



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BW 05

„West V“

14. Änderung

Begründung

Satzung

April 2014

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

Löwenhofstraße 5
55116 Mainz

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

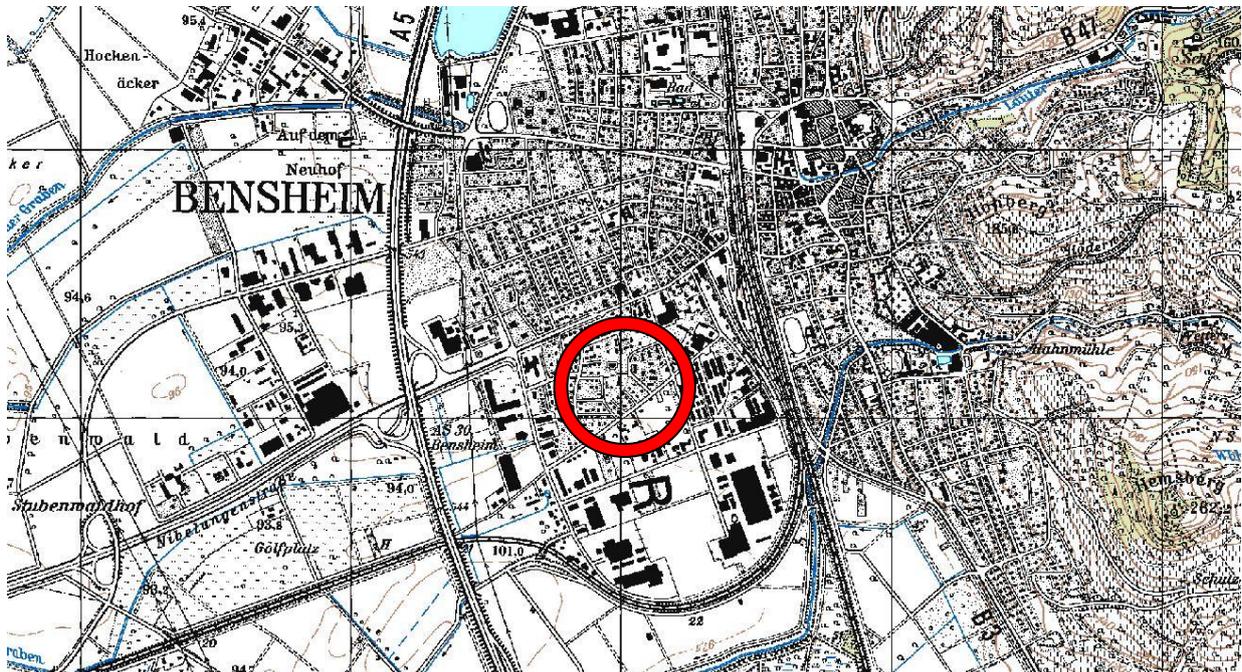
www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG | 4 |
| 1.1 | Anlass und Planungserfordernis | 4 |
| 1.2 | Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 1.3 | Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld | 6 |
| 2 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION | 8 |
| 2.1 | Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen | 8 |
| 2.2 | Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan | 8 |
| 2.3 | Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftiger Bebauungsplan BW 05 | 9 |
| 2.4 | Aufstellungsverfahren | 13 |
| 2.4.1 | Verfahrenswahl | 13 |
| 2.4.2 | Verfahrensdurchführung | 14 |
| 2.4.3 | Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes | 15 |
| 3 | FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN | 21 |
| 3.1 | Erschließungsanlagen | 21 |
| 3.1.1 | Technische Ver- und Entsorgung | 21 |
| 3.1.2 | Verkehrsanlagen | 22 |
| 3.2 | Umweltschützende Belange | 23 |
| 3.2.1 | Gehölzbestand und Artenschutz | 23 |
| 3.2.2 | Bodenschutz | 24 |
| 3.2.3 | Altlasten | 25 |
| 3.2.4 | Rohstoffe / Bergbau | 25 |
| 3.2.5 | Denkmalschutz | 26 |
| 3.2.6 | Immissionsschutz | 26 |
| 3.2.7 | Energiewende und Klimaschutz | 26 |
| 3.3 | Wasserwirtschaftliche Belange | 28 |
| 3.3.1 | Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz | 28 |
| 3.3.2 | Wasserschutzgebiete | 28 |
| 3.3.3 | Grundwasserbewirtschaftung | 28 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4 | BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE | 29 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 29 |
| 4.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 29 |
| 4.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 31 |
| 4.1.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 33 |
| 4.1.4 | Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen | 34 |
| 4.2 | Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen | 36 |
| 4.3 | Kennzeichnungen | 39 |
| 4.4 | Hinweise | 40 |
| 5 | AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES | 40 |
| 5.1 | Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen | 40 |
| 5.2 | Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen | 40 |
| 5.3 | Flächenbilanz | 41 |
| 6 | ANLAGEN | 41 |

Übersichtsplan:





1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Im Südwesten der Kernstadt soll ein derzeit durch den städtischen Kindergarten an der Fuldastraße belegtes Grundstück einer städtebaulichen Umstrukturierung unterzogen werden. Ausgelöst wurden die städtebaulichen Planungsüberlegungen auf Seiten der Stadt Bensheim durch die Absicht, das pädagogische Angebot und die Betreuungssituation in der Stadt durch Einrichtung einer Kindertagesbetreuung für Kinder unter 3 Jahren (U3-Betreuung) nochmals zu verbessern. Der zukünftige Bedarf an U3-Plätzen wurde durch den Eigenbetrieb Kinderbetreuung im Rahmen der Kindertagesstätten-Bedarfsplanung ermittelt. Diese ergab, dass im Bereich der KITA Fuldastraße, neben den bestehenden 4 Kindergartengruppen, 2 Krippengruppen für Kinder unter 3 Jahren benötigt werden. Der Neubau mit seinem abgestimmten Raumprogramm verbindet so Krippengruppen und Kindergartengruppen und erfüllt sämtliche derzeitigen Anforderungen an eine solche Kinderbetreuungseinrichtung.

Innerhalb des bestehenden Kindergartengebäudes ist das vorhandene Raumangebot erschöpft und lässt kein zusätzliches Betreuungsangebot mehr zu. Hinzu kommt, dass die bauliche Substanz des Gebäudebestandes eine angemessene bauliche Erweiterung wirtschaftlich nicht tragfähig darstellen lässt, so dass das dort bestehende Kindergartengebäude letztlich abgebrochen und an anderer Stelle auf dem Grundstück neu errichtet werden soll.

Um während der gesamten Umstrukturierungsphase dennoch den Kindergartenbetrieb aufrecht erhalten zu können ist vorgesehen, zunächst den Ersatzneubau im Norden des Grundstückes zu errichten und erst nach erfolgtem Umzug der Kindergartengruppen den Altbestand nieder zu legen.

Die nach Niederlegung im Süden des städtischen Grundstückes frei werdenden Grundstücksteile sollen sodann veräußert und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das vorhandene städtebauliche Umfeld ist bereits deutlich durch die Wohnnutzung vorgeprägt, so dass eine Nachverdichtung an dieser Stelle nochmals städtebauliche Akzente setzen kann.

Nicht zuletzt soll im Zuge der gesamten städtebaulichen Umstrukturierung eine nachhaltige Verbesserung der verkehrlichen Situation, in erster Linie innerhalb der Fuldastraße im Bereich des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs herbeigeführt werden. Bedingt durch die hohe Wohndichte innerhalb dieses Siedlungsbereiches und die vorhandene Stichstraßensituation in der Fuldastraße als auch in der Donaustraße herrscht tageszeitabhängig mitunter ein hoher Parkdruck innerhalb des öffentlichen Straßenraums sowie eine erhöhte Verkehrsdichte im Bereich des fließenden Verkehrs. Die verkehrliche Situation wird nicht zuletzt auch innerhalb der Bring- und Abholzeiten des Kindergartens durch zu- und abfahrende Fahrzeuge sowie das situationsbedingte Kurzzeitparken in erheblichem Maße beeinflusst.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vordergründig das städtische Grundstück, innerhalb dessen sich der Kindergarten befindet. Darüber hinaus wurden Teile der angrenzenden und an das Grundstück heranreichenden öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,71 ha und wird räumlich begrenzt durch

- die öffentliche Verkehrsanlage der Donaustraße und die angrenzende Wohnbebauung im Westen;
- ein bebautes Privatgrundstück im Norden;
- die an die Fuldastraße bzw. den Karl-Blüm-Weg nach Osten hin angrenzende Wohnbebauung im Osten;
- die südlich an den Verbindungsweg zwischen Karl-Blüm-Weg und Donaustraße angrenzende Wohnbebauung im Süden.

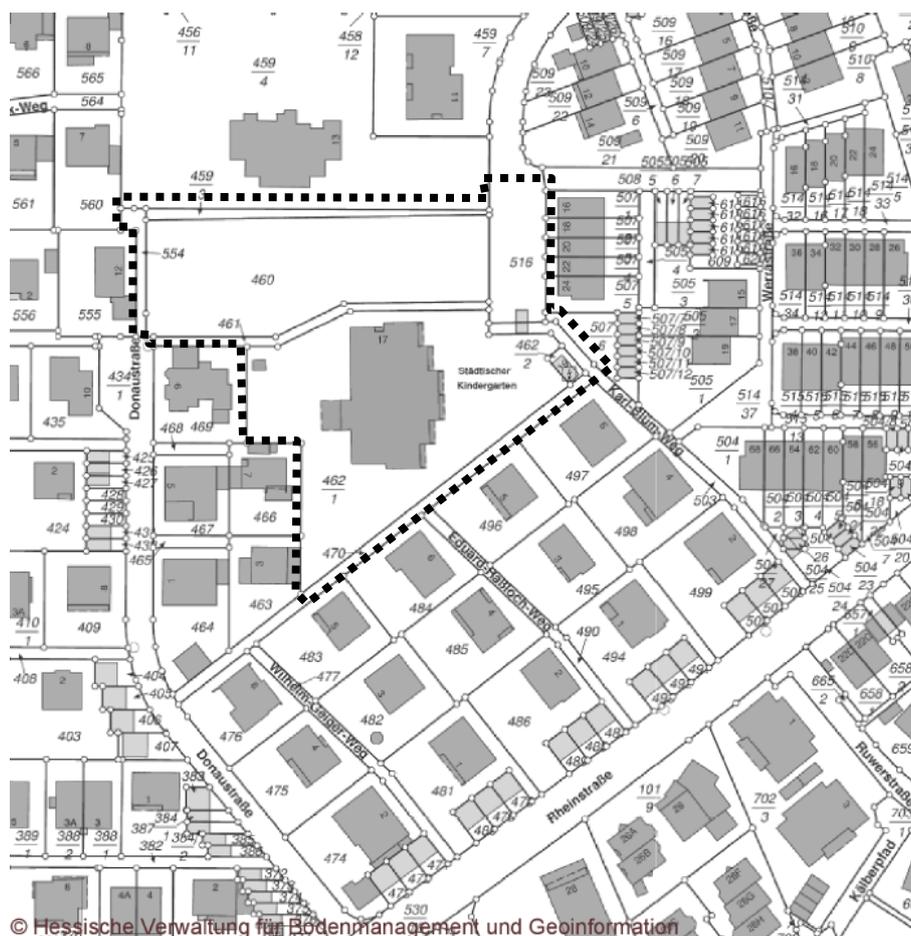


Abbildung 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Quelle: www.hessenviewer.de) mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (InfraPro)

Gemäß obiger Abbildung sind in die vorliegende Bauleitplanung somit die Grundstücke mit folgender Katasterbezeichnung einbezogen: Gemarkung Bensheim, Flur 3, Nr. 459/3, 460, 461, 462/1, 462/2, 554 sowie jeweils teilweise die Grundstücke Nr. 470, 503 und 516.

