

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(November 2019)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW5 „West V“ - 15. Änderung in der Stadt Bensheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 15. Änderung des Bebauungsplanes BW5 „West V“ der Stadt Bensheim wird der wirksame Bebauungsplan BW5 „West V“ der Stadt Bensheim (in Kraft getreten am 01.06.1970) sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes BW5 „West V“ in der Stadt Bensheim (in Kraft getreten am 30.06.1977) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Im Übrigen gelten unverändert die Bestimmungen aus § 19 Abs. 4 BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus wird die festgesetzte Traufwandhöhe als Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der äußeren Fassadenfläche und der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe wird als höchster Punkt des Gebäudes bestimmt. Bei Pultdächern ist die Traufwandhöhe an der niedrigeren Traufseite nachzuweisen.

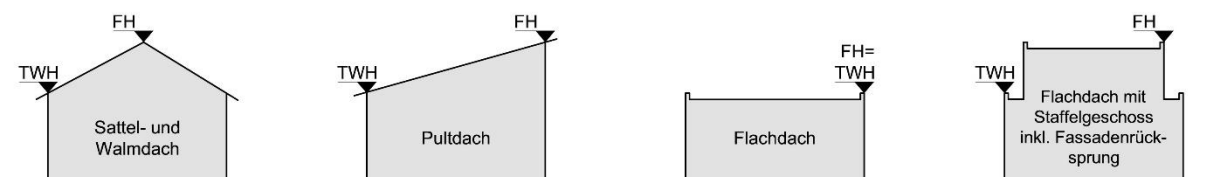


Abbildung 1: Definition der zulässigen Gebäudehöhen bei den entsprechenden Gebäudetypen (unmaßstäblich)

Die festgesetzte Firsthöhe kann durch technische Anlagen auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die jeweilige Straßenoberfläche (Nahestraße, Moselstraße und Fuldastraße) in Straßenmitte gemessen vor der Gebäudemitte. Es gilt bei Eckgrundstücken die Straße als maßgebend, der das Baugrundstück hinsichtlich der Anschrift zugeordnet ist.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind unter Wahrung der Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung (HBO) zu errichten. Die maximal zulässige Länge der Hausformen wird auf 25 m begrenzt. Im Rahmen der vorgenannten Bestimmungen errichtete Gebäude dürfen durch ein Keller- oder Tiefgaragengeschoss miteinander verbunden werden, wobei das Keller- oder Tiefgaragengeschoss eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten darf.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Als Ausnahme können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

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

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warmweiße LED-Leuchten zulässig.

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes zulässig.

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und Gebäudeöffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen. Die genannten Eingriffe in die Bestandsgebäude sind außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. November oder vom 1. Februar bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn durch die Einschaltung einer fachlich qualifizierten Person gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde der Nachweis geführt wird, dass keine Verbotstatbestände hinsichtlich geschützter Arten eintreten.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln. Entsprechende Bestandsbäume können jedoch erhalten werden.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen.

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

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

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Bestandsbäume werden hierauf angerechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Es sind folgende Mindestgrößen zu verwenden: Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm (gemessen in einem Meter Höhe).

Laubbäume 1. Ordnung:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Stieleiche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)
Tilia spec. (Linde)

Laubbäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Obstgehölze und Walnuss

Alnus glutinosa (Rot-Erle)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix spec. (Weiden)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus minor (Feld-Ulme)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Fassaden sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft in Stand zu halten.

Zur Einfriedung sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen sowie offene bzw. großmaschige Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Zäune sind jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie nicht heimischen Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dessen näherer Umgebung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnende Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h bei mindestens 1,5 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Bergstraße abzustimmen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bensheim keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) 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 einschlägigen 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 abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Für Auffüllungen oder einen Bodenaustausch darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).

Nach Mitteilung des Landkreises Bergstraße im Zuge der Behördenbeteiligung erfolgt keine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Nach Mitteilung der Behördenbeteiligung befindet sich direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend die aktive Grundwassersanierung des Schadensfalls einer früheren „Chemischen Reinigung“. Um die Schadstofffahne nicht zu verlagern, sollten Grundwasserhaltungen vermieden oder möglichst kleinräumig gehalten werden. Sollten sie unvermeidlich sein, ist in die Planung, zusätzlich zum Regierungspräsidium, der Sanierer (HIM GmbH, Bereich Altlastensanierung - HIM-ASG -, Waldstraße 11, 64584 Biebesheim) einzubinden und deren Einverständnis einzuholen.

5. Altflächen

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich Grundstücke, die in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurden und auf denen sich aus der Zeit dieser Nutzung Bodenverunreinigungen oder auch verunreinigte Gebäudesubstanz befinden können. Dort wurden durch die Stadt Bensheim im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans keine Untersuchungen hinsichtlich

möglicher Bodenverunreinigungen aus der aktuellen oder früheren betrieblichen Tätigkeit vorgenommen. Vor der Ausführung von Abbrucharbeiten oder Eingriffen in den Boden sind daher orientierende Baugrunduntersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen und in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde auszuwerten. Bei Feststellung von wesentlichen Bodenverunreinigungen sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen. Die entsprechende Regelung betrifft folgende Grundstücke:

Nr.	Grundstück /Flurstück	Frühere Nutzungen
1	Moselstraße 9 und 11 (Flurstücke 523/1 und 523/2)	Kohlen- und Holzhandlung Einzelhandel mit Heizöl Heizöllager Allgemeiner Güternahverkehr Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen aus mineralischen Stoffen (Gewerbliche Nutzungen von 1951-2009)
2	Nahestraße 10 (Flurstücke Nr. 517/1 und Nr. 517/2)	Fliesen-, Platten- und Mosaiklegereihandwerk Fuhrbetrieb - gewerblicher Güterkraftverkehr Versandhandel Großhandel Schlosserei (Gewerbliche Nutzungen von 1949-heute)

Quelle: Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG)

Für die übrigen Grundstücke des Bebauungsplangebiets liegen keine Informationen über eventuelle Altflächen, Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, grundsätzlich auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6. Kampfmittelräumdienst

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan hat die Auswertung der vorliegenden Krieglufbilder seitens des Kampfmittelräumdienstes ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Nachdem das Plangebiet zum größten Teil versiegelt und bebaut ist, sind Kampfmittelsondierungen am sinnvollsten abbruchbegleitend durchzuführen. Kampfmittelverdächtige Gegenstände sind hiernach fachgerecht zu bergen und zu entsorgen.

7. Vernässungsgefahr

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, festgestellt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704). Innerhalb des Planbereiches können daher bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Es ist 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 können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden. Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ sind zu beachten.

