

Stadt Bensheim

1. Änderung des Bebauungsplanes

BW 6 „An der Riedwiese-Ost“

Textliche Festsetzungen

Oktober 2010

I. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 9 (1) BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Art der zulässigen Nutzung wird ergänzend wie folgt eingeschränkt:

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, soweit das angebotene Sortiment nicht den Waren der nachstehenden Sortiments-Liste zuzuordnen ist:
 - Bekleidung (Herren-, Damen-, Kinder- und Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handarbeitswaren), Gebrauchtwaren (Bekleidung),
 - Uhren, Schmuck, Lederwaren, Schuhe,
 - Bücher, Zeitschriften, Neue Medien, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel,
 - Büromaschinen, -möbel,
 - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte,
 - Gesundheit und Körperpflege (Apotheken, Drogerieartikel, Medizinische und orthopädische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümerien),
 - Haushaltswaren, insbesondere Glas-, Keramik-, Porzellanartikel,
 - Geschenk- und Bastelartikel,
 - Optische Erzeugnisse,
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (Haushaltsgeräte),
 - Sportartikel, Spielwaren,
 - Musikinstrumente,
 - Antiquitäten.

Nicht zulässig sind nach § 8 BauNVO und § 1 (5), (6) und (9) BauNVO:

- Großflächiger Einzelhandel nach den Kriterien des § 11 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, soweit deren Sortiment der zuvor genannten Liste entspricht,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke,
- Tankstellen,
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.

Weiterhin sind im gesamten Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine sichtgefährdenden Emissionen (Staub, Rauch, Dampf) auf den Autobahnverkehr einwirken.

Lagerplätze erdverarbeitender Betriebe im Freien sind unzulässig.

Auf dem Grundstück mit der FSt.-Nr. 205/1 sind Werbeanlagen als selbstständige Nutzung zulässig, soweit diese auf Betriebe des südlich der B 47 gelegenen Gewerbegebietes hinweisen.

Im übrigen Geltungsbereich sind Werbeanlagen als untergeordnete Nebenanlage ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist 95,50 m über NN.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum obersten Dachabschluss des Gebäudes.

Die festgesetzten Gebäudehöhen können ausnahmsweise für Technikaufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden. Diese Aufbauten dürfen 30 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ist unzulässig.

Die Höhe sonstiger bauliche Anlagen darf die max. zulässige Gebäudehöhe über Bezugspunkt nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise, somit sind Baukörper über 50 m nicht zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind gemäß HBO einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgelegt. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,0 m durch untergeordnete Gebäude bzw. Gebäudeteile ist zulässig.

Im Bereich des Grundstücks mit der FSt.-Nr. 205/1 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Werbeanlagen um bis 2,0 m ausnahmsweise zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig.

In der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Kennziffer 1“ festgesetzten Fläche entlang der Straße „An der Riedwiese“, sind Stellplätze (inkl. der Grundstückszufahrt) ausnahmsweise zulässig, wenn 50 % dieser Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze als zusammenhängende Grünfläche angelegt wird. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hier unzulässig.

In den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Kennziffer 2“ sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

In der Bauverbotszone der B 47 sind bauliche Anlagen gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise mit einer Genehmigung gemäß § 9 (8) FStrG zulässig.

In den übrigen Gebieten sind Stellplätze und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO uneingeschränkt zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Kreuzungsbereich „Wormser Straße / An der Riedwiese“ sind auf einer Länge von 50,0 m entlang der Straße „An der Riedwiese“ Zufahrten unzulässig.

Zulässig sind je Grundstück maximal zwei Zufahrten bis zu einer Breite von 8,0 m je Zufahrt.

II. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die mit der Ziffer „2“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 100 % mit einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist je 1 m² Pflanzfläche 1 standortgerechter heimischer Strauch gem. Artenliste (siehe V. Pkt. 9) zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5 - 9 Stück einer Art vorzunehmen.

1.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Wormser Straße (B 47) sind entsprechend dem Planeintrag, Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 / 18 cm zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit einer einheitlichen Baumart auszuführen, dabei kommen folgende Baumarten gem. der Artenliste in Frage:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Tilia spec. (Linde)

Von den zeichnerisch festgelegten Standorten kann um bis 2,0 m abgewichen werden.

Flachdächer und bis zu 10 Grad geneigte Dächer sind zu mindestens 70 % der Fläche extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

1.3 Bindungen für Bepflanzungen

Innerhalb des Schutzstreifens (b = 30,0 m) der 110 kV-Hochspannungsfreileitung dürfen Pflanzungen eine Endwuchshöhe der max. zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

1.4 Befestigung von Oberflächen

Private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege und Platzflächen sowie PKW-Stellplätze sind als teilversiegelte Flächen anzulegen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

1.5 Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Um den Wasserhaushalt zu schonen, ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu versickern. Zu diesem Zweck sind auf dem Grundstück Zisternen in Kombination mit Anlagen zur Versickerung oder ausschließlich Anlagen zur Versickerung vorzusehen.

Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen und zu unterhalten. Aufgrund hoher Grundwasserstände kann die Versickerung ggf. erschwert sein.

Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation (reine Schmutzwasserkanalisation) kann nicht erfolgen. Das gesamte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verwenden bzw. zu verwerten oder zur Versickerung zu bringen.

Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der Wasserbehörde des Kreises Bergstraße ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß Hessischem Wassergesetz erforderlich.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 81 HBO

1. Einfriedungen

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Grundstückszufahrten, Straßeneinmündungen und engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Hochstämme mit ordnungsgemäßigem Lichtraumprofil.

Entlang der Wormser Straße sind auf den privaten Grundstücksflächen transparent wirkende Einfriedungen gem. Abs. 1 in einem Abstand von 5,5 m zur Verkehrsfläche zu errichten.

2. Werbeanlagen

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei erfolgen. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie Anlagen mit blinkenden oder hinsichtlich ihrer Farbe und Intensität wechselnder Lichtwerbung sind unzulässig. Die Anbringung von „Skybeamern“ ist unzulässig.

Werbeanlagen an Außenwänden oder auf Dächern dürfen den obersten Wandabschluss um max. 1,0 m überschreiten.

Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen an bzw. auf Gebäuden darf max. 10 % der Fassadenfläche, jedoch nicht mehr als 10,0 m² je Werbeanlage betragen.