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das städtebauliche Gefüge innerhalb des zusammenhängend strukturierten Stadtquartiers, welches im Norden bis an die Wormser Straße heranreicht, im Osten durch die Moselstraße, im Süden durch die Rheinstraße und im Westen durch den Berliner Ring begrenzt wird, ist zunächst eindeutig wohnbauli

ch geprägt. Im näheren Umfeld des Plangeltungsbereiches sind vornehmlich im Süden und Westen bis Nordwesten freistehende, zumeist zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldach vorhanden. Im Nordosten und Osten ist das Stadtbild mehr geprägt durch, ebenfalls zweigeschossige, Reihen- und Kettenhäuser mit Satteldach. Nur auf dem im Norden direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück befindet sich ein für die sonstige städtebauliche Struktur untypisches, 9-geschossiges Wohnhaus, das im Jahr 1975 errichtet wurde und nach den geltenden Maßstäben der Hessischen Bauordnung den Charakter eines Hochhauses erfüllen würde (gem. § 2 Abs. 8 Ziffer 1 sind Hochhäuser solche Gebäude mit mehr als 22 m Höhe).

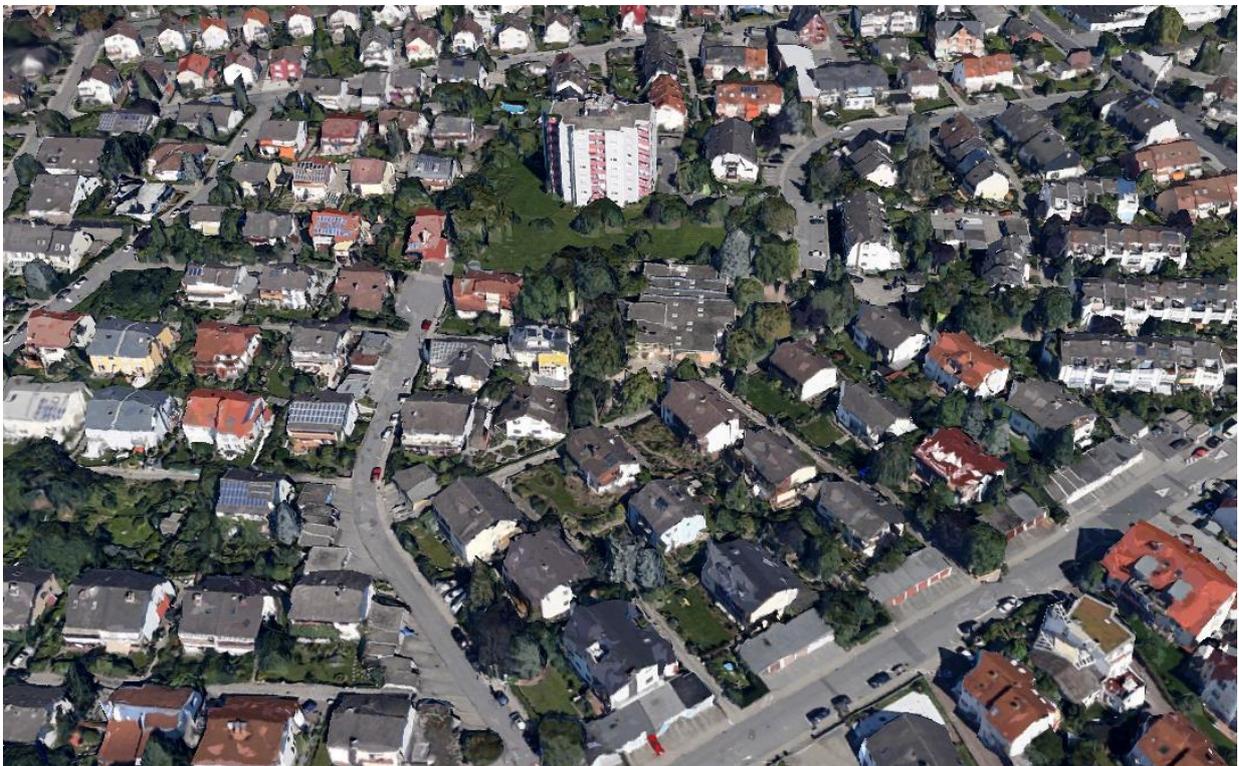


Abbildung 2 Luftbildauszug (Quelle: google-earth)

Die Andienung der Grundstücke wird über von den HAUPTerschließungsstraßen, wie z. B. der Rhein-, Donau- oder Fuldastraße, abgehenden, durchfahrbaren Wohnwegen vollzogen. Der

ruhende Verkehr ist vielfach innerhalb von an den Haupteerschließungsstraßen angeordneten Gemeinschaftsgaragen oder Garagenzeilen untergebracht. An das Wohnhaus angegliederte Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge innerhalb der Privatgrundstücke sind zumeist nur an den an die Haupteerschließungsstraße angrenzenden Eckgrundstücken vorhanden.

Nördlich des Kindergartengebäudes befindet sich derzeit eine unbebaute Freifläche, die ebenfalls im Eigentum der Stadt Bensheim ist. Zwischen dieser Freifläche und dem Grundstück des Kindergartens verläuft innerhalb eines eigenen Grundstückes (Parzelle Nr. 461) ein Fußweg. In die Umsetzung des Plankonzeptes sollen diese Grundstücke nunmehr einbezogen und der städtebaulichen Neuordnung unterzogen werden.

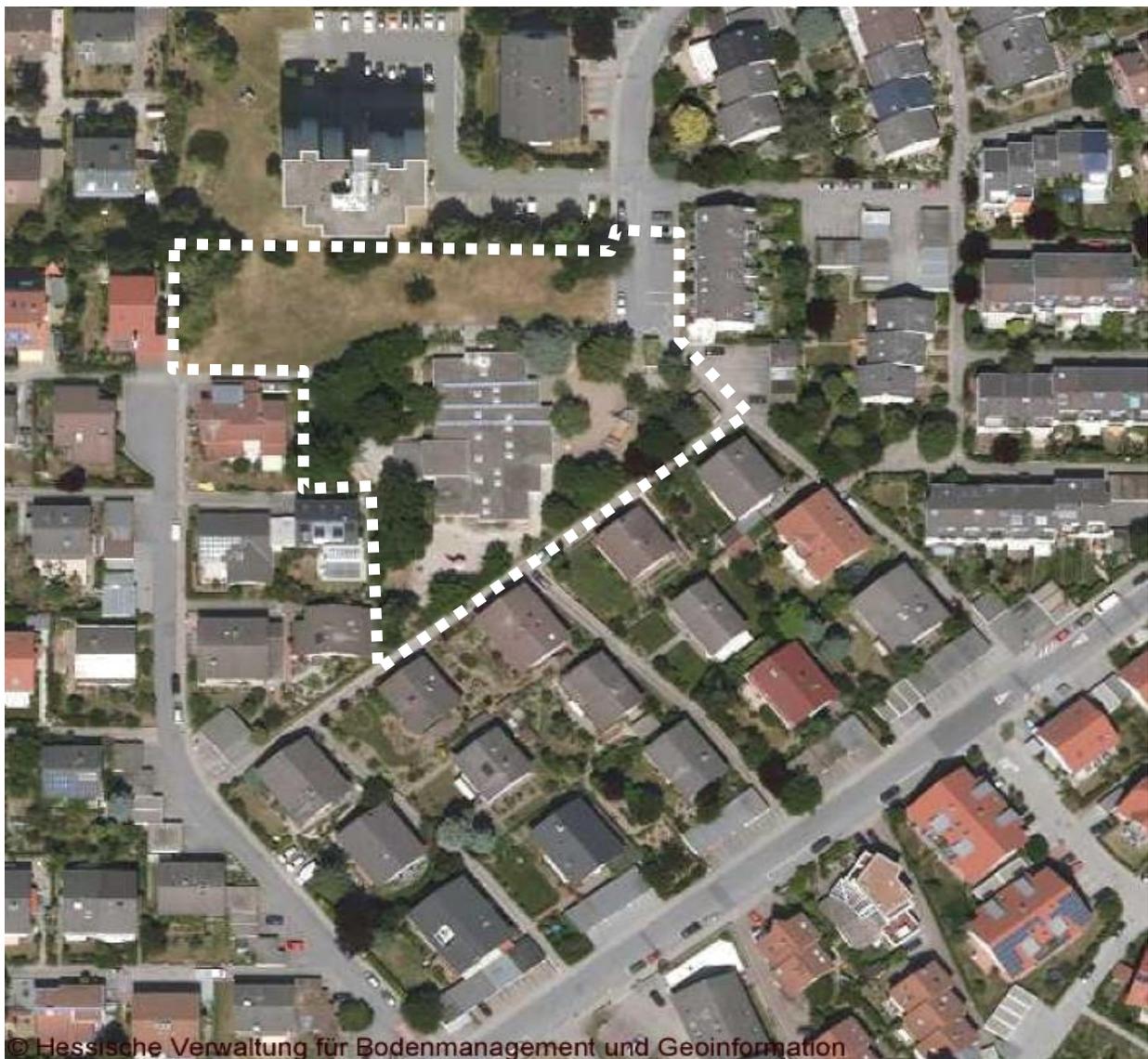
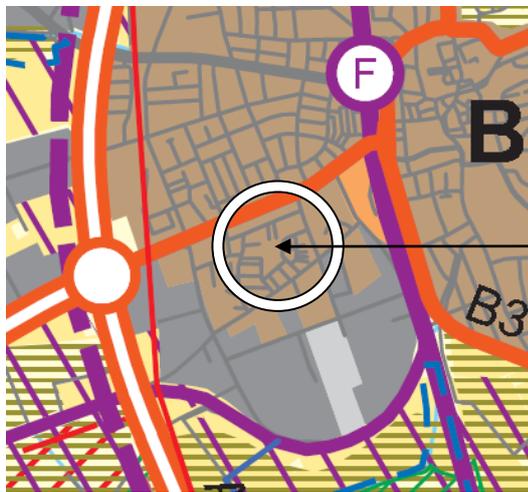


Abbildung 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Quelle: www.hessenviewer.de) mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (InfraPro)

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.



Das Gebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt. Die regionalplanerischen Vorgaben werden daher bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten.

Abbildung 4 Auszug aus dem RPS 2010

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist eine parzellenscharfe Betrachtung wegen seiner Zweckbestimmung nach § 5 (1) BauGB nicht dezidiert möglich. Insofern ist nicht exakt erkennbar, ob das heutige Grundstück des städtischen Kindergartens ausschließlich und / oder vollständig als „Fläche für den Gemeinbedarf“ i. S. d. § 5 (2) Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt ist. Es ist daher festzustellen, dass eine Fläche im Bereich des bestehenden Kindergartens als „Fläche für den Gemeinbedarf“ i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt ist. Der umgebende Bereich ist zusammenhängend als „Wohnbaufläche“ im Sinne § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Selbst wenn an dieser Stelle die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche nicht parzellenscharf für das städtische Grundstück zuträfe, kann die vorliegende Planungsabsicht, mit der allenfalls eine geringfügige Verschiebung der hier vorgesehenen Flächennutzungen verbunden wäre, als entwickelt i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB angesehen werden.

Hinzu kommt, dass im Verfahren nach § 13 a BauGB eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan auch nicht erforderlich wäre. Der FNP kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden.