Das Plangebiet wird aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

8. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

9. Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die

Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

In Anlehnung an das BNatSchG wird darauf verwiesen, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (Hinweis: Zum Brutgeschäft zählt auch der beginnende Nestbau) - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar – erfolgen muss. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Bei Rodungen an Bäumen mit Baumhöhlen ist eine Begutachtung durch eine fachlich geeignete Person vor Fällung des Baums erforderlich. Ggf. können sich hier andere zulässige Fällzeiträume ergeben.

Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

10. Wasserrechtliche Verfahren, Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Regenwasserzisternen sollen nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch errichtet und auftriebssicher hergestellt werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) zu beachten.

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird hingewiesen.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG, Zuständig: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße).

Sofern Versickerungsanlagen vorgesehen werden, müssen die Sohlen dieser Anlagen höher als 94,50 m üNN liegen.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und hierbei handelt es sich in der Regel um keine Trinkwasserqualität.

11. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung sowie Geothermie

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird ebenfalls empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird vorgeschlagen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Nach Mitteilung der GGEW AG im Zuge des Beteiligungsverfahrens ist eine Nahwärmeerschließung über das ehemalige Einkaufszentrum Wormser Str. 48 möglich. Weiterhin wird angeregt im Rahmen der Objektplanung die Möglichkeit eines Anschlusses an die Nahwärmeversorgung zu überprüfen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der oberflächennahen Geothermie im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Zum Schutz der Trinkwasservorkommen ist die Nutzung auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies bedeutet eine Bohrtiefenbegrenzung auf etwa 45 Meter. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen“ (5. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten.

12. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist.

13. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen.

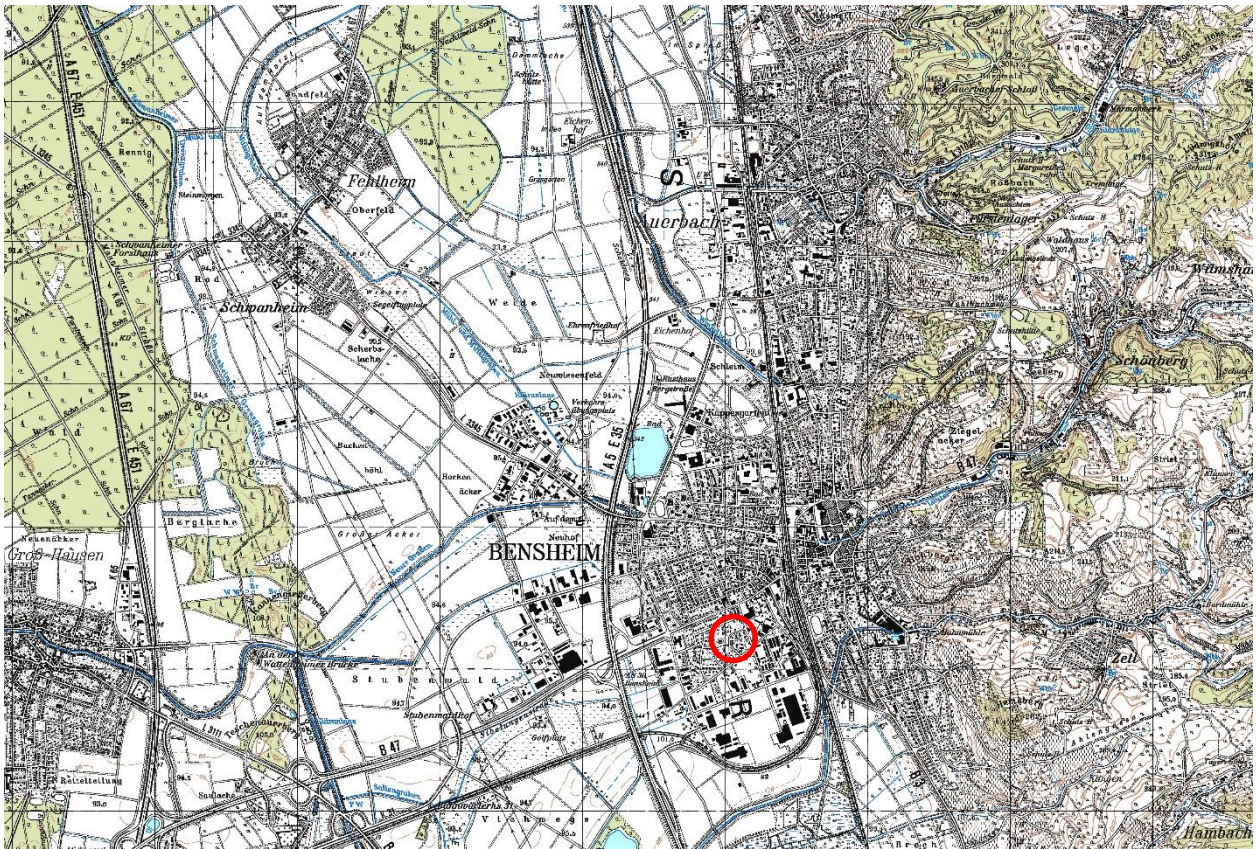
Große Fassaden sollen mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Fassaden sollen im Übrigen möglichst in hellen, gedeckten Farben gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.

Weiterhin wird empfohlen im Hinblick auf eine evtl. längere Verzögerung des Baubeginns nach Abriss/Baufeldräumung, Vorkehrungen gegen das Einwandern geschützter Arten (z.B. Zauneidechse; Fledermäuse/Vögel (bei evtl. längerem Gebäude-Leerstand)) zu treffen.



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW5 „West V“ - 15. Änderung



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Begründung

November 2019

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	8
I.1.5	Erschließungsanlagen	8
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	9
I.1.7	Grundwasserstand	10
I.1.8	Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz	11
I.1.9	Denkmalschutz	12
I.1.10	Immissionsschutz	13
I.1.11	Kampfmittelräumdienst	14
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	14
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	14
I.2.2	Stellplätze und Garagen	15
I.2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	15
I.2.4	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	16
I.2.5	Bodenordnende Maßnahmen	17
II.	Belange von Natur und Landschaft	18
III.	Planverfahren und Abwägung	19

Anlagen:

Anlage 1 Artenschutzrechtliche Stellungnahme

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Bereich zwischen der Nahestraße und Fuldastraße wurden ehemals bestehende Gewerbenutzungen nach und nach aufgegeben und teilweise bereits durch Wohnfolgenutzungen ersetzt. Der dort geltende Bebauungsplan setzt allerdings bislang unverändert ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Mit der Verlagerung eines Schlossereibetriebs wurde kürzlich im Plangebiet die letzte größere prägende Gewerbenutzung aufgegeben. Im Sinne einer möglichst kurzfristigen Folgenutzung soll auch das hier betroffene Grundstück 517/2 durch Wohnungen genutzt werden. An der Ecke Nahestraße / Moselstraße besteht ein heute nur noch als Lagerplatz genutztes Gelände eines früheren Brennstoffhandels. Auch hier kann mit einer Wohnfolgenutzung eine adäquate zeitgemäße Bodennutzung vorgesehen werden.

