

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BW 5 9. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bearbeitung:

SARTORIUS + PARTNER
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Mai 2004

006-31-002-2975-004-W05-09

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Rechtsgrundlagen	4
4.	Planungsvorgaben	4
5.	Bestand und Analyse	5
6.	Ziel und Zweck der Planung.....	5
7.	Entwurfserläuterung	6
8.	Begründung der textlichen Festsetzungen	7
9.	Wasserwirtschaftliche Belange	9
10.	Technische Infrastruktur.....	10
11.	PKW-Stellplatznachweis	10
12.	Umweltschützende Belange.....	10

1. ANLASS DER PLANUNG

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht zunächst die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft gewinnt die Wohnraumschaffung innerhalb von Siedlungsgebieten immer mehr an Bedeutung. Die knapper werdenden Baulandreserven zwingen dazu, mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden sparsam umzugehen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven in den bebauten Ortslagen sowie die Wiederverwendung brachliegender Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen anzustreben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat deshalb in der Sitzung am 02.10.1997 beschlossen, für den Bereich Gemarkung Bensheim, Flur 3, Flurstücke 236, 237 und 238 den Bebauungsplan mit der Bezeichnung BW 5 zu ändern (9. Änderung). Dabei soll die zur Zeit als gärtnerisch genutzte Fläche in Bauland geändert werden. Aufgrund der Bauwünsche des Grundstückseigentümers die heute vorhandene große nicht überbaute Fläche zu nutzen, bietet sie sich, durch die direkte Erschließungsmöglichkeit von der Rheinstraße aus, für eine Bebauung an. Dadurch wird eine große Lücke zwischen vorhandener Bebauung geschlossen. Der Geltungsbereich grenzt westlich und nördlich an ein Gewerbegebiet (GE) und östlich an ein reines Wohngebiet (WR) an.

Der B-Planvorentwurf (1998) sah für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Durch Einsprüche der Nachbarschaft und erhebliche Bedenken des Kreisbauamtes (Bauleitplanung) und Regierungspräsidiums (Immissionsschutz) wurde der B-Planvorentwurf nochmals überarbeitet und hinsichtlich der Anregungen und Bedenken modifiziert.

Das Plangebiet wurde darauf hin im Entwurf (Oktober 2002) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) unterteilt und damit die geforderte Staffelung der Nutzung berücksichtigt.

Aufgrund der mittlerweile verfestigten Detailplanung für das allgemeine Wohngebiet wurden einige Anpassung bezüglich Baufenster, Stellplatz- sowie Verkehrsflächen notwendig. Gleichzeitig wurde die Planung an die neuen Rechtsgrundlagen (z.B. HBO 2002) angepasst.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des B-Plans hat eine Fläche von ca. 4.425 qm und umfasst die Flurstücke 236, 237, 238 und 248 teilweise in der Flur 3, Gemarkung Bensheim.

Der 2. Geltungsbereich (Ausgleichsfläche) in der Gemarkung Bensheim, Flur 5, Flurstücke 112 und 113 (teilweise) hat eine Größe von 1.200 m².

3. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 364)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 384)

4. PLANUNGSVORGABEN

Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim zur Zeit als „Mischgebiet“ dargestellt.

Der vorliegende B-Plan sieht die Ausweisung des Geländes in der Unterteilung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Außer den Aussagen, die der Flächennutzungsplan macht, gibt es keine weiteren Vorgaben bezüglich der Entwicklung des Planungsgebietes.

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 ist der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert und die Umweltverträglichkeitsprüfung in das Bauleitplanverfahren voll integriert worden. Die Pflicht zur Durchführung der UVP ergibt sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.8 (bauplanungsrechtliche Vorhaben) zum UVPG sowie aus den §§ 3b bis 3f UVPG. So sind Bebauungspläne, die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB aufgestellt werden, UVP-pflichtig, sofern die Größe der festgesetzten Grundfläche > 10 ha liegt; bei einer Größe von 2 bis <10 ha ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht im Außenbereich liegt und die festgesetzten Schwellenwerte deutlich unterschritten werden, ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

5. BESTAND UND ANALYSE

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein nicht mehr genutztes Gärtnereigelände.