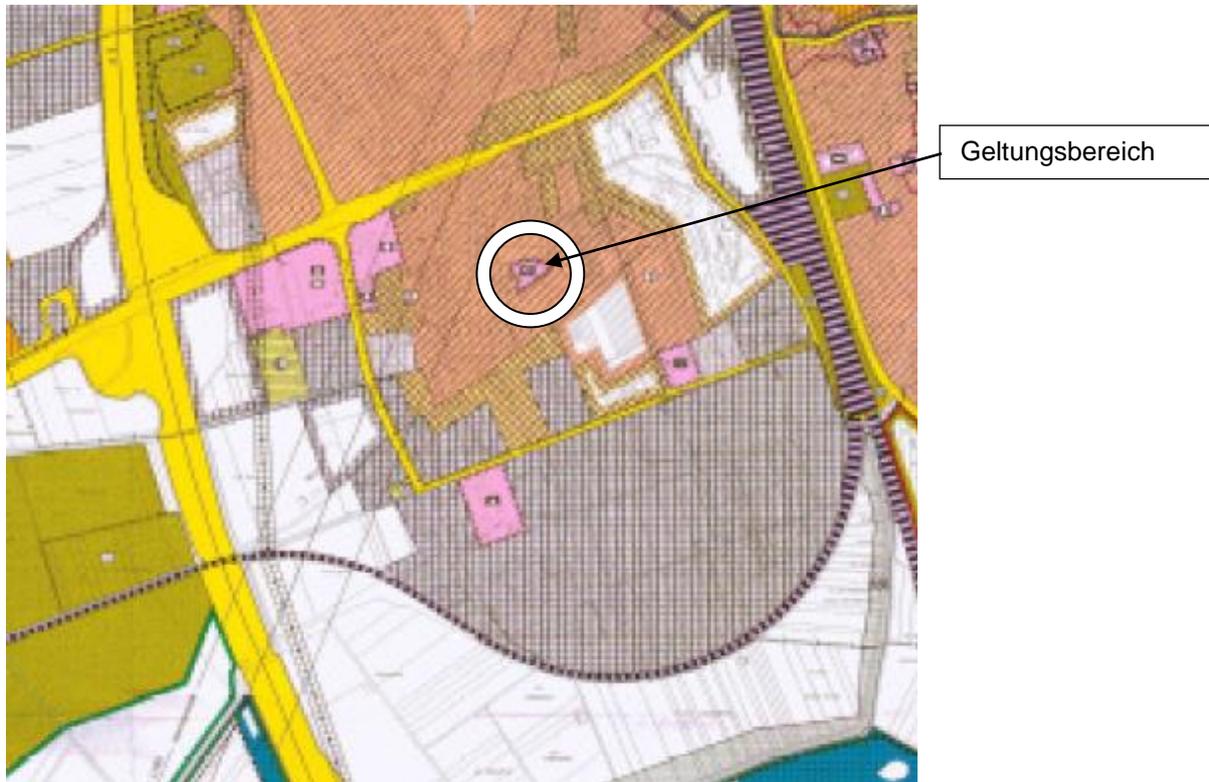


Abbildung 5 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Bürger-GIS des Landkreises Bergstraße; www.kreis-bergstrasse.de)

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftiger Bebauungsplan BW 05

Der Ursprungsbebauungsplan BW 05 „West V“ ist seit dem 01.06.1970 rechtskräftig. Er umfasst eine Fläche von rd. 17,6 ha in einem Areal zwischen dem Berliner Ring im Westen, der Wormser Straße im Nordwesten, der Nahestraße im Nordosten, der Moselstraße im Osten und der Rheinstraße im Süden. Der Geltungsbereich der Ursprungsplanung ist in Abbildung 6 nachfolgend dargestellt.

Für das Areal des vorliegenden Geltungsbereiches zur 14. Änderung wurden bereits in einem vorangegangenen Verfahren zur 2. Änderung des BW 05 die Festsetzungen des Ursprungsplanes einmal geändert. In der unten stehenden Abbildung 7 ist alsdann der relevante Planausschnitt aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan BW 05 zu ersehen, in den der Bereich der vorliegenden 14. Änderung durch Strichlierung eingetragen ist.



Abbildung 6 Auszug aus dem Luftbild mit Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 05 „West V“ (Quelle: Bürger-GIS des Landkreises Bergstraße; www.kreis-bergstrasse.de)

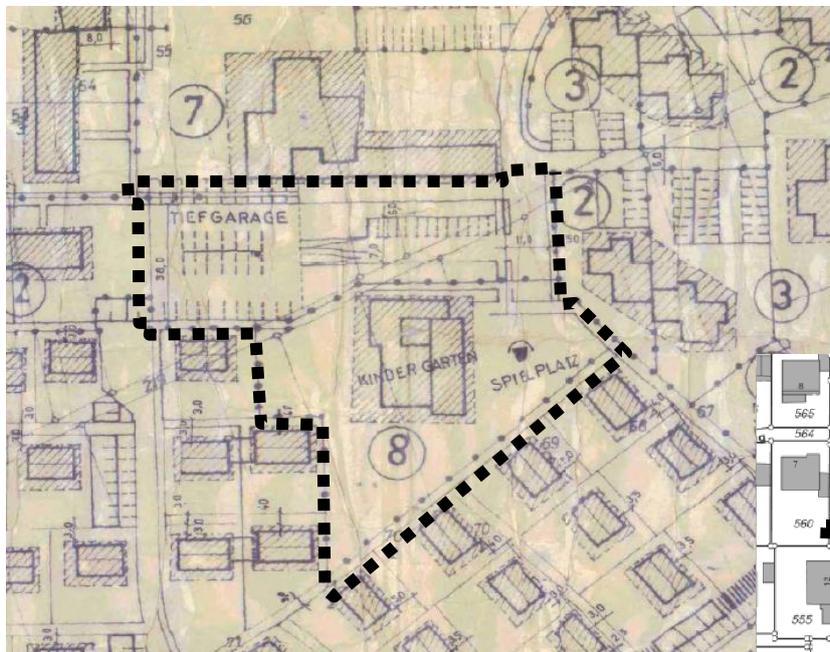
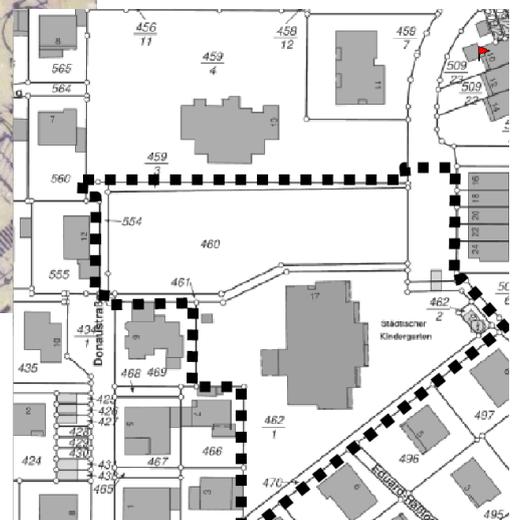


Abbildung 7b (oben)

Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan BW 05 (Quelle: Bürger-GIS) mit Eintragung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur 14. Änderung des Bebauungsplanes BW 05

Abbildung 7a (unten)

Auszug aus dem amtl. Liegenschaftskataster ALK (Quelle: Hessenviewer) mit Eintragung Grenze Geltungsbereich zur 14. Änderung BW 05





Wie aus den oben stehenden Abbildungen ersichtlich wird, setzt der Ursprungsplan für die heutigen Grundstücke Nr. 459/3 und 460 im östlichen Teil eine Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Fuldastraße, im westlichen Teil eine Tiefgarage fest. Im südlichen Teilbereich der hier vorliegenden 14. Änderung trifft der Ursprungsplan „West V“ für das heutige städtische Grundstück Nr. 462/1 bereits die Festsetzung „Kindergarten“, im südöstlichen Bereich mit der Eintragung „Spielplatz“. Der Teilbereich wird dem Gebiet 8 zugeordnet mit folgenden Festsetzungen:

| | | | |
|------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| <u>Gebiet 8:</u> | Allgemeines Wohngebiet GRZ = 0,4 | offene Bauweise GFZ = 0,5 | maximal 1 Vollgeschoss |
|------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|

Im Süden schließt für den Bereich zwischen Karl-Blüm-Weg / Rheinstraße / Donaustraße sowie im Westen fortführend bis hin zur Mainstraße das Gebiet 5 an:

| | | | |
|------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <u>Gebiet 5:</u> | Reines Wohngebiet GRZ = 0,4 | offene Bauweise GFZ = 0,8 | zwingend 2 Vollgeschosse |
|------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|

Im Nordwesten sowie auch im Osten und Nordosten schließt überwiegend das Gebiet 2 an:

| | | | |
|------------------|--------------------------------|---|--------------------------|
| <u>Gebiet 2:</u> | Reines Wohngebiet GRZ = 0,4 | offene / geschlossene Bauweise GFZ = 1,1 | zwingend 4 Vollgeschosse |
|------------------|--------------------------------|---|--------------------------|

Im Norden, im Bereich der bestehenden Freifläche des städtischen Grundstückes Nr. 460, setzt der rechtskräftige Bebauungsplan innerhalb des Gebietes 2 eine Tiefgarage fest mit Zu- und Abfahrt auf die Fuldastraße. Daran schließt im Norden das „Hochhausgrundstück“ des Gebietes 7 an:

| | | | |
|------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <u>Gebiet 7:</u> | Reines Wohngebiet GRZ = 0,4 | offene Bauweise GFZ = 1,2 | zwingend 9 Vollgeschosse |
|------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|

Aus den Planfestsetzungen im städtebaulichen Umfeld des plangegegenständlichen Geltungsgebietes kann abgeleitet werden, dass eine einheitliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur nicht vorgegeben ist. Vielmehr ist die städtebauliche Rahmenvorgabe für den Festsetzungsgehalt des vorliegenden Änderungsplanes eher heterogen gestaltet.

Die noch in der Ursprungsfassung des BW 05 enthaltene Festsetzung von Stellplätzen und einer Tiefgarage im Bereich der heutigen Grundstücke Nr. 459/3 und Nr. 460 wurden mit der 2. Planänderung für den östlichen Teil ersetzt durch die Festsetzung einer „Kindergarten Erweiterung“. Innerhalb des flächenmäßig kleineren Teils im Westen erfolgte in Verlängerung der Donaustraße die Festsetzung eines zusätzlichen Wohnbaugrundstückes (siehe nachfolgende Abbildung 7c). Insofern muss insbesondere festgestellt werden, dass ein bauplanungsrechtlicher Planerhalt oder bestehende Nutzungsansprüche an die Grundstücksflächen 459/3 und Nr. 460 nicht geltend zu machen sind.

Somit kann weiterhin festgestellt werden, dass mit erlangen der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 05 zum 30.06.1977 die städtebauliche Absicht der Plangeberein

allgemein als bekannt voraus zu setzen ist und die Fläche im Bedarfsfall der zugedachten Nutzung zugeführt werden kann. Von dieser bauleitplanerischen Angebotsplanung für eine Erweiterung der Kindergartenfläche hat die Stadt als Grundstückseigentümersin und Betreiberin des Kindergartens an der Fuldastraße bislang aber noch keinen Gebrauch gemacht. Dies soll jetzt durch den geplanten Neubau mit einhergehender Erweiterung des Angebotes um zwei U3-Gruppen erfolgen.