Auch wenn Wohnungen in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig sind, ist vorliegend eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da die aufgrund der Rechtsprechung und Kommentierung zu § 6 BauNVO zwingend erforderliche Durchmischung des Plangebiets spätestens seit Verlagerung der Schlosserei nicht mehr gegeben ist. Hierzu wäre ein prägender Gewerbeanteil von idealerweise 50%, mindestens aber ca. 30 % erforderlich, der jetzt nicht mehr besteht. Weiterhin ist eine gewerbliche Nutzung aufgrund des Wohnstraßencharakters der Nahestraße und Fuldastraße sowie aus Gründen der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Quartier nicht gewünscht. Für Gewerbenutzungen gibt es andere Entwicklungsschwerpunkte der Stadt. Im Übrigen ist die in einem MI erforderliche gleichmäßige Durchmischung von Gewerbe und Wohnen für die Stadt nicht steuerbar, weshalb Mischgebiete grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, sofern keine tatsächliche Durchmischung vorliegt.

Das Plangebiet ist bislang neben den ehemaligen gewerblich genutzten Hallen vor allem durch bestehende Wohnnutzung in Einzelhäusern, Doppelhäusern und auch eine Hausgruppe geprägt. Es liegt eine abweichende Bauweise mit allen im Rahmen dieser Bauweise zulässigen Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) vor.

Südlich und westlich schließen weitere wohngenutzte Siedlungsbereiche an das Plangebiet an. Östlich ist ebenfalls eine Aufstellung eines Bebauungsplans für das frühere Gelände eines Einkaufsmarktes mit dem Ziel der Wohnnutzung vorgesehen. Die im Rahmen der vorliegenden Planung vorgesehene allgemeine Wohnnutzung fügt sich somit harmonisch im Sinne der städtebaulichen Ordnung in die bestehende und geplante bauliche Umgebung ein.

Die Innenentwicklung des Stadtgebiets dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie dem Ziel der angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung und liegt damit im allgemeinen öffentlichen Interesse. Auch die Privatinteressen der im Plangebiet wohnenden und dort Wohneigentum besitzenden Personen sind positiv berührt, da die bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert und auf brach gefallenen Flächen eine Wohnfolgenutzung zugelassen wird.

Im Rahmen des allgemeinen Ziels der adäquaten Wohnraumversorgung wird in Bensheim insbesondere auch bezahlbarer Wohnungsbau über die soziale Wohnraumförderung Hessen angestrebt. Eine verbindliche Schaffung dieses bezahlbaren Wohnraums soll grundsätzlich schon im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. In der vorliegenden Planung, welche kurzfristig die Wohnbebauung des frei gewordenen Grundstückes 517/2 ermöglichen soll, wird jedoch auf eine verbindliche Festsetzung verzichtet, da die vorherrschenden Rahmenbedingungen einen wirtschaftlich darstellbaren Sozialwohnungsbau nicht zulassen. Um dennoch den bezahlbaren Wohnungsbau in Bensheim voran zu bringen, hat sich der neue Eigentümer des Grundstückes 517/2 bereit erklärt, im Rahmen eines anderen Bauprojektes sozialen Wohnungsbau zu realisieren.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorangebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt. Die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) steht der Darstellung des Regionalplanes somit nicht entgegen. Der Regionalplan Südhessen 2010 gibt als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine Siedlungsdichte vor. Für den Einzugsbereich bestehender oder geplanter S-Bahn-Haltepunkte ist dies ein Wert von 45 bis 60 Wohneinheiten (Wohnungen) je ha. Das vorliegende Plangebiet befindet sich innerhalb des Einzugsbereichs des geplanten S-Bahn-Haltepunkts Bensheim, weshalb die genannten Dichtewerte anzunehmen sind.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat sich im Rahmen des Urteils vom 20. März 2014 (4 C 448/12.N – JurionRS 2014, 22512) mit städtebaulichen Dichtewerten in der Bauleitplanung sowie deren Handhabung befasst. Hierbei wurde klargestellt, dass der obere Dichtewert in keinem Fall überschritten werden darf, während der untere Dichtewert nach den Vorgaben des Regionalplans in begründeten Fällen unterschritten werden kann. Diesbezüglich hat das Regierungspräsidium Darmstadt ein sogenanntes „Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte“ veröffentlicht, in dem festgestellt wird, dass die Dichtewerte bei Gebieten unter 5,0 ha Größe unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsbestandsflächen in von der Kommune festzulegenden sinnvollen Abgrenzung zu erfolgen hat. Vorliegend würde man im Rahmen dieser sinnvollen Abgrenzung die südlich und westlich benachbarten Wohngebietsflächen einbeziehen, die im Wesentlichen durch eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern in Hausgruppen geprägt sind. Auch die aufgelockerte Bestandsbebauung des Plangebiets mit nur wenigen Wohnungen wäre zu berücksichtigen. Im Rahmen einer entsprechenden Bebauung (Plangebiet und Umgebungsbebauung z.B. bis zur Mainstraße im Westen und Rheinstraße im Süden sowie Moselstraße im Osten mit geringer Wohnungsdichte ergibt sich in Bezug auf die Obergrenze der Siedlungsdichte kein weitergehender Festsetzungsbedarf. Der Wert von 60 Wohnungen je ha kann aufgrund der Bestandsbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern nicht erreicht werden. Die Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Höhe baulicher Anlagen wirkt zudem indirekt auch im Sinne der Begrenzung der zusätzlich realisierbaren Wohnungsanzahl und auch der erforderliche Stellplatzbedarf nach städtischer Satzung begrenzt die mögliche bauliche Nachverdichtung. Ohne weitergehende Ermittlung einer konkreten Wohndichte ist im vorliegenden Plangebiet im Sinne des „Prüfschemas“ des Regierungspräsidiums Darmstadt eine angemessene Wohnungsdichte deutlich unterhalb der Obergrenze der zulässigen Siedlungsdichte gewährleistet.