Selbstständig stehende Werbeanlage dürfen eine max. Höhe von 6,0 m und eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Je Grundstück sind max. 2 freistehende Werbeanlagen zulässig. Ausnahmsweise kann bei mehreren Nutzern eines Grundstücks eine weitere Anlage zugelassen werden

Die Richtwerte für die Nennleuchtdichte der DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr“ sind zu beachten.

3. Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung der baulichen Anlagen sind ausschließlich helle Farbtöne zulässig. Kräftige Farbtöne können ausnahmsweise zur Akzentuierung besonderer Gebäudeteile (z.B. Sockelzone) bzw. Gebäudesituationen (z.B. Eingangsbereich) eingesetzt werden. Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.

Glasierte und reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung unzulässig.

4. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Innerhalb der als „Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ gekennzeichneten Grundstücksfreifläche entlang der Straße „An der Riedwiese“ ist eine Bepflanzung mit großen (tiefwurzeln) Sträuchern und Bäumen unzulässig.

Innerhalb des Bereiches der Hochspannungsleitung einschließlich des Schutzstreifens ist die Anpflanzung von Gehölzen unzulässig, deren Endwuchshöhe über 5,00 m liegt. Im übrigen Plangebiet ist die Gehölzauswahl so zu treffen, dass die Endwuchshöhe der Gehölze kleiner ist, als der horizontale Abstand zur nächstgelegenen Hochspannungsleitung.

IV. KENNZEICHNUNG

1. Vernässungsgefährdete Flächen § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Die Kennzeichnung betrifft Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden können. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ing.-Büros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen), zu entnehmen. 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.

Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angeregt. Es wird empfohlen, ggf. vorkehrende Maßnahmen zu treffen, wie z. B. Bodenwannen oder der Verzicht auf Keller.

Bei der Bemessung der Gebäude wird empfohlen, die in dem der Stadtverwaltung vorliegenden Gutachten angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim anzuwenden. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden.

Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorrichtungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen, Absenkungen oder Setzungen keine Entschädigung verlangen.

V. EMPFEHLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geländeauffüllungen

Es wird empfohlen, die Grundstücksflächen auf Straßenniveau aufzufüllen.

2. Schutzmaßnahmen

2.1 Schutzmaßnahmen für die 110 kV-Leitung

- Beim Einsatz von Baggern und Baugeräten unter der Stromfreileitung ist die DIN / VDE 0105 und 0210 gültige Fassung und das Merkblatt „Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft zu beachten.
- Bauanträge für die in der Nähe der 110 kV-Freileitung geplanten baulichen Vorhaben sind dem Betreiber zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.
- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.
- Bauliche Anlagen bedürfen einer Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Rheinland Westfalen Netz AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.
- Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

2.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch die Autobahn A 5 und die Wormser Straße (B 47) lärmvorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass Forderungen auf aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen gegen die Stadt oder den Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden können. Passive Schallschutzmaßnahmen wie schallgedämmte Lüftungselemente und Schallschutzfenster werden empfohlen. Dies gilt auch für immissionsempfindliche Räume (z.B. Büroräume) im gesamten Plangebiet.

3. Bauverbotszone für Hochbauten

Im Abstand von 20 m zur Bundesstraße (B 47), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden.

Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann gemäß § 9 (8) FStrG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen.

4. Zustimmungspflicht gemäß § 9 (2) FStrG

Bauliche Anlagen (inkl. Anlagen der Außenwerbung) der Bundesstraße (B 47) bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen nach § 9 (2) FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

5. Bodendenkmäler

Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

6. Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung

Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung bedürfen der Zustimmung des Betreibers der Hochspannungsleitung (RWE).

7. Sicherung, Schutz und Auffüllung von Oberboden

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Beendigung der Geländemodellierungen und Baumaßnahmen einer Folgenutzung zuzuführen.

8. Sicherung und Schutz von Bäumen

Baumscheiben sind mindestens 5,0 m² groß und mit einer Mindestseitenlänge von 3,0 m herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt aufgrund nach Festsetzungen dieses Bebauungsplanes genehmigungsfähiger Baumaßnahmen nicht möglich sein, sind Rodungen nur in der Zeit vom 01. September bis zum 15. März zulässig.

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

9. Artenliste

Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen entsprechend der nachfolgend aufgeführten Artenliste zu verwenden.

9.1 Laubbäume 1. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia spec.	-	Linde
Prunus avium	-	Vogelkirsche

9.2 Laubbäume 2. Ordnung

Acer platanoides i.S.	-	Spitzahorn
Carpinus betulus i.S.	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Malus domestica	-	Apfel
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne
Robinia pseudoacacia	-	Akazie
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Empfohlene Pflanzgröße:

- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10 cm

9.3 Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn	Euonimus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Hypericum calcinum	-	Johanniskraut
Cornus mas	-	Kornelkirsche	Ligustrum vulgare	-	Liguster
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	-	Schlehe
Coryllus avellana	-	Hasel	Rosa canina	-	Hundsrose
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Cytisus scoparius	-	Ginster	Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Deutzia hybrida	-	Rosen-Deutzie	Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball
Deutzia kalmiiiflora	-	Kalmien-Deutzie			

Empfohlene Pflanzgröße:

- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100 cm
- Heckenpflanzen: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100 cm, mit Ballen.

9.4 Kletterpflanzen

Clematis vitalba i.S.	-	Waldrebe (in Sorten)
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus i.S.	-	Wilder Wein (in Sorten)
Rosa i.S.	-	Kletterrosen (in Sorten)

10. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Grundwasserschäden

Für das Plangebiet liegen der Stadt keine Informationen über Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Grundwasserschäden vor. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. 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.

11. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

12. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

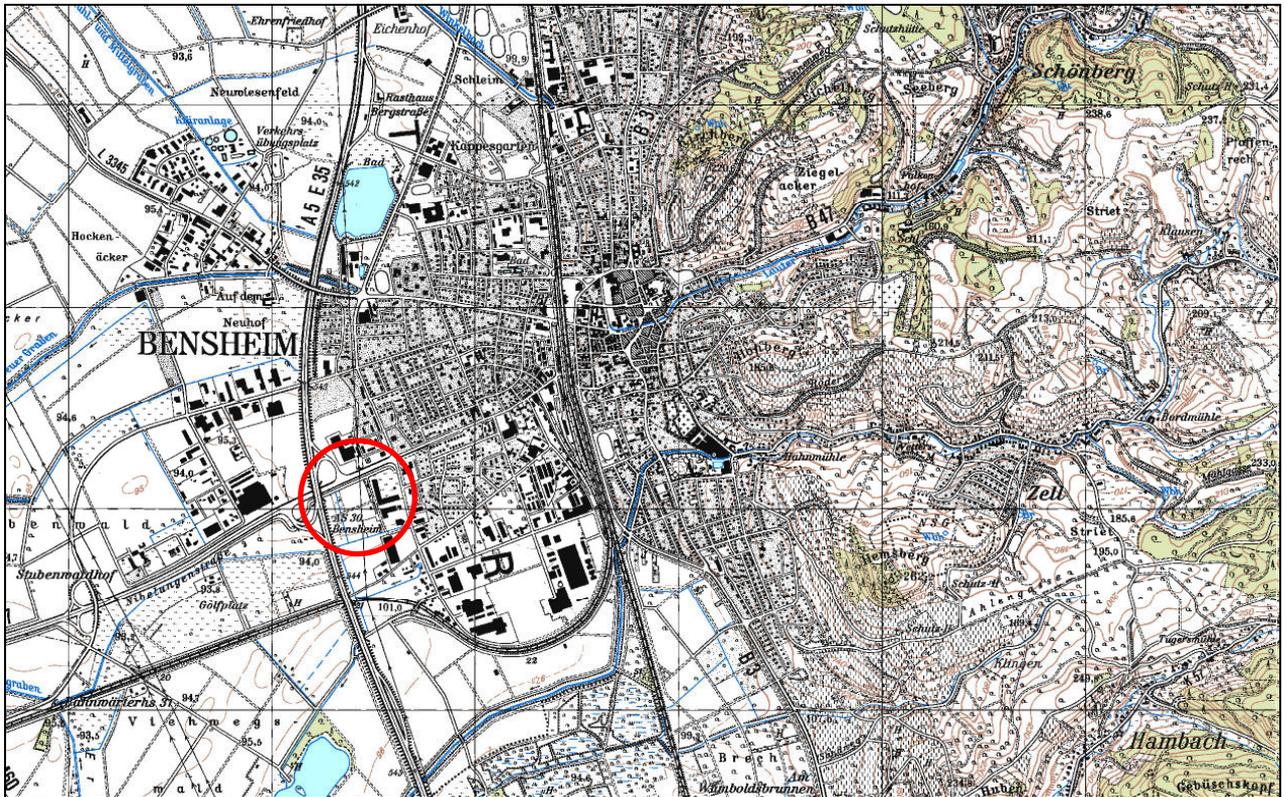
Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.



Stadt Bensheim

1. Änderung des Bebauungsplanes BW 6 „An der Riedwiese-Ost“ in Bensheim



Begründung

Oktober 2010

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Stadt Bensheim, Team Stadtplanung

ergänzt durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung / Änderung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Planungsrechtliche Situation	3
4.	Städtebauliche Konzeption	6
	Verkehr und Erschließung	6
	Grünkonzept	7
	Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung	7
5.	Besonders zu berücksichtigende Belange	7
	Umweltbelange	7
	Wasserwirtschaftliche Belange	8
	Bodenversiegelung	8
	Altlasten	8
6.	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	9
	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	10
	Dachbegrünung	10
	Straßenbäume	11
	Gebäudegestaltung	11
	Einfriedungen	11
	Werbeanlagen	12
	Lärmschutz	12
7.	Zusammenfassende Darstellung des Planverfahrens	12

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung / Änderung

Die zu überplanende Teilfläche war bislang im Wesentlichen als Erweiterungsfläche für die benachbarte „Karl-Kübel-Schule“ vorgehalten. Der gültige Bebauungsplan BW 6 sieht für diesen Bereich eine „Gemeinbedarfsfläche Schule“ vor. Da der Kreis Bergstraße zwischenzeitlich erklärt hat, dass eine schulische Nutzung des Plangebiets nicht mehr beabsichtigt, stehen die Flächen nunmehr für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan BW 47 „An der Riedwiese war“ sind öffentliche Grünflächen entlang der Gebietszufahrtstraße festgesetzt, an deren Festsetzung die Stadt Bensheim nicht weiter festhalten möchte, so dass auch diese Flächen in die geplante Gewerbenutzung einbezogen werden können.

Durch das eingeleitete Bauleitplanverfahren sollen nun die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Nachnutzung der bislang mindergenutzten Fläche erfolgen. Die süd- und westlich angrenzenden zum Teil bebauten Flächen sind bereits durch Gewerbenutzungen gekennzeichnet. Somit, bietet sich hier eine Erweiterung/Umwandlung als Gewerbefläche an und würde eine sinnvolle Arrondierung des Gebietes „An der Riedwiese“ ermöglichen. Der gesamte Bereich südlich der Wormser Straße zwischen der BAB 5 bis zum Berliner Ring wäre somit gewerblich geprägt.

Das im Regelverfahren begonnene Verfahren kann wegen der Innenbereichslage auf Grundlage § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren fortgeführt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Einzelheiten hierzu sind dem Kapitel „Planverfahren und Abwägung“ zu entnehmen.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans BW 6 wurde bereits im Jahr 2004 eingeleitet. Aufgrund von Schwierigkeiten bei der Planverwirklichung ruhte das Verfahren und soll nun fortgeführt und zum Abschluss gebracht werden. Die ursprüngliche Bezeichnung des Änderungsverfahrens „Verlagerung Grundstück Wölfelschneider“ soll im Zuge des Verfahrenswechsels „An der Riedwiese-Ost“ umbenannt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes BW 6 umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes BW 6 „Zwischen der Wormser Straße, dem Berliner Ring und den Grundstücken gemäß Bensheim Flur 21 Nr. 230, 212/1, 223 und 225“ und überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes BW 47 „An der Riedwiese“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bensheim folgende Parzellen: Flur 21, Nr. 200/1 (teilweise), Nr. 203, Nr. 204, Nr. 205/1, Nr. 205/2 und Nr. 207/7 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

Die Änderung wird begrenzt im Norden durch die Wormser Straße, im Osten durch das Grundstück Flur 21 Nr. 202, im Süden durch die Grundstücke Flur 21 Nr. 212/3 und Nr. 214/11 sowie im Westen durch die Straße „An der Riedwiese“.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Bereich für Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt. Die beabsichtigte Gewerbeflächenausweisung entspricht somit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich, soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Da dieses der Fall ist, kann der FNP daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der westliche Teil des Plangebiets (Flurstück 205/2) ist bereits als Gewerbefläche im FNP berücksichtigt.

