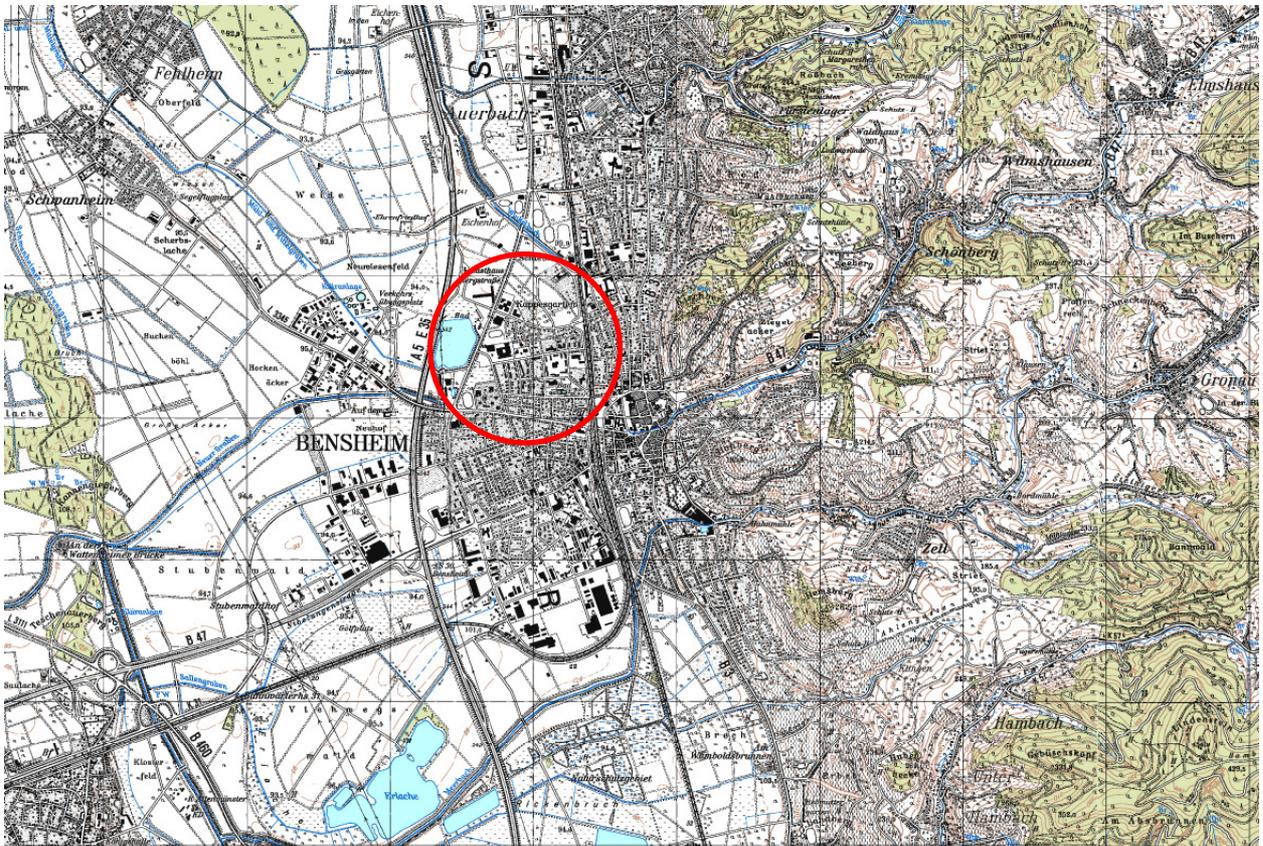




**Stadt Bensheim**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes BW 15A „Kappesgärten“ in Bensheim**



## **Begründung**

Mai 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft  
Lindberghstraße 7  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	6
I.1.6	Bodenschutz / Altlasten	7
I.1.7	Denkmalschutz	7
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
I.2.2	Höhe und Stellung baulicher Anlagen	9
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	9
I.2.4	Stellplätze und Garagen	10
I.3	Belange von Natur und Landschaft	10
I.4	Belange des Artenschutzes	12
I.5	Bodenordnende Maßnahmen	12
II.	Planverfahren und Abwägung	12
II.1	Abwägung zu den eingegangenen privaten Stellungnahmen	13

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Im Bereich der evangelischen Stephanusgemeinde an der Eifelstraße in Bensheim befindet sich das ehemalige Gebäude des Konfessionskundlichen Instituts des Evangelischen Bundes, das infolge des Umzuges des Instituts innerhalb Bensheims derzeit leer steht. Es ist beabsichtigt, das Gebäude auch wegen seines nicht mehr zeitgemäßen energetischen Standards abzurechen und das Grundstück einer Wohnfolgenutzung durch die Wohnbau Bergstraße EG zuzuführen. Es ist geplant, auf dem knapp 4000 m<sup>2</sup> großen Grundstück insgesamt drei Wohngebäude mit mehreren Wohnungen zu errichten.