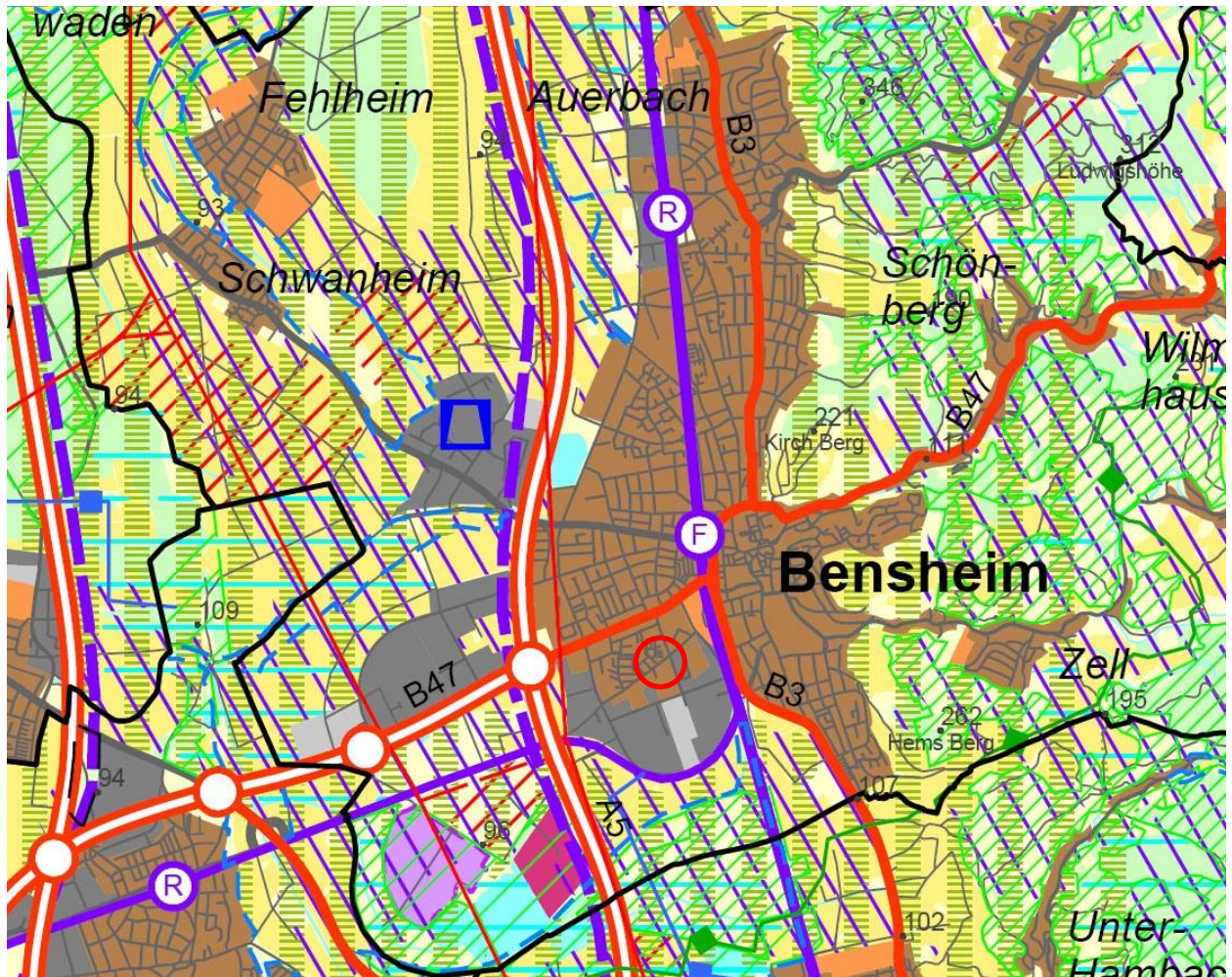


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist das Plangebiet in Teilen als „Gemischte Baufläche“ sowie „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans von aktueller Darstellung einer gemischten Baufläche zu einer Wohnbaufläche wird für das Plangebiet aufgrund der Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der FNP ist zu gegebener Zeit im Wege der Berichterung an den Bebauungsplan anzupassen.

Belange, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes stehen, sind den Vorgaben der übergeordneten Planungen nicht zu entnehmen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

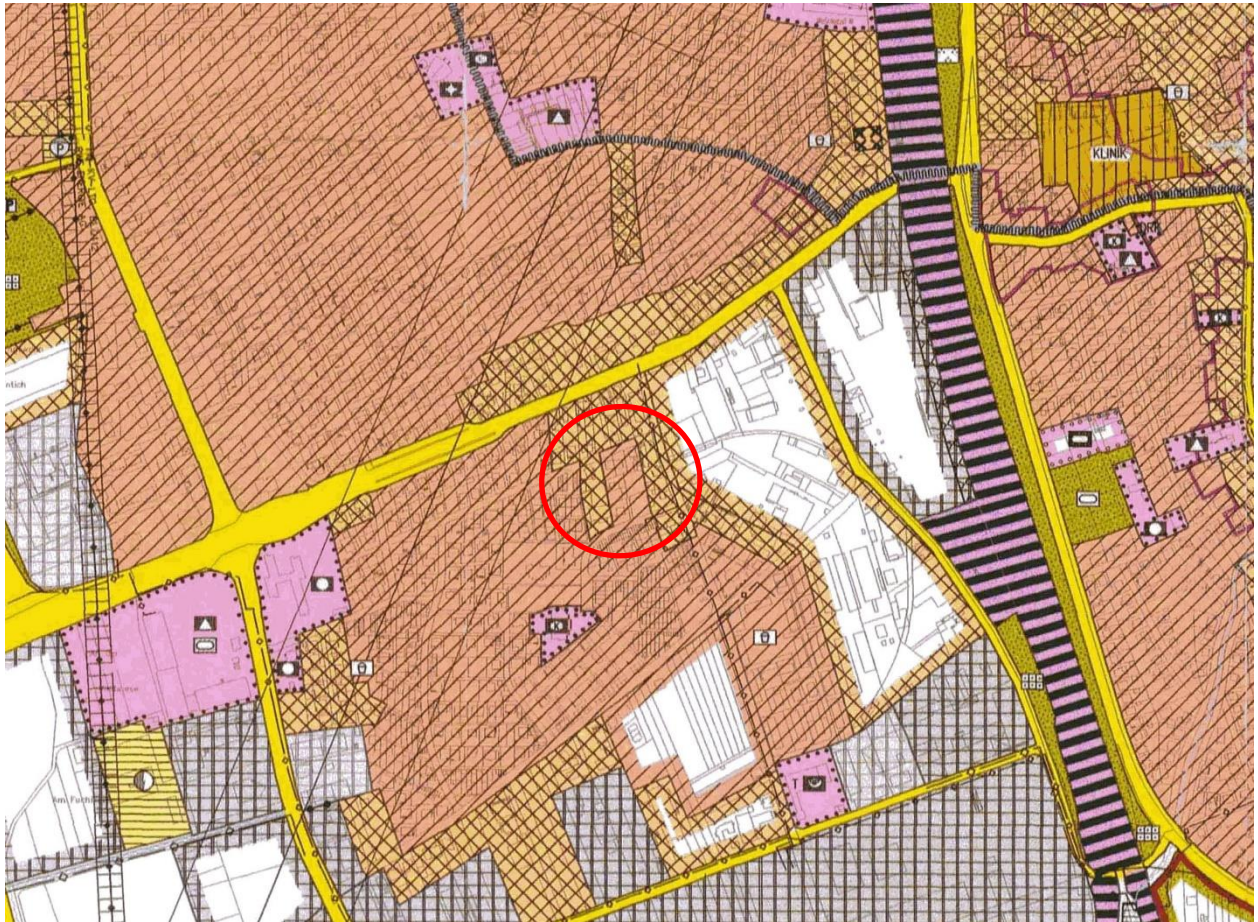


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadtverwaltung Bensheim, April 2012)