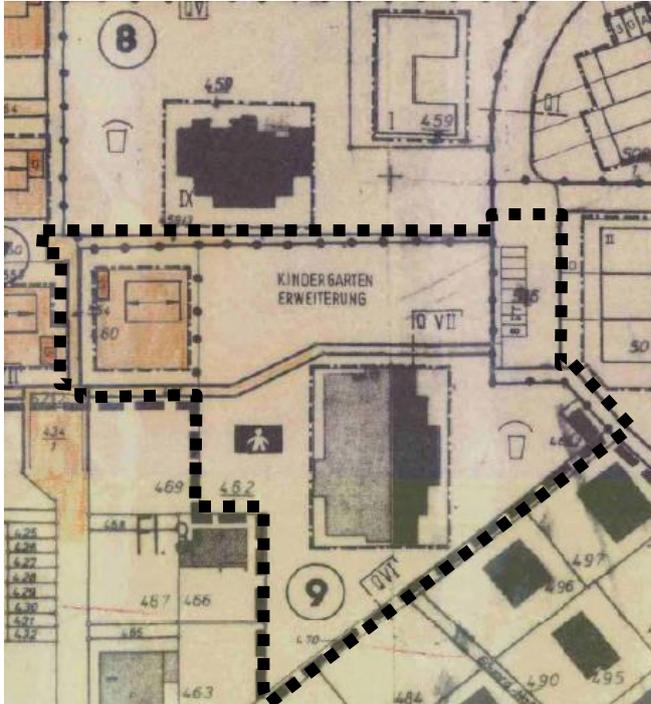


Abbildung 7c Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan zur 2. Änderung des BW 05 (Quelle: BürgerGIS) mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 14. Änderung BW 05

Die städtebauliche Nutzungsabsicht der Grundstücke Nr. 459/3 und 460 ist damit nicht erst mit dem hier vorliegenden 14. Änderungsverfahren aufgekommen, sondern vielmehr Bestandteil der städtebaulichen Überlegungen von Beginn an. Dass von den Nutzungsoptionen bisher kein Gebrauch gemacht wurde, kann der Grundstückseigentümersin jetzt nicht zu deren Nachteil ausgelegt werden. Es ist vielmehr aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden, dass die Stadt Bensheim einerseits als rechtmäßige Grundstückseigentümersin über ihr Eigentum im Sinne des § 14 GG verfügt sowie auch als Plangeberin nach Vorliegen der städtebaulichen Notwendigkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB eine Überplanung der Fläche im Rahmen eines Verfahrens zur 14. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vornimmt.

Hinzu kommt, dass auch ein möglicher Verlust an innerstädtischer Freifläche, z. B. im Hinblick auf das lokale Kleinklima, nach Umsetzung der städtischen Planungsabsicht in angemessener Form erhalten bleibt, da im Bereich des Kindergartenneubaus eine großzügig dimensionierte Freifläche gestaltet werden soll. Somit wird wiederum auch ein Beitrag zur Erhaltung der innerstädtischen Lage angemessenen Grün- und Freibereiche geleistet. Nicht zuletzt wird festgestellt, dass der Erhalt der Qualität des Plangebietes als innerstädtische Freifläche auch aus der Sicht der Stadt eine hohe Bedeutung bei der Umsetzung des Planungskonzeptes einnimmt, da letztlich die Gestaltung der Freifläche des Kindergartens als städtische Einrichtung



hierzu beiträgt. Die Stadt verfolgt somit auch im eigenen Interesse die Ziele einer umwelt- und lebensgerechten Stadtgestaltung, da die Ausgestaltung der Kindergartenfreifläche in hohem Maße die Akzeptanz der Fläche und der gesamten Einrichtung beeinflussen kann. Aus Gründen der Eigenverpflichtung heraus ist eine Aufwertung der lokalen Situation durch Umsetzung einer nutzungsgerechten Freiflächengestaltung durch die städtischen Einrichtungen gesichert.

2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan (in Form der 14. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 05) wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt in Summe sehr deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens, da der Geltungsbereich als solcher nur eine Fläche von ca. 7.000 m² aufweist.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohnbauliche Nutzungen im Sinne des § 3 BauNVO bzw. im erweiterten Sinne in der Gemeinbedarfsnutzung als KiTa / Kindergarten.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; hiervon wird im vorliegenden Aufstellungsverfahren Gebrauch gemacht. Zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB als auch vom Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auch von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst:

- 20.06.2013: Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes BW 05 „West V“ als Verfahren zur 14. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- 20.06.2013: Anerkennung und Beschlussfassung der 14. Änderung des Bebauungsplan BW 05 als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 22.06.2013: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 22.06.2013: Ortsübliche Bekanntmachung über die förmliche öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 01.07.2013 bis einschließlich 02.08.2013 Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 28.06.2013: Anschreiben zur Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung bis 02.08.2013.
- 19.12.2013: Beschlussfassung des geänderten Entwurfs zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung durch die Stadtverordnetenversammlung; gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 können Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden, die Dauer der Auslegung wird auf 2 Wochen verkürzt.



- 31.12.2013: Ortsübliche Bekanntmachung über die erneute förmliche öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB
- 13.01.2014 bis einschließlich 27.01.2014 Durchführung der erneuten förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB
- 03.04.2014 Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen und ergänzenden Beschlussvorschlägen durch die Stadtverordnetenversammlung.
- 05.04.2014 Ortsübliche Bekanntmachung der o.g. Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf abschließend nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt). In diesem Sinne tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung (Satzungsbeschluss) in Kraft. Die bislang innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung geltenden Planfestsetzungen verlieren damit ihre Rechtsgültigkeit und werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Planes vollständig ersetzt.

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans erneut auszulegen, wenn er nach dem Verfahren zur förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird. Nachdem im vorliegenden Verfahren eine Änderung des materiell-rechtlichen Festsetzungsgehalts zur Beschlussfassung vorgenommen wurde, ist eine erneute Auslegung durchzuführen.



| Vormaliger Entwurf (Stand 1. Offenlage): | Geänderter Entwurf (Stand 2. Offenlage): |
|--|--|
| | |

[4] Umstrukturierung der geplanten Verlängerung der Fuldastraße, einhergehend mit der Anordnung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze; Festsetzung der künftig als öffentlicher Straßenraum geplanter Bereiche als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ (vormals Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung); aufgrund der Festsetzung privater Flächen für Stellplätze und Garagen (siehe nachfolgende Ziffer 5) reduziert sich die Zahl der zusätzlichen öffentlichen Stellplätze auf ca. 5 St.

[5] Festsetzung von „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfs aus dem Bereich der drei geplanten WR-Grundstücke; hiernach wären gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim max. 6 St / Ga nachzuweisen.

Aufgrund der Umplanung dieses Bereiches wurde auch eine geringfügige Anpassung der Umgrenzung für die „Fläche für den Gemeinbedarf“ als auch die der Wohnbaufläche (WR) erforderlich.

[6] Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereiches im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernäsungsgefährdeter Bereich).

Fortsetzung:

| Vormaliger Entwurf (Stand 1. Offenlage): | Geänderter Entwurf (Stand 2. Offenlage): |
|--|--|
| | |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

[7] Anpassung der Nutzungsschablone an die geänderte Bauweise: vormals Einzel- und Doppelhäuser, jetzt Einzelhäuser.

[8] Ersatzloser Entfall der Baulinie aus dem Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans

[9] Entfall des Fußweges als öffentliche Verkehrsfläche zugunsten eines Hinweises zum Bestandteil der Fläche für Gemeinbedarf.

b) Anpassung des Textteils zum Bebauungsplan:

▪ Abschnitt A:

- Ziffer 2.2: Festlegung der Firsthöhe bei Flachdächern als maßgeblicher Wert für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe; Zulassung einer Attika bei Flachdächern;
- Ziffer 3.1: bisherige Festsetzung entfällt
- Ziffer 3.1.1: Für WR-Gebiet: Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche; Ergänzungen zur abweichenden Bauweise
- Ziffer 3.1.2: Für Gemeinbedarfsfläche: Konkretisierung der abweichenden Bauweise;
- Ziffer 3.2: bisherige Festsetzung entfällt;
- Ziffer 3.4: Konkretisierung der Festsetzung zu den Ausnahmen von der Baugrenze;
- Ziffer 4: Ergänzung um eine Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße;
- Ziffer 4.2: jetzt 5.2 - bisherige Festsetzung entfällt;
- Ziffer 5.2: jetzt 6.2 - bisherige Festsetzung entfällt;
- Ziffer 7: Ergänzung einer Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten
- Ziffer 7.1: Klarstellung bezüglich Wohneinheiten je Wohngebäude
- Ziffer 8: Ergänzung einer Festsetzung über die Zulässigkeit eines in der Lage variablen Fußweges zwischen Donau- und Fuldastraße im Norden des Geltungsbereiches.

▪ Abschnitt B:

- Ziffer 1.2: Ergänzung einer Schemadarstellung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und –einschnitten; Anpassung der Abbildung
- Ziffer 2.1: Konkretisierung der Zulässigkeit von Mauern (nur an der straßenzugewandten Grundstücksseite zulässig);
- Ziffer 2.3: Ergänzung einer Festsetzung über die Zulässigkeit von Zäunen hinsichtlich Bauart und Material sowie in Bezug auf einzuhaltenen Bodenabstand;
- Ziffer 5.1: Ergänzung um einen Hinweis auf Einhaltung der Trinkwasserverordnung;
- Ziffer 5.2: Konkretisierung und Darstellung als Hinweis; Ergänzung um Hinweis auf Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis;
- Ziffer 5.3: Ergänzung um Hinweis auf Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis;

▪ Abschnitt C:

- Ziffer 4: Redaktionelle Anpassung des Inhaltes;
- Ziffer 5.1: Entfernen der Art „Euonymus europaeus“ (Pfaffenhütchen);



- Ziffer 6: Ergänzung um artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen; Ergänzung bezüglich einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BnatSchG; Anpassung bezüglich der Niederlegung von Gebäuden aus Gründen des Fledermausschutzes
- Ziffer 7: Ergänzung zu Kampfmitteln.

- Abschnitt D:
- Ergänzung um die Kennzeichnung als vernässungsgefährdeter Bereich.



c) Anpassung der Begründung:

Neben der redaktionell erforderlichen Anpassung des Begründungstextes aufgrund des Fortgangs des Aufstellungsverfahrens wurden im Einzelnen folgende Inhalte angepasst:

- Kapitel 2.2: Redaktionelle Anpassung der textlichen Erläuterungen zur rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes und zum Entwicklungsgebot;
- Kapitel 2.3: Ergänzung des Begründungstextes um die Erläuterung der Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 05 (ersetzen der Festsetzungen der Ursprungsplanung durch Festsetzungen der 2. Änderung)
- Kapitel 2.4.1: Korrektur des Textes bezüglich eines qualifizierten Bebauungsplans
- Kapitel 3.1.1: Ersetzen einer Textpassage zur Niederschlagswasserversickerung;
- Kapitel 3.2.1: Ergänzung um Darstellung der Ergebnisse der Ortsbegehungen zu Artenschutz und Gehölzbestand;
- Kapitel 3.2.3: Ergänzung des Begründungstextes um eine Fehlanzeige von Altlasten;
- Kapitel 3.2.6: Anpassung der Rechtslage an Novellierung der BauNVO 2013
- Kapitel 3.2.8: Hinzufügen der Belange der Bergaufsicht;
- Kapitel 3.3.3: Anpassung des Begründungstextes hinsichtlich der Lage des Geltungsbereiches im Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“;
- Kapitel 4.1.1: Anpassung der Rechtslage an Novellierung der BauNVO 2013
- Kapitel 4.1.3: Ausführungen zur Baulinie wurden entfernt.
- Kapitel 4.1.4: Ergänzung einer Erläuterung der Textfestsetzung zu Abschnitt A, Ziffer 9 (Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen);
- Kapitel 4.2: Konkretisierung der Ausführungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung;
- Kapitel 5.3: Anpassung der Flächenbilanz an die aktuelle, geänderte Entwurfsplanung.

Erneute förmliche Beteiligung:

Im Zuge der erneuten Beteiligung des geänderten Entwurfes wurden von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen zu den geänderten und / oder ergänzten Planinhalten vorgetragen, die in die Abwägung eingestellt wurden. Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung (zum aktuellen Verfahrensstand zunächst vorläufig vorbehaltlich einer Beschlussfassung) haben sich die nachstehend aufgeführten Anpassungen des Planinhaltes ergeben.

