

Textliche Festsetzungen

(Stand Satzungsentwurf zur 1. Änderung, 04.08.2015)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ - Teilbereich B in Bensheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plan-darstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung Bebauungsplan BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ - Teilbereich B - wird der am 27.12.2011 in Kraft getretene Bebauungsplan BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ - Teilbereich B - in dem gekennzeichneten Teilbereich überplant und ersetzt.

Die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ - Teilbereich B geänderten oder ergänzten Festsetzungen sind nachfolgend rot gekennzeichnet.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 bis 11 BauNVO)

Nutzung	Baugebietskennziffern	
	allgemein zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	7, 8	
Läden	7	8
Schank- und Speisewirtschaften	7	8
nicht störende Handwerksbetriebe	7	8
Anlagen für kirchliche Zwecke		7, 8
Anlagen für kulturelle Zwecke	7	8
Anlagen für soziale Zwecke		7, 8
Anlagen für gesundheitliche Zwecke		7, 8
Anlagen für sportliche Zwecke		7, 8
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		7, 8
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	7	8
Anlagen für Verwaltungen		7, 8
Gartenbaubetriebe		7, 8
Tankstellen		7, 8

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Baugebieten WA 7 und 8 durch die Grundfläche von unterirdischen Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Bei Tiefgaragen mit intensiver Begrünung (Substratstärke mind. 0,50 m) ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, sofern mindestens der über eine GRZ von 0,75 (im Gebiet WA 7) bzw. von 0,6 (im Gebiet WA 8) hinausgehende Teil der Tiefgaragenfläche intensiv begrünt wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im Gebiet WA 8 darf die Länge der Gebäude entlang der Verkehrsfläche höchstens 25 m betragen. Hier sind nur Einzelhäuser zulässig. Eine Verbindung der Einzelhäuser durch ein Tiefgaragengeschoss ist zulässig.

3.2 Die Baulinie im WA 7 gilt nur für das 1. und 2. Vollgeschoss. Ab dem 3. Geschoss gilt dort eine Baugrenze in gleicher Lage.

Im Gebiet WA 7 kann ein Zurücktreten von der Baulinie in einer Tiefe von bis zu 2,00 m auf bis zu 10% der straßenseitigen Fassadenlänge als Ausnahme zugelassen werden. Ein Überschreiten der Baulinie durch untergeordnete Bauteile kann in einer Tiefe bis zu 1,50 m auf bis zu 10% der Fassadenlänge als Ausnahme zugelassen werden.

In den Gebieten WA 7 und WA 8 kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen (mit Ausnahme der Baulinie/Baugrenze an der Friedhofstraße, s.o.) durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden.

3.3 Im Gebiet WA 7 wird das Maß der Tiefe der Abstandsflächen an den an öffentlichen Flächen angrenzenden Grundstücksgrenzen auf 0,2 H festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind im Bereich der entsprechenden zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unter der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig,

5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Keine Festsetzung für die Gebiete WA 7 und 8

6. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Keine Festsetzung für die Gebiete WA 7 und 8

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Keine Festsetzung für die Gebiete WA 7 und 8

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

8.1 Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Breitriffenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden.

8.2 Fassaden mit mehr als 50 m² Fassadenfläche ohne Fenster oder Türen sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen (pro lfd. 3m Wandlänge 1 Kletterpflanze).

8.3 Artenschutzmaßnahmen

Keine Festsetzung für die Gebiete WA 7 und 8

8.4 Die Überläufe der Zisternen sind an die Regenwasserkanäle anzuschließen. Alternativ kann das Niederschlagswasser aus den Überläufen der Zisternen bei geeigneten Bodenverhältnissen auch auf den Grundstücken versickert werden.

9. Beschränkung Luft verunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich sind zur Raumheizung nur Brennstoffe zugelassen, die je Quadratmeter Wohnfläche insgesamt nicht mehr als zwei von drei der folgenden Emissionen zulassen:

Primärenergieeinsatz:	Verhältnis Primärenergie /Heizenergie < 1,5
Schwefeldioxid (SO ₂) (lokal)	0,1 g/m ² *a
Stickoxide (NO _x) (lokal)	9 g/m ² *a
Kohlendioxid (CO ₂) - Äquivalent (global)	10 kg/m ² *a

Die Grenzwerte entsprechen einem angestrebten maximalen Jahresheizwärmebedarf von 50 kWh/qm Endenergie). Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (ENEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 oder einer neueren Version (Gesamtemissionsmodell integrierter Systeme) mit dem Bewertungsmaßstab „total“ zu Grunde.

Die Emissionsgrenzwerte gelten für gewerblich genutzte Flächen entsprechend. Überschreitungen aus betrieblichen Gründen können als Ausnahmen zugelassen werden.

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

10.1 In den festgesetzten Bereichen mit besonderen Vorkehrungen zum Lärmschutz sind gemäß VDI 2719 für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

10.2 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb eines Abstandes zur Straßenmitte von 15 m entlang der Friedhofstraße sind die Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich IV nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden.

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

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

10.3 Boden-Gitterroste im Bereich von Tiefgaragenzufahrten sind geeignet zu befestigen und ggf. elastisch zu lagern.

11. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

11.1 Für Anpflanzungen im Uferbereich des Meerbachs gilt die folgende Artenliste.

Bäume:

Acer campestre (Feldahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Populus nigra „Italica“* (Pyramidenpappel), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Pyrus communis* (Wildbirne), *Quercus robur* (Stieleiche), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix viminalis* (Korbweide).

Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus* spp. (Weißdorn-Arten), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus catharticus* (Echter Kreuzdorn), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Salix cinerea* (Grau-Weide), *Salix purpurea* (Purpur-Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Lonicera periclymenum* (Waldgeißblatt), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelier), *Parthen. tricuspidata* 'Veitchii' (Wilder Wein), *Polygonum aubertii* (Schlingknöterich).

11.2 Für Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind folgende Baumarten zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Alnus cordata* (Italienische Erle), *Carpinus betulus „Fastigiata“* (Pyramiden - Hainbuche), *Corylus columna* (Baumhasel), *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn), *Crataegus* l. „Paul's Scarlet“ (Echter Rotdorn), *Ginkgo biloba* (Ginkgo), *Prunus ceracifera* „Nigra“ (Blutpflaume), *Quercus robur „Fastigiata“* (Säulen- Eiche), *Sophora japonica* (Japanischer Schnurbaum).

Auf der östlichen Seite der Friedhofstraße sind im Straßenraum Gehölze in Abstimmung mit dem GGEW (Pflanzung im Bereich einer Gasleitung) zu pflanzen. Auch die Art dieser Gehölze ist mit dem GGEW abzustimmen.

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen der Erschließungsplanung um max. 1,50 m versetzt werden.