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung dieser Natura 2000-Gebiete durch das Planvorhaben ist daher nicht erkennbar. Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse im Plangebiet sind nicht bekannt. Aufgrund der intensiven Pflege und Nutzung der Fläche sind mit Ausnahme von Vögeln und ggf. Fledermäusen auch keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten. Der Schutz von Vögeln und Fledermäusen wird durch die getroffenen Festsetzungen und Planhinweise angemessen berücksichtigt, so dass bei Beachtung dieser Bestimmungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen („WRRL-Viewer“; Internet-Link: <http://wrml.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

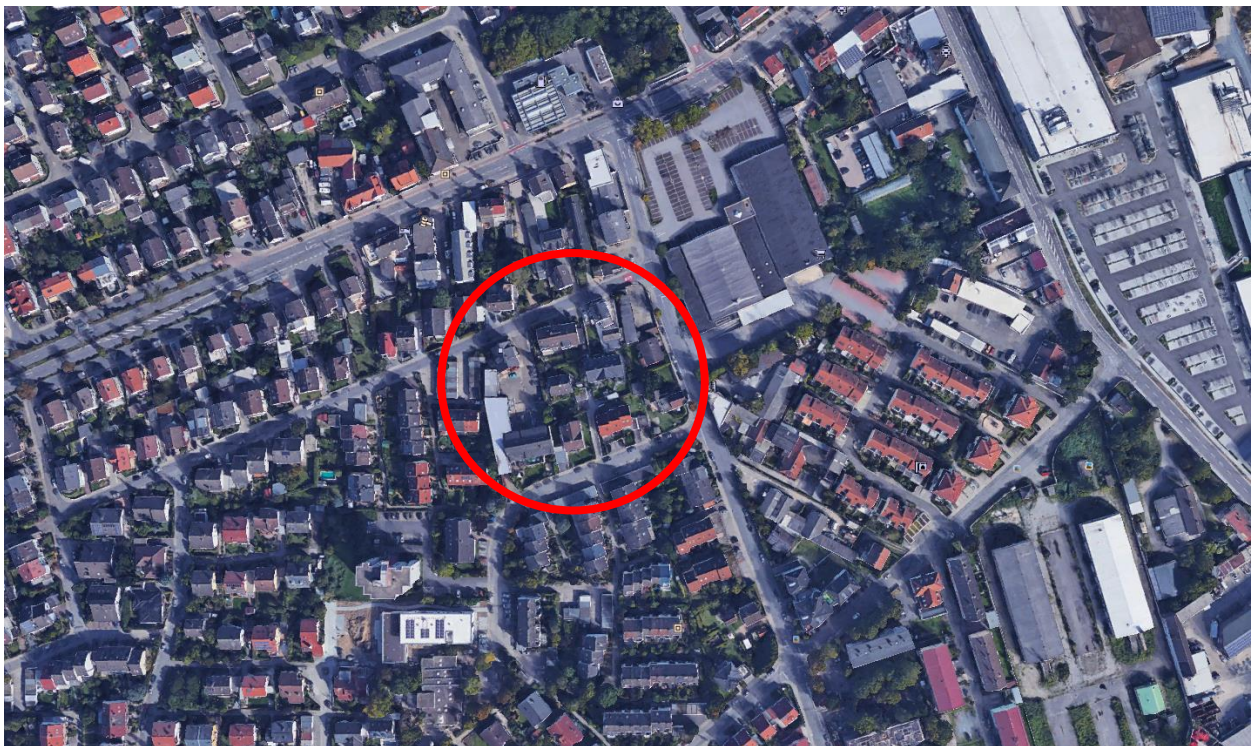
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadt Bensheim westlich der Moselstraße zwischen der Nahestraße und Fuldastraße. Die Bebauung innerhalb des Plangebiets besteht überwiegend aus Einzelhäusern, wobei auch ein Doppelhaus sowie eine Hausgruppe vorhanden sind. Südlich und westlich des Plangebiets überwiegt die Hausgruppe als besondere Hausform im Rahmen der offenen Bauweise.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach geprägt, vereinzelt ist auch ein Flachdach anzutreffen. Die Dachfarben variieren zwischen roten, grauen und braunen Farbtönen. Bei einer Innenentwicklung in entsprechendem Umfang eines kleinen Bauquartiers können auch weitergehende als die bestehenden Dachformen zugelassen werden. Gerade bei Mehrfamilienhäusern lassen sich in den Staffelgeschossen optimierte Wohnungsgrundrisse bei Zulassung von Flach- und Pultdächern generieren. Flachdächer haben zudem den Vorteil der optimalen Wohnflächen bei vergleichsweise geringen Gesamtgebäudehöhen und sind daher eine gute Option für eine bauliche Nachverdichtung.

Im Bereich östlich des Plangebiets sind an der Moselstraße gemäß des bereits beschlossenen städtebaulichen Konzepts (ehemaliges EDEKA-Areal) auch Wohngebäude mit drei Vollgeschossen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebiets wurden die bestehenden Gebäudehöhen aufgenommen und die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen daran orientiert.



Quelle: © 2018 Google Earth; © 2009 GeoBasis-DE/BKG (aufgerufen am 22.01.2018).

Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in den vollständig ausgebauten Erschließungsstraßen (Nahestraße und Fuldastraße) angeschlossen. Veränderungen an den bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Stadt Bensheim zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Nach Mitteilung der GGEW AG im Zuge des Beteiligungsverfahrens ist eine Nahwärmeerschließung über das ehemalige Einkaufszentrum Wormser Str. 48 möglich.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die in den Erschließungsstraßen (Nahestraße & Fuldastraße) vorhandenen Wasserleitungen bzw. über die entsprechenden Hausanschlüsse.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung im Vergleich zum bisherigen Trinkwasserverbrauch nur unwesentlich zunehmen. Der Trinkwasserbedarf ist durch den Trinkwasserfremdbezug von der Riedgruppe Ost gedeckt.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

I.1.6.2 Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h bei mindestens 1,5 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Bergstraße abzustimmen.

Der Löschwasserbedarf entspricht der bestehenden Bebauung, weshalb davon auszugehen ist, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

I.1.6.4 Abwasser

Die Entsorgung des Plangebietes mit Abwasser erfolgt über die in den vollständig ausgebauten Erschließungsstraßen vorhandenen Entsorgungseinrichtungen und -leitungen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat nur unwesentliche Auswirkungen auf den Abwasseranfall (entsprechend dem Trinkwasserverbrauch). Die Entwässerung ist durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Stadt Bensheim abgedeckt.

