

STADT BENSHEIM

8. Änderung Bebauungsplan BW 15 C „Kappesgärten III“

Begründung

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

Stand: 16.10.2001

006-31-002-2975-004-W15C-08

Inhalt

1. Situation und Grundlagen

- 1.1 Räumliche Lage des Plangebietes und Anlass der Planung
- 1.2 Planungsvorgaben
- 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.4 Städtebauliche Situation

2. Planungsinhalt

- 2.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 2.2 Immissionsschutzrechtliche Betrachtung
- 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 2.4 Stellplätze und Garagen
- 2.5 Landschaftspflegerische Belange

3. Bodenordnende Maßnahmen

4. Ver- und Entsorgung

1. Situation und Grundlagen

1.1 Räumliche Lage des Plangebietes und Anlass der Planung

Das von der Änderung betroffene Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes, unmittelbar an der Bundesbahnstrecke Darmstadt – Heidelberg gelegen und wird durch die Straßenzüge der Europaallee und der Dammstraße im Süden und Osten begrenzt. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches schließt jeweils Wohnbebauung an. Im Westen verläuft ein Fußweg zwischen dem Geltungsbereich und der angrenzenden Wohnbebauung.

Das konzeptionelle städtebauliche Ziel der Planung ist neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung des bereits errichteten Kindergartens auf dem nördlichen Grundstück des Plangeltungsbereiches die Schaffung einer wohnbaulich genutzten Anschlussbebauung im Südwesten und eines Lebensmittelmarktes mit darüber liegenden Büro- und Wohnräumen auf der bahnzugewandten Grundstücksseite im Südosten. Unter dieser städtebaulichen Prämisse wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Konzepte und Varianten entwickelt und auch im Rahmen des vorliegenden 8. Änderungsverfahrens im Verfahren behandelt. Doch insbesondere die nicht unproblematische räumliche als auch funktionale städtebauliche Bedeutung des in Rede stehenden Grundstückes erforderten begründete Änderungen im angedachten Nutzungskonzept. Hierbei hat sich in der Vergangenheit auch immer wieder gezeigt, dass eine reine Wohnbebauung an dieser Stelle nur schwer durchsetzbar ist.

Ungeachtet der abwechselnden Nutzungsabsichten wird von Seiten der Stadt an den eingangs entwickelten Zielvorstellungen uneingeschränkt festgehalten, nämlich der Schaffung einer umfeldverträglichen städtebaulichen Verbindung zwischen der Wohnbebauung im Norden und Westen und gleichzeitig Bildung eines bahnabschirmenden Gebäuderiegels im Osten. Vor allem aber auch die Kenntnis über das derzeit bestehende Defizit hinsichtlich der Nah- und Grundversorgung der im Baugebiet „Kappesgärten“ lebenden Bevölkerung war Anlass für die Stadt zur Aufnahme der bauleitplanerischen Tätigkeit. Letztlich eignet sich die zentrale Lage des Grundstückes gut für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, da der Einzugsbereich nicht nur das Neubaugebiet „Kappesgärten“, sondern auch Teile des Siedlungsgebietes östlich der Bahn abdecken kann. Darüber hinaus wirkt die mehrgeschossig gegliederte, ge-

schlossene Kubatur der gemischt genutzten Randbebauung schallabschirmend gegenüber der Bahn und entspricht damit den gesetzten Zielvorstellungen, zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung. Aus städtebaulicher Sicht bildet die Randbebauung auch einen gelungenen baulichen Abschluss des Quartiers, so dass neben der immissionsschutzrechtlichen Bedeutung auch die städtebauliche Funktion erfüllt wird.

1.2 Planungsvorgaben

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung zum Änderungsverfahren ist die Aufweitung des Geltungsbereiches gegenüber der Entwurfsfassung vom Januar 2001 verbunden, so dass nunmehr die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Bensheim BW 15 C und BW 15 B betroffen sind.

In Ergänzung der Entwurfsfassung mit Stand vom 05.01.2001, die in der Zeit vom 09.04.2001 bis einschließlich 11.05.2001 öffentlich ausgelegen hat (Bekanntmachung vom 31.03.2001), wurde der Geltungsbereich nach Südosten erweitert. Folgende Flurstücke wurden integriert: Nr. 1007 (öffentliche Grünfläche nördlich der Kirchbergstraße), Nr. 1008 teilweise (Straßenparzelle der Dammstraße), Nr. 1009 bis 1022 (Stellplätze südlich der Dammstraße). Vorgenannte Grundstücke sind integraler Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 15 B „Kappesgärten, II. Abschnitt“.