- 11.3** In dem Gebiet WA 8 ist im Vorgartenbereich pro Baugrundstück mindestens ein Baum der folgenden Pflanzliste zu pflanzen: Amalanchier lamarckii (Felsenbirne), Cornus mas (Hartriegel), Crataeguis i. S. (Rotdorn, Weißdorn), Koelreuteria paniculata (Blasenbaum), Malus i. S. (Zierapfel), Prunus i. S. (Zierkirsche, Pflaume), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche). Diese Pflanzungen sind zusätzlich zu den Pflanzungen nach 11.4 durchzuführen.

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen der Erschließungsplanung um max. 1,50 m versetzt werden.

- 11.4** In den Gebieten WA 7 und 8 ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellungsanzeige durchzuführen. Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume werden angerechnet.

- 11.5** Qualitätsanforderungen an die verwendeten Pflanzen:

Straucharten: Sträucher 2x verpflanzt; Mindestgröße 80 - 100 cm

Baumarten: Hochstamm 3x verpflanzt; Mindeststammumfang 14 - 16 cm.

- 11.6** Neu zu pflanzende Bäume sowie der zur Erhaltung festgesetzte Baum sind auf Dauer zu erhalten und die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim vorzunehmen.

12. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 12.1** Als Geländeoberfläche der Baugrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO wird die Höhe festgesetzt, die sich durch die verbindende Fläche zwischen den das jeweilige Grundstück umgebenden Messpunkten „MP“ ergibt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Dacheindeckungen in blauer und grüner Farbe sowie glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Im Gebiet WA 7 darf die Wandhöhe der beiden ersten Vollgeschosse insgesamt 7,5 m nicht überschreiten. Es gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Messpunkte als Bezugspunkt.

1.2 Gestaltung von Werbeanlagen

- 1.2.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Die Werbung muss sich auf die entsprechende Nutzung im Gebäude beziehen. Ausnahmsweise wird für Apotheken, Gaststätten, Pensionen oder Hotels Fremdwerbung, die sich auf ein bestimmtes Produkt bezieht zugelassen. Die Werbeanlage darf die Größe von 0,3 m² jedoch nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind an den Einfriedungen östlich entlang der Friedhofstraße nicht zulässig.

- 1.2.2** Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen, Werbung mit wechselndem oder grellfarbigem Licht, Mehrfachwerbungen für den gleichen Sichtbereich sowie Leuchtschilder (Transparente). Indirekt beleuchtete Schriftzüge, bei denen die Lichtquelle unsichtbar bleibt, sind zulässig, ebenso Schriftzüge aus Leuchtstoffröhren mit einem max. Durchmesser von 2 cm. Die Beleuchtung von Fassaden zu Werbezwecken wird ebenfalls als eigenständige Werbeanlage betrachtet. Die Anbringung von „Skybeamern“ oder die Beleuchtung mit grellfarbigem, grellem oder wechselndem Licht ist nicht zulässig.

- 1.2.3** Leuchtschilder können in Form von Auslegern als Hinweis nur für Gaststätten, Pensionen, Hotels und Apotheken ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,3 m² zugelassen werden, wenn sie den sonstigen Forderungen in Nr. 1.2 entsprechen.
- 1.2.4** Die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellung sind unzulässig.
- 1.2.5** Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Zusätzlich können für Lebensmittelgeschäfte (Metzger, Bäcker, Obst) und Gaststätten ausnahmsweise Tafeln für Tagesangebote flach an die Fassade oder als Ausleger neben dem Eingang angebracht werden. Sie dürfen die Größe von 0,2 m² nicht überschreiten.
- 1.2.6** Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Wenn eine angemessene Werbung im Erdgeschoss nicht möglich ist, kann ausnahmsweise eine Werbeanlage in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses genehmigt werden. Werbeanlagen sind nicht gestattet an Einfriedungen, Türen, Toren, Dächern, über Dach und oberhalb der Brüstungen des ersten Obergeschosses.
- 1.2.7** Es ist untersagt, die Brüstungszone des ersten Obergeschosses oder die darunterliegende Gesimszone im Zusammenhang mit Werbung zu verändern oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse anzustreichen oder zu verkleiden. Die Gesimszone darf nicht durch Werbeanlagen verdeckt werden. Werbeanlagen dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Konsolsteine u.ä. nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen.
- 1.2.8** Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
- a) Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf – unbeschadet etwaiger Tragekonstruktion – höchstens 40 cm, die Höhe von Buchstaben höchstens 30 cm betragen. Ihre Abwicklung darf nicht länger sein als ein Drittel der dazugehörigen Straßenfront. Wo mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht sind, gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
 - b) Der seitliche Abstand zur Gebäudekante (Fassadenbegrenzung) und zu vorstehenden Bauteilen darf 50 cm nicht unterschreiten.
- 1.2.9** Bei beleuchteten Anlagen sollen nur Schriften und Zeichen, nicht aber der Werbeträger beleuchtet, werden. Es sind gedämpfte Farben zu wählen. Die Beleuchtungsstärke ist zurückhaltend einzustellen, es darf keine Blendung eintreten. Auslegeschilder dürfen nicht mehr als 1,0 m über die Gebäudefront und müssen mindestens 0,70 m von der Fahrbahnkante entfernt sein. Die Unterkante muss mindestens 2,50 m über der Bürgersteigoberkante liegen. Die Anbringung und Ausladung darf die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen, sie sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch einfügen.
- 1.2.10** Plakatwerbung ist nur an genehmigten Anschlagtafeln oder an Flächen, die für besondere zeitlich begrenzte Veranstaltungen aufgestellt werden, zulässig. Das Aufstellen von Plakatwänden in Baulücken oder an Giebelwänden / Brandwänden ist nicht zulässig.

2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind als Hecken, transparente Holzzäune, Stahlrank- oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Die Einfriedungen sind mit einem 10 bis 15 cm hohen Bodenabstand zu errichten.

3. Begrünung von baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Tiefgaragendecken, welche außerhalb der Gebäude liegen, sind dauerhaft zu begrünen.

C. Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken ist in Zisternen zu sammeln und als Brauch- oder Gartenwasser zu verwenden oder seitlich in begrünte Flächen abzuleiten und dort zu versickern.

Sofern Dachflächen extensiv begrünt werden, entfällt für diese Dachflächen die Verpflichtung zur Niederschlagswassersammlung.

D. Hinweise und Empfehlungen

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind, bei Neupflanzungen von Bäumen, 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.

2. Denkmalschutz

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, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Auf die Genehmigungspflicht bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern bzw. in dessen Umfeld wird hingewiesen (§ 16 HDSchG). Bauliche Maßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen.