An das Gelände schließt westlich und nördlich ein Gewerbegebiet (GE), östlich ein reines Wohngebiet (WR) an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Rheinstraße, südlich des B-Plangebietes grenzt ein Gewerbe- und Mischgebiet an.

Das west- und nördlich angrenzende Gewerbegebiet ist durch eingeschossige Hallen mit leicht geneigten Satteldächern geprägt. In direkter Nachbarschaft befinden sich zwei Autohäuser mit Werkstatt und eine Schreinerei. Das östlich angrenzende reine Wohngebiet besteht aus einer Mischung von einzelstehenden 2-3 Familienwohnhäusern, einem Einfamilienwohnhaus und Reihenhäuser in der näheren Umgebung. Die Wohngebäude haben in der Regel zwei Vollgeschosse, meist einen hohen Sockel, so dass auch das Untergeschoss dem Wohnen dient.

Bis auf wenige Ausnahmen sind bei den Wohnhäusern die Traufen zur Straße hin angeordnet. Die vorherrschende Dachform sind 22 - 35° geneigte Satteldächer. Die einzelnen Grundstücke sind mit Einfriedungen versehen und besitzen Vorgärten.

Das Plangebiet ist ringsum mit Bebauung eingeschlossen und wirkt als Baulücke. Auf dem nahezu un bebauten Gelände befindet sich ein Wohnhaus, ein Schuppen, eine Lager- und Maschinenhalle und eine Wellblechgarage.

Das Plangebiet verfügt über eine ebene Topographie, es gibt keine merklichen Höhendifferenzen. Dem B-Planvorentwurf vom Januar 1998 lag ein ausführlicher Freiflächenplan (Stand: Juni 1997) bei. Darin wurden sämtliche Beete, Sträucher, kleine Obstbäume und Ackerflächen aufgeführt. Im Mai 1999 sind davon nur noch wenige Ziersträucher vorhanden, der Rest wurde bereits abgeräumt. Die Fläche beginnt zu verbrachen. Aus städtebaulicher, floristischer und faunistischer Sicht besteht keine besondere Schutzwürdigkeit des Geltungsbereiches.

6. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit dem B-Plan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei der Umwandlung der gärtnerisch genutzten Fläche in Bauland ermöglicht werden.

Ziel der Planung ist:

- Umwandlung von wirtschaftlich genutzter Fläche-Gärtnerei in eine Fläche für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- Gebietsabstufung von bestehendem GE, über GEe (Emission= MI) und WA, hin zum bestehenden WR
- Ergänzung und Weiterentwicklung des östlichen Wohngebietes unter Berücksichtigung der immissionsschutztechnischen Auflagen
- Planung eines in sich abgeschlossenen Wohngebietes und einer Fläche für ein Gewerbe, erschlossen über eine öffentliche Verkehrsfläche.

7. ENTWURFSERLÄUTERUNG

Das Gelände wird sowohl versorgungstechnisch wie auch verkehrstechnisch über die Rheinstraße erschlossen. Das Plangebiet ist in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und in ein allgemeines Wohngebiet (WA) unterteilt.

Eine öffentliche Straße ($b = 5,25 \text{ m}$) führt in das Plangebiet und ermöglicht im zentralen „T-Bereich“ ($b = 4,00 \text{ m}$) ein Wenden von Müll- und Rettungsfahrzeugen. Gleichzeitig stellt diese Erschließungsstraße die Nutzungsabgrenzung zwischen GEE und WA dar.

Der Ausbau eines Wendekreises nach EAE wäre im Hinblick auf die geringe Zahl von Baugrundstücken unverhältnismäßig und ist daher nicht vorgesehen. Dies hat allerdings zur Folge, dass im „T-Bereich“ keine Mülltonnen auf die Verkehrsfläche zur Entleerung gestellt werden können. Hier sind entsprechende Mülltonneneinrichtungen auf den privaten Grundstücken vorzusehen, die auch von der Straßenseite aus für eine Entleerung zugänglich sind. Alternativ ist auch ein rückwärtiges Befahren des Erschließungsstiches möglich.