I.1.6.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.6.6 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Auf dem privaten Baugrundstück anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Grundwasserneubildung innerhalb des Baugrundstücks nach Möglichkeit zu versickern. Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Bensheim wird verwiesen.

Nachdem die planungsrechtlich zulässige versiegelte Fläche innerhalb des Plangebiets nicht verändert wird – auch der bisherige Bebauungsplan setzte eine GRZ von 0,4 fest – hat die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Entwässerung und Niederschlagswasserableitung. Weiterhin sind die Flächen des Plangeltungsbereichs bereits baulich genutzt und weitgehend versiegelt. Ein konkretes Bauvorhaben betrifft die Grundstücke Fuldastraße 9 und Nahestraße 10. Diese Grundstücke sind durch eine sehr hohe Flächenversiegelung mit Anschluss an den Mischwasserkanal gekennzeichnet. Auf den übrigen Grundstücken des Plangebiets sind derzeit keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Die Änderung von Gewerbe- bzw. Mischnutzung zu Allgemeinem Wohngebiet ist grundsätzlich mit einer Reduzierung der zulässigen GRZ verbunden, was sich auch günstig auf die Belange der Abwasser- und vor allem der anfallenden Niederschlagswassermenge auswirkt.

Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen, um das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung zuzuführen.

Aus Sicht der Stadt Bensheim ist damit der Aspekt der Bodenversiegelung und Versickerung im Vergleich zum bestehenden Bauplanungsrecht angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades oder Regelung der Niederschlagswasserbehandlung abgesehen werden kann.

I.1.7 Grundwasserstand

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen sehr niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen einer künftigen Bebauung bei der endgültigen Bauausführung zu beachten sind.

Im Plangebiet kann mit mittelmäßigen Grundwasserständen gerechnet werden. In den letzten vergangenen Jahren bewegten sich die Grundwasserflurabstände im Planbereich zwischen 4-5 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001, Oktober 2015 und Oktober 2015). Auf das bei der Stadt einsehbare Gutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen wird verwiesen.

Den Bauherren bzw. deren Architekten wird empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung zu informieren und im Rahmen der Objektplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vernässungsschäden sind ausgeschlossen.

Gegebenenfalls erforderliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. temporäre Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des

Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

I.1.8 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich Grundstücke, die in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurden und auf denen sich aus der Zeit dieser Nutzung Bodenverunreinigungen oder auch verunreinigte Gebäudesubstanz befinden können. Dort wurden durch die Stadt Bensheim im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans keine Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen aus der aktuellen oder früheren betrieblichen Tätigkeit vorgenommen. Vor der Ausführung von Abbrucharbeiten oder Eingriffen in den Boden sind daher orientierende Baugrunduntersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durchzuführen und in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde auszuwerten. Bei Feststellung von wesentlichen Bodenverunreinigungen sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen. Die entsprechende Regelung betrifft folgende Grundstücke:

Nr.	Grundstück /Flurstück	Frühere Nutzungen
1	Moselstraße 9 und 11 (Flurstücke Nr. 523/1 und Nr. 523/2)	Kohlen- und Holzhandlung Einzelhandel mit Heizöl Heizöllager Allgemeiner Güternahverkehr Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen aus mineralischen Stoffen (Gewerbliche Nutzungen von 1951-2009)
2	Nahestraße 10 (Flurstücke Nr. 517/1 und Nr. 517/2)	Fliesen-, Platten- und Mosaiklegereihandwerk Fuhrbetrieb - gewerblicher Güterkraftverkehr Versandhandel Großhandel Schlosserei (Gewerbliche Nutzungen von 1949-heute)

Quelle: Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG)

Mit den Eigentümern der betreffenden Grundstücke wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, im Rahmen dessen die Eigentümer zur orientierenden Bodenerkundung vor Durchführung von Eingriffen in den Boden verpflichtet werden. Für das Grundstück Fuldastraße 9 und Nahestraße 10 wurde eine entsprechende Bodenerkundung bereits durchgeführt. *„Das Bodengutachten beschreibt und bewertet die Ergebnisse von orientierenden umwelttechnischen Bodenuntersuchungen, die im Januar 2018 auf den Grundstücken Fuldastraße 9 und Nahestraße 10 im Bereich zweier stillgelegter Heizöltanks und eines alten Leichtstoffabschneiders durchgeführt wurde.“*

Bei den Untersuchungen wurden an dem Heizöltank der Fuldastraße 9 und an dem Leichtstoffabschneider Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt, welche im Rahmen der in Kürze vorgesehenen Neubebauung der Grundstücke saniert werden müssen. Hierzu werden die belasteten Böden nach dem Abbruch des Bestandes und dem Ausbau der Tanks unter sachverständiger Aufsicht ausgehoben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.“

Für die übrigen Grundstücke des Bebauungsplangebiets liegen keine Informationen über eventuelle Altflächen, Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, grundsätzlich auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Für Auffüllungen oder einen Bodenaustausch darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).

Nach Mitteilung des Landkreises Bergstraße im Zuge der Behördenbeteiligung erfolgt eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der oberflächennahen Geothermie im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Zum Schutz der Trinkwasservorkommen ist die Nutzung auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies bedeutet eine Bohrtiefenbegrenzung auf etwa 45 Meter. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen“ (5. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten.

Nach entsprechender Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung befindet sich direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend die aktive Grundwassersanierung des Schadensfalls „Chemische Reinigung“. Um die Schadstofffahne nicht zu verlagern, sollten Grundwasserhaltungen vermieden oder möglichst kleinräumig gehalten werden. Sollten sie unvermeidlich sein, ist in die Planung, zusätzlich zum Regierungspräsidium, der Sanierer (HIM GmbH, Bereich Altlastensanierung - HIM-ASG -, Waldstraße 11, 64584 Biebesheim) einzubinden und deren Einverständnis einzuholen.

I.1.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der unmittelbaren Umgebung sind keine oberirdischen Kulturdenkmäler nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.10 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in zweiter Reihe in der Nähe einer klassifizierten Straße (hier: Bundesstraße B 47 - Wormser Straße) und in weiterer östlicher Richtung verläuft eine Bahnlinie.