Der rechtswirksame Bebauungsplan BW 15 B setzt innerhalb der vorgenannten Grundstücke öffentliche Verkehrsfläche (Parzelle Nr. 1008 teilw.), eine Fläche für Stellplätze (Parzellen Nr. 1009 – 1022) sowie öffentliches Grün mit Erhaltungs- und Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern (Parzelle Nr. 1007) fest.

Der rechtswirksame Bebauungsplan BW 15C „Kappesgärten III“ setzt für den übrigen Plangeltungsbereich des vorliegenden Änderungsverfahrens im nördlichen Teilabschnitt bereits die Kindergartennutzung fest, im südlichen Teilbereich ist ein „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Mit der vorgesehenen Bebauung auf dem jetzigen Flurstück Nr. 1023 sollte die städtebauliche Fortführung der nördlich entlang der Europaallee entstandenen drei- bis viergeschossigen, teils geschlossenen Gebäuderiegel ausbilden und städtebaulich zum Abschluss gebracht werden. Dementsprechend wurden auch in der rechtskräftigen B-Planfassung bereits Gebäudehöhen von zwingend drei bis

maximal vier Vollgeschossen festgesetzt, um zum einen den räumlichen Abschluss zur Europaallee und der Kirchbergstrassenunterführung zu schaffen und zum anderen auch einen gewissen Lärmschutz zu erreichen. An diesem Planungsziel hält die Stadt im Grundsatz fest.

Auch mit dem vorliegenden Konzept wird diese Planungsabsicht fortgeführt.

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich A der Bebauungsplanänderung übereinstimmend „Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Im Bereich der Teilgeltungsbereiche B und C ist „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Darstellung des FNP deckt insofern die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß dem vorliegenden Planungskonzept ab. Ein gesondertes Änderungsverfahren ist nicht erforderlich, da ein WA grundsätzlich aus einem MI entwickelt werden kann:

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von der 8. Änderung des Bebauungsplanes waren zunächst nur die Flurstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 18, Nr. 1023/1, 1024, 1025 und Nr. 1033/1 betroffen. Der Geltungsbereich wurde im Zuge des hier vorliegenden Entwurfskonzeptes um die Flurstücke der Gemarkung Bensheim, Flur 18, Nr. 1007, Nr. 1008 (teilweise), Nr. 1009 bis einschließlich Nr. 1022 erweitert. Der Planbereich erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Die Parzelle Nr. 1025 dient als Standort für eine Transformatorenstation.

1.4 Städtebauliche Situation

Der Plangeltungsbereich liegt direkt im Einmündungsbereich der bahnparallelen Dammstrasse in die Haupterschließungsachse des Baugebietes „Kappesgärten“, der Europaallee. Etwa 50 m östlich der Einmündung zweigt nochmals eine Wohnstrasse, die Max-Reinhardt-Strasse, nach Nordosten in das Baugebiet ab, diese bildet zugleich auch die östliche Grenze des von der Änderung betroffenen räumlichen Geltungsbereiches.

Der vorliegende Geltungsbereich wird weitgehend von Wohnbebauung umgeben, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Weiter im Norden befindet sich eine Baumschule. Im Osten verläuft die Nord-Süd - Verbindung der Bahnstrecke Darmstadt – Heidelberg. Entlang der Europaallee, die vom Geltungsbereich nach Westen verläuft, sind bereits mehrere Geschosswohnungsbauten, zum Teil mit angegliederten gewerblich genutzten Abschnitten vorhanden, so dass die geplante Nutzung an der noch unbebauten Stelle städtebaulich gut platziert ist und sich in das Siedlungsumfeld entsprechend einpasst.