Der Bebauungsplan BW 15A „Kappesgärten“ setzt für den Bereich bisher ein „Sondergebiet Evangelische Kirche“ fest. Diese festgesetzte Art der baulichen Nutzung steht der geplanten Wohnnutzung entgegen, weshalb zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Folgenutzung eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

Die Folgenutzung des brach gefallenen Geländes entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird ein Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geleistet.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung zur Innenentwicklung der Stadt Bensheim kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Einzelheiten hierzu sind Teil II der Begründung zu entnehmen.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben dem für eine wohnbauliche Folgenutzung vorgesehenen Flurstück Gemarkung Bensheim, Flur 18, Flurstück Nr. 917 auch einen Teil der Eifelstraße (Flur 19, Flurstück Nr. 367/6 teilweise) als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche sowie der weiteren Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von rund 0,45 ha. Die Größe des Wohnbaugrundstückes beträgt knapp 3.950 m<sup>2</sup>.

#### **I.1.3 Planungsvorgaben**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt. Die Planung ist, insbesondere auch unter dem Aspekt der Folgenutzung nach Aufgabe der bisherigen baulichen Nutzung, an die Ziele des Regionalplanes angepasst.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

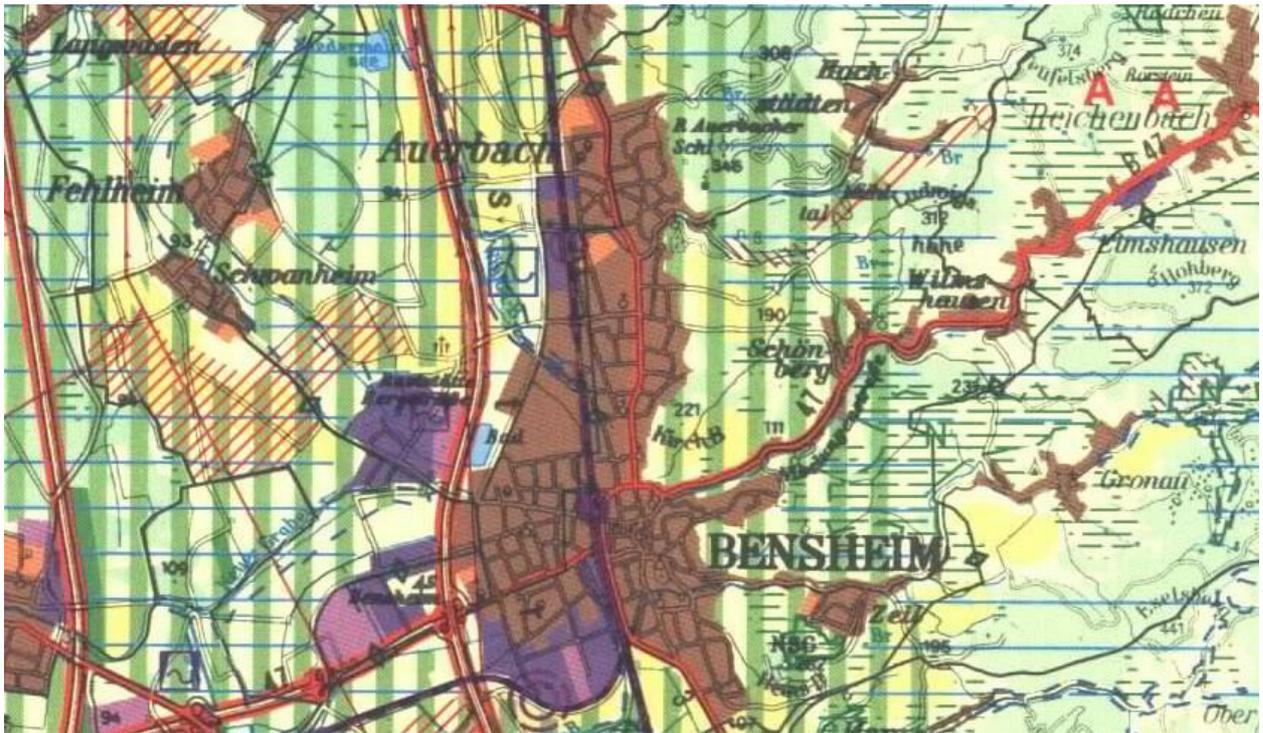


Bild 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2000

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Bereich des Plangebietes als Fläche für Gemeinbedarf „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Südlich der Eifelstraße und östlich des Grundstückes grenzen Wohnbauflächen an.