Dabei ist festzustellen gewesen, dass Anregungen, nach denen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Entwurf des Bauleitplans erneut auszulegen ist, wenn er nach dem Verfahren zur erneuten förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, nicht zu berücksichtigen waren. Vielmehr wurde der Planinhalt nicht in materiell-rechtlichem Sinne geändert, sondern lediglich um eine positive Konkretisierung eines bereits bestehenden Festsetzungsgehaltes ergänzt. Eine erneute öffentliche Auslegung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB ist daher nicht vorzunehmen

- Anpassung der Begründung hinsichtlich der Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einrichtungen der Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten aufgrund der Novellierung der BauNVO;

- Anpassung der Begründung hinsichtlich des Vorliegens eines qualifizierten Bebauungsplanes (im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf zu verneinen);
- Anpassung der Begründung hinsichtlich der Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren (in Bezug auf die nicht festsetzungskonforme Zugrundelegung der GRZ = 0,4 für den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf);
- Anpassung der Festsetzung der Bauweise als abweichende Bauweise für den Teilbereich WR (ehemals Festsetzung von Einzelhäusern) und Anpassung der Begründung dahingehend;
- Herausnahme der festgesetzten Baulinie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf und entsprechende Anpassung von der Begründung und der textlichen Festsetzung (Streichung der Festsetzung „Ausnahme von der Baulinie“);
- Konkretisierung der Textfestsetzung in Bezug auf die Zulässigkeit einer Wohneinheit je Wohngebäude (vormals bezogen auf Gebäude);
- Festsetzung des nördlichen Fußweges als öffentliche Wegeverbindung im Zusammenhang mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf anstelle der vormaligen Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB;
- Anpassung der Abbildung zur Festsetzung in Teil B, Ziffer 1.2 hinsichtlich des Mindestabstandes von Dachaufbauten und –einschnitten zur Gebäudeecke;
- Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Hinweise in Teil C, Ziffer 6;

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen weitgehend vorhanden und vorgegeben.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Die Planung führt ungeachtet der zusätzlich geschaffenen Baugrundstücke und der möglichen Erweiterung des Kindergartens durch Schaffung zweier U3-Gruppen nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet.



Zur Reduzierung der abzuleitenden Abwassermenge ist die Nutzung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach den geltenden Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes vorgesehen.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt vordergründig über die Fuldastraße und die Donaustraße. Im Süden / Südwesten des Plangebietes befinden sich darüber hinaus der Karl-Blüm-Weg und der Eduard-Haßloch-Weg – beide Wohnwege sind jedoch aufgrund der mangelnden Wegebreite nicht als Erschließungswege geeignet, sondern erfüllen lediglich eine Anliegerfunktion.

Mit der Umsetzung der Planung soll die verkehrliche Situation lokal verbessert werden. Zum einen stellt sich derzeit die Einmündungssituation des Karl-Blüm-Weges in die Fuldastraße als wenig komfortabel und unklar dar, da der südlichste Abschluss des Wendehammers als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Fuldastraße zu einem geringen Anteil durch den Kindergarten und das Aufstellen einer Fertiggarage beansprucht wird. Dadurch wird die verbleibende Einfahrtbreite von der Fuldastraße in den Karl-Blüm-Weg eingeengt und verwinkelt.

Die Planung sieht daher vor, den Grundstücksteil des heutigen Kindergartengeländes in südlicher Verlängerung der Fuldastraße künftig dem öffentlichen Straßenraum zuzuordnen, indem zum einen die erwähnte Zufahrtmöglichkeit von der Fuldastraße in den Karl-Blüm-Weg verbessert wird. Zum anderen soll innerhalb der entstehenden öffentlichen Verkehrsfläche zusätzlicher öffentlicher Parkraum geschaffen werden. Durch die so entstehende Fahrgasse im Bereich der geplanten Stellplatzzufahrten wird eine neue Durchbindung an den Verbindungsweg zwischen dem Karl-Blüm-Weg und der Donaustraße geschaffen, dieser soll jedoch nur in Ausnahmefällen zur Einfahrt in diesen Verbindungsweg zu nutzen sein.

Da nunmehr der Ausbau und die Verbreiterung des Verbindungswegs zwischen dem Karl-Blüm-Weg und der Donaustraße nicht weiter verfolgt, sondern statt dessen die vorhandene Wegbreite im Bestand beibehalten werden soll, ist der Verbindungsweg nicht geeignet für die Aufnahme maßgeblicher Verkehre. Die Funktion soll hier in erster Linie als Fuß- und Radweg erhalten werden. Eine Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke im Süden des Plangebietes soll – hinsichtlich der Anfahrbarkeit mit dem Fahrzeug – nicht über den Verbindungsweg realisieren werden. Die verkehrliche Erschließung des WR-Gebietes erfolgt daher über die Fuldastraße und die geplante Verlängerung des öffentlichen Straßenraumes, an dessen Ende im Westen die den Wohngebäuden zugeordneten Stellplätze und Garagen befinden. Die Andienung der Gebäude soll dann fußläufig erfolgen.

Im Einmündungsbereich des Karl-Blüm-Weges in den Verbindungsweg zur Donaustraße befindet sich eine Trafostation, die im Bestand ebenfalls festgesetzt wird. Eine Verlegung der vorhandenen Trafostation lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen und ist im Übrigen auch nicht für die Umsetzung der Planung erforderlich.



Durch die zusätzlichen 3 Bauplätze wird ein geringfügiger Kfz-Mehrverkehr erzeugt, der jedoch ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann.

Im Westen des Plangebietes, in Verlängerung der Donaustraße ist vorgesehen, den derzeit bestehenden Wohnweg auf eine Breite von 6,50 m auszubauen, so dass künftig auch von der Donaustraße ausgehend die Kindergarten-/ KiTa-Einrichtung angedient werden kann. Anhand dieser Maßnahme kann der tägliche Zielverkehr zur Kindereinrichtung, auch vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungserweiterung, entflechtet werden.

Die derzeit bestehende Fußwegeverbindung zwischen der Donau- und der Fuldastraße innerhalb der Wegeparzelle Nr. 461 muss im Hinblick auf die geplante Umsetzung der Planungsabsicht verlegt werden. Dazu ist vorgesehen, einen neu anzulegenden Fußweg im Norden des Plangeltungsbereiches vorzusehen. Nachdem eine genaue Wegeführung bislang noch nicht abschließend geplant ist, gibt der Bebauungsplan hierfür eine entsprechend variable Festlegung vor. Eine endgültige Planung erfolgt im Zuge der konkreten Erschließungsplanung.

Eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist ebenfalls gesichert, Bushaltestellen befinden sich in angemessener Entfernung innerhalb des Stadtgebietes.

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Gehölzbestand und Artenschutz

Nach erfolgter Ortsbesichtigung konnte eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange nicht festgestellt werden. Insbesondere wurde das Plangebiet auf den möglichen Bestand von Höhlenbäumen als schützenswerte Habitate von Höhlenbrütern hin untersucht. Auch nach erneuter Begehung (nach erfolgter förmlicher Beteiligung) konnten Höhlenbäume nicht in der Örtlichkeit erhoben werden. Weitergehende Untersuchungen sind daher aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang wurde eine Erhebung des Gehölzbestandes vorgenommen (siehe nachstehende Abbildung).

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der räumlich vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten ist der besondere Schutz von Gehölzbeständen nicht vorbehaltlos möglich. Dennoch wird der Fortbestand innerörtlicher Grünstrukturen, auch im Hinblick auf das lokale Kleinklima, mit und nach Umsetzung der Planungsabsicht in angemessener Form erhalten bleiben und, falls ein Erhalt von Gehölzen nicht ermöglicht werden kann, an anderer räumlicher Stelle ausgeglichen werden. Es liegt zunächst auch im Eigeninteresse der Stadt als Eigentümerin und Betreiberin des Kindergartens, mit der Umgestaltung auch nach erfolgtem Neubau, eine sehr großzügig dimensionierte Freifläche zu erhalten. Neben der Schaffung einer Aufenthaltsqualität und

kindgerechten Ausgestaltung der Freifläche wird damit wird auch ein Beitrag zur Erhaltung einer der innerstädtischen Lage angemessenen Grünfläche geleistet. Diesem Belang räumt die Stadt eine hohe Bedeutung bei der Umsetzung des Planungskonzeptes ein.

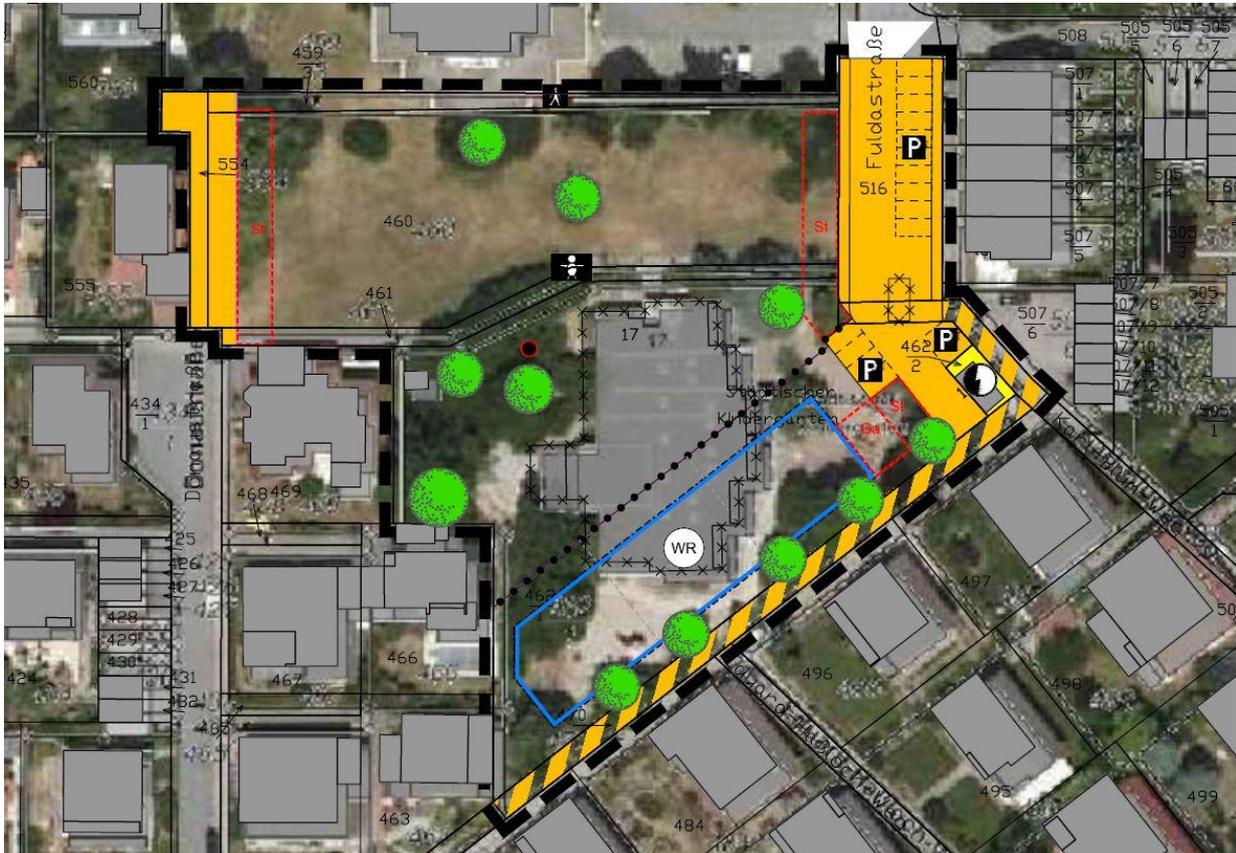


Abbildung 8 Auszug aus dem Luftbild mit Eintragung der örtlichen Bestandserhebung für Gehölze; InfraPro, September 2013 (Dipl.-Geographin Susanne Thees)

Somit kann der Erhalt und die Qualität des Plangebietes als innerstädtische Freifläche aus städtischer Sicht gewährleistet werden, da letztlich die Gestaltung der Freifläche des Kindergartens als städtische Einrichtung hierzu beiträgt. Die Stadt verfolgt damit zugleich auch die Ziele einer umwelt- und lebensgerechten Stadtgestaltung, da die künftige Ausgestaltung der Kindergartenfreifläche in hohem Maße die Akzeptanz der gesamten Einrichtung beeinflussen kann. Aus Gründen der Eigenverpflichtung heraus ist eine Aufwertung der lokalen Situation durch Umsetzung einer nutzungsgerechten Freiflächengestaltung durch die städtischen Einrichtungen gesichert.

