

# Textliche Festsetzungen

(Juni 2018)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ - Teilbereich B in Bensheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 2. 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.

## 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, 7a, 7b, 9	
Läden	7, 7b, 7a	9
Schank- und Speisewirtschaften	7, 7b, 7a	9
nicht störende Handwerksbetriebe	7, 7b, 7a	9
Anlagen für kirchliche Zwecke		7, 7a, 7b, 9
Anlagen für kulturelle Zwecke	7, 7b	7a, 9
Anlagen für soziale Zwecke		7, 7a, 7b, 9
Anlagen für gesundheitliche Zwecke		7, 7a, 7b, 9
Anlagen für sportliche Zwecke		7, 7a, 7b, 9
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		7, 7a, 7b, 9
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	7, 7b, 7a	9
Anlagen für Verwaltungen		7, 7a, 7b, 9
Gartenbaubetriebe		7, 7a, 7b, 9
Tankstellen		7, 7a, 7b, 9
Fremdwerbung (siehe nachfolgend 1.1)		7, 7a, 7b, 9

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbung muss sich auf die entsprechende Nutzung im Gebäude beziehen. Ausnahmsweise wird für Apotheken, Gaststätten, Pensionen oder Hotels Fremdwerbung, die sich auf ein bestimmtes Produkt bezieht zugelassen. Die Werbeanlage darf die Größe von 0,3 m<sup>2</sup> jedoch nicht überschreiten.

## **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, 7a, 7b und 9 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, 7a und 7b) bzw. von 0,6 (im Gebiet WA 9) 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** Nicht zutreffend für die Gebiete WA 7, 7a, 7b und 9

- 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 25% der Fassadenlänge als Ausnahme zugelassen werden. Die einzelnen Bauteile dürfen dabei eine Einzelbreite von 6 m nicht überschreiten.

In den Gebieten WA 7, 7a, 7b und WA 9 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 und WA 7b 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)**

Nicht zutreffend für die Gebiete WA 7, 7a, 7b und WA 9

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

Nicht zutreffend für die Gebiete WA 7, 7a, 7b und WA 9

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

Entfällt (neue zeichnerische Festsetzung der Grünfläche)

## **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 m<sup>2</sup> Fassadenfläche ohne Fenster oder Türen sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen (pro lfd. 3m Wandlänge 1 Kletterpflanze).

### **8.3** Artenschutzmaßnahmen

Nicht zutreffend für die Gebiete WA 7, 7a, 7b und WA 9

- 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, oder in den Meerbach eingeleitet 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 <sub>2</sub> ) (lokal)	0,1 g/m <sup>2</sup> * a
Stickoxide (NOX) (lokal)	9 g/m <sup>2</sup> * a
Kohlendioxid (CO <sub>2</sub> ) - Äquivalent (global)	10 kg/m <sup>2</sup> * 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. (Weißdom-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 (Jelängerjelleber), Parthen. tricus. „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 in öffentlichen Flächen können im Rahmen der Erschließungsplanung um max. 1,50 m versetzt werden.
- 11.3** In dem Gebiet WA 9 ist im Vorgartenbereich, der als Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Kugelkocherstraße definiert wird, pro Baugrundstück mindestens ein Baum der folgenden Pflanzliste zu pflanzen: Amalanchier lamarckii (Felsenbirne), Cornus mas (Hartriegel), Crataegus 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.  
Im Gebiet WA 7a ist entlang der Grenze zum WA 9 ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen anzulegen  
Die im Plan festgesetzten Baumstandorte in privaten Flächen können im Rahmen der Freiflächenplanung um max. 1,50 m versetzt werden.
- 11.4** In den Gebieten WA 7 und 9 ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellungsanzeige durchzuführen. Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume werden angerechnet.  
Die im Plan festgesetzten Baumstandorte im Bereich über der Tiefgarage können im Rahmen der Freiflächenplanung um max. 5,0 m versetzt werden. Oberhalb der Tiefgarage sind geeignete schwachwüchsige und flachwurzelnende Baumarten auszuwählen.
- 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 Höhe des Allgemeinen Wohngebiets (im Sinne der Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 5 HBO) wird die Höhe festgesetzt, die sich durch die verbindende Fläche zwischen den das jeweilige Grundstück umgebenden Messpunkten „MP“ bzw. der Höhenlage des Abbé-Münch-Platzes 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.

Die Wandhöhen der zulässigen Vollgeschosse dürfen im Gebiet WA 7a 10,1 m nicht überschreiten. Es gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Messpunkte als Bezugspunkt.

Die denkmalgeschützte Fassade im Gebiet WA 7b darf gestalterisch nicht verändert werden. Als Ausnahme kann ein bereichsweiser Umbau zur Herstellung eines Gebäudeeingangs erfolgen, sofern hierfür eine denkmalrechtliche Genehmigung vorliegt. Weitere Ausnahmen können im Rahmen denkmalrechtlicher Genehmigungen zugelassen werden.

## **1.2 Gestaltung von Werbeanlagen**

- 1.2.1** 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.
- 1.2.2** Leuchtschilder können in Form von Auslegern als Hinweis nur für Gaststätten, Pensionen, Hotels und Apotheken ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,3 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn sie den sonstigen Forderungen in Nr. A 1.1 entsprechen.
- 1.2.3** Die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellung sind unzulässig.
- 1.2.4** Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Zusätzlich können für Lebensmittelgeschäfte (Metzger, Bäcker, Obst) und Gaststätten ausnahmsweise Tafeln für Tagesangebote flach an die Fassade oder als Ausleger neben dem Eingang angebracht werden. Sie dürfen die Größe von 0,2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 1.2.5** 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.
- 1.2.6** 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.
- 1.2.7** 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.
- 1.2.8** 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.
- 1.2.9** 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 in begrünte Flächen abzuleiten und dort zu versickern oder in den Meerbach einzuleiten.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordert, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.

