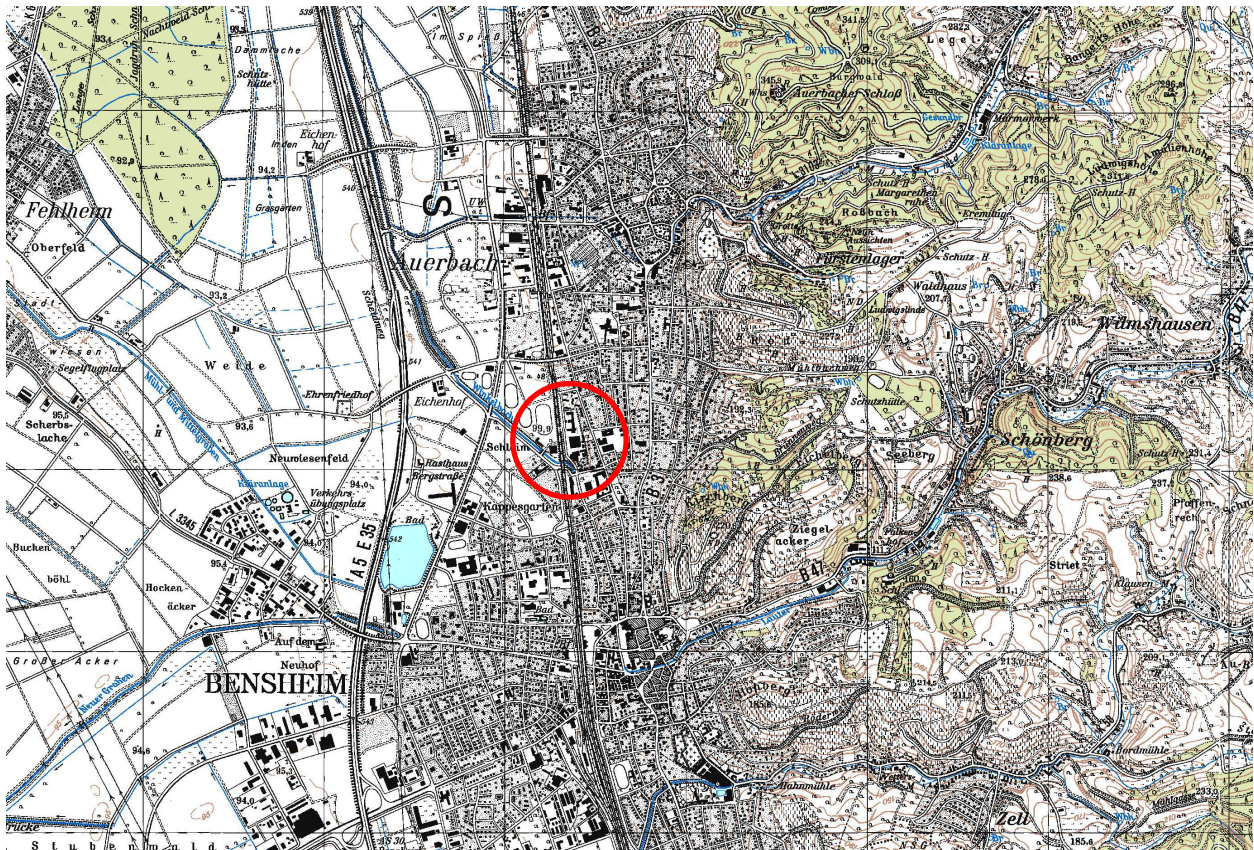
8. Artenschutz

Der noch zur Bebauung anstehende Planbereich ist frei von Gehölzen, so dass keine Brutstätten oder Quartiere von Fledermäusen beeinträchtigt werden können. Auch ansonsten liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Entsprechende Verbotstatbestände sind daher nicht zu erkennen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind dennoch die Bestimmungen nach § 44 BNatSchG zum Artenschutz, insbesondere zum Tötungsverbot zu beachten.



