

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Juli 2014)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel“ getroffenen zeichnerischen, tabellarischen und textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher in den entsprechenden Teilbereichen geltenden Festsetzungen der am 14.10.2005 in Kraft getretenen 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“ sowie (im Bereich der Peter-Krenkel-Straße) die Festsetzungen der am 30.10.1996 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 15D „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. § 11 BauNVO)

Innerhalb der zeichnerisch entsprechend bestimmten Flächen des Geltungsbereiches (Kennziffer 38) wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ (Beherbergungsgewerbe, Tagungsstätte und Gastronomie) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie einschließlich branchenüblicher Nebennutzungen wie z.B. Dienstleistungen aus dem Bereich Fitness, Wellness und Gesundheitsvorsorge, Catering, Vermietung von Veranstaltungsräumen, Vermietung von Ferienwohnungen, Durchführung von Tagungen und sonstigen Veranstaltungen wie Messen, Familienfeiern etc..

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse und maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen Werte (in müNN) festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Werte durch technische Aufbauten (z.B. Kamine, Klimageräte, Fahrstuhlüberfahrten etc.) um bis zu 2,00 m kann als Ausnahme zugelassen werden, sofern die entsprechenden Aufbauten um mindestens 5,00 m von der nördlichen und östlichen Baugrenze abgerückt sind und die Grundfläche der technischen Aufbauten insgesamt maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes umfasst.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Ebenerdige Stellplätze und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.

Die Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen darf nicht über die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Gehölze erfolgen (Flächen zum Anpflanzen und/oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Ebenerdige Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) auszubilden. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze sowie für die Herstellung von Stellplätzen über Tiefgaragen bzw. anderen Gebäudeteilen unter Geländeoberkante (GOK) können wasserundurchlässige Beläge verwendet werden.

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

Oberirdische Parkgaragen (Parkhaus) sind nur im westlichen Teil (40 m ab Peter-Krenkel-Straße) der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Nordfassade von Parkgaragen ist vollständig zu schließen. Der nördliche Teil der West- und Ostfassade der Parkgarage ist jeweils über eine Mindestlänge von 5,00 m zu schließen (siehe Abb. 1 im Anhang zur schalltechnischen Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Bericht Nr.: 11-2253 vom 23.03.2012).

Lärmabstrahlende technische Geräte (z.B. Klima- und Lüftungsgeräte) sind um mindestens 5,00 m von der nördlichen Baugrenze abzurücken und einzuhausen. Im östlichen Gebäuderiegel (Nordostecke des Plangebietes) sind entsprechende Anlagen unzulässig.

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

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzenarten der nachfolgenden Artenliste mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1,5 m² dieser Flächen zu verwenden. In der anzupflanzenden Hecke sind zusätzlich mindestens 2 Bäume der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm):

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus domestica (Speierling)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Fagus sylvatica (Buche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obstgehölze in Arten und Sorten

Sträucher (Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe - je nach Art - 60 - 80 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
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)	

Pro 6 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der oben stehenden Artenliste so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4 m² groß sein.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Falls durch die Erhaltung dieser Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, können Ausnahmen hiervon zugelassen werden, wenn an anderer Stelle des Grundstückes Ersatzpflanzungen erfolgen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**

Entlang der Schwester-Jovita-Straße sind Gebäude durch Elemente wie eingerückte Gebäudeteile, Fassadenbegrünungen oder vorgesetzte Verschalungen in Fassadenabschnitte von maximal 25 m Länge vertikal zu gliedern.

Die Dachflächen sind als Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° auszubilden. Technische Aufbauten sind zulässig.

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

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Der Sichtschutz ist zu begrünen.

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante zulässig. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzenarten der oben stehenden Artenliste zu verwenden. Innerhalb der Hecken sind auch Draht- oder Stabgitterzäune zulässig. Die Begrenzung der Wuchshöhe der Hecken gilt nicht für die entlang der Schwester-Jovita-Straße festgesetzte Heckenfläche.

C. Hinweise und Empfehlungen**1. Baumschutzsatzung**

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 11.01.2009) sind zu beachten. Die Satzung ist auch auf Bestandsbäume anzuwenden, die in der Bebauungsplanänderung nicht zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt sind.

2. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (rechtskräftig seit dem 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

3. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

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

Bei Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich vorhandener Bäume sind die dabei ggf. erforderlichen Wurzel- und Kabelschutzmaßnahmen durch den Betreiber der Leitung und auf dessen Kosten vorzunehmen.

4. 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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

5. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

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

Zur Minimierung schädlicher 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.

6. Nutzung der Erdwärme

Zur Nutzung von Erdwärme gilt eine Bohrtiefenbegrenzung. Erdwärmehohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

7. Nachweis der Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

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

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

8. Bodenschutz, Baugrund und 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.

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.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei bauaufsichtlichen Verfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ingenieurbüros 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.

Seitens der Stadt Bensheim 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.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe stark verkehrsbelasteter Straßen. Forderungen gegen den Straßenbaulastträger, die Straßenverkehrsbehörde oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt (Bericht Nr.: 11-2253 vom 23.03.2012) den Bauvorlagen beizufügen ist.

Die Annahmen der schalltechnischen Untersuchung, insbesondere der Anzahl und Lage der Stellplätze, sind bei der Erstellung der Bauvorlagen zu prüfen und bei Abweichungen eine erneute schalltechnische Berechnung als Nachweis der Einhaltung der Anforderungen des BImSchG vorzulegen.

Für technische Aufbauten (z.B. Klimageräte) sind Nachweise zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bzw. der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten.

10. Niederschlagswassernutzung und -versickerung

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Bensheim in Bezug auf die Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit für die Brauchwassernutzung und/oder Gartenbewässerung aufgefangen und genutzt oder auf dem Grundstück versickert werden. Hierdurch können die Abwassergebühren für das Niederschlagswasser minimiert oder sogar ganz vermieden werden. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage soll nur erfolgen, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Eine Verwendung des Niederschlagswassers zur Toilettenspülung wird empfohlen.

11. Artenschutz

Bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung unter Umständen eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein kann.

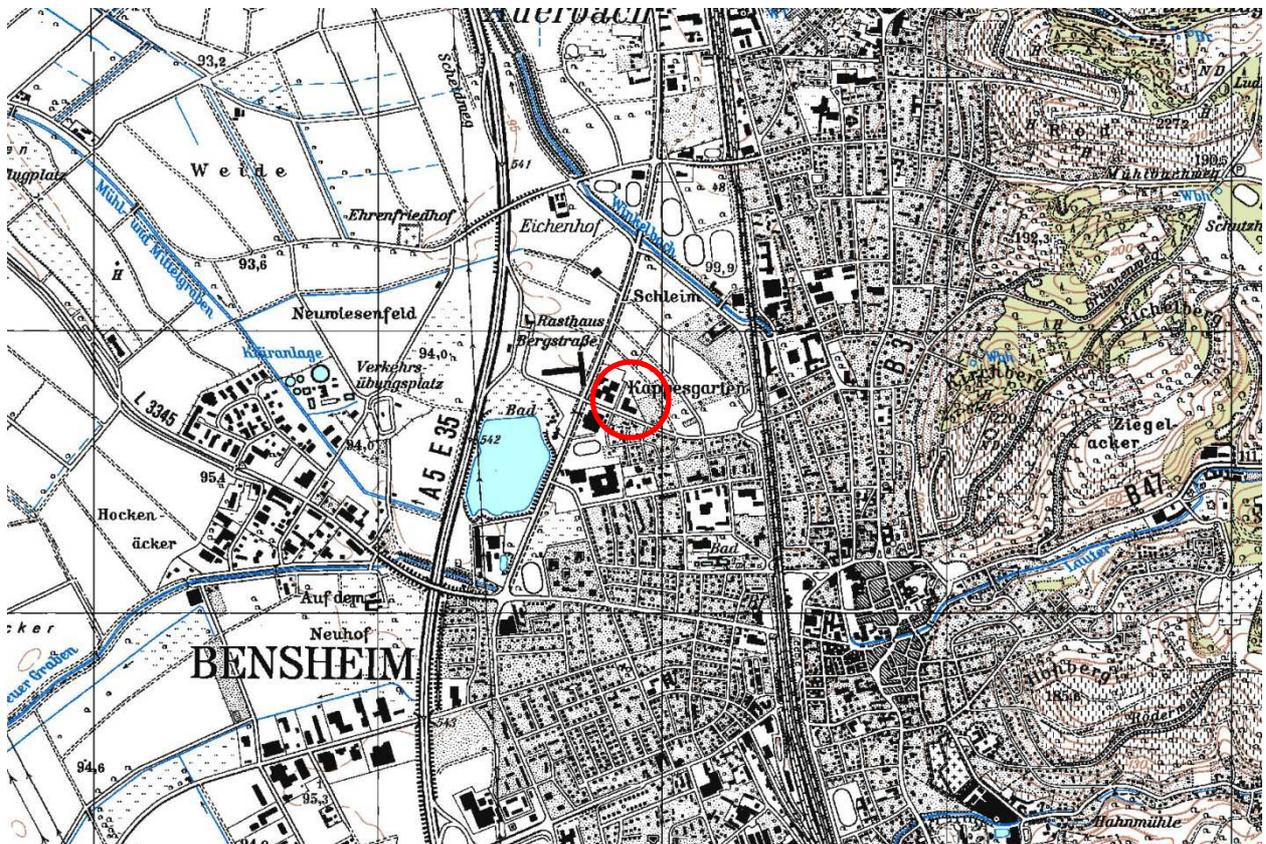
12. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung der Bebauungsplanänderung verwiesen wird, können beim Team Stadtplanung der Stadt Bensheim eingesehen werden.