## **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.

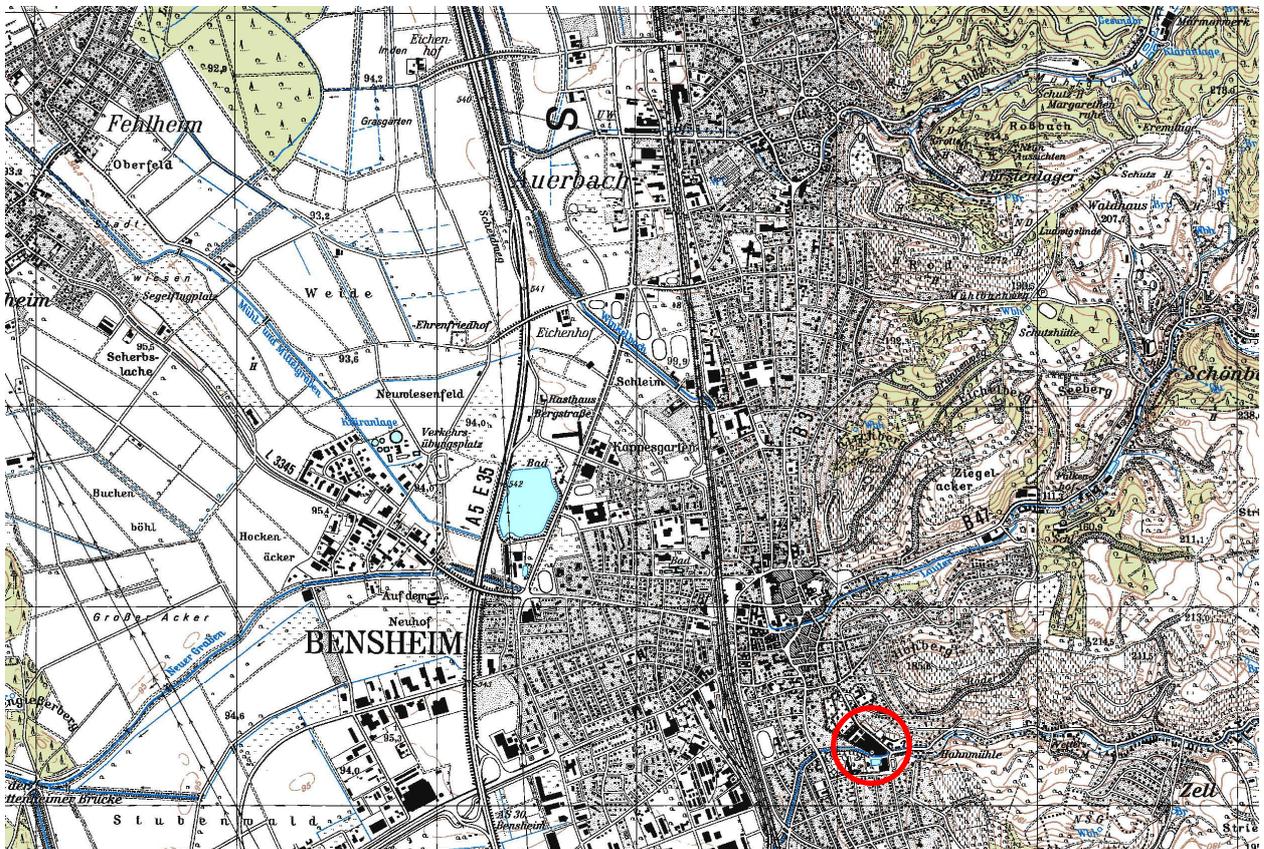
#### **10. Aufschüttungen und Abgrabungen**

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**

## **2. Änderung Bebauungsplan BO 55 „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ - Teilbereich B in Bensheim**



### **Begründung**

Juni 2018

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB  
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	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Denkmalschutz	6
I.1.5	Bodenschutz und Altlasten	7
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
I.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	8
I.2.3	Festsetzungen zu Erschließungsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	9
I.2.4	Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen	11
I.2.5	Festsetzungen zum Artenschutz	11
I.2.6	Festsetzungen der Höhenlage	12
I.2.7	Gestalterische Festsetzungen	13
I.2.8	Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug	13
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	13
II.	Belange von Natur und Umwelt	13
III.	Planverfahren und Abwägung	14

## 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. Für einen ersten Teilbereich des Bebauungsplans in der Nordwestecke des Plangebiets wurde im Jahr 2015 ein Änderungsverfahren durchgeführt. Mit dem Bau der entsprechenden Gebäude wurde bereits begonnen.

Für die Bebauungsplanteilflächen nordöstlich der Friedhofstraße sowie den Teilbereich „A“ zwischen dem Meerbach und der Wilhelm-Euler-Straße liegt die Objektplanung vor und entspricht dem bestehenden Bebauungsplan bzw. erfordert Befreiungen. Auch die Baugebietsflächen nordöstlich der Friedhofstraße befinden sich bereits in der baulichen Realisierung. Als zweiter Bauabschnitt mit Mehrfamilienhäusern wird das Gebiet südlich des Meerbachs bis zur Wilhelm-Euler-Straße derzeit realisiert.

Für den abschließend zu bebauenden Bereich südwestlich der Friedhofstraße bis zum Meerbach sowie im Bereich des Gewässers und der angrenzenden öffentlichen Freiflächen hat sich zwischenzeitlich aufgrund der konkreten Erschließungs- und Objektplanung sowie Abstimmung der Freianlagenplanung mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Bensheim ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergeben, der im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden soll. Ziel der Planänderungen ist vor allem die weitergehende Optimierung der Freiflächen-, Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier.