3.2.2 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen



des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

3.2.3 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Im Zuge der förmlichen Beteiligung wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden ergeben. Aus der Sicht des Regierungspräsidiums Darmstadt bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Dennoch wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.2.4 Rohstoffe / Bergbau

Im Zuge der förmlichen Beteiligung wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt / Bergaufsicht mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen sind. Nach den dort vorliegenden Unterlagen sei im Plangebiet bisher kein Bergbau umgegangen. Aktuelle Betriebe, die unter Bergaufsicht stehen, befänden sich nicht in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet. Derzeit bestehe noch eine Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Der Bergaufsicht seien jedoch keine Aufsuchungsvorhaben im Plangebiet bekannt. Belange



der Bergaufsicht wären durch das Vorhaben somit nicht betroffen, dem Vorhaben stünden aus der Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähiger Sachverhalte entgegen.

3.2.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

3.2.6 Immissionsschutz

Die künftige (im Falle des geplanten WR) und in Teilen bereits bestehende Nachbarschaft zwischen der Nutzung als Kindergarten bzw. geplanten Nutzung als Einrichtung einer Kindertagesbetreuung für Kinder unter 3 Jahren erweist sich nach aktueller Rechtsprechung nicht als rücksichtslos. Eine mögliche unzumutbare Lärmbelastung der umliegenden Wohnbebauung durch die geplante Nutzung als Kooperationseinrichtung (Kindergarten mit künftiger U3-Betreuung) ist daher nicht zu erwarten. Hinsichtlich des bestehenden und künftig insbesondere auch auf die geplante WR-Nutzung einwirkenden „Kinderlärms“ folgt aus § 22 Abs. 1a BImSchG, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen anzunehmen sind; bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Mit der Novellierung der BauNVO durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts [G. v. 11.06.2013 BGBl. I S. 1548, gültig ab dem 20.09.2013] gilt aus Sicht des Bauplanungsrechts, dass Einrichtungen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, in reinen Wohngebieten allgemein zulässig sind (§ 3 Abs. 2 BauNVO). Damit wurde eine Regelung geschaffen, die im Hinblick auf den Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz sowie die seit 2011 geltende Neuregelung des § 22 Abs. 1a des BImSchG zur Sozialadäquanz von Kinderlärm konsequent ist. Die (ausnahmsweise) Zulässigkeit von (sonstigen) Anlagen für soziale Zwecke in reinen Wohngebieten behält ihre Bedeutung insbesondere für diejenigen Kitas bei, die keinen ausschließlichen Gebietsversorgungscharakter haben. Dies ist für die vorliegende Einrichtung jedoch zu verneinen.

3.2.7 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in

den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).



Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Südausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Auch wird einer möglichen Verschattung durch die Vermeidung von Anpflanzgeboten innerhalb der ohnehin dichten Bebauungsstruktur entgegen getreten. Vorgaben zur Dachform werden nicht erlassen, so dass auch in dieser Hinsicht eine möglichst große Flexibilität gewährleistet wird.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchst-richterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt. In diesem Sinne müssen die Festsetzungen auch begründbar sein; deshalb muss den Festsetzungen ein „Klimaschutzkonzept“ zugrunde gelegt werden, welches den Zusammenhang zwischen dem allgemeinen Klimaschutz und den kommunalen Planungsabsichten herstellt.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Fließgewässer sowie deren festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3.3 Grundwasserbewirtschaftung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und ist in diesem Sinne als vernäsungsgefährdete Fläche einzustufen. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.



Es ist infolgedessen mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

Für den Bemessungsgrundwasserstand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Bei der Bemessung der Gebäude wird empfohlen, auf die ermittelten Bemessungsgrundwasserstände abzustellen; hierzu liegt der Stadt Bensheim ein Gutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen vor, das bei der Stadtverwaltung eingesehen werden kann. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Dies entbindet die künftigen Bauherren jedoch nicht von der Verpflichtung, sich selbstverantwortlich genaue Kenntnis über die Untergrundbeschaffenheit und die örtlichen Grundwasserstände vor Planungs- und Baubeginn zu verschaffen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen, es wird daher dringend empfohlen, zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse ein vorhabenbezogenes Gründungsgutachtens zu erstellen.

Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Etwaige Ansprüche und Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im südlichen Planbereich als „Reines Wohngebiet“ (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 3 BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden durch Festsetzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und

sind im diesem Planbereich damit unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da von entsprechenden Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Plangebiet unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte.

Im Übrigen reiht sich die Festsetzungsart in die umgebenden Gebietsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein, der dort ebenfalls - jeweils teilbereichsbezogen - Reine Wohngebiete festsetzt. Lediglich für den Teilbereich des Kindergartens (Gebiet 8) setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest, da nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung 1962 zum Zeitpunkt der Planerstellung, in einem reinen Wohngebiet Kindergärten, die dem Begriff der Einrichtung für soziale Zwecke unterfallen, weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig waren.

Nach § 3 Abs. 2 BauNVO können Kindergärten als Anlagen für soziale Zwecke in reinen Wohngebieten zugelassen werden. Mit der Novellierung der BauNVO durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (gültig ab dem 20.09.2013] gilt aus Sicht des Bauplanungsrechts, dass Einrichtungen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, in reinen Wohngebieten allgemein zulässig sind. Die ausnahmsweise Zulassung der früheren BauNVO wurde damit ersetzt. Einrichtungen zur Kinderbetreuung sind generell geeignet, das Wohnen im näheren Umfeld der Wohnungen sinnvoll zu ergänzen. Eine Frage des Einzelfalls war es (nach den Zulassungskriterien der einstigen Baunutzungsverordnung), ob die Anlage nach Größe, Ausstattung und Zweckbestimmung gebietsverträglich ist, weil sie den Charakter des reinen Wohngebiets nicht stört. Mit der erfolgten Novellierung wurde nunmehr jedoch eine Regelung geschaffen, die dem Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz sowie der seit 2011 geltende Neuregelung des BImSchG zur Sozialadäquanz von Kinderlärm entspricht. Die (ausnahmsweise) Zulässigkeit von (sonstigen) Anlagen für soziale Zwecke in reinen Wohngebieten behält ihre Bedeutung insbesondere für diejenigen Kitas bei, die keinen ausschließlichen Gebietsversorgungscharakter haben. Dies ist für die vorliegende Einrichtung jedoch zu verneinen.

Der einer gebietsverträglichen Kindereinrichtung - wie der vorliegenden - zuzurechnende erhöhte Geräuschpegel, den die Kinder hervorrufen, ist zumutbar und von den Nachbarn unter dem Gesichtspunkt der Sozialadäquanz hinzunehmen (vgl. OVG Saarlouis, Urt. v. 11.09.2008 – 2 C 186/08; aus: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB Kommentar, § 3 BauNVO, Rn. 80, Lfg. 93, Oktober 2009). In diesem Sinne kann sowohl im Hinblick auf die Festsetzung eines WR innerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplanes zur 14. Änderung in unmittelbarer Nachbarschaft zur KiTa / dem Kindergarten, noch im Hinblick auf mögliche Gebietserhaltungsansprüche aus den rechtskräftigen Planfestsetzungen ein Konflikt entstehen. Gebietserhaltungsansprüche werden auch deshalb nicht in unzulässiger Weise verletzt, da der Kindergarten selbst im Ursprungsplan Bestandteil eines WA war und die Einrichtung mit dem Gebietscharakter des reinen Wohngebiets nach heutiger Auffassung letztlich vereinbar ist und somit eine unzumutbare Verfremdung des Gebiets nicht zu befürchten ist.

Somit ist auch zu berücksichtigen, dass ein Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte nicht notwendig ein größeres Störpotential in Bezug auf eine benachbarte Wohnnutzung aufweisen muss als die nach § 3 Abs. 3 BauNVO 1962 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO 1962, wozu auch Kinderspielplätze zählen. Insofern kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Festsetzung und Erweiterung des bestehenden Kindergartens in relevanter Weise den durch die planerische Abwägungsentscheidung bestimmten nachbarlichen Interessenausgleich verändern könnte.

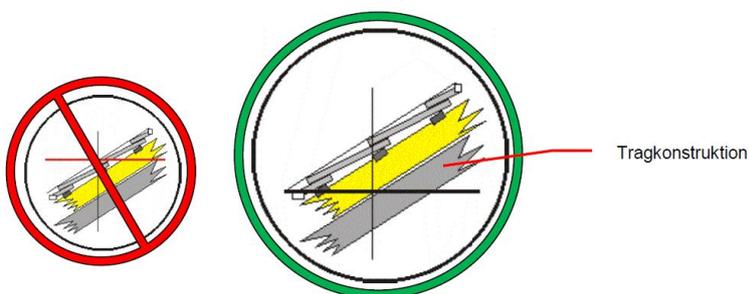
Auch in Bezug auf die hier im Änderungsverfahren neue Ausweisung eines WR im Süden des Plangeltungsbereiches ist im Ergebnis festzustellen, dass die Festsetzung des Reinen Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten nicht zu beanstanden ist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des WR im Sinne des § 17 BauNVO an die dort angeführten Obergrenzen herangeführt und mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Hierdurch ist ein angemessener Freiflächenanteil auf den Grundstücken gewährleistet.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone innerhalb des WR auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH) gewährleistet überdies, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet.

Die Höhenmaße der TWH und FH beziehen sich analog der Vollgeschossdefinition aus der Hessischen Bauordnung (HBO) 2011 auf die Oberkante der Tragkonstruktion, nicht etwa auf die Oberkante der Dachhaut.



Definition des Bezugspunktes für Höhenfestsetzungen:

hier: Auf die Oberkante der Tragkonstruktion – gemäß rechter Darstellung

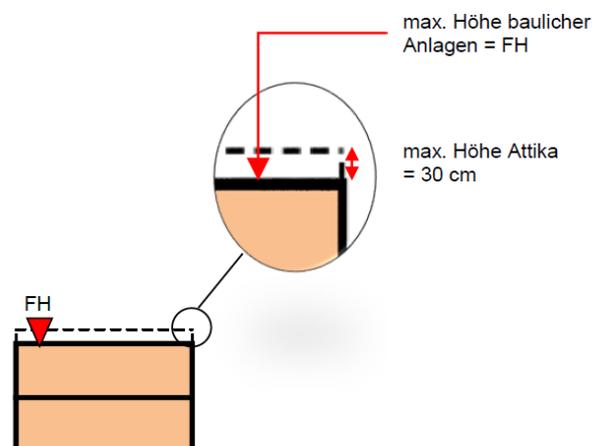
Mit der Neuregelung der Vollgeschossdefinition gemäß § 2 Abs. 4 HBO verfolgte der Gesetzgeber das Ziel zur Erleichterung der Wärmedämmung. Diese Absicht wird vorliegend auch aufgenommen und der Höhenbezug für die Festsetzung der THW / FH ebenfalls auf die Tragkonstruktion gezogen. Die Bezugnahme auf die „Oberkante Tragkonstruktion“ ist insoweit sinnvoll, da infolge sich stetig verändernder Regelungen zum Wärmeschutz bei Gebäuden die Dachaufbauten in Form von Wärmedämmmaßnahmen diesen gesetzlichen Anforderungen entsprechend angepasst werden müssen und in der Vergangenheit zu immer höheren Aufbauten geführt haben (z. B. Dicke der Wärmedämmung, statische Anforderungen an die Dachkonstruktion etc.). In Folge dessen soll vermieden werden, dass es bei einer späteren energetischen Dachsanierung möglicherweise zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen kommen könnte, falls die Sanierungsmaßnahme einen stärkeren Dachaufbau bewirkt. Dem sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen, so dass angenommen wird, dass sich die Lage der Tragkonstruktion (z. B. Dachgebälk) auch bei verändernden energetischen Schutzmaßnahmen nicht verändert.