Im Rahmen eines weiteren Bauleitplanverfahrens in der unmittelbaren Nachbarschaft östlich des Geltungsbereiches (ehemaliges EDEKA-Areal) wurde aufgrund der deutlich näheren Lage zu den genannten Lärmquellen zur Klärung der dortigen Verkehrslärmimmissionen ein Schallgutachten von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass die im Wesentlichen durch die Bahnstrecke bedingten Verkehrslärmeinwirkungen im Bereich der Moselstraße bei der Immissionshöhe Erdgeschoss und 1. OG unter 55 dB(A) tags und nachts liegen. Bei den Immissionshöhen 2. OG und 3. OG wirkt sich die östlich des Plangebiets gelegene Bestandsbebauung kaum mehr schallabschirmend aus, so dass in entsprechender Höhe Beurteilungspegel unter 60 dB(A) tags und nachts zu erwarten sind.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nachzuweisen. Im vorliegenden Plangebiet ist der Tageswert somit für das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eingehalten, so dass insbesondere die Anforderungen an den Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen, Gartenflächen) ohne weitere Maßnahmen erfüllt sind. Auch im 2. Und 3. Obergeschoss liegen die Beurteilungspegel selbst in der ersten Häuserreihe an der Moselstraße zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) noch im abwägungsfähigen Rahmen, so dass auch dort keine besonderen Anforderungen an die Außenwohnbereiche (Balkone) zu stellen sind.

Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ liegen die aufgrund der schalltechnischen Berechnung des benachbarten Bebauungsplans anzunehmenden Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Lärmpegelbereiche I und II. Bis zum Lärmpegelbereich III genügen die heute aufgrund der energetischen Anforderungen ohnehin zu verwendenden Fassadenbauteile (Wandbaustoffe, Fenster) gleichzeitig auch den Anforderungen an die Schalldämmung für Schlaf- und Aufenthaltsräume, so dass im Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzungen erforderlich werden.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /6/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Aufgrund der nächtlichen Beurteilungspegel, die je nach Höhe und der genauen Lage des Immissionsortes in der ersten Häuserzeile an der Moselstraße bis maximal 60 dB(A) betragen können, werden für das Plangebiet schallgedämmte Lüftungselemente für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Ausnahme der nach Westen orientierten Räume festgesetzt. Die Westfassaden sind durch die Gebäude zur Bahn abgeschirmt, so dass dort im „Schallschatten“ der Bebauung durchweg Beurteilungspegel unter 50 dB(A) erwartet werden können. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Mit dem Abstand zur Moselstraße und aufgrund der abschirmenden Bebauung sinken die Beurteilungspegel je weiter ein Grundstück im Osten des Plangebiets liegt. Es

wird daher bestimmt, dass als Ausnahme auf den Einbau schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden kann, sofern durch eine fachlich qualifizierte Person der Nachweis (Schallgutachten) geführt wird, dass der an der jeweiligen Fassade anliegende Außenlärmpegel unter 50 dB(A) liegt.

Mit den vorgenannten Regelungen werden die Belange des Schallschutzes angemessen und im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

I.1.11 Kampfmittelräumdienst

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan hat die Auswertung der vorliegenden Kriegluftebilder seitens des Kampfmittelräumdienstes ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Nachdem das Plangebiet zum größten Teil versiegelt und bebaut ist, sind Kampfmittelsondierungen am sinnvollsten Abbruchbegleitend durchzuführen. Kampfmittelverdächtige Gegenstände sind hiernach fachgerecht zu bergen und zu entsorgen.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im entsprechend zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Hinblick auf das Ziel der Wohnraumschaffung ausgeschlossen. Hierdurch werden im Übrigen auch von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in den Nacht und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Die über die Grundflächenzahl festgesetzten Maße der baulichen Dichte orientieren sich an der Umgebungsbebauung und dem Ursprungsbebauungsplan und werden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit

Grund und Boden unverändert im geplanten WA1 durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte 0,4 für die GRZ und 0,8 für die GFZ festgesetzt. Im geplanten WA2 wird dagegen durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Höchstwerte 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Hier erscheint eine etwas dichtere Bebauung auch als städtebauliche Zäsur und in Anlehnung an die vorgesehene Bebauung im Bereich des früheren Einzelhandelsstandortes angemessen. Als Ausnahme können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Durch diese Festsetzungen können im Sinne einer gewissen Flexibilität entsprechende kleinflächige Bauteile als Überschreitung zugelassen werden. Durch entsprechende Bauteile kann der Wohnwert im Gebiet optimiert werden. Nachbarbelange sind nicht nachteilig betroffen, da entsprechende Überschreitungen nach Hessischer Bauordnung dem Grunde nach ohnehin im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zugelassen werden können.

Neben der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Festsetzung einer GRZ sowie einer GFZ wird das Maß der baulichen Nutzung im geplanten WA1 durch Festsetzung einer Firsthöhe von 11,50 m über Bezugspunkt und im WA2 ist eine Firsthöhe von 12,50 m über Bezugspunkt bestimmt. Ergänzend zur Festsetzung einer Firsthöhe wird aus Gründen eines harmonischen Stadtbilds eine Traufwandhöhe von maximal 9,00 m über Bezugspunkt für beide allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) festgesetzt. Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen sind an die jeweilige Geschossigkeit der Umgebung angepasst und sichern die Eingliederung der Bebauung des Plangebietes in die örtliche Situation und lösen keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die jeweilige Straßenoberfläche (Nahestraße, Moselstraße und Fuldastraße) in Straßenmitte gemessen vor der Gebäudemitte. Es gilt bei Eckgrundstücken die Straße als maßgebend, der das Baugrundstück hinsichtlich der Anschrift zugeordnet ist. Die entsprechend festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann für technische Anlagen sowie für Anlagen regenerativer Energien um 1,0 m auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden, um einerseits durch die üblicherweise kleinflächigen Anlagen der Gebäudetechnik (Klimaanlage, Aufzugsanlage etc.) die Gebädekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien zu fördern bzw. deren Einsatz zu erleichtern.

Die Bauweise des Plangebietes wird durch eine abweichende Bauweise festgelegt. Gebäude sind unter Wahrung der Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung (HBO) zu errichten. Insbesondere im Innenbereich der Stadt Bensheim sind häufig Bestandsgebäude in abweichender Bauweise vorzufinden, wodurch bei dieser Bestandsüberplanung die abweichende Bauweise weiterhin zulässig sein soll und somit auch eine höhere Verdichtung gewährleistet werden kann. Im Plangebiet darf die maximale Länge der Hausformen 25 m betragen, um sich der Umgebungsbebauung anzupassen. Im Rahmen der vorgenannten Bestimmungen errichtete Gebäude dürfen durch ein Keller- oder Tiefgaragengeschoss miteinander verbunden werden, wobei das Keller- oder Tiefgaragengeschoss eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten darf. Mit der entsprechenden Regelung wird vor allem der Stellplatzbedarf und die Parksituation entlang der Erschließungsstraßen berücksichtigt.

I.2.2 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Aufgrund der Größe der geplanten Objekte und im Sinne der flächenschonenden Innenentwicklung können Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere auch in Tiefgaragen zugelassen werden.