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 bzw. die innere Erschließung des Bauquartiers. Wesentlicher Optimierungsansatz im Sinne der Wohnqualität im Quartier ist der 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.

Die frühere Planungskonzeption des ehemaligen Grundstückseigentümers hatte in den am Meerbach gelegenen Baubereichen noch gewerbliche und gastronomische Nutzungen vorgesehen. Auch wenn der aktuelle Vorhabenträger entsprechende Nutzungen nicht konkret beabsichtigt, sollen in den Baubereichen mit Kennziffer 7a auch weiterhin Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig bleiben. Den betreffenden Gebäuden werden private Grünflächen im Sinne ausreichender Sozialabstände zu den öffentlichen Freiflächen zugeordnet. Die vorliegende Baukonzeption bewegt sich ansonsten aber sehr weitgehend innerhalb der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans.

In Abstimmung mit dem südwestlich benachbarten Seniorenwohnheim soll eine Öffnung der Freiflächen des Seniorenwohnheims in Richtung des Plangebiets erfolgen. Die bislang zur früheren Gewerbenutzung erforderliche Einfriedung kann entfallen, bzw. mit Öffnungen versehen werden. Diese Erweiterung der öffentlich erlebbaren Freiräume betrifft Flächen außerhalb des Plangebiets. Durch Anpassung der Wegeführung im Plangebiet selbst wird diese

geplante Öffnung des Seniorenwohnheims unterstützt. So wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg entlang der Flächen des Seniorenwohnheims festgesetzt, um eine zusammenhängende Durchwegung zu erleichtern. Die geplante Öffnung zwischen Plangebiet und Seniorenwohnheim ist zwischen Vorhabenträger und Betreiber des Seniorenwohnheims grundsätzlich abgestimmt und wird von beiden Seiten begrüßt. Anstelle der früher geplanten Café-Nutzung im Bebauungsplangebiet könnte das entsprechende Angebot des Seniorenwohnheims auch im Sinne einer sozialen Vernetzung mitgenutzt werden.

### I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 9, Flurstücke Nr. 180/15 (teilweise), Nr. 359/6, Nr. 359/7, Nr. 441/2, Nr. 557/25 (teilweise), Nr. 557/26 (teilweise), Nr. 612 (teilweise), Nr. 614/1 und Nr. 614/6 (teilweise).

Das Plangebiet der Änderungsplanung hat eine Gesamtgröße von ca. 1,38 ha, wobei hiervon ca. 0,73 ha auf Wohnbaugrundstücke und ca. 0,65 ha auf öffentliche Erschließungsflächen, Grünflächen etc. entfallen.