Die zulässige Traufwandhöhe entspricht hierbei in etwa der Traufwandhöhe der Gebäude der südlich gegenüberliegenden Wegseite des Verbindungsweges zwischen dem Karl-Blüm-Weg und der Donaustraße bzw. westlich angrenzend. Auch die zulässige Firsthöhe orientiert sich am umliegenden Gebäudebestand, wobei das zulässige Maß als Obergrenze einen möglichen Dachausbau als „Nicht-Vollgeschoss“ im Sinne einer bodenschonenden Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht. Für die bebauten Nachbargrundstücke treten hierdurch keine Beeinträchtigungen auf, insbesondere keine Verschattungen. Die im nördlichen Bereich in den Gebieten 2 und 7 des rechtskräftigen Ursprungsplanes benachbarten Geschoss- und Reihenhäuser weisen eine wesentlich größere Gebäudehöhe auf.

Auf Anregung des Kreises Bergstraße im Zuge der förmlichen Beteiligung wurde eine konkretisierende Festsetzung über die zulässige Höhe einer Attika bei Flachdächern vorgenommen. Bei Flachdächern gilt als höchster Punkt des Gebäudes die Angabe der Firsthöhe; eine TWH ist rein faktisch nicht ablesbar (oder auch mit der FH gleich zu setzen).

Es wird jedoch bestimmt, dass über die zulässige Firsthöhe hinausgehend eine Attika mit einer maximalen Bauhöhe von 30 cm zulässig ist. Um dieses Maß darf die zulässige FH überschritten werden.

Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist die TWH entsprechend an der niedrigeren Traufseite, die FH an der höheren Traufseite zu messen. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in der der Erschließungsfläche ausgerichteten Gebäudemitte zu erfolgen.





Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen wird die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

Für die festgesetzte „Fläche für Gemeinbedarf“ werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden innerhalb des WR-Gebietes durch Baugrenzen bestimmt, die im Planteil durch Eintrag zeichnerisch festgelegt sind. Um bei der eigentumsrechtlichen Teilung von Grundstücken auf die konkrete Nachfrage reagieren zu können, wird eine durchgehende Baufläche festgesetzt.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist zulässig.

Damit diese Baufläche nicht mit einer geschlossenen Gebäudezeile bebaut werden kann, erfolgt eine Einschränkung im Rahmen der Zulässigkeit der offenen Bauweise, in dem die abweichende Bauweise festgesetzt und die Gebäudelänge begrenzt wird. Hausgruppen und Reihenhäuser auf real geteilten Grundstücken sind somit ausgeschlossen. Die Realisierung eines (weiteren) geschlossenen Gebäuderiegels wird aus Gründen der erforderlichen Durchlüftung der Siedlungsfläche und im Hinblick auf das bereits weitgehend verdichtete Siedlungsgefüge nicht zugelassen.

Um weiterhin auch eine faktische „Reihen- oder Mehrfamilienhausbebauung“ in Form eines Einzelhauses bei ideeller Grundstücks- oder Wohneigentumsteilung ausschließen zu können, wurde folgende restriktive Festsetzungsinhalte eingeführt:

- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (WE) auf 1 WE je Wohngebäude;
- Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße von 380 m²; eigenständige Grundstücke für Stellplätze und / oder Garagen sind hiervon ausgenommen, da anzunehmen ist, dass die am östlichen Kopfende des WR-Gebietes in Verlängerung der Fuldastraße geplanten „Flächen für Stellplätze und Garagen“ den privaten Baugrundstücken zugeordnet und hierfür eigenständige Grundstücke gebildet werden (ggf. Anbindung per Baulast);
- Festlegung der maximalen Gebäudelänge auf 13,00 Meter entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche; die Gebäudelänge „in die Tiefe“ des Grundstückes muss nicht gesondert beschränkt werden, da hier die Festsetzung der Baugrenzen bereits entsprechende Maßgaben erfüllt. Mit der Gebäudelänge ist die Fassadenfront entlang („parallel“) der Erschließungsstraße definiert (siehe Abbildung nächste Seite).

Mit Einführung der o. g. Restriktionen kann eine unbeabsichtigte massive Nachverdichtung ausgeschlossen werden. Es wird bauleitplanerisch wirkungsvoll gesteuert, dass mit Umset-

zung des Bebauungsplanes maximal drei Grundstücke zu je einer Wohneinheit zu realisieren sind. Das städtebauliche Gefüge des so geplanten Reinen Wohngebietes nimmt damit die vorhandene Dichte und das städtebauliche Erscheinungsbild der umgebenden Wohnquartiere auf und fügt sich harmonisch in die umgebende Struktur ein. Ferner wird eine überproportionale Verkehrsmengenzunahme aufgrund der Neubauvorhaben vermieden.

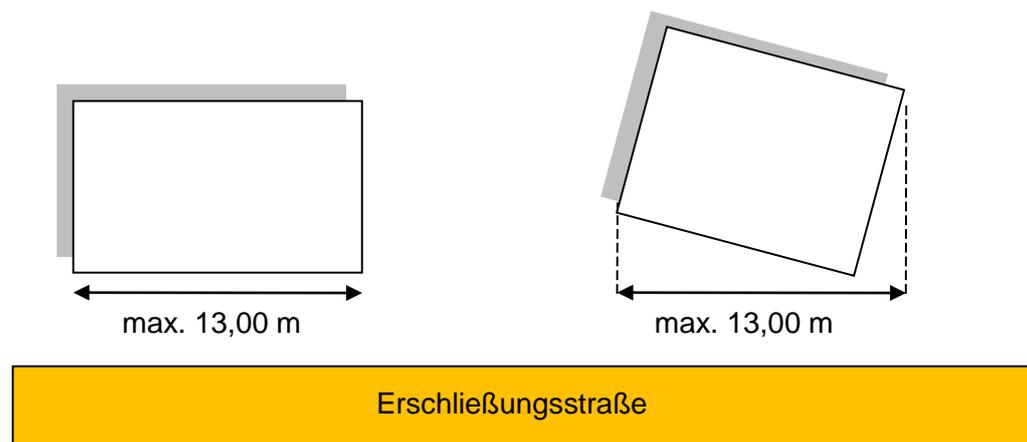


Abb.: Definition „Gebäudelänge“

Im Teilbereich der „Fläche für Gemeinbedarf“ erfolgt keine explizite Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen, die Bauweise wird ebenfalls als abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäudelängen über 50 m in Abweichung zur sonst geltenden offenen Bauweise zulässig sind.

4.1.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick auf die Begrenzung der zusätzlichen Verkehrsmengen, die durch die zusätzlichen Baugrundstücke hervorgerufen werden, auf ein gebietsverträgliches Maß, wird die Zahl der Wohneinheiten (WE) innerhalb des WR-Gebietes auf 1 WE je Wohngebäude beschränkt. Die Beschränkung erfolgt, da andernfalls ein unverhältnismäßiges Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt und überdies auch der ruhende Verkehr zusätzlich, in erheblichem Umfang und für das Plangebiet unverträglich belastet werden könnte.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Stellplätze für die im WR-Gebiet geplanten privaten Bauvorhaben sind innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Garagen“ an östlichen Kopfende des WR-Gebietes, in der geplanten Straßenverlängerung der Fuldastraße nachzuweisen.

Aufgrund der ergänzenden restriktiven Planfestsetzungen kann hinreichend gesichert angenommen werden, dass unter Annahme der maximal drei zusätzlichen Wohnbaugrundstücke, ein Stellplatznachweis von 6 Stellplätzen (2 St. Je WE) zu erbringen ist. Dieser Bedarf wird abgedeckt.

In den übrigen Bereichen des WR-Gebietes, z. B. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Bereich des Vorgartens, sind Stellplätze und Garagen unzulässig, da diese Anlagen nur über den Verbindungsweg zwischen dem Karl-Blüm-Weg und der Donaustraße zu erreichen wären und der Weg aufgrund seiner Bestandsbreite nicht für die Aufnahme von Fahrverkehr geeignet ist.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze gleichfalls nur in den separat festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

Im öffentlichen Straßenraum wurden zusätzliche Stellplätze im Bereich der durch die Planung vorgesehenen Verlängerung der Fuldastraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Vom bestehenden Wendehammer der Fuldastraße soll die öffentliche Straßenverkehrsfläche fortgeführt werden bis in Höhe des Verbindungsweges zwischen dem Karl-Blüm-Weg und der Donaustraße. Beidseits dieser Straßenverlängerung sind öffentliche Parkplätze sowie im südwestlichen Bereich die „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zum Nachweis des privaten Stellplatzbedarfs aus den WR-Grundstücken.

Die innerhalb der „öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ der Fuldastraße vorhandenen und gesondert festgesetzten Parkflächen sollen mit der Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden. Am Straßenquerschnitt der Fuldastraße (beidseits Gehwege in einer Breite von jeweils 1,50 m) soll somit keine bauliche Veränderung stattfinden.

Ausnahme hiervon: Der Straßenraum im Bereich des Wendehammers der Fuldastraße, der bislang im südlichen Bereich durch den Kindergarten beansprucht wird, soll wieder vollständig als Straßenraum zur Verfügung stehen.

Die im Einmündungsbereich des Karl-Blüm-Weges in den Verbindungsweg zur Donaustraße befindliche Trafostation wird im Bestand als Versorgungsanlage im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

In Verlängerung der Donaustraße nach Norden erfolgt nochmals eine planerische Fortführung und Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf eine Breite von 6,50 m bis in Höhe des nördlich angrenzenden „Hochhausgrundstückes“. Dazu ist der bestehende Stichweg auszubauen. Von dieser neuen Verkehrsfläche aus sollen private Stellplatzflächen, die dem geplanten Neubau Kindergarten / KiTa zugehören, erschlossen werden können. Ferner soll am Ende der geplanten Straßenverkehrsfläche eine neue Fußwegeverbindung nach Osten bis hin zur Fuldastraße geschaffen werden.

Zur Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 der BauNVO wird bestimmt, dass diese i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, jedoch nur, wenn deren Grundflächen in der Summe 30 m² nicht überschreiten. Damit soll den Grundstückseigentümern in angemessener Form ermöglicht werden, z. B. baugenehmigungsfreie Nebenanlagen (Gartenhütten, Unterstände)



auch im Bereich der Garten- und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Zum anderen soll mit der Begrenzung auf 30 m² der Versiegelungsgrad innerhalb der nicht überbauten Gartenflächen auf ein stadtverträgliches Maß begrenzt bleiben.