3. Bodenschutz

Vor Baubeginn sind die Sanierungsarbeiten nach einem nach Bodenschutzrecht zu genehmigenden Sanierungsplan durchzuführen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden fordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

In den nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereichen ist eine ordnungsgemäße Beseitigung der vorgefundenen Bodenbelastungen vor Baubeginn durchzuführen, um jegliche Gefährdungen späterer Nutzer auszuschließen.

4. Artenschutz

Es wird empfohlen, an Neubauten darauf zu achten, dass Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse entstehen. Bereits bei der Planung sollten Quartiere integriert und die Architekten durch einen Experten beraten werden. Nach Fertigstellung sollte eine Abnahme der Maßnahmen durch den Experten erfolgen. Auch bei Neubauten sind am besten Außenwandverkleidungen geeignet, die Ein- und Ausflüge aufweisen müssen, so dass die Tiere hinter die Verkleidung gelangen können. Der Zwischenraum (Fassade und Verkleidung als Quartierstandort der Fledermäuse) sollte eine Dachlattenstärke von 2,4 cm nicht überschreiten.

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Umständen eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich wird, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Die Flächen des Plangebiets sind durch Abbruchmaßnahmen und die Lagerung von Recyclingmaterial geprägt. Es gibt daher keine Anhaltspunkte hinsichtlich eventuell eingewanderter Arten. Die Belange des Artenschutzes sind eingriffsbezogen, d.h. in Zusammenhang mit den konkreten Bauvorhaben in Bezug auf deren Realisierungszeiträume zu bewerten. Daher wird empfohlen, die Baumaßnahmen durch einen Artenschutzgutachter fachlich zu begleiten. Zudem können sich im Laufe der Bauausführung durchaus Bauzwischenzustände ergeben, die ein Einwandern geschützter Arten begünstigen könnten. Auch für diese Fälle sind die Verbotstatbestände des BNatSchG zu beachten.

5. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, flache oder flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Energien genutzt werden.

6. Barrierefreies Bauen

Die Bestimmungen der §§ 43 und 46 HBO sind zu beachten. Demnach müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Anstelle der Anordnung der Wohnungen in einem Geschoss können diese in begründeten Fällen im Rahmen einer Abweichung auch auf mehrere

Geschosse verteilt nachgewiesen werden, sofern die Zahl der barrierefrei erreichbaren Wohnungen insgesamt der Wohnungsanzahl eines Geschosses entspricht.

Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen so errichtet und instand gehalten werden, dass sie von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

Es wird empfohlen, die Baupläne dem Kreissenorenbeirat des Kreises Bergstraße zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen.

7. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 12.01.2009, sind zu beachten.

8. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger, 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 Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Wärmepumpen, Holzpellets etc.) zu nutzen.

9. Nutzung der Erdwärme

Zur Nutzung von Erdwärme gilt eine Bohrtiefenbegrenzung. Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

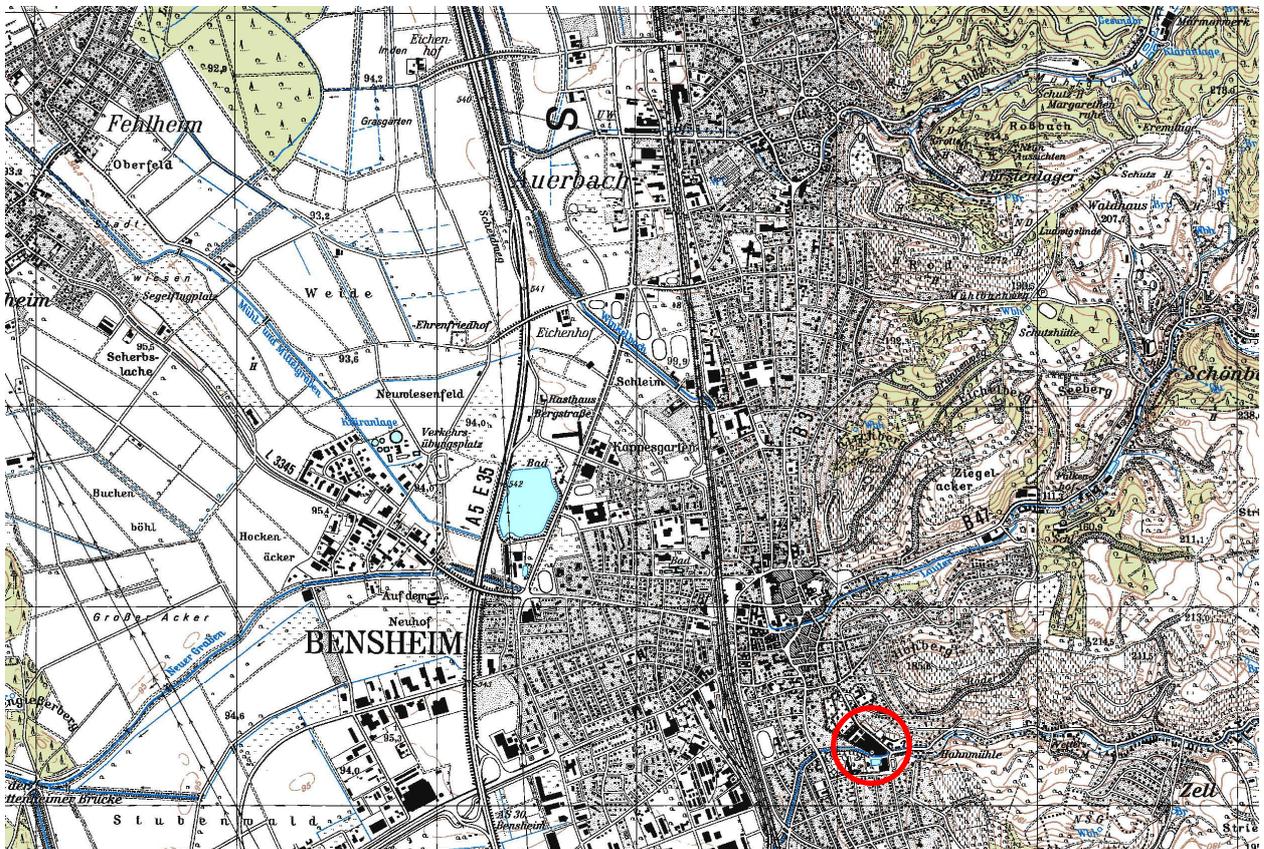
10. Aufschüttungen und Abgrabungen

Es ist beabsichtigt im Plangebiet Geländemodellierungen zur Angleichung der nach Gebäudeabbruch vorhandenen Höhen an die geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen sowie die Bestandshöhen benachbarter Grundstücke im Sinne der Wiederherstellung eines natürlichen Geländeverlaufs durchzuführen.