2. Planungsinhalt

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Es ist vorgesehen, auf dem zur Verfügung stehenden Areal eine in die Umgebung integrierte, städtebaulich verträgliche Bebauung zu errichten. Hierfür wird das Areal planungsrechtlich in vier Teilbereiche gegliedert:

- Der nördliche Teilbereich A wird, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan BW 15C, für die Kindergartennutzung vorbereitet und entsprechend als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.
- Im Westen wird ein Teilbereich einer ausschließlich wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Der Bereich soll als Bindeglied zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Europaallee und der geplanten gemischten Nutzung im Südosten des Plangeltungsbereiches (siehe nächsten Punkt) dienen.

Im Nordwesten ist eine zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen, die über den bereits bestehenden Wendehammer des Wilhelm-Ringelband-Weges angedient wird (Teilgeltungsbereich B1). Im Südwesten (Teilgeltungsbereich B2) ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen, das als funktionale und bauliche Verbindung zwischen der Randbebauung entlang der Europa-Allee und dem Geschosswohnungsbau der Dammstraße Nr. 80 – 84 aufzufassen ist.

Planungsrechtlich wird dieses Areal (Teilgeltungsbereiche B1 und B2) als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

- Die im Südosten liegende Fläche der Teilgeltungsbereiche C1 und C2 sieht ein höhenmäßig untergliedertes, mehrgeschossiges Gebäude vor, in dem neben einem Lebensmittelmarkt noch Büro- und Wohnräume untergebracht werden sollen. Hier erfolgt die Festsetzung als „Mischgebiet“, um in erster Linie dem Nutzungsanspruch Einzelhandel gerecht zu werden. Die erforderliche Durchmischung, die nach den Maßgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem angemessenen Verhältnis zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung zu erfolgen hat, ist durch das Nebeneinander von Wohnen, Büroräumen und dem Lebensmittelmarkt voll erfüllt. Mit der Festsetzung MI wird zudem auch ein Regularium für die Größe des geplanten Lebensmittelmarktes festgelegt. Dieser darf in einem Mischgebiet die Größe von 1.200 m² Geschossfläche nicht überschreiten. Der Regelvermutung nach ist dies einer Verkaufsfläche nicht über 800 m² gleichzusetzen.

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegte architektonische Bauungskonzept sieht eine starke Untergliederung der zusammenhängenden Gebäudekubatur vor. Dies wird durch markante Höhenversätze einzelner Bauteile erreicht, d. h. die Gebäudeabschnitte unterscheiden sich zum einen in ihrer Geschossigkeit, zum anderen hinsichtlich der Dachform (und damit auch in der absoluten Höhe baulicher Anlagen). Der in seiner Längsachse annähernd parallel zur Max-Reinhardt-Strasse angeordnete Körper ist als dreigeschossiger Flachdachbau geplant, für den längs der Dammstraße vorgesehenen, viergeschossigen Kubus ist ein Satteldach vorgesehen. Beide Baukörper sind durch einen zweigeschossigen Teil baulich miteinander verbunden. Als Randbebauung an die Dammstraße angrenzend ist ein eingeschossiger Vorbau vorgesehen, in dem der Andienungsbereich des Supermarktes untergebracht ist. Aufgrund der geplanten und nach B-Plan zulässigen Gebäudehöhen erfüllt die Randbebauung in gewissem Umfang die gewollte Abschirmungsfunktion der anschließenden Wohnbebauung von der Schallquelle Bahnlinie.

Die Andienung des Supermarktes ist, wie erwähnt, an der südlichen Fassade des Marktgebäudes, parallel zur Dammstraße, vorgesehen und damit nur mittelbar der Wohnnutzung zugewandt. Zwischen dem Lebensmittelmarkt und der Wohnbebauung im Westen liegt der Kundenparkplatz. Dieser wird von der Dammstrasse aus angefahren. Weitere Kundenparkplätze sowie eine fahrgeometrisch erforderliche Wendeanlage für den Lkw-Zulieferverkehr ist, durch die Dammstraße getrennt, im Bereich der parzellierten Stellplätze (Grundstücke Nr. 1009 – 1022) sowie der Parzelle Nr. 1007 vorgesehen.

Die im Südwesten unmittelbar an die Europaallee angrenzende Parzelle Nr. 1025 dient als Standort für eine Trafostation.