Bild 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Der FNP kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden.

Für das von der 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffene Gebiet gelten bisher die Festsetzungen der Bebauungspläne BW 15A „Kappesgärten“ für den Bereich des Baugrundstückes und BW 12 für die Verkehrsfläche der Eifelstraße.

Der vorliegende Bebauungsplan BW 15A - 3. Änderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes BW 15A bzw. BW 12.

Neben der Art der baulichen Nutzung wird auch das Maß der baulichen Nutzung verändert. Bislang war eine GRZ von 0,5 bei einer Baumassenzahl von 1,0 zulässig. Die künftigen Festsetzungen sind im nachfolgenden Kapitel 1.2 „Festsetzungen des Bebauungsplanes“ begründet und erläutert.

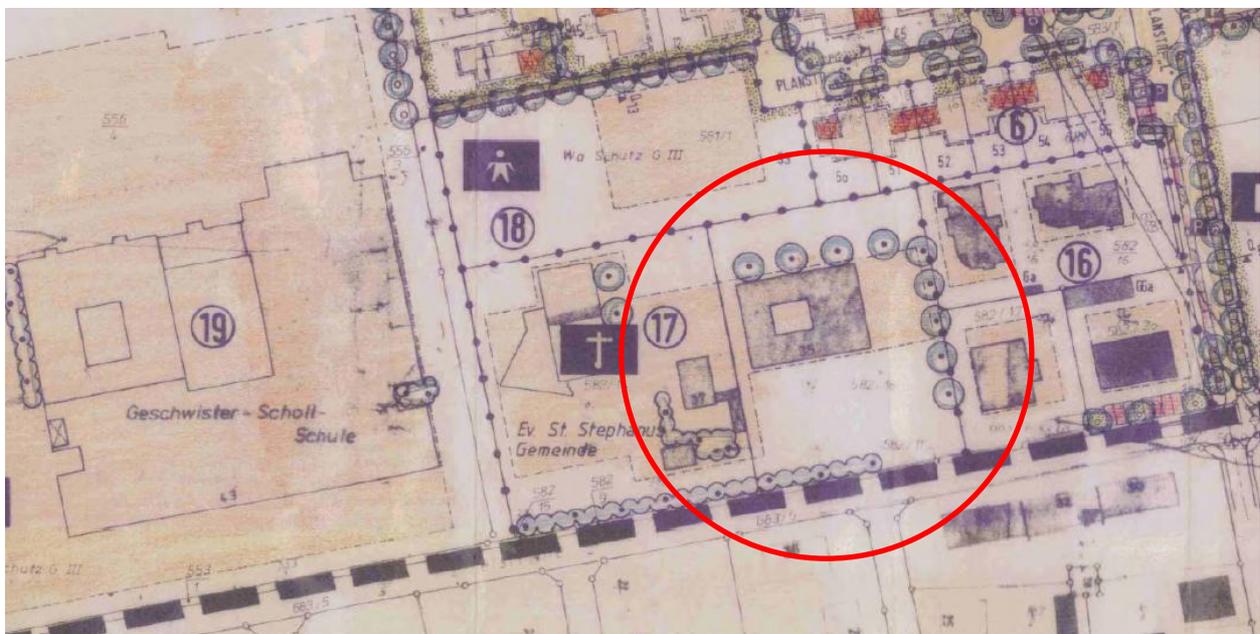


Bild 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BW 15A

#### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist bisher durch das eingeschossige Gebäude des Konfessionskundlichen Institutes sowie die benachbarten Kircheneinrichtungen einschließlich der entsprechenden Hofflächen und Stellplätze geprägt. Die östlich angrenzende Wohnbebauung ist zweigeschossig mit zusätzlich genutztem Dachgeschoss. Südlich der Eifelstraße befinden sich mehrere dreigeschossige Wohngebäude die das Stadtbild an der Eifelstraße deutlich dominieren.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten mit ausgedehnten Freiflächen. Östlich daran angrenzend befindet sich eine Reihe von Doppelhäusern. Der in Richtung Norden bis zur Europaallee angrenzende Bereich der Kappesgärten ist kleinstrukturiert und überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt.