Stadt Bensheim

1. Änderung Bebauungsplan BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhof- straße“ - Teilbereich B in Bensheim



Begründung

Oktober 2015

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 der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Denkmalschutz	5
I.1.5	Bodenschutz und Altlasten	5
I.1.6	Belange des Kampfmittelräumdienstes	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
I.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
I.2.3	Festsetzungen zu Erschließungsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	7
I.2.4	Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen	9
I.2.5	Festsetzungen zum Artenschutz	9
I.2.6	Festsetzungen der Höhenlage	10
I.2.7	Gestalterische Festsetzungen	10
I.2.8	Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug	10
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	11
II.	Belange von Natur und Umwelt	11
III.	Planverfahren und Abwägung	12

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bensheim hat im Jahr 2011 einen Bebauungsplan für das ehemalige Betriebsgelände der Papierfabrik Euler aufgestellt, um die Gewerbebrache im Wesentlichen einer Wohnfolgenutzung zuzuführen. Zwischenzeitlich wurde das Gelände vom Voreigentümer an eine Projektentwicklungsgesellschaft veräußert, die ein in Teilbereichen modifiziertes Baukonzept vorgelegt hat. Im Rahmen der Bearbeitung der Gebäudeplanung und der Erschließungsplanung für das Areal wurden Verbesserungspotentiale im bisherigen Bebauungsplan bzw. dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept erkannt, die mit vorliegender Änderungsplanung für den nordwestlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans planungsrechtlich berücksichtigt werden sollen.

Zu den nachfolgend noch im Einzelnen dargelegten Änderungen zählen unter anderem die Anpassung der Erschließungsflächen an den örtlichen Bestand (Friedhofstraße) sowie an das Erschließungserfordernis für die Müllentsorgung (Wendeanlagen). Wesentlicher Optimierungsansatz im Sinne der Wohnqualität im Quartier ist der weitgehende Verzicht auf ebenerdige private Stellplätze zugunsten von Tiefgaragenstellplätzen. Hierdurch kann das Gebiet im Inneren stärker verkehrsberuhigt werden, was sich neben der Minimierung der Lärmimmissionen auch positiv auf die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen insbesondere für spielende Kinder, Fußgänger und Radfahrer auswirken wird. Durch den geänderten Wendebereich in der Nordwestecke des Plangebiets kann die Tiefgaragenabfahrt in das dort geplante Wohnhaus integriert werden, was sich positiv auf die entsprechende Gebäudegestaltung auswirkt. Die vorliegende Baukonzeption bewegt sich im Übrigen sehr weitgehend innerhalb der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans.

Für die Planteilflächen östlich der Friedhofstraße wird nach bisheriger Abstimmung der Planungen der Projektentwicklungsgesellschaft mit der Stadtverwaltung und der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße keine Bauplanänderung erforderlich, da die vorliegende Objektplanung hier weitestgehend dem bestehenden Bebauungsplan entspricht.

Für die Teilflächen westlich der Friedhofstraße und südlich der vorliegenden Änderung soll zu gegebener Zeit eine weitere Bauplanänderung erfolgen, wenn die Projektplanung dort einen entsprechenden Planungsstand erreicht hat, der einen Abgleich der Planung mit den Regelungen des bestehenden Bebauungsplans ermöglicht. Einige der vorliegend bereits für den nördlichen Bereich geplanten Änderungen (z.B. Anpassung an den Straßenbestand der Friedhofstraße, Festsetzung von Geländehöhen) werden auch in den weiteren Realisierungsabschnitten eine Bauplananpassung erfordern.

I.1.2 Geltungsbereich der Bauplanänderung

Der Geltungsbereich der Bauplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 9, Flurstücke Nr. 333/2 (teilweise), Nr. 359/2, Nr. 557/25 (teilweise), Nr. 608/2, Nr. 613/2 (teilweise), Nr. 614/3 (teilweise), Nr. 695/6 (teilweise), Nr. 695/10 (teilweise) und Nr. 696/2 (teilweise)

Das Plangebiet der Änderungsplanung hat eine Gesamtgröße von ca. 0,82 ha, wobei hiervon ca. 0,51 ha auf Wohnbaugrundstücke und 0,31 ha auf öffentliche Erschließungsflächen entfallen.