Notwendig wurde die Gebietsabstufung durch Einsprüche der Nachbarschaft (Gewerbebetriebe) und erhebliche Bedenken des Kreisbauamtes (Bauleitplanung) und Regierungspräsidiums (Immissionsschutz). Im westlichen Teil, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet, ist das GEE vorgeschrieben. Die restliche Planfläche ist als WA vorgesehen, wobei im hinteren Bereich, anschließend an das GEE ausschließlich Garagen für das WA planungsrechtlich festgesetzt sind. Hierdurch wird der notwendigen Gebietsabstufung vom bestehenden GE, über das GEE (Emission = MI) und WA, hin zum bestehenden WR Rechnung getragen.

Zusätzlich zu dieser Gebietsabstufung ist zur nördlichen Plangrenze eine Schallschutzwand ($h = 2,50 \text{ m}$), zur westlichen Plangrenze eine geschlossene Garagenzeile (Rückwandhöhe = $3,00 \text{ m}$) planungsrechtlich festgesetzt.

Grundlage hierfür ist eine immissionsschutztechnische Untersuchung¹. Die Zusammenfassung des Ergebnisses der immissionsschutztechnischen Untersuchung besagt, dass durch die geplante Gebietsabstufung und die planungsrechtlich festgeschriebene Schallschutzwand und Garagenzeile keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für das geplante WA notwendig sind. Für das GEE werden die max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wie folgt festgelegt:

$$\begin{aligned} \text{tags } L_w'' &= 55 \text{ dB (A)/qm} \\ \text{nachts } L_w'' &= 40 \text{ dB (A)/qm} \end{aligned}$$

Die Bebauung des WA sieht von der Rheinstraße aus Einzelhausbebauung und im hinteren Bereich eine Reihenhausergruppe mit drei Wohneinheiten vor. Für die Einzelhäuser werden die Wohneinheiten auf zwei je Gebäude beschränkt, für die Reihenhäuser auf eine Wohneinheit. Für das hintere größere Wohnhaus sind drei Wohneinheiten vorgesehen, so dass im Baugebiet insgesamt max. 14 Wohneinheiten entstehen können. Das bestehende Wohnhaus, die Lager- und Maschinenhalle, der Schuppen und die Garage werden abgerissen.

Die Dachform im Gewerbegebiet ist freiwählbar.

¹ Dr. Gruschka, Ingenieurgesellschaft mbH, Lilienthal-Straße 15, 64625 Bensheim: Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 197-401/2 vom 02.10.1998.

Die Häuser im hinteren Bereich des Wohngebietes sind parallel zur östlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze angeordnet und nehmen somit die Nord-/Süd Ausrichtung der östlichen Wohnbebauung auf.

Sämtliche Häuser sind 2-geschossig mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die Dachform sind Satteldächer (30 - 40°), Gaupen sind in gewissem Umfang zulässig. Durch die Anordnung der Häuser erhalten alle Grundstücke eine optimale Nord- / Süd-Ausrichtung und gewährleisten eine gute Wohnqualität mit großen Südgärten.

8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich kommt es zu einer Gebietsunterteilung in GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) und WA (allgemeines Wohngebiet). Das eingeschränkte Gewerbegebiet unterliegt bei der Nutzung den Festsetzungen des § 8 BauNVO, d.h., das Gelände dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, und bei den Emissionen den Festsetzungen des § 6 BauNVO, d.h., das Gelände bzw. das darauf angesiedelte Gewerbe darf nur die Emissionsrichtwerte eines Mischgebietes aufweisen.

Zulässig sind Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb, wenn das angebotene Sortiment kein innenstadtnahes Warensortiment aufweist.

Nicht zulässig sind nach § 8 (2) Nr. 1,3,4 BauNVO Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und nach § 8 (3) Nr. 3 Vergnügungsstätten. Des Weiteren sind nicht zulässig Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn sie ein innenstadtrelevantes Sortiment aufweisen.

Hierdurch soll erreicht werden, dass es zu keiner unmittelbaren Konkurrenz zu Einzelhandels- und Gewerbebetrieben der Innenstadt kommen kann. Der Auslagerung von Geschäften aus der Innenstadt mit all ihren Konsequenzen (Entleerung und Funktionsverlust) soll damit einerseits entgegengewirkt werden, andererseits sollen jedoch dem Handwerks- und Gewerbebetrieb ein Verkaufsmöglichkeit offengehalten werden.