Das Baugebiet „Kappesgärten“ weist verschiedene Teilbereiche mit sehr unterschiedlichen Festsetzungen auf. Die Struktur der Baugebietsflächen nördlich des Plangebietes ist in größerem städtebaulichen Zusammenhang durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt, wohingegen das vorliegende Plangebiet im Zusammenhang mit der weiteren Bebauung auf der Nordseite der Eifelstraße eine deutlich andere Struktur aufweist. Beginnend von der Geschwister-Scholl-Schule bis an die Dammstraße grenzen nördlich der Eifelstraße Gebäude mit größerem Bauvolumen an. Das AWO-Seniorenheim liegt in einem Bereich mit einer GFZ von 1,2 und fünf Vollgeschossen. Auch die unmittelbar östlich an das aktuelle Plangebiet angrenzende Mehrfamilienhausbebauung kann mit einer GRZ von 0,4 und bis zu drei Vollgeschossen also grundsätzlich ebenso hoch wie das Gebiet der vorliegenden Änderungsplanung bebaut werden.



Bild 4: Luftbild des Planbereiches und der Umgebung

### I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Eifelstraße gewährleistet. Die geplanten Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet.

Die Planung führt nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch.

Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet. Zur Reduzierung der abzuleitenden Abwassermenge wird entsprechend der geltenden Entwässerungssatzung die Nutzung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes.

Eine gute ÖPNV-Anbindung ist durch die in der Eifelstraße verlaufende Stadtbuslinie W gegeben. Haltepunkte befinden sich östlich des Planbereiches am Altenheim sowie westlich an der Geschwister-Scholl-Schule jeweils in sehr kurzer Entfernung zum Plangebiet.

Durch die geplante Wohnbebauung wird ein zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt, der jedoch ohne bauliche oder betriebliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann.

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen. Die Hausanschlüsse sind zu Lasten des Bauherrn herzustellen.

### **I.1.6 Bodenschutz / Altlasten**

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die 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 abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

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

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

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Die Nutzung von Erdwärme ist auf den oberen Grundwasserspeicher beschränkt. Es gilt eine Bohrtiefenbegrenzung. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Zum Planbereich liegen der Stadt keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Für das Grundstück wird aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Dennoch wird im Textteil des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) im Zuge von Erdarbeiten die zuständige Behörde zu informieren ist.

### **I.1.7 Denkmalschutz**

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

## I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die das Plangebiet der 3. Änderung betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wegen der grundsätzlichen Änderung der Art der baulichen Nutzung weitgehend neu getroffen und an vergleichbaren Bebauungsplänen der Stadt Bensheim orientiert.

### I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden durch entsprechend ausschließende Festsetzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Planbereich damit unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da von entsprechenden Nutzungen Beeinträchtigungen der Wohnqualität für die benachbarten Wohnbauflächen oder ggf. auch die Schule ausgehen könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die GRZ von bisher 0,5 auf künftig 0,4 reduziert. Somit kommt es durch den Bebauungsplan nicht zu einer weiteren Bodenversiegelung über das nach bisherigem Plan zulässige Maß hinaus. Die tatsächlich auf dem Grundstück feststellbare Bodenversiegelung durch Gebäude und Hofflächen ist bislang jedoch deutlich geringer. Eine Nachverdichtung erfolgt auch aufgrund der Anhebung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von bisher zwei auf künftig drei.

Neu festgesetzt wird die maximale Gebäudehöhe mit 14,00 m über Oberkante der Eifelstraße. Bisher gab es für das Kirchengelände keine Bauhöhenbegrenzung. Im Rahmen dieser neu getroffenen Höhenbegrenzung ist ergänzend zu den drei Vollgeschossen entsprechend der konkret vorliegenden Gebäudeplanung noch eine Dachgeschossnutzung als sogenanntes „Staffelgeschoss“ möglich. Dieses oberste Geschoss kann eine Geschossfläche von maximal 75 % des darunterliegenden Geschosses aufweisen, da es ansonsten seinerseits zum (nicht zulässigen) vierten Vollgeschoss würde.