I.2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften

können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden nur einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in die Bestandsbebauung angemessen einfügt. Die Dachflächen sind als Sattel-, Flach-, Walm-, oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 45° auszubilden, um sich in die Gestaltung der Umgebung einfügen zu können. Hierzu wird bestimmt, dass die Dachendeckung baulicher Anlagen ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig ist. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformartige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung entsprechend unzulässig.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Nach § 91 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern als Einfriedung der Grundstücke, um die Grundstücksfreiräume auch für Passanten und Nachbarn erkennbar zu machen. Als Einfriedungen sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Offene bzw. großmaschige Zäune aus Holz oder Metall bis maximal 1,20 m Höhe sind ebenso zulässig, da von diesen keine direkten Sichtbeeinträchtigungen ausgehen und aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie nicht heimischen Nadelgehölzen ist unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

1.2.4 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts, der bestehenden Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen nur geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit der Bebauungsplanänderung werden nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild wird berücksichtigt, indem die Bebauung durch entsprechende Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen eingeschränkt wird.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warmweiße LED-Leuchten zulässig. Entsprechende Leuchten gewährleisten neben der Energieeinsparung auch eine Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna.
- Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) im Siedlungsbereich zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist.
- Es wird im Sinne des Artenschutzes festgesetzt, dass die Beseitigung und das Auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen unter Beachtung der

Belange des Artenschutzes zulässig. Damit wird die nach Bundesnaturschutzgesetz für den Außenbereich geltende Einschränkung im Sinne des Artenschutzes auch auf das Plangebiet übertragen. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch bei Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen zu beachten.

- Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind Fledermausschonende Gebäudearbeiten durchzuführen. Dabei sollen lockere oder hinterflieg-bare Fassadenverkleidungen von Hand entfernt werden. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Entsprechende Arbeiten werden auf Zeiträume be-schränkt, in denen nicht von verbotstatbeständen auszugehen ist. Außerhalb dieser Zeiträume sind entsprechende Maßnahmen bei Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung als Aus-nahme zulässig.
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpap-peln unzulässig; nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.
- Pkw-Stellplätze und private Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustel-len. Durch diese Festsetzung soll eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung minimiert werden.
- Durch die mögliche Ausführung von extensiven Dachbegrünungen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden und gleichzeitig eine für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Fläche geschaffen werden. Eine Dachbegrünung wird jedoch nicht zwin-gend festgesetzt, da hierfür aufgrund des bereits bestehenden Baurechts und der umliegen-den Bestandsbebauung die städtebauliche Begründung fehlt. Weiterhin ist eine Dachbegrü-nung wirtschaftlich sehr aufwändig und steht dem Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums entgegen.

I.2.5 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücks-veränderungen können notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Stadt Bensheim liegen keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über artenschutzrechtlich relevante Arten auf dem privaten Baugrundstück vor. Aufgrund der intensiven Nutzung der bestehenden Bauflächen sind mit Ausnahme von Vögeln und ggf. Fledermäusen auch keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten. Im Plangebiet gibt es keine Bäume mit Baumhöhlen, die als Quartierbäume eine entsprechende artenschutzrechtliche Bedeutung haben könnten.

Der Schutz von Vögeln und Fledermäusen wird durch die getroffenen Festsetzungen und Planhinweise angemessen berücksichtigt, so dass bei Beachtung dieser Bestimmungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Dennoch wird der Schutz gehölzbrütender Vögel durch die Einschränkung des zulässigen Rodungszeitraumes gemäß BNatSchG gewährleistet. Auf der innerstädtischen Fläche sind keine Arten zu erwarten, die eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz haben könnten.

Um die Bauherren insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden im Bebauungsplan verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes gegeben. So wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben – unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

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

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

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 21.06. 2018 die Aufstellung zur 15. Änderung des Bebauungsplanes BW5 „West V“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Schaffung von Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.04.2019 bis einschließlich 10.05.2019, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.04.2019 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.04.2019 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 10.05.2019 gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung sowie zur Ergänzung von Festsetzungen zur Minimierung der planungsbedingten Umweltauswirkungen. Wesentliche Einwände zur Planung, die aufgrund von hieraus folgenden Planänderungen eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge gehabt hätten, wurden nicht vorgebracht. Die 15. Änderung des Bebauungsplanes BW 5 „West V“ in Bensheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mitsamt der genannten Anlagen konnte in der Sitzung Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 07.11.2019, im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

memo-consulting...

memo-consulting, Dipl.-Ing. J.Fahrwald, Am Landbach 7, 64342 Seeheim-Jugenheim

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11

64625 Bensheim

Seeheim-Jugenheim, 14. 5. 2018

Bebauungsplan Bensheim West V, 15. Änderung **Behandlung der Artenschutzaspekte**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage hin habe ich das Plangebiet am 11. Mai 2018 begangen und den Sachverhalt überprüft.

Nach Ihren Angaben soll der bisher als Mischgebiet ausgewiesene Bereich zwischen Fuldastraße und Nahestraße in Bensheim planerisch in Wohngebiet umgewandelt werden. Die meisten Grundstücke sind bereits mit Wohnhäusern bebaut.

Mit der Verlagerung eines Schlossereibetriebs auf den Parzellen 517/1 und 517/2 wurde kürzlich die letzte größere Gewerbenutzung aufgegeben. Als Folgenutzung soll das Grundstück 517/2 durch Wohnbebauung genutzt werden. An der Ecke Nahestraße / Moselstraße (Parzelle 523/1) befindet sich ein Lagerplatz eines früheren Brennstoffhandels, der ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Die Parzellen, die neu bebaut werden sollen, sind nahezu vollständig versiegelt, der minimale Grünbestand weist keine Bäume auf, die als Höhlenbäume für eine Besiedelung mit höhlenbrütenden Vogel- oder Fledermausarten in Frage kämen. Vorkommen geschützter Arten ist auf dem Gelände weitestgehend auszuschließen. Es sind lediglich Vorkommen gebäudebrütender Vogel- bzw. Fledermausarten nicht völlig auszuschließen, wenn auch wenig wahrscheinlich.

Nach der angetroffenen Situation sollte den Eigentümern zur Auflage gemacht werden, zeitnah vor dem Abriss der Gebäude eine darauf abzielende Überprüfung vornehmen zu lassen. Damit wäre ein Verstoß gegen die Verbote des §44 BNatSchG vermeidbar.

Eine Behandlung der Artenschutzaspekte auf der Ebene der BPlanänderung halten wir für aufgrund der extrem naturfernen Situation für entbehrlich.

Eine fotografische Dokumentation des aktuellen Zustands ist als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Biol. Gerhard Eppler

Anlage: BPlan Bensheim West V, Fotodokumentation des aktuellen Zustands



Parzelle 523





Parzelle 517/2