Das allgemeine Wohngebiet unterliegt den Festsetzungen des § 4 BauNVO, d.h., das Gelände dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Räume zur Ausübung von selbständiger Tätigkeit wie z.B. Arztpraxis, Rechtsanwalts- oder Steuerbüro. Nicht zulässig sind nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die bebaubare Fläche ist durch Baugrenzen/Baulinien festgelegt. Eine Überschreitung der Baufenster ist durch Vorbauten wie z.B. Erker/Balkone/Wintergärten und dergleichen in einer max. Ausdehnung von 1,50 m möglich, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und in der Summe nicht mehr als $\frac{1}{4}$ des jeweiligen Gebäudeumfanges betragen. Diese Regelung gilt nicht für erforderliche Mindestabstandsflächen gemäß HBO § 6.

Für das GEE wird die durchschnittliche Dichte im Planungsgebiet auf eine GRZ von max. 0.8 festgelegt. Im WA gibt es für die Reihenhaus- und die Einzelhausgrundstücke eine unterschiedliche GRZ-Begrenzung. Da die Grundstücke für die Reihenhäuser kleiner als die für die Einzelhäuser sind, wird die GRZ auf max. 0,5 und für die Einzelhäuser auf max. 0,4 festgelegt (§ 19 BauNVO).

Für die Reihenhäuser des WA sind zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Die Einzelhäuser des WA sind auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt. Die GFZ wird für das GEE auf 1,6, für die Reihenhäuser des WA auf 1,0 bei den Einzelhäusern auf 0,8 begrenzt (§ 20 BauNVO).

Da laut Aussage des Hessischen Landesamt für Bodenforschung im gesamten Planungsgebiet mit einer hohen Grundwasseroberfläche gerechnet werden muss, wird die max. Sockelhöhe auf 0,70 m über Oberkante (OK) Bezugshöhe (= 0,00 m / Oberkante fertiger Straßenbelag der öffentlichen Erschließungsstraße in Gebäudemitte) festgelegt.

Weiterhin ist es erforderlich, die Höhe der Bebauung zu begrenzen. Hierbei wird die max. Höhe für beide Plangebiete der baulichen Anlagen auf 12,00 m festgesetzt. Für das WA wird die Stellung der Firstrichtung wie auch die Dachneigung vorgegeben, um eine Anpassung an die nördlich angrenzenden reinen Wohnbebauung zu gewährleisten. Bei dem im hinteren Grundstück liegenden Einzelhaus ist die Firstrichtung frei wählbar.

Als Dachform sind Satteldächer (30 - 40°) zugelassen. Zusätzlich sind stehende Gaupen mit einer max. Breite von 2,50 m und einem Abstand zum First von mindestens 0,50 m und einem Mindestabstand von 0,40 m über OK Traufe zulässig, wobei die Summe der Ansichtsbreiten max. die Hälfte der Hauslänge betragen darf.

Des weiteren wird die max. Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude planungsrechtlich begrenzt. Dies beschränkt die Anzahl der benötigten Stellplätze, die damit verbundene Flächenversiegelung und den Verlust an Freiflächen (Stellplatznachweis siehe Punkt 11).

Für das GEE ist max. eine Wohneinheit erlaubt. Dabei muss der Nachweis erbracht werden, dass der Nutzer entweder der Betriebsinhaber/ -leiter ist, bzw. die Wohnung von einer Aufsichts-/Bereitschaftsperson genutzt wird.

Die für das GEE benötigte Anzahl der Stellplätze müssen auf dem eigenen Grundstück des Gewerbes nachgewiesen werden. Der Standort von Stellplätzen kann dabei auf dem Grundstück frei gewählt werden. Garagen sind dagegen nur innerhalb des Baufensters als Tiefgaragen zulässig.

Die Dachform der Garagen ist einheitlich auf Flachdächer, die zu begrünen sind, festgelegt. Aus Lärmschutzgründen beträgt die max. Traufwandhöhe bei den Garagen an der westlichen Grenze zwingend 3,00 m. Zusätzliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen, die der Versorgung dieses Gebietes dienen.