Für das oberste Geschoss wird bestimmt, dass dessen südliche Außenwand gegenüber der südlichen Außenwand des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 3,00 m nach Norden zurück versetzt sein muss. Die Festsetzung gilt für alle drei Gebäude und soll gewährleisten, dass das vierte Geschoss als Staffelgeschoss von der Eifelstraße aus in den Hintergrund tritt und die Gebäude aus Blickrichtung der Straße nur dreigeschossig in Erscheinung treten.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 und der GFZ von 1,2 entsprechen den Grenzen nach § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden durch Baugrenzen festgelegt. Hierbei erfolgt die Festsetzung von drei Einzelbaufenstern entsprechend der vorliegenden konkreten Gebäudeplanung. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann nach § 23 BauNVO in geringem Umfang zugelassen werden. Der Bebauungsplan schränkt diese Möglichkeit der Überschreitung auf eine Tiefe von maximal 1,50 m bei einer maximalen Breite von 5,00 m ein. Hierdurch soll ein „Aufweichen“ der Baugrenzen durch mehrere einzelne Überschreitungen im Rahmen der Möglichkeiten nach § 23 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt gemäß zeichnerischer Festsetzung 26,60 m und damit deutlich weniger als bei der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO allgemein zulässig. Bisher war für das Plangebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt, nach der Gebäude ohne seitlichen Grenzabständen zu errichten sind. Aufgrund der zeichnerischen Festsetzung von Einzelbaufenstern erfolgt mit der Planänderung die Festsetzung der offenen Bauweise. Gebäude sind somit künftig unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände zu errichten.

### **I.2.2 Höhe und Stellung baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 14,00 m über Oberkante der Eifelstraße festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung ermöglicht die geplanten Gebäude mit drei Vollgeschossen sowie Staffelgeschoss bei Ausführung eines flach geneigten Daches. Nachbarschützende Belange werden bei dieser Gebäudehöhe nicht wesentlich beeinträchtigt, da mit den späteren Bauanträgen die Abstandsflächen nach HBO nachzuweisen sind und hierdurch die Belichtung und Durchlüftung gewährleistet ist.

Durch die gegeneinander versetzte Gebäudestellung der drei Baukörper ist ein insgesamt aufgelockertes Stadtbild gesichert.

Für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze werden entsprechende Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt. Außerhalb dieser Flächen bzw. außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze unzulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierdurch werden vor allem die Freiflächen der nördlichen Grundstückshälfte von Stellplätzen und den mit diesen einhergehenden Beeinträchtigungen und Bodenversiegelungen freigehalten.

### **I.2.3 Sonstige Festsetzungen**

In dem bisherigen Bebauungsplan wurden einige Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes getroffen. Durch zeichnerische Festsetzung wurden bisher insgesamt 9 Bäume als zu erhalten bestimmt, die teilweise jedoch bereits nicht mehr bestehen. Dafür sind an anderer Stelle des Grundstückes Bäume vorhanden, die im Bebauungsplan nicht als zu erhaltend festgesetzt sind. Nachdem die Bäume bei Realisierung der geplanten Neubebauung auch infolge der Bauzustände (Baugruben etc.) voraussichtlich nicht erhalten werden können, werden insgesamt 19 Bäume zur Neuanpflanzung festgesetzt mit der Maßgabe, dass erhaltene Bestandsbäume auf diese Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Die Baumstandorte sind im Rahmen der Freianlagenplanung verschieblich. Hierbei sind die Pflanzabstände zu Grenzen gemäß Hessischem Nachbarrecht zu gewährleisten.

Die Regelungen zu Einfriedungen im Vorgartenbereich wurden an die bisherigen Regelungen angelehnt, um das Plangebiet in die Umgebung einzufügen.

Bisher unregelt, werden künftig die zulässigen Dachmaterialien eingeschränkt. Durch den Ausschluss spiegelnder Materialien sollen Blendwirkungen ausgeschlossen werden. Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes und der Umgebung aus roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden.

Durch Festsetzung wird bestimmt, dass Müllsammelbehältnisse auf den Grundstücken einzuhausen oder zu umpflanzen sind.

Als nicht ortsbildtypisch werden oberirdische Leitungen für Strom- und Telekommunikationsleitungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Ein im Grundbuch des Grundstückes eingetragenes Wegerecht zugunsten der Kirchengemeinde wird als „Mit Gehrecht zu belastende Fläche“ im Plan entsprechend der erfolgten Abstimmung mit der Kirchengemeinde festgesetzt.

#### **I.2.4 Stellplätze und Garagen**

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen können insgesamt maximal 41 Stellplätze hergestellt werden. Zur Freihaltung der nördlichen Gartenzone werden Stellplätze nur zwischen Straße und hinteren Gebäuden zugelassen. Um den Bau der Stellplätze entlang den Grundstücksgrenzen realisieren zu können, sind die Flächen für Stellplätze hier mit Baulinien gefasst.