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BO 50 „Fehlheimer Straße Nord“ in Bensheim



Begründung

Dezember 2011

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Erschließungsanlagen	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
I.2.2	Bauweise	7
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	7
I.3	Ver- und Entsorgung	9
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	9
II.	Belange von Natur und Landschaft	9
III.	Planverfahren und Abwägung	10

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Auf Antrag einer Wohnungsbaugesellschaft wurde in den 90er Jahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. V+E-Plan) für ehemalige Gewerbeflächen östlich der Bahn im nördlichen Stadtbereich Bensheims mit dem Ziel einer Wohnsiedlungsentwicklung aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Bahnstraße“ (BO VE 1) wurde am 05.12.1998 rechtskräftig. Seine Umsetzung erfolgte in ersten Teilschritten, wobei durch eine negative wirtschaftliche Entwicklung des damaligen Vorhabenträgers erhebliche Verzögerungen eintraten. Nur 3 der 12 Wohngebäude wurden zunächst realisiert. Zwischenzeitlich wurden die Bauflächen von einem Rechtsnachfolger übernommen, der zwei weitere Wohngebäude entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze errichtet hat. Darüber hinaus befindet sich hier ein weiteres Wohngebäude derzeit im Bau und für das letzte Gebäude an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Eschenstraße wurde bereits der Bauantrag eingereicht, der dem bisherigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht. Im Gegensatz zur wohnbaulichen Nutzung des Planbereiches wurde dessen Erschließung in den letzten Jahren Schritt für Schritt fertiggestellt und durch die Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße (KMB) abgenommen.

Nachdem alle für die Stadt Bensheim wesentlichen bzw. ggf. kostenrelevanten Durchführungsverpflichtungen aus dem Vorhaben und Erschließungsplan, insbesondere die Erschließungsmaßnahmen einschließlich der aktiven Schallschutzmaßnahmen, durch den ursprünglichen Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger erfüllt wurden, kann die städtebauliche Realisierung des Plangebietes durch Überführung des auf Vorhaben- und Vorhabenträger bezogenen Baurechts auf ein vom Vorhabenträger unabhängiges allgemeines Planungsinstrument, nämlich den Bebauungsplan erleichtert werden. Seitens der Nachbarschaft wurde angeregt, die Dichte der Wohnbebauung zu reduzieren, was im Rahmen der Neuaufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich möglich ist. Es wurde weiterhin angeregt, die bislang zulässigen Gebäudehöhen entlang der Fehlheimer Straße und der Eschenstraße für die noch zu errichtenden Gebäude zu reduzieren um stadtgestalterisch zwischen der nördlich benachbarten Reihenhausbauung und den im Plangebiet bereits errichteten Gebäuden zu vermitteln. Durch Änderung der im Rahmen der 1. Änderung des V+E-Planes zugelassenen Mischnutzung zu einer nun wieder vorgesehenen allgemeinen Wohnnutzung wird dem Wunsch der Anlieger nach weitergehendem Ausschluss störender Nutzungen gefolgt. Die Grundsätze der städtebaulichen Ordnung sind durch die weitgehende Übernahme des städtebaulichen Konzepts bzw. der bisherigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Bebauungsplan gewährleistet.

Die Stadt Bensheim beabsichtigt den seit 05.12.1998 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan BO VE 1 „Bahnstraße“ sowie die seit 17.03.2001 rechtskräftige 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes BO VE 1 „Bahnstraße“ mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu überlagern und durch diesen zu ersetzen.

Der im Zuge der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes abgeschlossene Durchführungsvertrag zum BO VE 1 soll parallel zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 18, Flurstücke Nr. 153/123, Nr. 154/20 (teilweise), Nr. 154/23, Nr. 155/2, Nr. 155/3, Nr. 156/19, Nr. 156/22, Nr. 156/27, Nr. 156/28, Nr. 156/30, Nr. 156/34, Nr. 156/35, Nr. 156/36, Nr. 156/37, Nr. 156/38, Nr. 156/43, Nr. 156/77, Nr. 156/78, Nr. 156/80, Nr. 156/81, Nr. 156/82, Nr. 156/84, Nr. 156/85, Nr. 156/86, Nr. 156/87, Nr. 156/88, Nr. 156/89, Nr. 156/90, Nr. 156/91, Nr. 156/92, Nr. 156/93, Nr. 156/94, Nr. 156/95, Nr. 156/96, Nr. 156/97, Nr. 156/98, Nr. 156/99, Nr. 156/100, Nr. 156/101, Nr. 156/102, Nr. 156/103, Nr. 156/104, Nr. 156/106, Nr. 156/107, Nr. 156/108, Nr. 156/110, Nr. 156/113, Nr. 159/3 (teilweise), Nr. 630/5, Nr. 630/6 und Nr. 631/1 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,11 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist in dem seit 17.10.2011 rechtsverbindlichen Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Die Planung entspricht somit den Zielen des Regionalplanes und ist an die entsprechenden Ziele gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim stellt das Gebiet als „Wohnbauflächen, Bestand“ dar. Der an die Bahnstrecke Heidelberg - Frankfurt östlich angrenzende Bereich ist als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Bestand“ gekennzeichnet. Im Bereich der Fehlheimer Straße ist eine unterirdische Gashochdruckleitung dargestellt. Die durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu einem Mischgebiet geänderte Teilfläche in der Südwestecke des Plangebietes wurde im Flächennutzungsplan noch nicht berücksichtigt. Mit vorliegender Planung wird dort wieder ein Wohngebiet festgesetzt, so dass die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich somit keine Belange, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes stehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan BO VE 1 „Bahnstraße“ ist seit dem 05.12.1998 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Bereich Ecke Fehlheimer Straße wurde am 17.03.2001 rechtskräftig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der 1. Änderung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und ersetzt. Die bisherigen Festsetzungen werden weitgehend übernommen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Flächen, die bei Deichversagen überschwemmt werden.