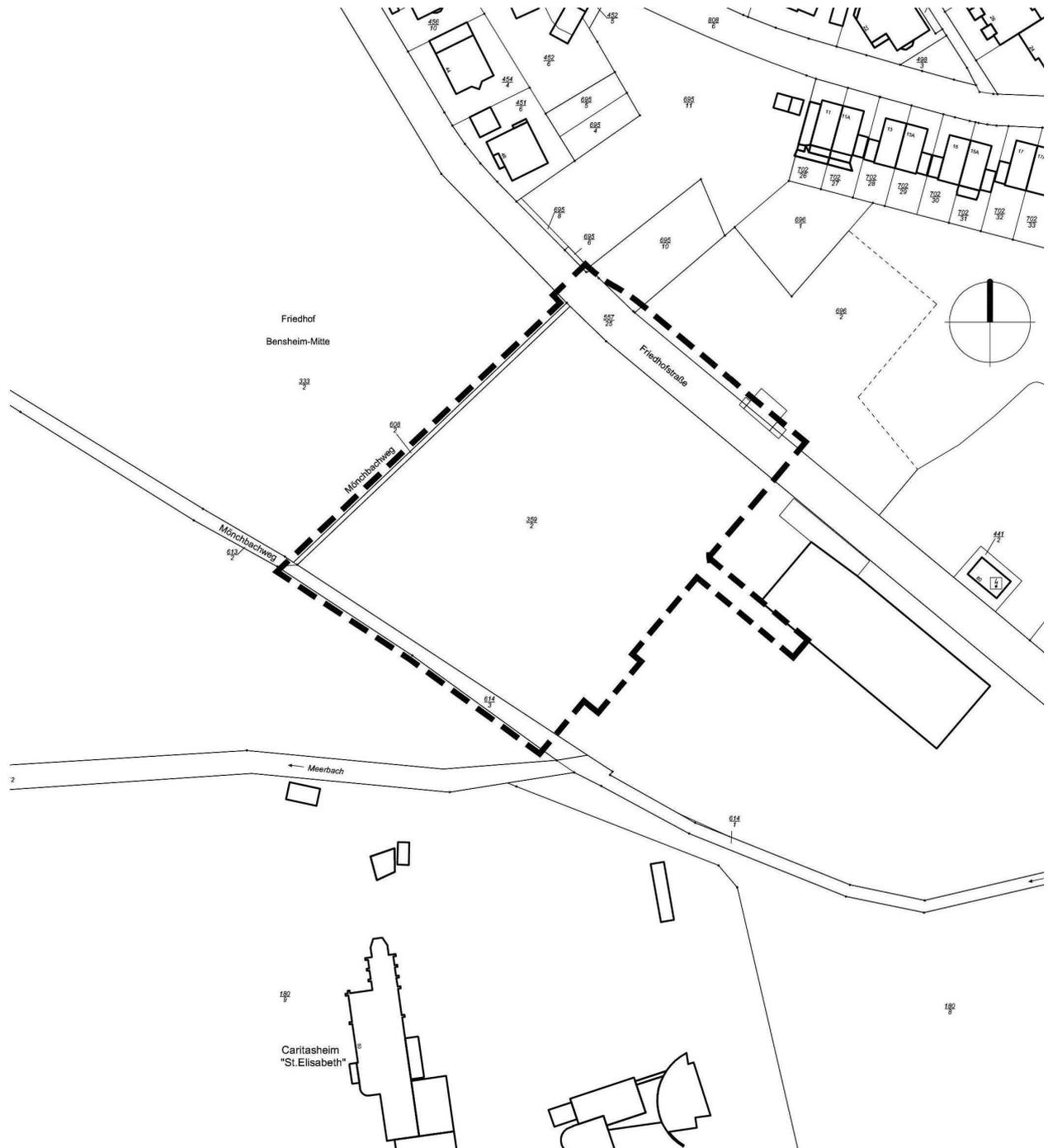


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 55, 1. Änderung (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BO 55 "Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße" - Teilbereich B - und ersetzt diesen Bebauungsplan nach Abschluss des Änderungsverfahrens im entsprechenden Teilbereich.

Aufgrund der umfangreichen Darstellung der Planungsvorgaben in der Begründung des gültigen Ursprungsbebauungsplans kann auch unter Berücksichtigung des vergleichsweise geringen Umfangs der Änderungen des hier vorliegenden Änderungsbebauungsplans auf eine erneute Darlegung der Planungsgrundlagen verzichtet werden.

Seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Jahr 2011 haben sich die Planungsvorgaben jedoch dahingehend geändert, dass die ehemaligen Gebäude der Papierfabrik Euler sowie die sonstigen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderungsplanung weitestgehend abgebrochen wurden und sich die Plangebietsfläche derzeit als Brachfläche darstellt.

Die Änderungsplanung entspricht als Maßnahme der baulichen Innenentwicklung dem Planungsgrundsatz der Stadt Bensheim zur Innenentwicklung sowie auch den diesbezüglichen Zielen der Regional- und Landesplanung. Das Planvorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

In Bezug auf die Planungsvorgaben wird an dieser Stelle im Übrigen auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplans verwiesen.

I.1.4 Denkmalschutz

Auf die ausführliche Darstellung der Belange des Denkmalschutzes in der Begründung zur Ursprungsplanung wird verwiesen. Aus der Änderungsplanung ergeben sich hierzu keine neuen Aspekte. Die noch bestehende denkmalgeschützte Fassade innerhalb des Baufeldes Nr. 7a der Ursprungsplanung befindet sich außerhalb des vorliegenden Änderungsplanes und ist durch die Planänderungen somit nicht betroffen.

Die Höhenfestsetzungen im unmittelbaren Umfeld der denkmalgeschützten Fassade an der Friedhofstraße (Teilgebiet WA 7) sind von der vorliegenden Änderungsplanung nicht betroffen. Forderungen der Denkmalschutzbehörde können in den bauaufsichtlichen Verfahren abgestimmt werden, an denen die Untere Denkmalschutzbehörde im näheren Umfeld von Kulturdenkmälern üblicherweise zu beteiligen ist.

I.1.5 Bodenschutz und Altlasten

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Abbrucharbeiten umfangreich saniert und ehemals vorhandene Bodenbelastungen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde entfernt. Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ wurde dennoch auch in der Änderungsplanung dargestellt, damit in den entsprechenden Bereichen im Rahmen der Bauausführung ein besonderes Augenmerk auf aus heutiger Sicht nicht mehr zu erwartende organoleptische Auffälligkeiten gewährleistet ist.

Im Übrigen werden die Belange des vorbeugenden und nachsorgenden Bodenschutzes durch die Änderungsplanung nicht anders berührt als nach bisheriger Planung. Eine weitergehende Darstellung der entsprechenden Belange ist daher nicht erforderlich.

I.1.6 Belange des Kampfmittelräumdienstes

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ist zu den Belangen des Kampfmittelräumdienstes folgendes ausgeführt: *„Es besteht kein Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Sollte entgegen der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.“*

Aufgrund der bereits durchgeführten, umfassenden und teilweise sehr tief reichenden Bodensanierungen und Abbrucharbeiten ist allerdings im Plangebiet nicht mehr von unerwarteten Funden auszugehen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert und begründet.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Planung ist keine Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung verbunden. Auch hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, zur GRZ und GFZ sowie zu den zulässigen Gebäudehöhen unverändert übernommen. Die zulässige bauliche Dichte innerhalb des Plangebiets wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht.

Aufgrund der erforderlichen Vergrößerung der Tiefgaragenfläche zur Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze kommt es allerdings zu einer weitergehenden Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen unterirdische Gebäudeteile). Im Sinne eines Anreizes zur intensiven Begrünung der Tiefgaragenflächen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m wird festgesetzt, dass die Überschreitung der GRZ durch entsprechend intensiv begrünte Bereiche bis zu einem Gesamtwert von 0,9 zulässig ist. Stellplätze über Keller- oder Tiefgaragengeschossen gehen in die Berechnung der GRZ nicht ein (da ja bereits die unterirdischen Bauteile einzurechnen sind), so dass die Schaffung ebenerdiger Stellplätze zu einer reduzierten GRZ führen würde. Gerade dies ist in der vorliegenden Plankonzeption aber nicht beabsichtigt. Mit der Tiefgarage werden Freibereiche mit sehr hoher Aufenthaltsqualität und wenig Störungen durch Kfz-Verkehr ermöglicht. Die zusätzliche Versiegelung wird durch die zwingende Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Begrünung des Tiefgaragendachs kompensiert.