Der Vorhabenträger beabsichtigt weitere Stellplätze bzw. Garagen südlich der Eifelstraße innerhalb dort bereits planungsrechtlich festgesetzter Flächen für Nebenanlagen zu realisieren, um die in der Eifelstraße zeitweise angespannte Parkplatzsituation nicht weiter zu verschärfen.

#### **I.3 Belange von Natur und Landschaft**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind eine detaillierte Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung formal nicht erforderlich. Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Es entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes somit keine naturschutzrechtlich auszugleichenden Eingriffe. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägungsentscheidung der Stadt einzubeziehen. Aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erübrigt sich hierbei eine Darstellung des tatsächlichen örtlichen Bestandes von Gebäuden, versiegelten und unversiegelten Freiflächen sowie vorhandenen Gehölzen. Als „Bestand“ ist zu werten, was bei Ausnutzung der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen baulich zulässig wäre.

Bisher konnten bei einer GRZ von 0,5 unter Berücksichtigung der Regelung in § 19 BauNVO maximal 75 % des Grundstückes durch Gebäude sowie Stellplätze, Garagen und Zufahrten befestigt werden. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen waren dabei zu mindestens 50 % aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Künftig sind nur noch 60 % durch entsprechende bauliche Anlagen nutzbar (GRZ = 0,4 plus 50 % Überschreitung durch Stellplätze und Zufahrten). Die Stellplätze sind gemäß neuer Festsetzung vollständig wasserdurchlässig herzustellen. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig und das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist insgesamt vollständig zu versickern.

Bei Vergleich der „Rechtszustände“ gemäß bisherigem B-Plan und Neuplanung ist somit von geringeren Eingriffen in Natur (auch Wasserkreislauf) und Landschaft auszugehen.

Einen Nachteil für das Stadtbild und die Natur stellt jedoch der Verlust der Bestandsgehölze dar. Dieser wird durch die Festsetzung der Neuanpflanzungen zumindest mittelfristig ausgeglichen. Nachfolgende Darstellung zeigt das Ergebnis einer Bestandsaufnahme des örtlichen Gehölzbestandes.



Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim. Von den im Bestandsplan dargestellten Bäumen fallen insgesamt 7 Bäume aufgrund ihres Stammumfangs und der Baumart unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung und sind hierdurch zunächst unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan unter Schutz gestellt. Da die Bäume bei der Realisierung der Bauvorhaben zumindest überwiegend nicht erhalten werden können, ist eine Genehmigung zur Beseitigung zu beantragen. Für die nach Genehmigung gefällten Bäume sind Ersatzpflanzungen gemäß Satzung vorzunehmen. Der Bebauungsplan sieht hier bereits mehrere Standorte zur Anpflanzung vor. Weitere Einzelheiten sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ordnungsrechtlich im Genehmigungsverfahren gemäß Baumschutzsatzung festzulegen.

Mit der Planung sind insgesamt gesehen unter Berücksichtigung der Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume keine wesentlichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft bzw. die allgemeinen Umweltbelange zu erwarten.

#### **I.4 Belange des Artenschutzes**

Der Stadt Bensheim liegen keinerlei Hinweise zum Vorkommen geschützter oder streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes vor. Aufgrund der bisherigen Grundstücksnutzung sowie der Lage innerhalb des Stadtgebietes ist nicht mit einem Vorkommen entsprechend geschützter Arten zu rechnen. Auch seitens der zuständigen Behörden wurden keine entsprechenden Hinweise gegeben.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Biotopausstattungen der Freiflächen vor, die eine besondere Lebensraumeignung für bestimmte Arten aufweisen, die nicht als übliche Arten der Siedlungsräume auftreten.

Ein Bedarf für eine Fachuntersuchung durch einen Biologen wird nicht gesehen. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht erkennbar berührt.

#### **I.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.

### **II. Planverfahren und Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat am 05.02.2009 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der zulässigen Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden 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. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 05.02.2009 beschlossen und erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.02.2009 bis einschließlich 18.03.2009. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 18.03.2009 gegeben.

Seitens der Behörden wurden keine Anregungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht. Ein Hinweis zur Bohrtiefenbegrenzung bei der Nutzung der Erdwärme wurde im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.

Die Kirchengemeinde hatte einen Einspruch in Bezug auf das im Grundbuch eingetragene, im Bebauungsplanentwurf aber nicht zeichnerisch festgesetzte Wegerecht zugunsten der Stephanusgemeinde geltend gemacht. Nach Abstimmung mit der Kirchengemeinde wurde das Wegerecht im Plan zeichnerisch festgesetzt und die Einwendungen hierdurch berücksichtigt.