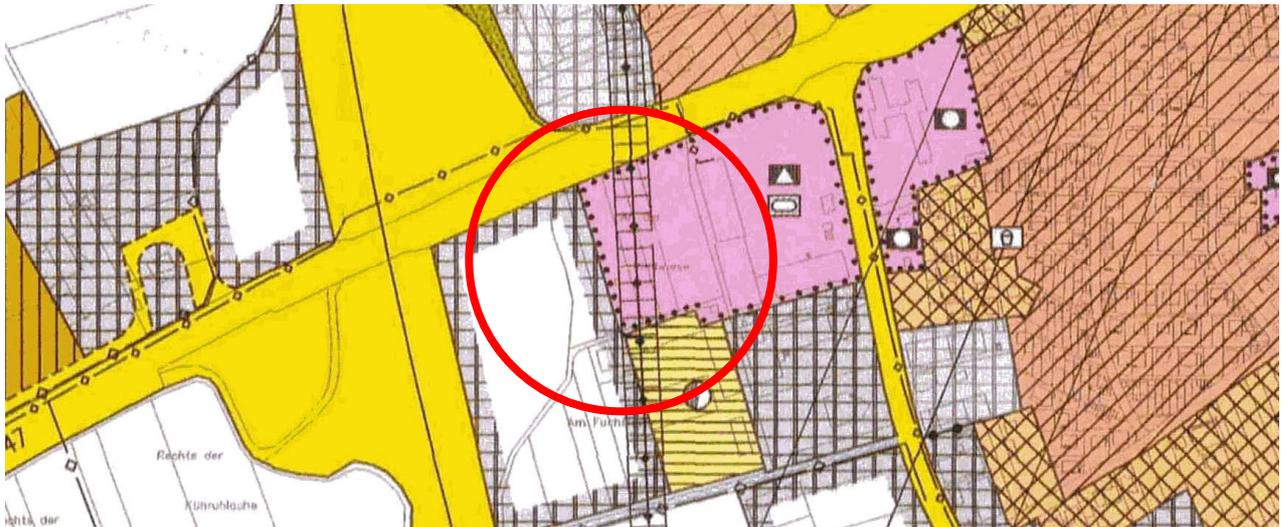


Bild 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen der Bebauungspläne BW 6 und BW 47 in den überlagerten Teilflächen.

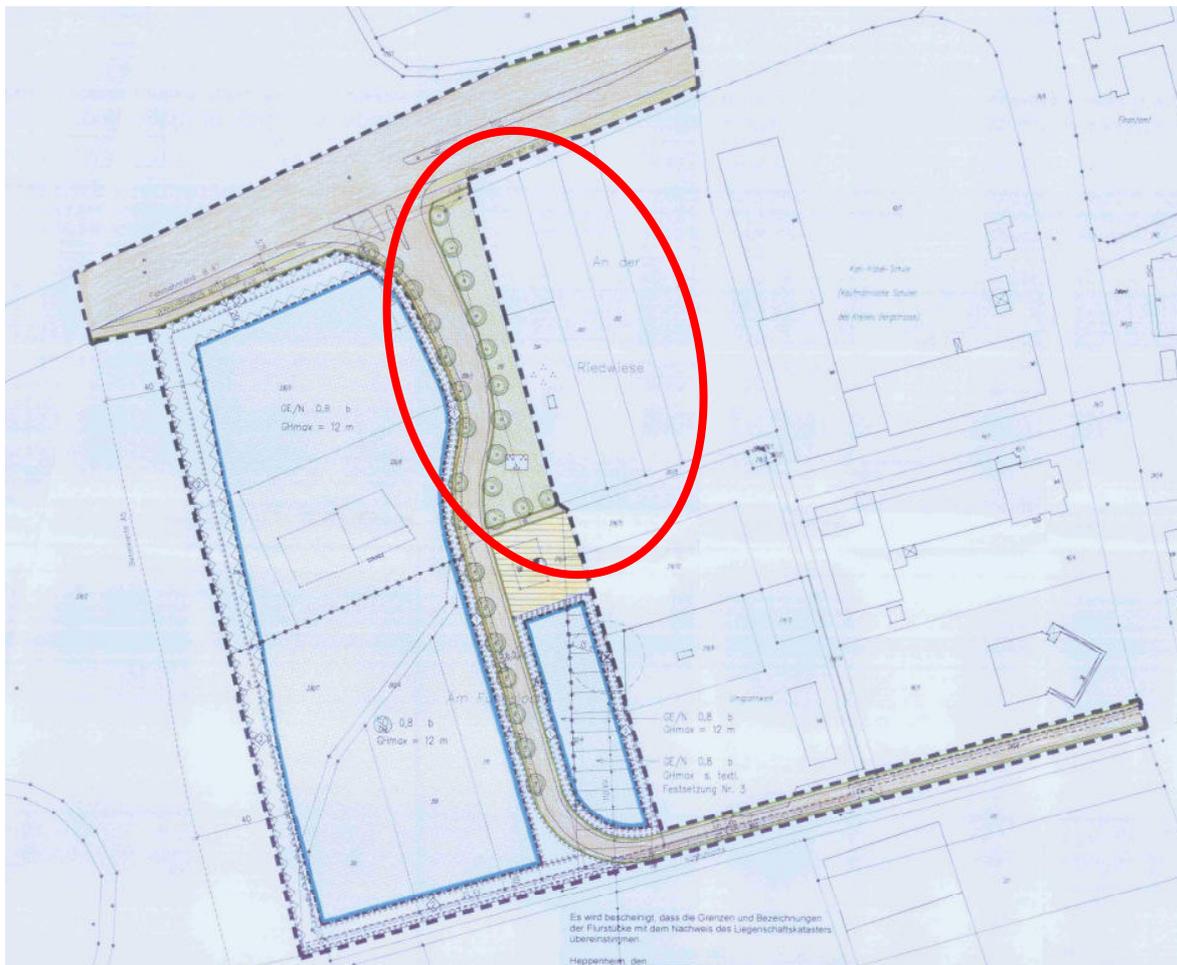


Bild 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BW 47 „An der Riedwiese“