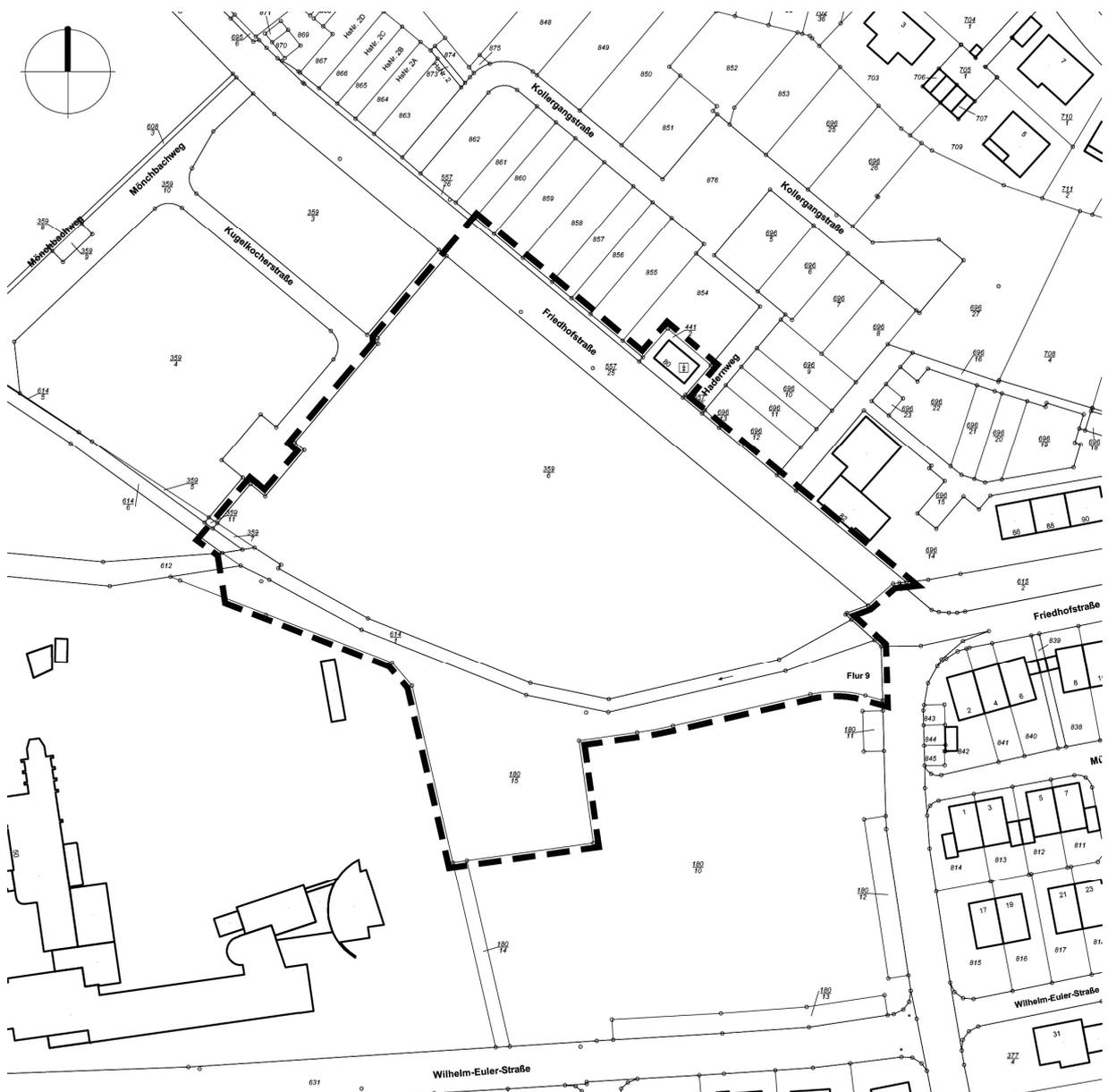


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 55, 2. Änderung (unmaßstäblich)

### I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich der zweiten 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.

Das Plangebiet ist sowohl im Regionalplan Südhessen 2000, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans galt, als auch im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt. Auch hinsichtlich der anderen planungsrechtlich relevanten Rahmenbedingungen (FNP, Wasserschutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete etc.) haben sich keine Änderungen seit der Bekanntmachung des Ursprungsbebauungsplans ergeben.

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, bzw. Baustelleneinrichtungsfläche benachbarter Bauabschnitte darstellt.

Als markantes und aufgrund des Denkmalschutzes zu erhaltendes Bauteil besteht noch die ehemalige Außenwand einer früheren Fabrikhalle an der Friedhofstraße. Diese wird in das an dieser Stelle neu zu errichtende Gebäude baulich integriert und hierdurch dauerhaft erhalten.

Im Vergleich der neuen Planung zur nachfolgenden Darstellung des Ursprungsbebauungsplans sind die Unterschiede im Erschließungssystem und dem Grünkonzept erkennbar. Hier wurden die Verkehrsflächen auf die durch die Tiefgarage bedingten Veränderungen sowie das geänderte Nutzungskonzept (Schwerpunktverschiebung hin zu einer Wohnnutzung) innerhalb des Plangebiets angepasst. Weiterhin wurden die Belange der Müllabfuhr entsprechend der aktuellen Anforderungen des zuständigen Entsorgungsbetriebs berücksichtigt, weshalb auch eine kleine Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans (im Bereich der Paul-Kleinschmidt-Straße) erneut von einer Änderung betroffen ist. Ein durchgängiger Fuß- und Radweg entlang des Meerbachs wurde zeichnerisch festgesetzt. Zudem wurde der Bereich der Meerbachöffnung durch breitere Flächen für das Gewässer weiter aufgewertet und nördlich des Bachlaufs ein städtischer Platz festgesetzt. Die Standorte anzupflanzender Bäume wurden aufgrund der Tiefgarage auf Flächen außerhalb der Tiefgarage konzentriert, wobei auch auf der Tiefgarage auf Grundlage einer textlichen Festsetzung weitere Bäume anzupflanzen sind. Dort sind die Standorte allerdings im Rahmen der späteren Freianlagenplanung frei wählbar.