I.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Ursprungsplanung vorgesehene Gliederung des Gebietes durch drei Einzelbaufenster wird in der Änderungsplanung ebenso übernommen, wie die Begrenzung der straßenseitigen Gebäudelänge im Teilbereich Nr. 8 auf maximal 25,0 m. Die Tiefe der Baufenster im Teilbereich Nr. 8 wird geringfügig erhöht, damit dort bei optimaler Gebäudetiefe kompakte Gebäude mit größeren seitlichen Gebäudeabständen errichtet werden können. Aufgrund der Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Gebäude allerdings insgesamt nicht größer als nach bisheriger Planung zulässig. Im Gegenteil bleibt die konkret geplante Bebauung der Projektentwicklungsgesellschaft im Teilbereich Nr. 8 etwas unter den Festsetzungen.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudelängen im Baubereich Nr. 8 wird auf Anregung der Bauaufsicht des Kreises um die Bestimmung ergänzt, wonach dort ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Dies soll "unechte" Doppel- oder Reihenhäuser ausschließen. Die Projektentwicklungsgesellschaft sah entsprechende Wohnformen in diesem Planbereich bislang auch nicht vor, so dass es sich bei der Ergänzung der Festsetzung eher um eine redaktionelle Konkretisierung handelt. Entsprechend konkretisierend wird hier ergänzend bestimmt, dass die oberirdisch mit entsprechend kurzen Gebäudelängen auszuführenden Einzelgebäude unterirdisch durch eine Tiefgarage verbunden werden dürfen.

Hinsichtlich der zulässigen Vor- und Rücksprünge gegenüber der festgesetzten Baugrenzen und der Baulinie an der Friedhofstraße erfolgen konkrete differenzierte Regelungen entsprechend der vorliegenden Gebäudeplanung. Zweck der Änderungen ist vor allem die Zulässigkeit einer Gliederung der straßenseitigen Fassade an der Friedhofstraße durch Gebäuderücksprünge. Weiterhin soll die durch die Bauaufsicht im Rahmen einer Ermessensentscheidung zu genehmigende Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen auf vertretbare Maße begrenzt werden.

I.2.3 Festsetzungen zu Erschließungsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Die äußere Erschließung des Planbereiches ist durch die Friedhofstraße gewährleistet. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung wird das Erschließungskonzept des Ursprungsbebauungsplans dem Grunde nach übernommen, jedoch in den nachfolgend erläuterten Punkten (und nur in diesen) geändert.

Im Rahmen der Bestandsvermessungen zur Vorbereitung der Grundstücksneuordnung des Plangebiets wurde festgestellt, dass der Gehweg an der Nordostseite der Friedhofstraße nahezu vollständig auf privaten Grundstücksflächen verläuft. Der bisherige Bebauungsplan hatte die Friedhofstraße hingegen ausschließlich innerhalb ihrer Grundstücksgrenzen festgesetzt, so dass der nordöstliche Gehweg derzeit nicht planungsrechtlich gesichert ist. Der Gehweg soll in heutiger Lage und Breite erhalten werden und durch Änderung des Bebauungsplans entsprechend festgesetzt werden. Die Alternative der Verlegung des Gehwegs in das Flurstück der Friedhofstraße würde zum Entfall der dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze führen, was aufgrund des Parkplatzbedarfs des benachbarten Friedhofs aber auch des geplanten Wohnbaugebiets nicht gewünscht ist. Die mit vorliegender Änderungsplanung festgesetzte "Verbreiterung" der Friedhofstraße reduziert die Nettobauflächen im geplanten Wohnquartier nördlich der Friedhofstraße. Dies wurde durch die Projektentwicklungsgesellschaft bei der Planung der Bebauung nördlich der Friedhofstraße bereits berücksichtigt und erfordert dort keine Anpassung des Bebauungsplans.

Die Erschließungskonzeption hatte bislang vorgesehen, dass die Baugebietsflächen in den Teilbereichen 7 bis 9 des Ursprungsbebauungsplans (Südlich der Friedhofstraße und des Friedhofs, nördlich des Meerbachs) durch Stichstraßen erschlossen werden, die sich innerhalb der Baugebietsflächen verzweigen. Am Ende der Stichstraßen (Planstraße A und Planstraße B) waren im Bereich der vorliegenden Änderungsplanung Wendekreise innerhalb befestigter Platzflächen vorgesehen. Diese Wenderadien gewährleisteten allerdings nicht, dass 3-achsige Müllfahrzeuge dort wenden können, da die Radien zu gering sind. Nachdem der für Bensheim zuständige ZAKB die Müllentsorgung ausschließlich mit entsprechend großen Fahrzeugen vornimmt, sollen mit vorliegender Änderungsplanung die Voraussetzungen für die Müllentsorgung geschaffen werden. Hierzu ist es vorgesehen, die bislang als Rad- und Fußweg festgesetzte Verbindung zwischen den Planstraßen B und C auch für die Nutzung durch das Müllfahrzeug zuzulassen. Somit wird eine Durchfahrt von der Planstraße A über die Straßen B und C gewährleistet, ohne dass hier eine Wendefläche erforderlich wäre. Die für das Müllfahrzeug erforderliche Tragfähigkeit der Verkehrsflächen gewährleistet auch die Befahrbarkeit für die Rettungsdienste einschließlich der Feuerwehr. Die Flächen für die Feuerwehr sind im Übrigen hinsichtlich der Lage und Abmessungen der Verkehrsflächen im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine diesbezügliche Abstimmung zwischen Objekt- und Erschließungsplanung fand bereits statt.

Nachdem innerhalb des Plangebiets weitgehend auf ebenerdige Stellplätze verzichtet werden soll, wird die befahrbare Verbindung zwischen den bisherigen Planstraßen B und C nicht durch privaten Kfz-Verkehr belastet werden. Um dies im Sinne der Verkehrsminimierung im Plangebiet wirksam auszuschließen, ist eine Sperrung der Durchfahrtmöglichkeit durch herausnehmbare Absperrrichtungen (Poller) vorgesehen, die durch die Müllabfuhr geöffnet werden können.

Damit der anfallende Müll aus dem relativ großen Teilbereich Nr. 8 in der Nordwestecke des Plangebiets am Tag der Abholung nicht bis an die oben beschriebene "Müllentsorgungstrasse" verbracht werden muss, soll die Planstraße A, wie in der bisherigen Planung vorgesehen, mit einer Wendeanlage für das 3-achsige Müllfahrzeug versehen werden. Hier wird anstelle des Wendekreises eine richtliniengemäße Wendeanlage (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RAST) festgesetzt, die ausreichend groß ist, um das Wenden der Müllfahrzeuge zu gewährleisten. Aufgrund der geänderten Wendeanlage kann auf die Reduzierung der Tiefe des Baufensters Nr. 8 in der Nordwestecke des Plangebiets zugunsten einer klareren Gebäudeku-

batur verzichtet werden. In diesem Bereich ist die Tiefgaragenzufahrt für alle drei Baubereiche der vorliegenden Änderungsplanung vorgesehen, so dass ausschließlich die Planstraße A zwischen Baugebiet und Friedhofsmauer durch motorisierten Verkehr belastet wird. Entlang dieser Straße sind im Bereich des Baufelds Nr. 8 noch private Stellplätze zwischen Gebäude und Straße festgesetzt, die z.B. ergänzend zu den Stellplätzen der Tiefgarage für Besucher der Wohnungen zur Verfügung stehen können. Die Erschließungskonzeption gewährleistet durch diese Konzentration der Verkehrswege die weitgehende Freihaltung des übrigen Plangebiets von motorisiertem Verkehr.