2.2 Immissionsschutzrechtliche Betrachtung

a) Schallimmissionen:

Das städtebauliche Ziel, nämlich die Schaffung eines mehrgeschossigen Baukörpers als räumlicher Abschluss des Geltungsbereiches im Osten mit gleichzeitiger Lärmabschirmung für die anschließende kleinteilige Wohnbebauung im Westen, bleibt im Rahmen der vorliegenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 15 C weitgehend erhalten. Die Planung sieht vor, auf der bahzugewandten Seite des Geltungsbereiches einen dreigeschossigen Baukörper anzuordnen.

Bereits im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und im Bericht Nr. A95 – 221 vom 02.02.1995 zusammengefasst. Grundlage der Untersuchung war auch hier ein viergeschossiger Baukörper im Osten des Plangeltungsbereiches.

Bei der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung in der Bauleitplanung werden den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen sog. Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet. Deren Einhaltung wird gefordert, um den der Eigenart des Baugebietes entsprechenden Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Jedoch ist auch der Belang des Schallschutzes in der Bauleitplanung, neben anderen, ein abwägungsrelevanter Planungsgrundsatz. Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Im Rahmen der fallbezogenen Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft wurden folgende Lärmemittelen zugrunde gelegt: Strasse, Schiene, Tiefgaragenzufahrt (Anmerkung: im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes war im Bereich des bahzugewandten Geschossbaues eine Tiefgaragenzufahrt von der Max-Reinhardt-Strasse aus vorgesehen). Die seinerzeit getroffenen Annahmen lassen sich auf die vorliegende Planung übertragen, da sowohl die

Anordnung der Baukörper als auch die Geschossigkeit der aus immissionsrechtlicher Sicht relevanten Baukörper gleich sind.

Aus dem Bericht geht hervor, dass auf den bahnabgewandten Gebäudeseiten der Orientierungswert „Tag“ von 55 dB(A) nicht überschritten wird (Lärmpegelbereich II). An den höher liegenden Geschossen kommt es insbesondere an den bahnzugewandten, d.h. nach Südosten bis Osten ausgerichteten Fassaden zu Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswertes. Der deutlich niedrigere Orientierungswert „Nacht“ wird an allen Fassaden überschritten.

Da jedoch aus städtebaulichen Gründen und zur Schallabschirmung der im Westen anschließenden Wohnbebauung an dieser Stelle ein mehrgeschossiger Baukörper erwünscht ist (siehe Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 15 C), muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen der kritischen Fassaden im Bereich von Aufenthaltsräumen sichergestellt werden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurden dementsprechend die einzelnen Gebäudefassaden einem Lärmpegelbereich zugeordnet, für den spezifische Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten sind. Zur Einhaltung der nach DIN 4109 geforderten Lärmpegel sind bei Aufenthalts- und Büroräumen entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen. Liegen im Rahmen der Objektplanung alsdann konkrete Grundrisse und Raumnutzungen fest, so ist der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm unter Zugrundelegung der festgesetzten Lärmpegelbereiche im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen (Dr. Gruschka, Ingenieurgesellschaft mbH, Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme vom 09.03.1995, Bericht Nr. A 95-221/1).

b) Erschütterungseinwirkungen:

Im Rahmen der o.g. Untersuchung wurden auch Erschütterungsmessungen im Einzugsbereich der Bahnstrecke durchgeführt. Dem Ergebnisbericht zufolge sind bei Entfernungen unter etwa 100 m zwischen dem Ort der Erschütterungsanregung und dem Immissionsort Raumwellen maßgebend.

Der Bericht kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der hier anzuwendenden DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ für allgemeine Wohngebiete eingehalten sind und die voraussichtlichen maximalen Erschütterungseinwirkungen die Anhaltswerte nicht überschreiten. Es wird auch bemerkt, dass die tatsächlichen Verhältnisse voraussichtlich noch günstiger ausfallen, da

aufgrund der anstehenden geologischen Bodenverhältnisse die Gebäude mit einer Tiefgründung versehen werden müssen und damit auch eine Schwingungsminderung der Gebäude erreicht wird.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Plangeltungsbereich ist in vier unterschiedlich nutzbare Teilbereiche gegliedert. Im Teilbereich A wird für die Art der baulichen Nutzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

Die Teilgeltungsbereiche B1 und B2 wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO bestimmt. Nutzungsbeschränkungen werden nicht festgelegt.