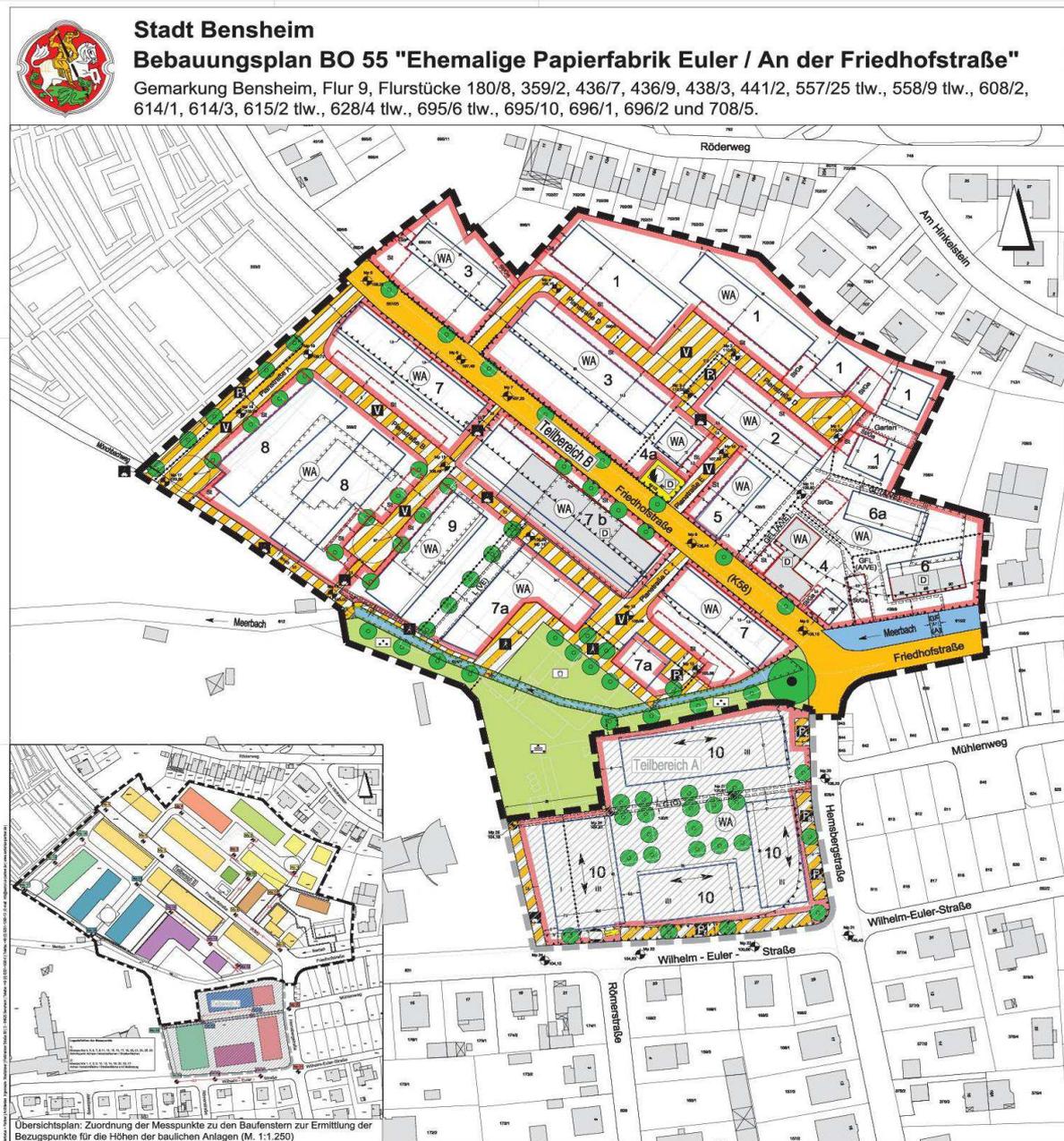


Abbildung 2: Ursprungsbebauungsplan BO 55 B (unmaßstäblich)

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 wird mit der Änderungsplanung entsprechend ihrer tatsächlichen Lage

berücksichtigt. Der Vorhabenträger stimmt die Gebäudeplanung des Teilbereichs 7b mit der Denkmalschutzbehörde ab. Veränderungen der bestehenden Wand einschließlich der Integration in ein neues Wohngebäude sind nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung zulässig.

Im Bebauungsplan wird hierzu bestimmt, dass die denkmalgeschützte Fassade im Gebiet WA 7b gestalterisch nicht verändert werden darf. Nur als Ausnahme kann ein bereichsweiser Umbau zur Herstellung eines Gebäudeeingangs erfolgen, sofern hierfür eine denkmalrechtliche Genehmigung vorliegt. Aufgrund der Ausnahmeregelung können Veränderungen an der Wand nicht ohne ein Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Hierdurch soll eine städtebaulich sinnvolle Erschließung des hinter der Denkmalfassade zu errichtenden Gebäudes von der Friedhofstraße aus ermöglicht werden. Weitere Ausnahmen zur Gestaltung der denkmalgeschützten Wand können im Rahmen denkmalrechtlicher Genehmigungen zugelassen werden. Somit wird durch Festsetzung des Bebauungsplans klargestellt, dass Veränderungen an der Wand nur im Einvernehmen mit der Denkmalpflege zugelassen werden können, jedoch auch im Sinne einer sinnvollen Integration dieser Wandscheibe in ein neu zu gestaltendes Gebäude nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### **I.1.5 Bodenschutz und Altlasten, Kampfmittelreste**

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.

Durch die bereits erfolgten tiefgreifenden Bodenarbeiten ist nicht mehr von einem Vorkommen von Kampfmittelresten auszugehen. Eine gezielte bauvorbereitende Absuche erscheint daher nicht mehr erforderlich. Dennoch sind auch hier bei entsprechenden unerwarteten Auffälligkeiten die zuständigen Behörden zu verständigen und erforderliche Sicherheitsvorkehrungen bis zur Klärung eines möglichen Kampfmittelbefundes zu treffen.

## **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**

Im Bereich der mit Kennziffer 7a gekennzeichneten überbaubaren Flächen waren in der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption gastronomische Nutzungen, Läden und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle Zwecke vorgesehen. Die konkrete Vorhabenplanung des Grundstückseigentümers sieht keine entsprechenden Nutzungen mehr vor. Allerdings bleibt die Nutzung der entsprechenden Teilbereichsflächen durch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auch weiterhin grundsätzlich zulässig. In Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Betreiber des Seniorenwohnheims ist die Öffnung der Freiflächen des benachbarten Seniorenwohnheims vorgesehen, sowie die Mitbenutzung von dessen Café durch die Allgemeinheit und insbesondere die Bewohner des neuen Wohngebiets. Gastronomische Nutzungen bestehen zudem in geringer Entfernung zum Plangebiet, so dass zur entsprechenden Versorgung des Plangebiets nicht zwingend ergänzende Angebote verbindlich festge-

geschrieben werden müssen. Entsprechend verhält es sich auch mit Läden. Die Nahversorgung ist durch den in vertretbarer Entfernung realisierten Lebensmittelmarkt (Tegut) sichergestellt. Die Nutzung der Teilbereichsflächen mit der Kennziffer 7a durch Anlagen für kulturelle Zwecke wird allerdings künftig ausgeschlossen, da von kulturellen Veranstaltungen wesentliche Emissionen ausgehen könnten, die ggf. die Wohnqualität und Wohnruhe gerade auch im Hinblick auf das benachbarte Seniorenwohnheim im ansonsten ruhigsten Teil des Wohnquartiers beeinträchtigen könnten.

Analog zur ersten Änderung des Bebauungsplans soll im Planbereich der zweiten Änderung ebenfalls Fremdwerbung ausgeschlossen werden. Dies war bislang als Gestaltungsfestsetzung bereits berücksichtigt, wird nun aber rechtlich verbindlich als planungsrechtliche Festsetzung bestimmt.