Seitens der Bürger wurden Einwände in Bezug auf die Größe und vor allem Höhe der Gebäude sowie die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II auf III vorgebracht. Das Baugebiet wurde insgesamt als zu dicht bebaut beanstandet.

Alle im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch die Stadtverordnetenversammlung bewertet und über die Abwägung zu den Stellungnahmen beschlossen. Der Inhalt der Abwägungsentscheidung ist nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben. Auf die ausführliche Beschlussvorlage zu allen eingegangenen Stellungnahmen wird im Übrigen verwiesen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.05.2009 als Satzung beschlossen und durch amtliche Bekanntmachung rechtskräftig.

## **II.1 Abwägung zu den eingegangenen privaten Stellungnahmen**

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit Festsetzung einer GRZ von 0,4 und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (III) exakt den Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Teilgebietes mit Kennziffer 16 des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 15A. Die im Nachbargebiet festgesetzte GFZ beträgt 0,8. Im vorliegenden Änderungsplan wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung ermöglicht, die dem seitens der Stadt Bensheim verfolgten Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung und damit dem Grundsatz eines möglichst geringen Landschaftsverbrauchs durch angemessene Folgenutzung von Brachflächen Rechnung trägt.

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche der Nutzung zu kirchlichen Zwecken (Teilgebiet 17 des B-Plan BW 15A) reicht bis ca. 3,00 m an die östliche Nachbargrenze heran. Die Lage der überbaubaren Fläche hat sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in dem der östlichen Nachbarbebauung nächstgelegenen Baufenster nur unwesentlich verändert. Die Höhe der in der bisherigen Baufläche zulässigen Bebauung ist im alten Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Die Zahl von zwei Vollgeschossen ist zur Höhenbegrenzung bisher nicht geeignet, da die Geschosshöhe nicht begrenzt ist und zudem auch kein Ausschluss von Staffelgeschossen erfolgt ist. Nach bisherigem Bebauungsplan kann somit im Nahbereich der östlichen Nachbarbebauung in etwa an gleicher Stelle und in gleicher Höhe gebaut werden. Dieses Baurecht ist bei der Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Änderungsplanung heranzuziehen und nicht ausschließlich die tatsächliche bisher nur eingeschossige bauliche Nutzung.

Die nachbarschützenden Belange sind nicht wesentlich berührt, da insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die erforderlichen Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung sowie die Lage und Abmessungen der überbaubaren Flächen angemessen berücksichtigt sind. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarn können nicht festgestellt werden. Bei der offenen Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 26,6 m kommt es nicht zu wohngebietsunverträglichen Verschattungseffekten.

Hinsichtlich der in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange, insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 4 BauGB genannten Belange, kann keine Verletzung des Abwägungsgebotes erkannt werden. Die Belange, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung hier insbesondere auch von älteren Menschen sowie die Grundsätze der geordneten städtebaulichen Entwicklung sind angemessen in der Planung berücksichtigt.

Neben den kommerziellen Interessen des Grundstückseigentümers, die für die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt von absolut nachrangiger Bedeutung sind, werden vor allem die Argumente einer sinnvollen und städtebaulich angemessenen Folgenutzung eines Grundstückes nach Aufgabe der bisherigen Nutzung, der Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie Schonung der natürlichen Ressourcen und eine angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung berücksichtigt.

Grundsätzlich stellt die vorliegende Planung eine angemessene Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Bensheim dar, die im Einklang mit den Zielen des Gesetzgebers bei der letzten Novellierung des Baugesetzbuches steht. Hier wurde deutlich der Innenentwicklung von Stadtgebieten durch angemessene Nachverdichtung der Vorzug vor einer weiteren Flächenausdehnung der Städte und Gemeinden in die freie Landschaft gegeben. Unter volkswirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten ist diese Innenentwicklung geboten, auch wenn unmittelbar betroffene Nachbarn eine entsprechende Veränderung ihres Wohnumfeldes im Allgemeinen nicht begrüßen. In der Interessenabwägung genießt der schonende Umgang mit Grund und Boden ein höheres Gewicht im Sinne des Allgemeininteresses als die Interessen einzelner Nachbarn, zumal die in § 1 BauGB benannten Abwägungsgesichtspunkte auch im Sinne der Nachbarn angemessen in der Abwägungsentscheidung der Stadt berücksichtigt wurden.