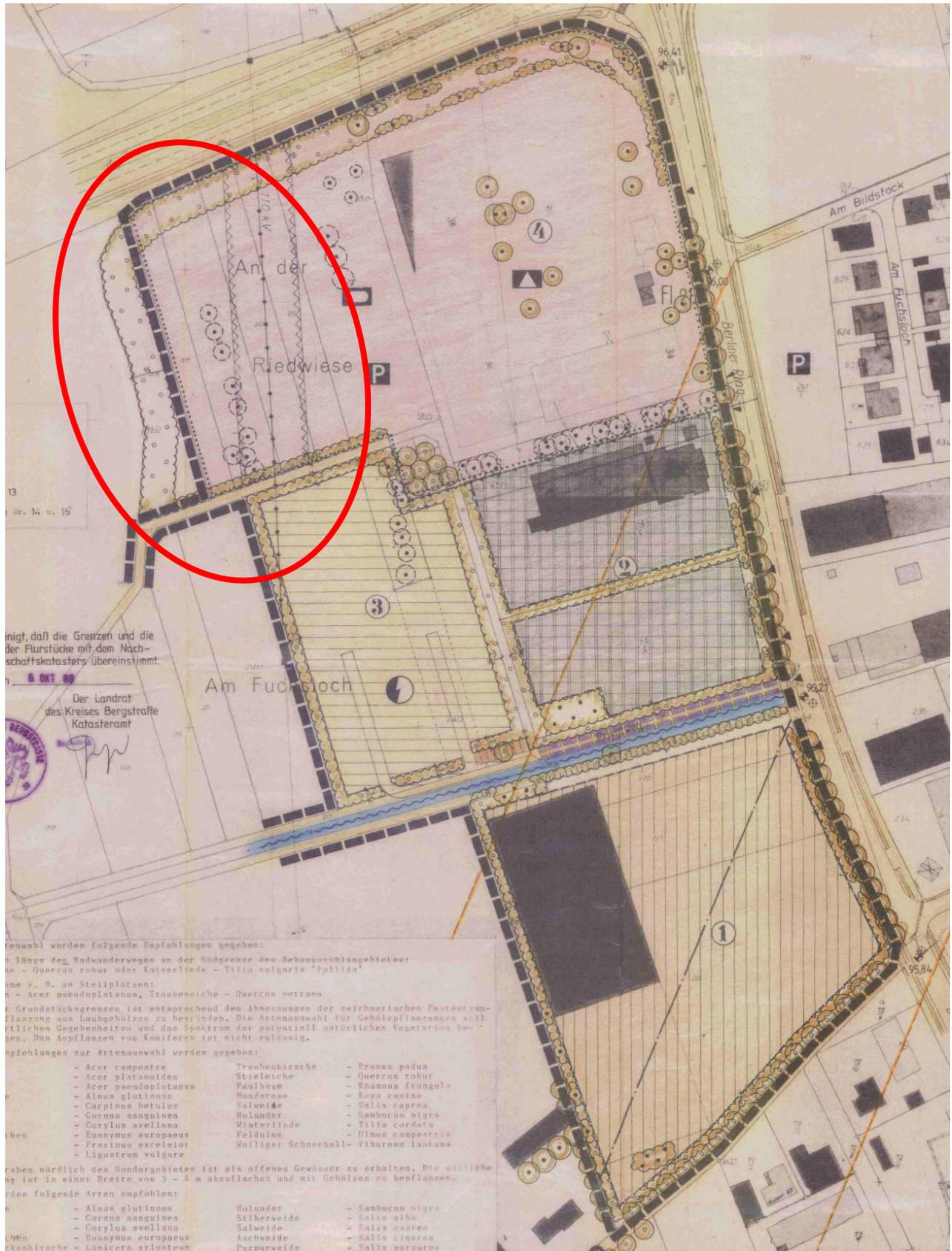


Bild 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BW 6

Die zur Überplanung anstehenden Flächen wurden bislang als Gemeinbedarfsfläche für die benachbarte Karl-Kübel-Schule sowie als öffentliche Grünfläche vorgehalten. Der rechtsgültige Bebauungsplan BW 6 sieht für die privaten Flurstücke Nr. 203 und Nr. 204 die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle vor. Die Flurstücke Nr. 205/1 und Nr. 205/2 werden als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan BW 47 festgesetzt.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten ist durch das Planvorhaben nicht zu erkennen.

4. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet der 1. Änderung orientiert sich an der Konzeption für das bereits ausgewiesene angrenzende Gewerbegebiet des „An der Riedwiese“ (BW 47). Hierbei ist der besonderen städtebaulichen Situation, die durch die Lage am wichtigsten Stadtzugangsbereich mit direktem Anschluss an die Fernstraßen BAB 5 und B 47 gekennzeichnet ist, im besonderen Maße Rechnung zu tragen.

Ziel der städtebaulichen Konzeption für das neu auszuweisende Gewerbegebiet ist die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Flächen. Mit dem Gewerbegebiet wird gleichzeitig die bestehende unbebaute Lücke zwischen dem Schulbereich der Karl-Kübel-Schule bzw. dem schon bestehenden Gewerbegebiet am Berliner Ring und dem Bebauungsplan BW 47 „An der Riedwiese“ geschlossen.

Vorhandene Erschließungsanlagen können genutzt und somit eine optimale Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht werden.

Zur Einbindung des Gewerbegebiets in die umgebende Bebauung wird angestrebt, die neu zu schaffenden Gebäude in das bauliche Umfeld der näheren Umgebung anzugleichen.

Verkehr und Erschließung

Der Planbereich ist bereits über die Straße „An der Riedwiese“ erschlossen und an das Netz der klassifizierten übergeordneten Straßen angebunden. Insbesondere durch den unmittelbaren Autobahnanschluss ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gewährleistet. Auch die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden, so dass seitens der Stadt keine weiteren Erschließungsaufwendungen zu tätigen sind. Aufgrund der peripheren Lage ist das Plangebiet allerdings zu Fuß schlecht erreichbar. Für bauliche Nutzungen durch nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer (Senioren, Kinder, Jugendliche) ist das Gebiet weniger geeignet.

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Verkehrswesens Bensheim wurde durch das Ingenieurbüro Habermehl und Follmann eine Verkehrsuntersuchung bzgl. der zusätzlichen Verkehrserzeugung durch das Plangebiet durchgeführt. Es wurde hierbei festgestellt, dass der Einfluss der zukünftigen Neuverkehre durch das Plangebiet vernachlässigbar gering sein wird. Auf den Bericht des Fachbüros vom 31.05.2005 wird verwiesen. Es ist also mit keinen negativen Einflüssen auf die Qualität des Verkehrsablaufs im Bereich des Knotenpunktes B 47 / An der Riedwiese zu rechnen.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt über Busse mit Haltestellen in der Wormser Straße und im Berliner Ring. Die Gehwege und Radwege im Umfeld des Plangebietes sind bereits vorhanden. Eine Ergänzung ist derzeit nicht vorgesehen.