Aufgrund der veränderten Grundstückszuschnitte wird eine Anpassung zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Die grundsätzliche Stellung und Größe der baulichen Anlagen sowie insbesondere deren Geschossigkeit und Höhe bleiben aber unverändert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von bislang 0,4 bis 1,0 auf einen Wert von 0,5 bzw. 0,55 geändert. Die entsprechenden Werte liegen zwar über dem für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO vorgesehenen Wert von 0,4, jedoch wird die hierdurch erzeugte höhere bauliche Dichte durch die umfangreichen öffentlichen Wege-, Platz- und Grünflächen und insbesondere durch den Verzicht auf ebenerdige Stellplätze und die dadurch erzielte größere Wohnruhe innerhalb des Plangebiets kompensiert. Im Geschosswohnungsbau sind die individuell nutzbaren Außenwohnbereiche üblicherweise auf Terrassen und Balkone beschränkt. Vorliegend wird den Erdgeschosswohnungen ein Teil der ebenerdigen Freiflächen zur Sondernutzung zugeordnet. Die öffentlichen Freiflächen insbesondere auf dem Abbé-Münch-Platz und der südlich des Meerbachs befindlichen Grünfläche können von allen künftigen Bewohnern uneingeschränkt im Sinne gemeinschaftlicher Außenwohnbereiche genutzt werden. Weitere Freiräume ergeben sich aus den angrenzenden unbebauten privaten Grünflächen im Bereich des Seniorenwohnheims und der Villa Eulennest sowie der öffentlichen Grünfläche des Friedhofs Bensheim-Mitte. Die Festsetzung der gewählten GRZ im Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und der maßvollen Nachverdichtung des Stadtgebiets sowie der Realisierung der gewünschten städtebaulichen Planung. Die GFZ ergibt sich aus der jeweiligen GRZ und der zulässigen Zahl von Vollgeschossen und wird bei den Flächen mit einer GRZ von 0,55 auf den Wert der GFZ von 1,6 abgerundet. Die zulässige bauliche Dichte innerhalb des Plangebiets wird durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich erhöht, da die überbaubaren Flächen und das diesen zugrundeliegende städtebauliche Konzept im Wesentlichen unverändert bleiben.

Aufgrund der erforderlichen Tiefgaragenfläche zur Unterbringung aller für das Plangebiet 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 analog zur Regelung im Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplans festgesetzt, dass die Überschreitung der GRZ durch entsprechend intensiv begrünte Bereiche bis zu einem Gesamtwert von 0,9 zulässig ist.

### **1.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die in der Ursprungsplanung vorgesehene Gliederung des Gebietes durch Einzelbaufenster wird in der Änderungsplanung ebenso übernommen, wie die Stellung der baulichen Anlagen durch vergleichsweise eng um die geplanten Gebäude gelegte Baugrenzen. Die Bauweise wird von „geschlossen“ auf „offen“ geändert, da die Gebäude mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden sollen. Hierdurch wird im Sinne einer qualitativ hochwertigen Außenanlagengestaltung den Gebäuden eine Grundstücksfreifläche auch an Nachbargrenzen zugewiesen. Die bislang festgesetzte geschlossene Bauweise würde durch Verzicht auf Abstandsflächen an den Grenzen zu Verkehrsflächen eine begrünte Zone zwischen den öffentlichen Flächen und den

privaten Wohnungen vermissen lassen. Wegen der die Einzelgebäude verbindenden Tiefgarage wird konkretisierend bestimmt, dass die oberirdisch in offener Bauweise auszuführenden Einzelgebäude unterirdisch durch eine Tiefgarage verbunden werden dürfen. Für den Bereich mit Kennziffer 7b wird entsprechend der dort festgesetzten überbaubaren Fläche im Rahmen einer ansonsten offenen Bauweise schon wegen der Länge der denkmalgeschützten Wandscheibe eine Gebäudelänge auch über 50 m zugelassen, weshalb die Bauweise dort als „abweichend“ festgesetzt wird. Mit den entsprechenden Festsetzungen zur Bauweise wird der gewünschten städtebaulichen Struktur und Dichte Rechnung getragen.

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, wodurch ein städtebaulich, aufgelockertes Straßenbild entsteht. Weiterhin soll die durch die Bauaufsicht im Rahmen einer Ermessensentscheidung zu genehmigende Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen auf vertretbare Maße begrenzt werden.

In den Gebieten 7 und 7b wird die Abstandsfläche in Richtung von öffentlichen Flächen auf einen Wert von 0,2 der maßgeblichen Gebäudehöhe reduziert. Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe würden die Abstandsflächen ansonsten ggf. über die Mitte der angrenzenden schmalen Wege hinausgehen. An den kurzen Gebäudeseiten sind aus Gründen der Belichtung und Belüftung sowie der Sozialabstände entsprechend reduzierte Abstände ausreichend, da die Wohnungen in Richtung Südwesten ausgerichtet sind. Hier sind durch die Baugrenzen Abstände gewährleistet, die deutlich über die Abstandsforderung der HBO hinausgehen und somit die Wohnqualität und städtebauliche Qualität sichern.

Die überbaubaren Flächen werden im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden an das aktuelle Bebauungskonzept angepasst, dass in den Teilbereichsflächen 7a im Übrigen nach den Vorgaben des städtebaulichen Vertrags zwischenzeitlich mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Bensheim abgestimmt wurde.