Die seitens der Bürger angeregte Reduzierung um ein Geschoss wäre städtebaulich vertretbar. Genauso vertretbar ist aber auch die Beibehaltung der Geschossigkeit, da Nachbarbelange angemessen berücksichtigt sind und in unmittelbarem städtebaulichen Zusammenhang z.B. auch das Seniorenheim weiter östlich an der Eifelstraße mit fünf Vollgeschossen zu sehen ist. Unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine Bebauung mit kleiner Grundflächenzahl und großer Geschossflächenzahl von Vorteil. Durch die im Vergleich zur übrigen Bebauung entlang der Eifelstraße auch hinsichtlich der Höhe angepasste Bebauung kann auf vergleichbar geringer Grundstücksfläche eine angemessene Wohnfläche geschaffen werden. Hierdurch wird im Allgemeininteresse eine weitere Ausdehnung der Stadtgebiete in die freie Landschaft minimiert. Gleichzeitig wird dem Aspekt der angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung Rechnung getragen.

Hinsichtlich der beanstandeten zusätzlichen Verkehrsentwicklung ist festzustellen, dass die Verkehrserzeugung der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung und der damit einhergehende Verkehrslärm keinesfalls gebietsuntypisch oder gar unverträglich sind. Die Stellplätze sind in kompakter Form unmittelbar angrenzend an der Eifelstraße festgesetzt. Unnötige Wege zu den Stellplätzen innerhalb des Grundstückes (Stichwort „Lange Zufahrt“) und hierdurch bedingter unnötiger Lärm treten nicht auf.

Die Belange der Nachbarschaft sind zusammengefasst angemessen in der Planung berücksichtigt. Die festgesetzte bauliche Dichte entspricht dem zulässigen Rahmen nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet neben bereits bestehendem allgemeinem Wohngebiet löst keine nutzungsbedingten Konflikte aus. Wohngebietsnutzungen sind nebeneinander verträglich. Verletzungen von öffentlich-rechtlichen Bau- oder Planungsvorschriften sind nicht feststellbar.

## **Textliche Festsetzungen**

(Mai 2009)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BW 15A „Kappesgärten“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt. Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes BW 15A getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes BW 15A „Kappesgärten“.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

Der Planbereich wird gemäß § 4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ bestimmt.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Über dem obersten Vollgeschoss ist im Rahmen der maximal zulässigen Gebäudehöhe ein weiteres Geschoss als sogenanntes „Staffelgeschoss“ zulässig. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert festgesetzt.

#### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs 3 BauNVO durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Je Gebäude darf die Überschreitung von Baugrenzen in der Summe der Einzelbreiten das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

Die südliche Außenwand des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) muss gegenüber der südlichen Außenwand des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 3,00 m nach Norden zurück versetzt sein.

#### **4. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind 19 Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) anzupflanzen. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen ein Erhalt vorhandener Bäume gelingen, kann die Anzahl der neu anzupflanzenden Bäume entsprechend reduziert werden. Die Bäume können im Zuge der Freianlagenplanung hinsichtlich der Standorte verschoben werden.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Gehölze, z.B. Gehölze der unten stehenden Liste, zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

##### Laubbäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

##### Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

##### Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball		

## **6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

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

#### 1.1. Dachgestaltung

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten für die Hauptdachflächen.

#### 1.2. Abstellplätze für Müllsammelbehältnisse

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

### **2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Garagen) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### **3. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen im Vorgartenbereich zu angrenzenden öffentlichen Flächen können als Hecken und freie Strauchpflanzungen angelegt werden. Andere Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 Metern nicht überschreiten und müssen zu mindestens 30 % durchsichtig sein.

### **4. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breulfugenpflaster) auszubilden.

## **C. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 42 Abs. 3 HWG)**

Auf privaten befestigten Flächen anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist als Ausnahme nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich ist. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

## **D. Hinweise**

### **1. 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.

### **2. Solarenergienutzung und Gebäudeheizung**

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Errichtung von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen bzw. regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

### **3. Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

### **4. Bodenschutz / Baugrund / Grundwasserstände (Vernässungsgefahr)**

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die 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 abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

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

Es wird 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. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Innerhalb des Planbereiches können bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ing.-Büros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungsgrundwasserstände 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.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angeregt. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

## **5. Baumschutzsatzung**

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

## **6. Nutzung der Erdwärme**

Die Nutzung von Erdwärme ist auf den oberen Grundwasserspeicher beschränkt. Es gilt eine Bohrtiefenbegrenzung. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.