Grünkonzept

Die geplanten Grünflächen in den Randbereichen des Plangebiets tragen zur Einbindung in die Landschaft und Eingrünung des Gewerbegebiets bei. Sie dienen zugleich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Zudem wird eine Durchgrünung zwischen Gewerbefläche und Schulstandort erreicht.

Zur Abschirmung des Plangebiets in Richtung der B 47 wird eine Baumreihe festgesetzt. Die ursprüngliche Planung, eine Baumreihe entlang der Straße „An der Riedwiese“ zu errichten musste aufgegeben werden, da die vorhandene unterirdische Leitungsinfrastruktur diesem Vorhaben entgegensteht.

Durch den vorliegenden Änderungsplan ist gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan keine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden, da dieser im Rahmen der Gemeinbedarfsflächenfestsetzung weder Vorgaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche noch Pflanzmaßnahmen oder Grünflächenanteilen enthält. Demnach wäre nach bestehendem Baurecht durchaus auch eine weitestgehende Flächenversiegelung möglich.

Durch weitere Festlegungen beispielsweise zur Begrünung von Dachflächen oder zur wasserdurchlässigen Befestigung von privaten Verkehrsflächen werden Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich positiv auf die Umweltbelange auswirken und die Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt minimieren.

Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung

Nach Rücksprache mit dem Netzbetreiber ist eine Unterbauung der 110 kV-Hochspannungsfreileitung eingeschränkt möglich. Es werden daher differenzierte Höhenfestlegungen aufgenommen, die eine angemessene bauliche Grundstücksnutzung ermöglichen, den Bestand der Hochspannungsleitung aber nicht gefährden. Besondere bauliche Anforderungen sind im Bereich des Schutzstreifens jedoch einzuhalten, worauf im Textteil des Planes hingewiesen wird. Zudem wird darauf verwiesen, dass alle Baumaßnahmen in diesem Bereich mit dem Inhaber des Leitungsrechts abzustimmen sind.

5. Besonders zu berücksichtigende Belange

Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein gesonderter 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 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können gänzlich ausgeschlossen werden. Zusätzliche negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt werden durch das Planverfahren nicht ausgelöst. Somit ergibt sich unabhängig von der formalen Betrachtung, auch inhaltlich keine Notwendigkeit für eine umfassende Darlegung der Umweltbelange in Form eines Umweltberichts.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkung getroffen (Begrenzung der Gebäudehöhen, der zulässigen Grundfläche, Niederschlagswassernutzung, Anpflanzung standortgerechter Bäume usw.).

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder nach Hessischem Naturschutzgesetz geschützten Biotopen. Weiter liegen keine Informationen über geschützte Arten vor.

Wasserwirtschaftliche Belange

Die Versorgung und Sicherstellung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser kann durch den Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Wasserversorgungsnetz erfolgen. Der Wasserbedarf des Gewerbegebiets ist z. Zt. nicht exakt abschätzbar, da weder produktionsspezifische noch nutzungsspezifische Betriebsdaten vorliegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Entsprechende Daten sind im Gutachten des Wasserbeschaffungsverbandes Riedgruppe Ost „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim“ enthalten.

Bei der Bemessung der Gebäude wird empfohlen, die in dem der Stadtverwaltung vorliegenden Gutachten angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim anzuwenden. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden.

Um den Wasserhaushalt zu schonen und die Abwasseranlagen zu entlasten, soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleiben. Zu diesem Zweck sind auf den Grundstücken Zisternen in Kombination mit Anlagen zur Versickerung oder ausschließlich Anlagen zur Versickerung vorzusehen. Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation (reine Schmutzwasserkanalisation) kann nach Aussagen des KMB (Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße als Betreiber der Abwasseranlage) nicht erfolgen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der Wasserbehörde des Kreises Bergstraße ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß Hessischem Wassergesetz erforderlich.

Bodenversiegelung

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung sind den bauplanungsrechtlichen und landschaftsplanerischen Festsetzungen zu entnehmen. Danach sind private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege und PKW-Stellplätze als teilversiegelte Flächen anzulegen. Durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Überdachung von Ladebereichen kann der Anfall von verschmutztem oder verschmutzungsgefährdetem Niederschlagswasser minimiert werden. Niederschlagswasser ist soweit möglich und wasserrechtlich zulässig vor Ort zu versickern, um die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Wasserhaushalt zu minimieren und auszugleichen.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen der Stadt keine Informationen über Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Grundwasserschäden vor. Auch in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt- und Geologie (ALTIS) sind die überplanten Grundstücke nicht als Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen) eingetragen. Kenntnisse zu sonstigen Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfällen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind ebenfalls nicht bekannt.

Dennoch wird im Textteil durch den Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) im Zuge von Erdarbeiten die zuständige Behörde zu informieren ist.

6. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO werden selbständige Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Wohnungen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Sie können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie kein innenstadtrelevantes Sortiment aufweisen. Mit dieser Regelung sollen Handels- und Einzelhandelsbetriebe in diesen gut erschlossenen Grundstücksteilen nur zugelassen werden, sofern sie nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu Handels- und Einzelhandelsbetrieben der Innenstadt stehen. Damit soll die Entleerung und der Funktionsverlust der Innenstadt verhindert werden. Mit der in der Festsetzung enthaltenen Sortimentsliste wird klargestellt, welche konkreten Sortimente als innenstadtrelevant ausgeschlossen sind. Die Zulassung von Einzelhandel bei einer auf das Ziel des Innenstadtschutzes abgestimmter Sortimentseinschränkung ist im Übrigen gewünscht. In der unmittelbaren Umgebung besteht bereits Einzelhandel (Gartencenter, Autohaus), so dass ein vollständiger Ausschluss im Plangebiet städtebaulich nicht begründbar wäre.

Innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nach den Bestimmungen des § 11 (3) BauNVO im Übrigen unabhängig vom angebotenen Sortiment unzulässig. Dabei kommt es bei der Beurteilung des Kriteriums der Großflächigkeit auf die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung an. So weisen beispielsweise Autohäuser im Allgemeinen keine Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels auf, auch wenn ihre Geschossflächen wesentlich über die in § 11 (3) BauNVO genannte Grenze von 1.200 m² hinausgehen.