### **1.2.3 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 geändert.

Im Rahmen der Bestandsvermessungen zur Vorbereitung der Grundstücksneuordnung des Plangebiets wurde festgestellt, dass der Gehweg an der Nordostseite der Friedhofstraße (nordwestlich des Trafo-Turms) 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.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche der Friedhofstraße in Richtung der denkmalgeschützten Fassade, um dort öffentliche Stellplätze unterbringen zu können und ggf. auch Veränderungen an der Straßenraumaufteilung zu ermöglichen. Die Flächen zwischen der an die denkmalgeschützte Wand angebauten neuen

Fassade sowie im Bereich des geplanten Gebäudezugangs durch die Wand hindurch bleiben wir im bisherigen Bebauungsplan als private Wohnbaufläche festgesetzt. Der Vorhabenträger wird diese Freiflächen aber in enger Abstimmung mit der Stadt Bensheim gestalten, um insgesamt gesehen eine hohe straßenräumliche Qualität zu gewährleisten. In dem Bereich zwischen dem Baubereich mit Kennziffer 7b und der Friedhofstraße war bislang eine Fläche für private Stellplätze festgesetzt, die im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung durch die bereits beschriebene öffentliche Verkehrsfläche ersetzt wird, bzw. im Bereich des neuen Fassadenabschnitts aufgrund der Tiefgaragenstellplätze entfallen kann.

Der bisherige Bebauungsplan hat die Fläche des Abbé-Münch-Platzes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Dort soll entsprechend der mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt abgestimmten Freianlagenplanung ein städtischer Platz entstehen, der in der Änderungsplanung durch Festsetzung einer Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt wird.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden entsprechend der verkehrlichen Anforderungen festgesetzt. Durch den Entfall von ebenerdigen Stellplätzen im Gebiet öffentlichen können die Verkehrsflächen reduziert werden. Die Durchfahrt von Rettungsdiensten und Müllabfuhr im Plangebiet ist ausreichend berücksichtigt. Zur Vermeidung von Schleichverkehr wird die Paul-Kleinschmidt-Straße zwischen den Baufeldern 7a und 7b bzw. zwischen 7b und 9 für den Fahrverkehr gesperrt. Im Sinne der Minimierung von Verkehrsemissionen sollen dort nur Radfahrer und Fußgänger sowie die Rettungsdienste und die Müllabfuhr zulässig sein. Durch die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen wird versiegelte Fläche eingespart und auch die Kosten der dauerhaften Unterhaltung der Verkehrsflächen durch die Stadt minimiert.

Entlang des Meerbachs wird eine durchgängige Rad- und Fußwegefläche festgesetzt, die bislang im Rahmen der dort im Bebauungsplan bestimmten öffentlichen Grünflächen zwar zulässig, jedoch nicht zwingend bestimmt war. Die hier mögliche attraktive Wegeverbindung zwischen dem Hemsberg-Viertel und der Innenstadt soll im Rahmen der Erschließungsverpflichtung des Vorhabenträgers realisiert werden. Der städtebauliche Vertrag wird hierzu angepasst. Mit dem neu festgesetzten Wegeverlauf wird auch das benachbarte Seniorenwohneheim an diese Wegeachse angebunden, so dass für die dort wohnenden Senioren eine wesentliche Erweiterung von ruhigen Spazierwegen in sehr interessanter Lage entlang des Bachlaufs erfolgt. Der Meerbach wird an drei Stellen durch Brücken überquert. Die Lage der Brücken wurde hinsichtlich der Freianlagengestaltung der Spielplatz- und Platzflächen im Plangebiet optimiert.

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. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die direkte Einleitung in den Vorfluter im Rahmen des Anliegergebrauchs nur dann erlaubnisfrei ist, wenn die Schädlichkeit der Einleitung quantitativ und qualitativ gegeben ist. Dies ist grundsätzlich der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu belegen.

Im Bebauungsplan festgesetzte Flächen für Leitungsrechte zugunsten des KMB und der übrigen Versorgungsträger werden an die zwischenzeitlich weiterentwickelte Erschließungsplanung angepasst.

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 zwischen allen Baufenstern auch unter der Paul-Kleinschmidt-Straße 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 Straßenraumaufteilung 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 grundsätzlich festgehalten werden soll. 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. Die Pflanzstandorte auf der Nordostseite der Friedhofsstraße werden im Bebauungsplan im Rahmen der Änderungsplanung nicht mehr zeichnerisch festgesetzt, sondern können an die beabsichtigte Neugestaltung der Friedhofsstraße angepasst werden. Im Sinne einer flexibleren Gestaltungsmöglichkeit im Bereich der denkmalgeschützten Fassade werden die dort bislang zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte ebenfalls nicht mehr festgesetzt. Hierdurch kann im Rahmen der späteren Straßenraumgestaltung eine freie Wahl der Pflanzstandorte erfolgen oder auch im Sinne der Sichtbarkeit der Denkmalfassade ggf. ganz auf Bäume an dieser Stelle verzichtet werden. Durch die zeichnerische Festsetzung an anderer Stelle werden mit der vorliegenden Änderungsplanung insgesamt mehr Bäume festgesetzt als nach bisherigem Plan erforderlich.

Im Sinne einer Plankonkretisierung auf Anregung der Bauaufsicht des Kreises wird für die Baugrundstücke geregelt, dass die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume 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 den Gebäudeabbruch betrafen, nicht in die aktuellen Textfestsetzungen der Änderungsplanung zu übernehmen waren.

Auf der nach erfolgtem Gebäudeabbruch zurzeit als Brachfläche un bebauten Fläche des Plangebiets sind auch weiterhin keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten, da die Flächen des Plangebiets großflächig mit Recyclingschotter aufgeschüttet wurden und die Flächen in den überwiegenden Bereichen für die Baustelleneinrichtung benachbarter Bauabschnitte genutzt sowie durch Fahrzeuge regelmäßig befahren werden. Die Einwanderung stöempfindlicher Arten dürfte schon allein hierdurch ausgeschlossen sein. Im Plangebiet gibt es im Übrigen weder Gehölze noch Gebäude, welche artenschutzrechtliche Relevanz haben könnten. Daher ist hier aufgrund der aktuellen Flächennutzung und der erheblichen baubedingten Störungen nicht von artenschutzrechtlich relevanten Arten auszugehen. Auch die verbliebene unter Denkmalschutz stehende Wandscheibe hat keine Quartierseignung für geschützte Arten.