Grundlage für nachfolgende bauliche- und technische Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung von schädlichen Lärmimmissionen ist die schalltechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 7). Zum Schutz des WA vor schädlichen Lärmimmissionen des angrenzenden GE muss an der westlichen Grundstücksgrenze eine geschlossene Garagenzeile (Rückwandhöhe = 3,00 m) und an der nördlichen Grundstücksgrenze eine zu begrünende Schallschutzwand (h = 2,50 m) errichtet werden. Des weitem wird zum Schutz des WA vor schädlichen Lärmimmissionen des geplanten GEE die max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln des GEE - Gebietes wie folgt festgelegt:

tags $L_w'' = 55 \text{ dB (A) / qm}$

nachts $L_w'' = 40 \text{ dB (A) / qm}$

Diese Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung und Reflexion durch Gebäude) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Grundstücks der Schalleistungspegel L_w'' abgestrahlt würde.

Ggf. nach TA Lärm / VDI 2058 vorzunehmende Zu- und Abschlüge für Einzeltöne, Impulscharakter und Dauer der Geräuschanregung (unter Berücksichtigung von Ruhezeiten) sind in den Einzahlangaben der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel enthalten und müssen objektbezogen nachgewiesen werden.

Für die Wohngebäude des WA sind keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Die gemäß der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster besitzen ohne besonderen Nachweis die hier erforderliche Schallschutzklasse 2.

9. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

An das vorhandene Ortsnetz für Zu- und Abwasser in der Rheinstraße wird jeweils eine neue Sammelleitung im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlegt. Von dort aus wird die Andienung an jedes Gebäude vorgenommen. Die Versorgung mit Wasser Und die Entsorgung von Abwasser ist durch das vorhandene Ortsnetz gewährleistet.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in dem B-Plan eine Festsetzung gemäß § 51 (3) HWG hinsichtlich des Baus von Zisternen und zur Regenwasserversickerung aufgenommen.

Laut zuständiger Abteilung des Regierungspräsidiums liegen im Planungsgebiet keine Altlasten vor. Nach Rücksprach mit den Betreibern der damaligen Gärtnerei wurde mit keinen wassergefährdeten Stoffen umgegangen. Es gab keine Lagerung für solche Stoffe. Ansonsten wurde mit der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sehr sorgsam umgegangen.

Anhand der Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, bei der Bauausführung entsprechende Maßnahmen zu treffen.

10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die GGEW Bergstraße AG. Die Versorgung mit Wasser erfolgt ebenfalls durch die GGEW Bergstraße AG, die Entsorgung von Abwasser durch den Abfallzweckverband und die Entsorgung von Müll erfolgt durch den Kreis Bergstraße.

11. PKW-STELLPLATZNACHWEIS

Eine Berechnung der Stellplatzanzahl für den Gewerbebetrieb ist nicht möglich, da die Nutzung des GEE noch nicht bekannt ist. Die Berechnung der Stellplätze für das WA sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim vom 26.05.1995 ausgewiesen:

Einfamilienwohnhaus	2 Pkw-Stellplätze
	2 Fahrradstellplätze
Mehrfamilienwohnhaus	1,5 Pkw-Stellplätze/Wohnung
	2 Fahrradstellplätze/Wohnung

Für das WA gilt:

3 Reihenhäuser	mit je 1 Wohneinheiten	= 6,0 Pkw-Stellplätze
1 Mehrfamilienhaus	mit 3 Wohneinheiten	= 4,5 Pkw-Stellplätze
4 Mehrfamilienhäuser	mit je 2 Wohneinheiten	= 12,0 Pkw-Stellplätze
insgesamt		= 22,5 Pkw-Stellplätze

Der vorliegende B-Plan weist insgesamt 24 Pkw-Stellplätze für das WA aus.

12. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Werden durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen neue Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet, so ist gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Bodenschutzklausel wird mit der vorliegenden Planung insofern Rechnung getragen, als ein bereits bebauter Innenstadtbereich überplant und die bislang mögliche bauliche Ausnutzung des Gebietes reduziert wird.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Vorschläge zur Eingriffvermeidung und -minimierung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Details zur naturschutzfachlichen Beurteilung sind dem als Anlage beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen.

Das Ergebnis der E-/A-Bilanz besagt, dass durch den B-Plan verursachte Eingriffe ausgeglichen werden können. Die hierbei festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Text- und Planteil des B-Planes übernommen. Es wurde ein 2. Geltungsbereich mit externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.