Nutzungen, die im Wesentlichen auch von Senioren oder Kindern und Jugendlichen als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer angenommen werden wie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind aus stadtplanerischer Sicht in zentraleren Lagen bzw. unmittelbar in den Wohngebieten vorteilhaft und werden im Plangebiet daher ausgeschlossen. Die Stadt verfolgt das stadtplanerische Ziel, ihre Sporteinrichtungen im Bereich des Badesees am Berliner Ring zu konzentrieren (siehe FNP). Selbständige Lagerplätze führen vor allem in Zusammenhang mit der Lagerung von Erd- und Straßenbaustoffen zu erheblichen Staub- und auch Lärmimmissionen, durch die benachbarte Gewerbenutzungen beeinträchtigt würden. Der Standort ist auch wegen der Lage am Stadteingang eher für repräsentative Gewerbebetriebe geeignet, die auf eine Außenwirkung angewiesen sind. Für Lagerplätze gibt es in Bensheim bereits geeignete Standorte in anderen Gewerbegebieten, z.B. Gewerbegebiet West. Daher wurde Lagerplatznutzung als selbständige Grundstücksnutzung von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Lagerplätze als Nebenanlagen oder als Folgenutzung der Hauptnutzung im Gebäude sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Der Ausschluss der Wohnnutzung erfolgt aufgrund der Immissionssituation mit zwei sehr stark belasteten Verkehrsanlagen (BAB 5 und B 47) in unmittelbarer Nähe des Vorhabens. Hier sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und angemessene Wohnqualität zumindest für den Aufenthalt im Freien nicht gewährleistet.

Vor dem Hintergrund der bedeutenden Stadteingangslage, wurden dezidierte Regelungen hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. So ist im Plangebiet die Errichtung von Werbeanlagen nur als untergeordnete Nebenanlage ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Lediglich auf der Parzelle 205/1, auf der bislang ein Werbeschild der Firma „Dehner“ existiert, sind Werbeanlagen auch als selbständige Nutzung zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Durch diese Maße wird eine sehr dichte, jedoch angemessene bauliche Nutzung ermöglicht, die der Lage innerhalb des in Zusammenhang bebauten Stadtgebiets sowie dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Auf Grund der über das Gebiet laufenden 110 kV-Freileitung ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich. Im Bereich des 30,0 m breiten Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsfreileitung wurden in Abstimmung mit dem Netzbetreiber, differenzierte Höhenfestlegungen getroffen, die eine angemessene bauliche Grundstücksnutzung gewährleisten. In diesem Bereich werden die maximalen Gebäudehöhen mit absoluten Werten in müNN angegeben. Für die außerhalb liegenden Bauflächen erfolgt eine ergänzende Angabe in Meter über Bezugspunkt der in etwa auf Straßenhöhe mit 95,50 müNN festgesetzt ist.

Damit an der Wormser Straße eine markante und baulich prägende Bebauung gewährleistet ist, wird dort eine Mindestgebäudehöhe von 7,00 m über Bezugshöhe festgesetzt. Die Maximalhöhe außerhalb der Leitungszone ist mit 12,00 m bestimmt. Die zulässigen Gebäude werden sich in diesem Rahmen gut in die benachbarte Bebauung einfügen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt zulässig.

Mit Hilfe dieser Festsetzung sollen die nicht überbaubaren Randzonen möglichst von Stellplatzanlagen freigehalten werden, um die in den Pflanzflächen festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sicherzustellen.

Eine Ausnahme stellt der 5,50 m breite Streifen zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen („An der Riedwiese“) und den überbaubaren Grundstücksflächen dar. Hier sind Stellplätze zulässig, soweit sie mit den landschaftsplanerischen Festsetzungen zu vereinbaren sind.

Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden dicht an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Stellplätzen zu schaffen und gleichzeitig eine ausreichende Begrünung in diesen Flächen sicherzustellen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Gewährleistung eines leistungsfähigen Verkehrsablaufes der Zufahrtsstraße von der B 47 und zur Vorbeugung von Konflikten durch auf diese Straße von den Grundstücken einfahrenden Fahrzeugen, wird unmittelbar im Einfahrtbereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von 50 m ab dem Fahrbahnrand der Hauptrichtung der B 47 festgesetzt, dass dort keine Ein- und Ausfahrten auf die neue Erschließungsstraße zulässig sind. Ein- und Ausfahrten unmittelbar an der B 47 sind ausgeschlossen.

Dachbegrünung

Es wird festgesetzt, Flachdächer und Dächer mit Dachneigungen bis 10° mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Der Wert und die positiven Auswirkungen von Dachbegrünungen sind bezüglich ökologischer Funktion eindeutig erwiesen. Dachbegrünungen vermögen Niederschlagswasser zu speichern, so dass Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird und die Entwässerungssysteme entlastet werden.

Durch verbesserte Wasserrückhaltung und Abflussverzögerung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit der Umgebung, so dass bauwerksbezogene, kleinräumige Klimaverbesserungen erzielt werden können (Ausgleich von Temperaturextremen, Verminderung der Rückstrahlintensität, Verbesserung der Staubbildung.).

Die ökologischen Aspekte der Dachbegrünung gewinnen zunehmende Bedeutung und führen u.a. aber neben der Entlastung der Entwässerungssysteme auch zu einer möglichen Reduzierung der Kanalgebühren. Dachbegrünungen werden ebenso schützende und ökonomische Wirkungen und Funktionen zugesprochen.

Straßenbäume

Auf die bisher festgesetzte Baumreihe entlang der Straße „An der Riedwiese“ wird aufgrund der vorhandenen unterirdischen Kabeltrasse verzichtet. Eine Baumpflanzung wäre erst in einem Abstand von 6,0 - 8,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche möglich, was zu einer erheblichen Einschränkung der baulichen Grundstücksausnutzung führen würde.

Als Ersatz wurde eine Baumreihe mit einer einheitlichen Baumart für den Grünstreifen entlang der „Wormser Straße“ in den Bebauungsplan aufgenommen, um damit eine ansprechende Eingrünung der Gewerbefläche zur „Wormser Straße“ hin zu erzielen. Hierdurch werden auch die Immissionen aus dem Bereich der stark befahrenen Straße zumindest subjektiv gemindert.

Die Baumreihe setzt die Bepflanzung entlang der Wormser Straße fort und ist somit auch aus Gründen des Stadtbilds sinnvoll.

Innerhalb der als „Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ gekennzeichneten Grundstücksfreifläche entlang der Straße „An der Riedwiese“ ist eine Bepflanzung mit großen (tiefwurzelnden) Sträuchern und Bäumen unzulässig, um bestehende Leitungen der Versorgungsträger zu schützen.