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.

Die Belange des Artenschutzes sind im Bauleitplanverfahren dahingehend relevant, dass der Bebauungsplan aufgrund artenschutzrechtlicher Verbote nicht vollzugsunfähig sein darf. Hiervon ist vorliegend aufgrund der aktuellen Flächennutzung und der erheblichen baubedingten Störungen nicht auszugehen. Im Übrigen liegt es in der Verantwortung der Bauherren, artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden. Hierzu wurden umfangreiche Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die abschließende Prüfung, ob Artenschutzverbotstatbestände sicher auszuschließen sind, obliegt im Übrigen der Zulassungsbehörde im jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren.

### **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 bestehenden und geplanten 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. die Paul-Kleinschmidt-Straße mit entsprechendem Gefälle verlaufen, ergibt sich das festgesetzte Gelände entsprechend dem als früherem natürlichem Gelände anzunehmenden Verlauf als leichte Hanglage abfallend zum Mönchbachweg bzw. abfallend zum Meerbach.

### **I.2.7 Gestalterische Festsetzungen**

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

Die Freiraumgestaltung entlang des Meerbachs und des städtischen Platzes sowie des Spielplatzes südlich des Meerbachs wurden im Gestaltungsbeirat der Stadt Bensheim beraten und Änderungsempfehlungen im Rahmen der Freiflächenplanung berücksichtigt. Die entsprechend abgestimmte Freiraumplanung wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

### **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 2. 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. Durch die Reduzierung der Verkehrsflächen ergibt sich eine gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan etwas vergrößerte nicht baulich genutzte Freifläche, die oberhalb der Tiefgarage zu begrünen ist. Es werden mit 37 Einzelbaumstandorten auch etwa 1/3 mehr Bäume im Rahmen der öffentlichen Freiflächen als anzupflanzen festgesetzt als nach bisherigem Bebauungsplan vorgesehen. Hinzu kommen zahlreiche gemäß Textfestsetzungen auf den Privatflächen anzupflanzende Bäume, so dass insgesamt eine starke Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet ist. Durch die weitgehende Vermeidung ebenerdiger Stellplätze im Plangebiet

außerhalb des Straßenraums der Friedhofstraße und den Verzicht auf gewerbliche Nutzungen im Wohngebiet gemäß der konkreten Vorhabenplanung ergeben sich geringere zu erwartende Immissionen und eine höhere Wohn- und Aufenthaltsqualität. Insofern sind die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Umweltbelange durchweg positiv.

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.

Der Bachlauf des Meerbachs wird aus seinem früheren „Korsett“ befreit und erhält eine naturnahe Ausprägung. Hierbei werden die gewässerhydraulischen und gewässerökologischen Aspekte durch eine intensive Abstimmung der Planung mit dem Gewässerverband Bergstraße und der unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße berücksichtigt. Im Ursprungsplan war das Gewässer zusätzlich mit dem Planzeichen einer „Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB belegt. Die Fläche des Meerbachs hat überwiegend eine wasserrechtlich bedeutende Funktion, weshalb die entsprechende Festsetzung der aktuellen Änderungsplanung planungsrechtlich zutreffend ist. Der Bebauungsplan benötigt als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen, die ggf. eine entsprechende Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB planungsrechtlich begründen könnte. Auch liegen im Bereich des Meerbachs keine erhaltenswerten Ufer oder andere schützenswerte Biotopflächen vor, da die ökologische Qualität der Uferbereiche und deren Bepflanzung erst wieder nach bereits erfolgtem Abbruch der Gewässerverdolung geschaffen werden muss. Hierfür sind die Festsetzung einer Gewässerfläche sowie von öffentlichen Grünflächen angemessene und ausreichende planungsrechtliche Grundlagen. Die Neuherstellung des Gewässerlaufs erfolgt im Rahmen der Eigenverpflichtung der Stadt Bensheim auf eigenem Grundstück in enger Abstimmung mit dem Gewässerverband. Es bedarf hierzu keiner planungsrechtlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. In einem Bebauungsplan sollen im Sinne der planerischen Zurückhaltung nur solche Festsetzungen getroffen werden, die städtebaulich begründet zur Realisierung der planerischen Ziele erforderlich sind. Hierzu zählt die angeregte, bzw. im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht, weshalb auch im Sinne der planungsrechtlichen Klarstellung auf das entsprechende Planzeichen ohne Nachteile für die ökologische Qualität der Gewässerrenaturierung verzichtet werden kann.

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 28.09.2017 zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen der geplanten Wohnfolgenutzung der vorliegend beplanten Teilfläche des Baugebiets der ehemaligen Papierfabrik Euler beschlossen, eine zweite 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 04.10.2017 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 m<sup>2</sup> 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 12.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.10.2017 hingewiesen wurde.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 04.10.2017 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 13.11.2017 gegeben. Wesentliche Einwände zur Planung, die aufgrund von hieraus folgenden Planänderungen eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge gehabt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Begründung und sowie zu Ergänzungen der Texthinweise. Auch die Änderungen in der Planzeichnung gingen nicht über eine Klarstellung der bereits im Entwurf berücksichtigter Festsetzungen hinaus. Der Bebauungsplan BO55B „Ehemalige Papierfabrik Euler / An der Friedhofstraße“ in Bensheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung konnte in der Sitzung Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 21.06.2018, im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.