In den Teilbereichen C1 und C2 erfolgt die Festsetzung eines „Mischgebietes“ nach § 6 BauNVO. Nach den Maßgaben der Baunutzungsverordnung ist innerhalb eines Mischgebietes Einzelhandel nur bis zu einer maximalen Geschossfläche (GF) von 1.200 m² zulässig, um nicht den Kriterien der Großflächigkeit zu unterliegen, so dass hier ergänzende Restriktionen nicht erforderlich sind. Es ist das erklärte städtebauliche Ziel, an dieser Stelle des Stadtgebietes keinen großflächigen Einzelhandel zuzulassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Kindergartens aus den Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung übernommen: max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: II, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35, Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,7. Auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche wird im Hinblick auf die freie Gestaltungsmöglichkeit bei der Objektplanung verzichtet.

In den Teilgeltungsbereichen B1 und B2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von aus Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen bestimmt und entsprechend den jeweiligen Anforderungen und der unterschiedlichen städtebaulichen Funktion durch die Festsetzung einer Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergänzt. Festsetzungen zur Ausgestaltung der Baukörper und der Höhenentwicklung konkretisieren die zulässigen Gestaltungsspielräume.

- Teilbereiche B1 und B2:
 - Zahl der Vollgeschosse: max. II (B1), max. III (B2); GRZ = 0,4; GFZ = 0,8.
 - Dachneigung: 30° bis max. 45° a.T.; Dachform: Sattel- oder Walmdach.
 - TWH = 7,00 m; FH = 11,00 m, jeweils gemessen senkrecht in Gebäudemitte und bezogen auf die Fahrbahnoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Dammstrasse im bezeichneten Bezugspunkt B.
 - Es wird abweichende Bauweise (B1) festgesetzt, die wie folgt bestimmt ist: es gilt „offene Bauweise“ nach § 22 BauNVO, abweichend hiervon ist bei Doppelhausbebauung mit realer Grundstücksteilung Grenzbebauung entlang der gemeinsamen Nachbargrenze zulässig.
Im Teilbereich B2 gilt offene Bauweise.
 - Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird im Teilgeltungsbereich B1 wie folgt begrenzt: max. 1 WE je Gebäude bei Doppelhäusern, max. 2 WE bei freistehenden Einzelhäusern, wobei Doppelhäuser im Gemeinschaftseigentum auch als freistehende Einzelhäuser gelten. Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die angespannte Stellplatzsituation, die über die ausgewiesene Anzahl an Stellplätzen / Garagen keine zusätzlichen Abstellmöglichkeiten für weitere Wohneinheiten, wie z. B. Einliegerwohnungen, zulässt.
- Teilbereiche C1 und C2:
 - Zahl der Vollgeschosse: max. III, bzw. IV; GRZ = 0,6; GFZ = 1,2.
 - Dachneigung: 30° bis max. 45° a.T.; Dachform: Sattel-, Walm- oder Pultdach.
 - TWH = 12,00 m und FH = 16,50 m (C1) bzw. TWH = 13,50 m (C2), jeweils gemessen senkrecht in Gebäudemitte und bezogen auf die Fahrbahnoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Dammstrasse im bezeichneten Bezugspunkt.
 - Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Grenzbebauung zulässt (Anbauverpflichtung an die festgesetzte Baulinie im Teilgeltungsbereich C1). Darüber hinaus sind Baukörperlängen über 50 m zulässig.
 - Es wird auch bestimmt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis der GRZ die nach den Maßgaben des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, nicht einzurechnen sind.

2.4 Stellplätze und Garagen

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln. Im Plan sind aufgrund einer Vorermittlung zum künftigen Bedarf geeignete Flächen festgesetzt.

Grundsätzlich sind Stellplätze, auch überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Der im Teilbereich C1,2 erforderliche Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes ist als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Parkplatzfläche“ festgesetzt. Die dem Markt zugeordneten privaten Stellplätze können hier nachgewiesen werden. Eine detaillierte Einteilung von Stellplätzen ist objekt- und nutzungsbezogen im Rahmen der weiteren Projektarbeit vom planenden Architekten durchzuführen. Im vorliegenden Verfahren werden hierzu lediglich die bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Zur Gewährleistung eines weitgehend konfliktfreien Verkehrsablaufs werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, bzw. die Anordnung der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Zur Abschirmung des im Norden angrenzenden Kindergartens ist textlich bestimmt, dass an der gemeinsamen Nachbargrenze in der Länge des Kundenparkplatzes eine Mauer zur Einfriedung zu errichten ist. Diese soll teils als Sichtschutz, aber auch als Schutz vor Lärm und Abgasen gegenüber der Kindergartenfreifläche dienen. Die Mauer ist zu begrünen.