Gebäudegestaltung

Für das Plangebiet werden aufgrund der exponierten Lage im Eingangsbereich der Stadt besondere Anforderungen an die Gebäudegestaltung gestellt. Aus diesem Grund werden ausschließlich helle Farbtöne unter Ausschluss greller Farben zugelassen. Kräftige Farbtöne können ausnahmsweise zur Akzentuierung besonderer Gebäudeteile (z.B. Sockelzone) bzw. Gebäudesituationen (z.B. Eingangsbereich) eingesetzt werden. Glasierte und reflektierende Materialien sind nicht zuletzt auch zur Vermeidung von Blendwirkungen für den Verkehr auf Bundesstraße und Autobahn ausgeschlossen.

Einfriedungen

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Grundstückszufahrten, Straßeneinmündungen und engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Hochstämme mit ordnungsgemäßem Lichtraumprofil.

Entlang der Wormser Straße sind auf den privaten Grundstücksflächen transparent wirkende Einfriedungen gem. Abs. 1 in einem Abstand von 5,5 m zur Verkehrsfläche zu errichten. Hierdurch soll entlang der Wormser Straße im unmittelbaren Ortseingangsbereich ein großzügiger, repräsentativer Grünstreifen mit Bäumen gesichert werden.

Werbeanlagen

Zur Gewährleistung eines attraktiven Stadteingangsbildes sowie zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft werden Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. So muss die Beleuchtung von Werbeanlagen blendfrei erfolgen. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie Anlagen mit blinkender oder wechselnder Lichtwerbung sowie die Anbringung von „Skybeamern“ unzulässig sind. Des Weiteren werden die Werbeanlagen in ihrer Größe, Höhe und Anzahl durch Festsetzungen eingeschränkt.

Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch die Autobahn A 5 und die Wormser Straße (B 47) lärmvorbelastet. In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass Forderungen auf aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen gegen die Stadt oder den Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden können. Passive Schallschutzmaßnahmen wie schallgedämmte Lüftungselemente und Schallschutzfenster werden empfohlen. Dies gilt auch für immissionsempfindliche Räume (z.B. Büroräume) im gesamten Plangebiet. Eine Wohnnutzung, auch für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen wird ausgeschlossen, da vor allem die Freibereiche im Gewerbegebiet nicht wirksam gegen den Verkehrslärm geschützt werden können.

7. Zusammenfassende Darstellung des Planverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hatte am 27.05.2004 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans BW 6 „Verlagerung Grundstück Wölfelschneider“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 18.12.2004 bekannt gemacht.

Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung vom 27.12.2004 bis einschließlich 28.01.2005 durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Stadt Bensheim erörtern. Von der Möglichkeit zur Erörterung wurde kein Gebrauch gemacht. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen nicht ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB durch Schreiben vom 15.12.2004 von der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet und mit Übersendung des Bebauungsplanvorentwurfs mit Begründung um Stellungnahme bis spätestens 27.01.2005 gebeten.

Nach Durchführung der entsprechenden Beteiligungsschritte zeichneten sich erhebliche Schwierigkeiten bei der beabsichtigten Bodenreueordnung ab, die zum Aussetzen des Verfahrens führten.

Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens war geboten, da die Kreisverwaltung Heppenheim die Auffassung vertrat, dass die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans BW 6 für das Plangebiet nicht mehr umzusetzen seien und damit die Regelungen des Bebauungsplans als gegenstandslos anzusehen wären. Dies hätte zur Folge, dass Bauanfragen innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 34 BauGB zu beurteilen wären und damit Fehlentwicklungen ermöglicht würden, die mit den planerischen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Bensheim nicht vereinbar wären. Zudem wurde eine Bauanfrage für die Errichtung einer privaten Sporthalle im Hinblick auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren zurückgestellt, so dass auch aus diesem Grund eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens geboten war, um auch im Sinne des privaten Grundstückseigentümers Planungssicherheit zu schaffen.

Aufgrund der seit Januar 2007 geänderten Rechtsgrundlage mit der Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, wurde die Bebauungsplanänderung im entsprechenden Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt. Mit dieser Verfahrenswahl konnte ein wesentlicher zeitlicher Vorteil im Sinne der Stadt und des privaten Eigentümers durch die Möglichkeit der Berichtigung des FNP anstelle eines parallelen oder vorgeschalteten Änderungsverfahrens erzielt werden. Die Bezeichnung des Bebauungsplans wurde im Zuge dieses Verfahrenswechsels in „1. Änderung BW 6 An der Riedwiese-Ost“ abgeändert.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebiets von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden mit dem Bebauungsplan auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar.

In den Bebauungsplanentwurf vom Dezember 2009 wurden die Ergebnisse der bereits durchgeführten frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingearbeitet. Gegenüber der früheren Planfassung wurden im Entwurf vom Dezember 2009 insbesondere folgende wesentlichen Änderungen bzw. Ergänzungen berücksichtigt:

- Anlagen für sportliche Zwecke sowie Betriebswohnungen im Gewerbegebiet wurden als unzulässig erklärt.
- Es wurden differenzierte Höhenfestlegungen für den 30,0 m breiten Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung im Bebauungsplanentwurf aufgenommen, um eine angemessene bauliche Grundstücksnutzung zu ermöglichen.
- Aus Gründen einer rationellen Grundstücksausnutzung wurde auf die bisher festgesetzte Baumreihe entlang der Straße „An der Riedwiese“ verzichtet. Durch die vorhandene unterirdische Kabeltrasse wäre eine Baumpflanzung erst in einem Abstand von 6,0 - 8,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche möglich. Dies würde zu einer erheblichen Einschränkung der baulichen Grundstücksausnutzung führen, die durch den oberirdischen Trassenverlauf der 110 kV- Hochspannungsfreileitung ohnehin eingeschränkt ist. Als Ersatz wurden Baumpflanzbindungen für den Grünstreifen zur „Wormser Straße“ in den Bebauungsplan aufgenommen, um damit eine ansprechende Eingrünung der Gewerbefläche zur „Wormser Straße“ hin zu erzielen und die vorhandene Baumreihe entlang der Wormser Straße fortzusetzen.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 18.03.2010 beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.04.2010 bis einschließlich 05.05.2010 durchgeführt. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 25.03.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 05.05.2010 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen. Die Abwägung führte u.a. zur Konkretisierung des Ausschlusses von großflächigem Einzelhandel und der Baumpflanzungen im Bereich bestehender Versorgungsleitungen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 07.10.2010 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 6 „An der Riedwiese-Ost“ wurde durch die öffentliche Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses rechtskräftig.