Die geplante Fußwegeverbindung ist im Planteil mittels eines Hinweises als Bestandteil der Fläche für Gemeinbedarf dargestellt und nicht in einer separaten Parzelle. Nachdem die genaue Wegeführung im derzeitigen Planstadium noch nicht abschließend zu bestimmen ist, wird auf eine parzellenscharfe Festsetzung zugunsten einer variablen Zuordnung verzichtet. Die getroffene textliche Festsetzung sagt aus, dass die bauliche Herstellung einer Wegeverbindung verbindlich in einer Mindestbreite von 1,50 m festgelegt ist, lediglich die Wegeführung innerhalb des Geländestreifens zwischen Kindergartengebäude und Grundstücksgrenze soll gewählt werden können.

Ferner wurde in den Textteil zum Bebauungsplan auch eine planungsrechtliche Festsetzung zur „Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB erlassen. Diese setzt fest, dass Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind. Das städtebauliche Erfordernis zum Erlass dieser Festsetzung ist Ausfluss dessen, dass einzelne Versorgungsunternehmen zuweilen die – bislang selbstverständliche – unterirdische Verlegung des Leitungsnetzes in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit setzen, sich so auch eine oberirdische Verlegung vorbehalten. Aus der Sicht der Plangeberin kann jedoch einem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben nicht zu Lasten der Allgemeinheit nachgegeben werden, vielmehr ist aus städtebaulichen Gründen und im Hinblick auf die Versorgungssicherheit eine unterirdische Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen unabdingbar.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

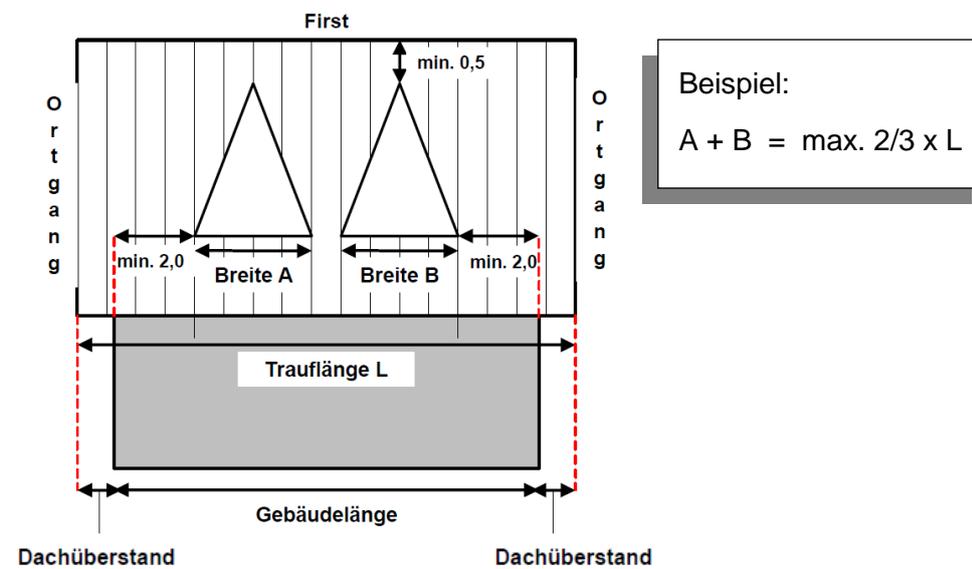
Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) zur Dachgestaltung sowie auch zu Dachaufbauten und –einschnitten aufgenommen.

Auf Anregung des Kreises Bergstraße im Zuge der förmlichen Beteiligung wurde eine Klarstellung über die Zulässigkeit der Dachaufbauten und –einschnitte, insbesondere hinsichtlich ihrer Lage innerhalb des Daches eingeführt.

Im Sinne der textlichen Festsetzung sind als Dachaufbauten ausschließlich Sattel- (Giebel-), Walm- oder Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig. Zulässige Aufbauten und Einschnitte dürfen jedoch eine Gesamtbreite auf einer Dachseite von höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss zudem mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches

liegen; der seitliche Mindestabstand zur Gebäudeecke muss mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

Unten stehende Abbildung konkretisiert diese Maßgaben.



Die Trauflänge berücksichtigt hierbei neben der Fassadenlänge des Gebäudes auch die Dachüberstände und gilt als Bemessungsgröße für die Summe der Breiten der Dachaufbauten und -einschnitte. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte berechnet sich aus der Summe der Einzelbreiten aller Dachaufbauten und -einschnitte, in unten stehendem Beispiel aus dem Einzelbreite $A + B$. Die Summe der Einzelbreiten (im Beispiel $A + B$) darf maximal die Länge von $2/3$ der Trauflänge (im Beispiel L) betragen.

Um eine möglichst flexible Ausgestaltung der Dachflächen vor allem im Hinblick auf eine optimale Solarenergienutzung gewährleisten zu können, wurde auf Bestimmungen zur Dachform und Dachneigung verzichtet. Städtebauliche Gründe, die eine diesbezügliche Festlegung erfordern würden, sind nicht erkennbar. Im Hinblick darauf wird auch auf die Vorgabe einer bindend einzuhaltenden Firstrichtung explizit verzichtet, um den Bauherren eine angemessene Gestaltungsmöglichkeit bei der Wahl der Ausrichtung der Gebäude zu belassen.

Zur effizienten thermischen und photovoltaischen Sonnenenergienutzung sind bei der Wahl der Gebäudestellung die Dachflächen vorzugsweise nach Süden, Südwesten bis Südosten auszurichten. Überdies sollten Wand- und Dachflächen sowie auch Fensterflächen zur passiven Sonnenenergienutzung von Verschattung, z. B. durch Bäume, freigehalten werden.

Folgende Möglichkeiten der solaren Energienutzung können sodann bei optimaler Gebäudestellung effizient genutzt werden:

- passive Sonnenenergienutzung durch Fenster und Glasflächen: die Hauptfassade (Wohnzimmerseite) sollte nach Süden ausgerichtet werden, Südabweichungen bis zu 30° sind hierbei unbedenklich; die Hauptfensterflächen sollten nicht verschattet werden;
- aktive Sonnenenergienutzung durch Solar- und Photovoltaikanlagen an Dach- und Wandflächen.

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und die Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind hiernach nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite und nur bis zu einer Bauhöhe von maximal 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Alle sonstigen Mauern als Abgrenzung zwischen den Grundstücken (z. B. auch Sockel-/ oder Fundamentmauern) wurden hingegen auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der förmlichen Beteiligung als unzulässig festgesetzt, da sie unter anderem den Wechsel von Kleinlebewesen verhindern oder erschweren.

In diesem Sinne wurde ferner eine Festsetzung über die Ausgestaltung von Zäune als Einfriedung erlassen. Diese sind ausschließlich aus Metall (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig und dürfen eine Bauhöhe von 1,5 m über Geländeoberfläche (entlang der straßenzugewandten Grundstücksseite über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche) nicht überschreiten. Auch bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

Mit der Gestaltungsfestsetzung über die Einfriedungen soll in erster Linie auch sichergestellt werden, dass geschlossene Ansichtsflächen vermieden werden, so dass entlang des öffentlichen Verkehrsweges nicht der Eindruck eines „Korridors“ entsteht.

Nicht zuletzt sind Heckenpflanzungen zur Einfriedung zulässig, jedoch ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten. Im Textteil zum Bebauungsplan wurde hierzu eine Artenliste (Hinweis Teil C) beigefügt. Zur Pflanzqualität und Ausgestaltung der Hecken wurden in diesem Sinne konkretisierende Festsetzungen getroffen; in dem Zusammenhang wurde die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen für unzulässig erklärt. Auf die Einhaltung der Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz wurde hingewiesen.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung werden zum einen Regelungen über die Oberflächengestaltung von Stellplätzen im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO getroffen. Zur Reduzierung der Abflusswirksamkeit dieser Flächen darf nur eine Teilversiegelung ausgeführt werden; alternativ ist – bei Ausführung vollversiegelter Flächen – die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen nachzuweisen. Vordergründiges Ziel dieser Festsetzung soll sein, Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. Ferner soll den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen werden und auch im Sinne des lokalen Kleinklimas ein Aufheizen von Flächen entgegen getreten werden.



In diesem Sinne sollen die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und genutzt werden.

Den Vorgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) folgend wird festgelegt, dass anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten ist, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Ermächtigungsgrundlage hierzu bietet das HWG.

Dabei ist zu beachten, dass für die Anlage von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis grundsätzlich für alle Grundstücke notwendig ist und die Verwertung des Niederschlagswassers nur dann durch die geeigneten Anlagen erfolgen kann, sofern die Versickerung schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Auf Anregung der zuständigen Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von Niederschlagswasser die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten sind.

In diesem Zusammenhang wird textlich darauf hingewiesen, dass beim Einsatz eines Zisternensystems dieses auftriebssicher herzustellen ist. Auf Hinweis der Unteren Wasserbehörde ist beachtlich, dass für Zisternen mit einem Überlauf und Anschluss an eine Versickerungsanlage ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen, insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten, ein Nachweis hierüber ist zu erbringen.

Abschließend wird im Textteil auch darauf hingewiesen, dass die Materialwahl z. B. der Dachflächen, aber auch der gesamten Ableitungssysteme, wie Regenrinnen, Fallrohre etc., so zu wählen ist, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort dann auch versickert werden kann.

4.3 Kennzeichnungen

Es liegt eine Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich) vor.



4.4 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen im Sinne des BNatSchG
- Kampfmittel

Ferner werden den künftigen Bauherren Vorschlagslisten für Neuanpflanzungen unterbreitet, die insbesondere einheimische und standortgerechte Gehölze berücksichtigen.

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

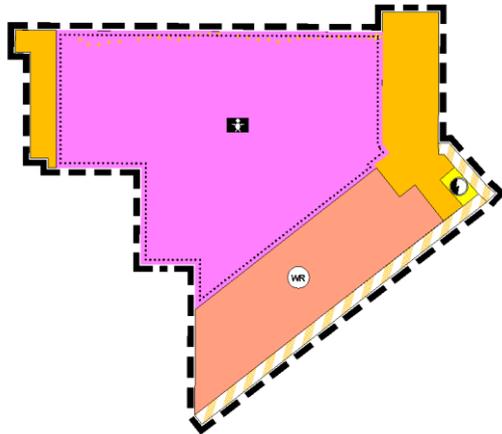
Aufgrund der Planungsabsicht, innerhalb der festgesetzten „Fläche für Gemeinbedarf“ zunächst den Neubau des Kindergartens zu errichten und im Nachgang dann erst den Gebäudebestand niederzulegen, um einen fortwährenden Kindergartenbetrieb sicherstellen zu können, wird eine Grundstücksneuordnung durch Baulandumlegung erforderlich. Innerhalb der neu zu bildenden Wohngrundstücke (WR-Gebiet) können die Grundstücke durch Teilungsvermessung gebildet werden. Hierbei ermöglichen die durchgängigen Baubereiche eine flexible Aufteilung entsprechend der tatsächlichen Grundstücksnachfrage.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit und Planungsverursacherin trägt die Kosten des Verfahrens als auch dessen Umsetzung.



5.3 Flächenbilanz



| | |
|--|---|
|  | Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 7.074 m ² |
|  | Flächen für den Gemeinbedarf ca. 4.194 m ² |
|  | Reines Wohngebiet ca. 1.520 m ² |
|  | öffentliche Straßenverkehrsflächen ca. 977 m ² |
|  | öffentliche Wohnwege ca. 338 m ² |
|  | Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation) ca. 45 m ² |

6 Anlagen

Der Begründung ist der Planteil zum Bebauungsplan sowie der Textteil beigelegt. Weitere Anlagen liegen nicht vor.

aufgestellt:

Lorsch, den 06.01.2014

Angepasst: 11.04.2014

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich, Beratender Ingenieur IKH