In der Umgebung des Plangebietes bestehen keine Natura-2000-Schutzgebiete, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Plangebiet sind nicht bekannt und sind aufgrund der bestehenden baulichen Nutzungen auch nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13 a BauGB sind gegeben.

I.1.4 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes bereits abschließend hergestellt. Gegenüber der Ursprungsplanung konnte ein Teil der bisher festgesetzten Verkehrsfläche entfallen. Das ehemalige Flurstück Nr. 156/109 (mittlerweile zusammen mit dem ehemaligen Flurstück Nr. 156/26 vereint zum Flurstück Nr. 156/113) wird im Sinne der Minimierung der Flächenversiegelung sowie dem schonenden Umgang mit Grund und Boden nicht mehr als Straßenverkehrsfläche, sondern als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Reduzierung der Verkehrsfläche wurde im Vorfeld der Fertigstellung der Erschließungsflächen zwischen Stadt und Vorhabenträger sowie der KMB abgestimmt und wurde zur bautechnischen Ausführung freigegeben sowie auch mittlerweile entsprechend hergestellt und abgenommen.

Im Bereich der am östlichen Gebietsrand verlaufenden Straße wurde entgegen der Ursprungsplanung eine kleine Wendefläche für Pkw festgesetzt (Flurstück Nr. 156/106), welche die Erschließungsqualität für die Nutzer dieser Straße verbessert. Die hierdurch in Anspruch genommene zusätzliche Wendefläche ist jedoch deutlich kleiner als die entfallende Verkehrsfläche im Bereich des ehemaligen Grundstückes Nr. 156/109, so dass in Summe der Verkehrsflächen eine geringere Bodenversiegelung zugelassen wird.

Die Lärmschutzwand als Erschließungsanlage ist im Übrigen ebenso fertiggestellt wie die Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Plangebiet. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Erschließungskosten ausgelöst.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, die aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan bestehenden Festsetzungen weitgehend in den Bebauungsplan zu übernehmen und an aktuelle Rechtsgrundlagen sowie geänderte Rahmenbedingungen anzupassen. Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen werden nachfolgend erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), unterteilt in die Teilbereiche WA₁, WA₂, WA₃, WA₄, WA₅ und WA₆, festgesetzt. Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ehemals vorgenommene starke Einschränkung der zulässigen Nutzungen ist bei einem Bebauungsplan formal nicht erforderlich. Wegen der mit entsprechenden Nutzungen ggf. einhergehenden Immissionsbelastung werden dennoch im Sinne einer Sicherung der Wohnqualität der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO) bzw. werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Entsprechende Nutzungen sind im Plangebiet somit unzulässig.

Im Mischgebiet gemäß der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bislang ausgeschlossene Vergnügungsstätten sind in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ohnehin unzulässig und müssen somit nicht besonders berücksichtigt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für das ehemalige Gesamtgrundstück festgesetzt. Wegen der Einbeziehung aller privaten Flächen in den nach V+E-Plan geforderten Gesamtnachweis zur GRZ und GFZ war auf einzelnen Grundstücksteilflächen auch nach bisheriger Planung eine grundstücksbezogene Überschreitung der GRZ zulässig. Um dem bisherigen Festsetzungsziel möglichst nahe zu kommen, wird im Bebauungsplan an dem bisherigen Raster der Einzelbauflächen („Baufenster“) im Wesentlichen festgehalten und eine maximale Gebäudegrundfläche (GR) anstelle der bisherigen GRZ festgesetzt. Hierbei erfolgt die Festsetzung entsprechend der bisherigen Größe der Einzelbauflächen. Insgesamt kann somit keine größere bauliche Dichte erreicht werden als nach rechtskräftigem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der festgesetzten GR auch durch die Baugrenzen eingeschränkt. Größe, Lage und Stellung der überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem bisherigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitgehend übernommen und nur an notwendigen Stellen an den bereits realisierten baulichen Bestand angepasst.