Aufgrund des Verzichts auf ebenerdige Stellplätze im Bereich des Baufelds Nr. 7 kann die zwischen den Bereichen Nr. 7 und Nr. 8 festgesetzte Planstraße B in ihrer Breite etwas reduziert werden. Lediglich südöstlich des Baufelds 8 ist noch eine kleinere Fläche für ebenerdige Stellplätze festgesetzt, die nach aktueller Vorhabenplanung allerdings nicht baulich realisiert werden soll. Diese Fläche wird dennoch als "Reserve" im Bebauungsplan beibehalten, falls die vollständige Unterbringung der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage z.B. aus Gründen des Brandschutzes nicht realisierbar sein sollte.

Die Wendefläche in der Südwestecke des vorliegenden Plangebiets (Am Ende der Planstraße B) wird als kleiner Quartiersplatz ohne besondere verkehrliche Funktion beibehalten.

Entlang der Friedhofsmauer war im bisherigen Bebauungsplan eine durchgehende Reihe öffentlicher Parkplätze vorgesehen, die durch Baumanpflanzungen unterbrochen werden sollte. Dieser Grundkonzeption folgend werden die Baumstandorte etwas verschoben, um die sich hierdurch ergebende Unterbrechung der Sichtverbindung zwischen Wohngebiet und Friedhof zu verbessern. Die Bäume werden hierzu in den Bereich der Sicht-Lücken zwischen den bestehenden Bäumen auf dem Friedhofsgelände verschoben. Durch die veränderte Wendeanlage und eine neu festgesetzte Fläche eines Müllsammelplatzes reduziert sich die Zahl der an der Friedhofsmauer geplanten Stellplätze von bislang etwa 20 Plätzen auf 16 Plätze. Eine Kompensation dieser öffentlichen Parkplätze soll im nächsten Planabschnitt im Bereich des Baufeldes Nr. 7a an der Friedhofstraße erfolgen.

Der als Gemeinschaftsanlage festgesetzte Müllsammelplatz dient der Unterbringung der Sammelgefäße aus dem Baubereich Nr. 8. Er ist gemäß Gestaltungsfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans durch Einfriedung gegen Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum zu schützen. Innerhalb dieser Fläche ist ein Baum als anzupflanzen festgesetzt, durch den die Fläche beschattet werden soll. Mit der Festsetzung der Gemeinschaftsanlage ist keine Ausschlusswirkung für entsprechende Anlagen oder auch sonstige Nebenanlagen auf den übrigen Grundstücken des Plangebiets verbunden. Auch der Ursprungsbebauungsplan enthält keine Einschränkungen in Bezug auf die Zulässigkeit entsprechender Anlagen auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

Zur Entlastung der Kanalisation und Einsparung von Trinkwasser waren im bisherigen Bebauungsplan Zisternen festgesetzt. Diese Festsetzung wird übernommen, wobei in Abstimmung mit dem KMB die Anschlusspflicht der Dachflächen an Zisternen entfallen soll, sofern die jeweiligen Dachflächen begrünt werden. Durch die Dachbegrünung erfolgt eine stärkere Niederschlagwasserrückhaltung als durch Zisternen, da diese in der niederschlagsreichen Jahreszeit meist voll sind und daher zeitweise keine entsprechende Pufferwirkung haben. Für befestigte Freiflächen (Wege, Terrassen Stellplätze) ist die Sammlung des Niederschlagwassers in Zisternen ohnehin eher unüblich, weshalb anstelle der Ableitung in Zisternen auch eine Ableitung in angrenzende begrünte Flächen zulässig sein soll. Das Gelände im Plangebiet ist großflächig anthropogen verändert. Die durch den Abbruch der umfangreichen Keller und Fundamente der früheren Nutzung entstandenen Vertiefungen sind bauseits aufzufüllen. Dabei kann Material mit entsprechender Versickerungseignung verwendet werden. Auch die belebte Bodenzone kann für eventuelle Versickerungsflächen im Zuge der Geländeneugestaltung und -profilierung geschaffen werden. Auf die entsprechenden Genehmigungsverfahren im Zuge der Erschließungs- und Objektplanung wird verwiesen. Das grundsätzliche Genehmigungserfordernis von Versickerungs- oder Einleitungsmaßnahmen ist bekannt und in den konkreten Planungen zu berücksichtigen.

In Bezug auf die übrigen Erschließungsbelange sind keine Änderungen des Bebauungsplans erforderlich.

Im Ursprungsbebauungsplan waren Tiefgaragen in der kompletten Grundstücksfläche (bis zu einer GRZ von 0,8) zulässig. Mit der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt eine Begrenzung durch entsprechendes Planzeichen, wodurch insbesondere auch Bereiche definiert werden, die außerhalb der Tiefgarage mit größeren Bäumen bepflanzbar sind. In diesem Zusammenhang wird auch die vorgesehene Verbindung der Tiefgaragenflächen der Baubereiche Nr. 7 und Nr. 8 unter der Planstraße B festgesetzt und ausdrücklich durch Textfestsetzung zugelassen.

I.2.4 Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen

Die Pflanzfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden weitgehend unverändert übernommen. Im Bereich der Friedhofstraße liegen nach Ursprungsplanung festgesetzte Bäume allerdings unmittelbar über einer Gasleitung. Aufgrund der Straßenraumteilung und eines umfangreichen Leitungsbestands konnten im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit KMB und GGEW keine alternativen Baumstandorte gefunden werden, so dass an den in ihrer Lage nur unwesentlich veränderten Gehölzstandorten festgehalten wird. Analog zur entsprechenden Anpflanzung in der „Einkaufsmeile Auerbach“ sollen in Abstimmung mit dem GGEW allerdings andere Gehölze gepflanzt werden als in der bisherigen Pflanzliste vorgesehen.

Im Sinne einer Plankonkretisierung auf Anregung der Bauaufsicht des Kreises wird für die Baugrundstücke geregelt, dass die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume (betrifft das Gebiet Nr. 8) auf die textlich festgesetzte Anpflanzung von Bäumen angerechnet werden.

I.2.5 Festsetzungen zum Artenschutz

Im Ursprungsbebauungsplan waren auf Grundlage eines im damaligen Verfahren erstellten Artenschutzfachbeitrags verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt worden. Diese waren vorlaufend zu den Abbrucharbeiten umzusetzen, so dass die entsprechenden Festsetzungen, die ohnehin keine Maßnahmen innerhalb der vorliegenden Plangebietsfläche betrafen, nicht in die aktuellen Textfestsetzungen der Änderungsplanung zu übernehmen waren.