Im Bereich zwischen der Dammstraße und der Europa-Allee ist zudem eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Parkplatzfläche“ ausgewiesen. Hierin sollen zum einen ebenfalls Kundenstellplätze für den gegenüberliegenden Verbrauchermarkt errichtet werden. Zum anderen dient die Fläche als Rangierfläche für die Anlieferung des Marktes (im Planteil nachrichtlich dargestellt): Der aus der Europa-Allee in die Dammstraße einbiegende Anlieferungsverkehr fährt vorwärts in die südlich der Dammstraße ausgewiesene Parkplatzfläche, stößt zurück und kehrt in umgekehrter Fahrtrichtung (Fahrtrichtung Europa-Allee) wieder auf die Dammstraße und stößt wiederum rückwärts in die Andienungsfläche parallel zur Dammstraße.

2.5 Landschaftspflegerische Belange

Nachdem das in der rechtskräftigen B-Planfassung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lediglich dergestalt geändert wurde, dass die Größe der überbaubaren Fläche in den Teilbereichen B und C an die aktuellen Bauvorhaben angepasst, d.h. in geringem Maß verkleinert wurde, alle übrigen Parameter zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und damit auch dem Versiegelungsgrad aber übernommen wurde, ist eine zusätzliche bauliche Verdichtung im Gebiet nicht gegeben. Aufgrund der geringeren überbaubaren Fläche, die durch das konkret vorliegende Baukonzept überdies nicht in vollem Umfang ausgenutzt wird, sowie weiterer flankierender grünordnerischer Planinhalte ist sogar von einer Verbesserung der ökologischen Bedeutung des Planbereiches auszugehen. Ein Einfluss auf das Landschaftsbild ist ebenfalls nicht zu erwarten. Unter anderem folgende objektbezogene Maßnahmen wirken sich positiv auf die Gesamtbilanz aus:

- teilversiegelte, versickerungsaktive Oberfläche im Bereich der Stellplätze,
- Randbegrünung (Gehölzanzpflanzung); die in der rechtskräftigen Planfassung festgesetzten Baumanpflanzungen wurden der Anzahl nach übernommen,
- zusätzliche Baumanpflanzungen im Bereich der Parkplatzflächen (1 Baum je 5 Stellplätze),
- Erhalt des schützenswerten Baumes,
- Übernahme der landschaftspflegerischen textlichen Festsetzungen aus der rechtskräftigen Planfassung.

Unter Abwägung der vorgenannten Planinhalte ist von **keiner** Veränderung in der Gesamtbilanz des Baugebietes auszugehen. Die Ausweisung **zusätzlicher Ausgleichsflächen und –maßnahmen ist insofern nicht erforderlich.**

3. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Grundstücksneubildungen oder sonstige grundbuchliche Veränderungen (mit Ausnahme der Eigentumsverhältnisse) sind nicht zu erwarten oder nach Veranlassung vom Grundstückseigentümer vorzunehmen.

4. Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Gebietes ist bereits gegeben. Im weiteren notwendige Erschließungsmaßnahmen, wie z. B. die Herstellung der privaten Erschließungsflächen oder privater Hausanschlussleitungen, gehen zu Lasten des Investors. Zusätzliche öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

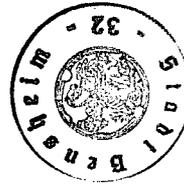
Alle Grundstücke sind an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen.

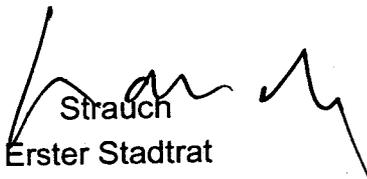
Eine ausreichenden Versorgung mit Löschwasser in der geforderten Wassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraumraum von zwei Stunden bei einem Druck, der bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten darf, ist sichergestellt.

Bensheim, 16.10.2001.

Bensheim, den 20.12.01

Der Magistrat
der Stadt Bensheim




Strauch
Erster Stadtrat