Die Geschossigkeit im Plangebiet wird gegenüber der Ursprungsplanung im neuen Teilbereich WA₅, d.h. den drei nördlichen noch nicht realisierten Gebäuden entlang der Fehlheimer Straße, von bislang vier auf nunmehr maximal drei Vollgeschosse reduziert. Ansonsten bleiben die bisher zulässigen, maximal vier Vollgeschosse auch künftig realisierbar, zumal die entsprechenden Baufenster größtenteils bereits bebaut wurden, sich derzeit im Bau befinden oder mit einer vergleichbaren Geschossigkeit bereits beantragt wurden. Für das Grundstück WA₆ erfolgt keine Reduzierung der Geschossigkeit, da an dieser Stelle eine viergeschossige Bebauung entsprechend dem östlich benachbarten Gebäude städtebaulich vertretbar und angemessen ist.

Die städtebaulich wichtige Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen wird durch die festgelegten Traufwand- und Firsthöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse eindeutig bestimmt. Die bisherigen Bezugshöhen für die Höhenfestsetzung werden unverändert übernommen. Die maximal zulässigen Traufwand- und Firsthöhen werden gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der Teilbereiche WA₁, WA₂ und WA₃ an die bisherigen Festsetzungen im Mischgebiet (jetzt WA₆) angepasst bzw. angenähert und um jeweils 0,50 m, d.h. auf 13,00 m Traufwandhöhe und 18,00 m Firsthöhe, erhöht. Hierdurch werden künftige energetische Maßnahmen an den Gebäuden durch Verbesserung des Wärmeschutzes in den Dachgeschossen ermöglicht. Die bisherigen Höhenfestsetzungen waren sehr genau an das ursprüngliche Vorhaben angepasst. Wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarn werden durch die geringfügige Erhöhung nicht ausgelöst, zumal bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe etwas größere Gebäudeabstände entsprechend den Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO) erforderlich werden. Die Teilbereiche WA₄ und WA₅ bleiben mit zulässigen 12,00 m (TWH) und 13,50 m (FH) bzw. 9,00 m (TWH) und 10,50 m (FH) hingegen deutlich unter den bislang zulässigen Gebäudehöhen, um entlang der Fehlheimer Straße und der westlichen Eschenstraße geringere Gebäudevolumen zu erzeugen. Aus den Höhenbegrenzungen folgt, dass bei den drei noch zu errichtenden Gebäuden an der Fehlheimer Straße über den zulässigen drei Vollgeschossen kein weiteres Staffelgeschoss möglich ist. An der Eschenstraße wird in dem mit WA₄ gekennzeichneten Baufenster durch Höhenbegrenzung ebenfalls ein Staffelgeschoss über den dort zulässigen vier Vollgeschossen ausgeschlossen.

Durch die Reduzierung der Geschossigkeit bzw. der zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich eine Reduzierung der realisierbaren Wohnfläche und damit der Wohndichte im Sinne der Anregungen der Nachbarschaft.

I.2.2 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise bleibt unverändert bestehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben durch Baugrenzen festgelegt. Auch das bisherige Konzept mit annähernd quadratischen Stadtviellen wird beibehalten. Unabhängig von der Lage der Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Gebäudeausrichtung parallel zu den Baugrenzen als Stellung der baulichen Anlagen verbindlich festgesetzt, um den bisher beabsichtigten gestalterischen Gesamteindruck zu gewährleisten. Lediglich im Teilbereich WA₆ wird aufgrund der besonderen Lage an der Ecke des Bauquartiers und wegen der abknickenden Straße eine freie Form des Baufensters zugelassen und eine Parallellage zu den Baugrenzen nicht bestimmt.

Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgaragen (Gemeinschaftsparkhaus entlang der Bahn) ist als Abweichung von der offenen Bauweise eine Grenzbebauung der Grenze zwischen der Gemeinschaftsgarage und der Lärmschutzwand mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Da der bereits realisierte Teil der Gemeinschaftsgarage eine entsprechende Grenzbebauung aufweist, ist bei einer eventuellen Erweiterung dieser Garage städtebaulich nichts gegen eine weiterführende Grenzbebauung entlang der vorhandenen Lärmschutzwand einzuwenden. Die derzeitige Gemeinschaftsgarage mit bislang ca. 75 m Länge bedarf der Abweichung der Längenbeschränkung von 50 m in der offenen Bauweise.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen

Die zeichnerische Änderung der Verkehrsfläche in der Südostecke des Plangebietes wurde bereits begründet. Die entsprechende Verkehrsfläche ist zur Erschließung des Plangebietes nicht mehr erforderlich, nachdem die im Bereich des Erdgeschosses des angrenzenden Gebäudes früher vorgesehenen ebenerdigen Stellplätze nicht baulich realisiert wurden. Die Reduzierung der Verkehrsfläche dient der Minimierung der Flächenversiegelung im Sinne einer Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt. So wird die Flächenerwärmung reduziert, die begrünte Gartenfläche vergrößert und die Grundwasserneubildung weniger stark beeinträchtigt als nach bisherigem Plan vorgesehen.

Die bisherige Festsetzung zur Herstellung einer Schallschutzwand kann in eine Festsetzung zum Erhalt der Wand geändert werden. Die aktive Schallschutteinrichtung befindet sich als Teil der Erschließungsanlagen mittlerweile im Eigentum der Stadt. Eine über den Bebauungsplan hinausgehende öffentlich-rechtliche Sicherung der Schallschutzwand ist daher nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurden unverändert übernommen. Aufenthaltsräume müssen mit entsprechend schalldämmenden Außenbauteilen realisiert werden. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit entfallen die bisher am stärksten lärmbelasteten Penthaus-Wohnungen in den Staffelgeschossen, so dass das Konfliktpotential „Eisenbahnlärm“ reduziert wird.

Auf befestigten Grundstücksfreiflächen und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oder angrenzenden Grünflächen zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt wird. Als Ausnahme kann eine Einleitung in die Abwasserkanalisation zugelassen werden, wenn eine Versickerung aus nachzuweisenden rechtlichen oder technischen Gründen nicht möglich ist. Dies dient der Förderung des natürlichen Wasserkreislaufes durch die Stützung der Grundwasserneubildung.

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung werden aus dem bisherigen Bauleitplan übernommen bzw. an die bereits realisierte Bebauung angeglichen.

Da von Müllsammelbehältnissen optische und geruchliche Beeinträchtigungen ausgehen können, wird wie bisher auch festgesetzt, dass diese einzuhausen, zu umpflanzen oder mit sonstigem geeigneten Sichtschutz zu umgeben sind.

Die zentral gelegene Fläche für einen Spielplatz wird ebenso wie das entlang des Bahngeländes vorgesehene und bereits teilweise verwirklichte Gemeinschaftsparkhaus unverändert übernommen. Dies gilt auch für die Stellplätze bzw. Garagen am Nordostrand des Plangebietes. Für die Gemeinschaftsgarage (Gemeinschaftsparkhaus entlang der Bahn) wird bestimmt, dass (wie nach bisherigem V+E-Plan auch) maximal 3 Parkebenen errichtet werden dürfen. Das bereits bestehende Parkhaus wurde bislang nur zweigeschossig errichtet, wobei, insbesondere bei entsprechendem Parkplatzbedarf, nichts gegen eine Erweiterung durch eine dritte Parkebene als „Lärmpuffer“ zur Bahn einzuwenden ist.

In der nördlichen Teilfläche der festgesetzten Gemeinschaftsgarage wurde eine Ballspielfläche für Kleinkinder angelegt, die auf städtische Kosten errichtet wurde und seit 01.10.2009 über einen Vertrag zwischen der Stadt als Pächterin der Flächen und der betroffenen Eigentümergemeinschaft geregelt ist. Hier soll unter Berücksichtigung einer möglichen Vertragskündigung seitens der Eigentümergemeinschaft eine Erweiterung der Garagennutzung grundsätzlich zulässig bleiben, um dem Stellplatzbedarf des Gebietes jederzeit angemessen Rechnung tragen zu können. Die Spielfläche wurde bereits im Bereich des rechtskräftigen V+E-Planes hergestellt, auch ohne dass diese dort in irgendeiner Weise festgesetzt war. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Neuaufstellung handelt, ist die Gemeinschaftsgaragenfestsetzung als Angebotsplanung zu sehen. Solange diese nicht umgesetzt wird, kann die Spielfläche im Rahmen des Bestandsschutzes bzw. im Rahmen des Pachtvertrags weiter bestehen.