Die Flächen des Plangebiets sind noch jüngst durch Abbruchmaßnahmen und die Lagerung von Recyclingmaterial geprägt gewesen. Es gibt daher keine Anhaltspunkte hinsichtlich eventuell eingewanderter Arten. Die Belange des Artenschutzes sind im Übrigen eingriffsbezogen, d.h. in Zusammenhang mit den konkreten Bauvorhaben in Bezug auf deren Realisierungszeiträume zu bewerten. Im Sinne einer entsprechenden Anstoßwirkung enthält der Texthinweis Nr. D 4 daher entsprechende Hinweise und eine Empfehlung zur fachlichen Begleitung der Baumaßnahmen durch einen Artenschutzgutachter. Dies ist auch vor dem Hintergrund sinnvoll, dass sich auch im Laufe der Bauausführung durchaus Bauzwischenzustände ergeben können, die ein Einwandern geschützter Arten begünstigen könnten. Für diese Fälle sind die Verbotstatbestände des BNatSchG zu beachten.

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich

zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren streng geschützter oder besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob streng geschützte oder besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche vor Baubeginn durch eine fachlich geeignete Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

I.2.6 Festsetzungen der Höhenlage

Im Plangebiet ist infolge der früheren Bebauung und deren zwischenzeitlichem Abriss keine natürliche Geländehöhe mehr feststellbar. Nachdem sich einige Nachweise im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren, z.B. zur Bestimmung der Abstandsflächen auf das natürliche Gelände beziehen, sofern der Bebauungsplan keine Geländehöhe bestimmt, soll mit vorliegender Änderungsplanung eine Geländehöhe festgesetzt werden, die sich an den Straßenhöhen orientiert. Das Gelände (im Sinne des „natürlichen“ Geländes) wird als die Höhe bestimmt, die sich aus der Angleichung an die Straßenhöhe ergibt. Nachdem die Straßen aufgrund des Höhenunterschieds zwischen Friedhofstraße und Mönchbachweg auf verschiedenen Höhen bzw. Planstraße A mit entsprechendem Gefälle verlaufen, ergibt sich das festgesetzte Gelände entsprechend dem als früherem natürlichem Gelände anzunehmenden Verlauf als leichte Hanglage abfallend zum Mönchbachweg.

Im Sinne der in der Rechtsprechung geforderten Verbindlichkeit der Höhenfestsetzungen wird in den Textfestsetzungen als Höhenbezug ein Bezug der Höhenlage des Geländes auf die im Plan eingetragenen Messpunkte hergestellt. Hierdurch wird verhindert, dass die z.B. infolge erforderlicher Querneigung oder anderer straßenbautechnischer Zwänge von den Messpunkten abweichende Straßenhöhe zu Interpretationsspielräumen führt.

I.2.7 Gestalterische Festsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan wurden gestalterische Festsetzungen nach § 81 HBO getroffen. Diese werden unverändert in die Änderungsplanung übernommen.

I.2.8 Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug

Im Textteil des Ursprungsbebauungsplans wurden verschiedene Hinweise zum Planvollzug u.a. zu Belangen des Artenschutzes, der Denkmalpflege oder auch zur Baumschutzsatzung berücksichtigt. Diese Hinweise werden mit Ausnahme der nachfolgenden Punkte ebenfalls unverändert übernommen.

Unter der Überschrift "Barrierefreies Bauen" wird auf die diesbezüglichen Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) verwiesen. Im Rahmen des Projektes ist es vorgesehen, die nach HBO innerhalb eines Geschosses nachzuweisende Anforderung in gleicher Wohnungsanzahl in übereinanderliegenden Geschossen abzubilden. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit (z.B. breitere Flure) können in vertikaler Anordnung sowohl unter gestalterischen (Auswirkungen auf die Fassaden) als auch konstruktiven Gesichtspunkten (Wände stehen übereinander) besser berücksichtigt werden. Die Gesamtzahl der barrierefrei erreichbaren Wohnungen bleibt hierbei gleich. Nachdem eine entsprechende Abweichung von den Vorgaben der HBO nicht festgesetzt werden kann, da es hierfür keine Ermächtigungsgrundlage im BauGB oder der HBO gibt, dient der Hinweis Nr. D 6 zur entsprechenden Abweichung nur der Vorbereitung der bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung.

Unter Nummer D 10 ist im Ursprungsplan ein Hinweis auf Geländeanpassungen im Bereich einer Teilbereichsfläche nordöstlich der Friedhofstraße enthalten. Tatsächlich müssen auch im vorliegenden Plangebiet Geländemodellierungen zur Herstellung der festgesetzten Geländehöhe erfolgen, weshalb der Texthinweis entsprechend angepasst wird.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Grundstücksflächen des Planbereiches wurde bereits durch städtebaulichen Vertrag geregelt. Aufgrund der Veränderung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Anpassung dieser vertraglichen Regelung vor Satzungsbeschluss erforderlich.

II. Belange von Natur und Umwelt

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes hat unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Baurechte nach bisherigem Bebauungsplan und der vorliegend auch in der Änderungsplanung getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Umweltbeeinträchtigungen insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Stadt- und Landschaftsbild wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Zielvorgaben des bisherigen Bebauungsplans weitestgehend auch in der Änderungsplanung Berücksichtigung finden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher schon aus formalen Gründen nicht erforderlich. Auch inhaltlich wird durch Übernahme der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sichergestellt, dass faktisch keine weitergehenden Eingriffe erfolgen, als nach der Ursprungsplanung bereits zulässig. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt. Auf die ausführliche Darstellung der entsprechenden Belange in der Begründung zur Ursprungsbauleitplanung wird verwiesen. In der eigentlichen Gebäudeplanung und baulichen Realisierung wird aufgrund der begrünten Dächer und der intensiv begrünten Tiefgarage bei weitgehendem Verzicht auf ebenerdige Stellplätze sogar eine Erhöhung des Biotopwerts der Plangebietsfläche eintreten.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes. Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb von NATURA 2000 Gebieten, Wasserschutzgebieten und sonstigen Schutzgebieten.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 21.05.2015 zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen der geplanten Wohnfolgenutzung der vorliegend beplanten nordwestlichen Teilfläche des Baugebiets der ehemaligen Papierfabrik Euler beschlossen, eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderungsplanung sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt 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 § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 01.07.2015.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 22.05.2015 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 01.07.2015 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte im Wesentlichen zur Konkretisierungen der Textfestsetzungen, zur Ergänzung von Hinweisen sowie zur Anpassung und Ergänzung der Begründung.

Die Bebauungsplanänderung konnte nach Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 08.10.2015 im Übrigen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ - Teilbereich B in Bensheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.