Derzeit ist seitens des Vorhabenträgers jedoch keine Erweiterung des Parkhauses vorgesehen, da die im ersten Teil der Anlage realisierten Stellplätze nur teilweise veräußert werden konnten und bislang keine weitere Nachfrage nach Garagenstellplätzen festzustellen war.

Für das Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Stellplätze sind in den Bauanträgen nachzuweisen und satzungsgemäß zu begrünen. Hierzu bedarf es keiner gesonderten Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan.

Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und / oder Gemeinschaftsgaragen zulässig. Hierdurch werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gartenbereiche von entsprechenden Nutzungen freigehalten.

Seitens der Nachbarschaft wurde angeregt, die Befahrbarkeit und Übersichtlichkeit des Straßenraums in der Fehlheimer Straße durch Verzicht auf Parkierung im Straßenraum zu verbessern. Entsprechende Maßnahmen können durch Beschilderung der Straßenverkehrsbehörde erreicht werden. In der vorliegenden Planung sind auf den Baugrundstücken entlang der Fehlheimer Straße Senkrechtplätze vorgesehen, die gewährleisten, dass der davor befindliche Straßenraum nicht beparkt wird. Zudem reduzieren diese Stellplätze den Parkdruck im Gebiet, der seitens der Nachbarn bei ergänzender Bebauung erwartet wird.

Einige zusätzliche private Stellplätze sind auch an der Eschenstraße vorgesehen.

I.3 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die vorhandenen Erschließungseinrichtungen bereits vollständig erschlossen. Sämtliche im Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereiteten Erschließungsanlagen wurden hergestellt. Künftig realisierte Gebäude sind an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Abwasserentsorgungs- und Stromleitungen ist bereits gegeben.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Gegebenenfalls erforderliche Grundstücksneuordnungen können über Teilungsvermessungen vorgenommen werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes BO 50 überplant bereits bestehende Baurechte. Durch den Bebauungsplan erfolgen am Grad der versiegelten Flächen nur unwesentliche Änderungen gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan BO VE 1 „Bahnstraße“. Der Bebauungsplan hat im Vergleich zum bisherigen Bauplanungsrecht keine wesentlich anderen, allenfalls reduzierte Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Eine inhaltliche Darstellung und Bewertung der einzelnen Belange ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB auch formal kein Umweltbericht erforderlich.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung nicht erforderlich. Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Es entstehen somit keine auszugleichenden Eingriffe. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägungsentscheidung der Stadt einbezogen.

Der noch zur Bebauung anstehende Planbereich ist frei von Gehölzen, so dass keine Brutstätten oder Quartiere von Fledermäusen beeinträchtigt werden können. Auch ansonsten liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Entsprechende Verbotstatbestände sind daher nicht zu erkennen. Ein aktueller Untersuchungsbedarf wird wegen der seit Jahren andauernden Bautätigkeit und der Lage mitten im Stadtgebiet nicht gesehen.

Die Belange des Immissionsschutzes sowie die Altlastenthematik wurden schon im Vorhaben- und Erschließungsplan umfassend berücksichtigt und die notwendigen Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) bereits umgesetzt. Für die Neubauten ist ergänzender passiver Schallschutz erforderlich.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 03.02.2011 beschlossen, den Bebauungsplan BO 50 „Fehlheimer Straße Nord“ in Bensheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Eine Umweltprüfung ist hiernach nicht vorzunehmen.

Das Bebauungsplanverfahren kann auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der öffentlichen Auslegung im Regelverfahren für die Dauer eines Monats. Die Bürger erhielten neben der Einsichtnahme in die Planung auch die Möglichkeit zur Erörterung der Planung mit den Mitarbeitern der Stadtverwaltung. Bereits vor diesem formalen Verfahrensschritt erfolgte die Einbeziehung der Bürger in die Planung durch aktive Bürgerbeteiligung in Abstimmungsgesprächen mit der Stadtverwaltung und dem aktuellen Vorhabenträger.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.09.2011 bis einschließlich 21.10.2011.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 12.09.2011 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.10.2011 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwände bzw. Hinweise. Dies führte im Wesentlichen zu redaktionellen Anpassungen und Konkretisierungen in der Planung.

Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 15.12.2011 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan BO 50 „Fehlheimer Straße Nord“ in Bensheim, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wurde durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.