Stadt Bensheim

11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel“ in Bensheim



Begründung

Juli 2014

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Energiewende und Klimaschutz	7
I.1.6	Erschließungsanlagen	8
I.1.7	Wasserwirtschaftliche Belange	9
I.1.8	Altlasten und Bodenschutz	10
I.1.9	Denkmalschutz	11
I.1.10	Immissionsschutz	11
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	12
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
I.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	14
I.2.4	Stellplätze und Nebenanlagen	15
I.2.5	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	16
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	16
II.	Belange von Natur und Landschaft	17
III.	Planverfahren und Abwägung	18

Anlage: - Schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Bericht Nr.: 11-2253 vom 23.03.2012

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der seit 14.10.2005 rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“. Mit der vorliegenden Planung soll ein Teilbereich dieser Bebauungsplanänderung, im bisherigen Plan mit den Kennziffern 34 und 38 gekennzeichnet, überplant und ersetzt werden. Zudem ist die Peter-Krenkel-Straße bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 15D (in Kraft getreten am 30.10.1996) festgesetzt. Dieser Teil der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzt ebenfalls diesen entsprechenden Bereich.

Anlass für die Planung ist die Anfrage des privaten Grundstückseigentümers der Flurstücke Nr. 1167, Nr. 1168 und Nr. 1169 bezüglich einer ergänzenden Bebauung der beiden nördlich an das „Alleehotel Europa“ angrenzenden Grundstücke, die bislang als Parkplatz und Gartenfläche genutzt wurden. Eine Erweiterung des 4-Sterne-Hotels wird aufgrund der großen Nachfrage der Hotelgäste nicht nur im Hinblick auf eine gehobene Unterbringung, sondern auch in Bezug auf ausreichende und modern ausgestattete Konferenzräume notwendig. Weiterhin soll das Dienstleistungsangebot im Bereich Catering und hierzu die Hotelküche erweitert werden. Ergänzend sind innerhalb der westlichen Gebäudeerweiterung zwei Parkdecks geplant, in denen weitere Stellplätze für die Hotelanlage errichtet werden sollen.

In der rechtskräftigen 4. Bebauungsplanänderung sind die für den Neubau vorgesehenen Grundstücke mit der Kennziffer 34 als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Hier war ursprünglich der Bau der „Grundschule Kappesgärten“ angedacht, die allerdings im Jahre 2003 bereits weiter südlich in der Nähe der „Geschwister-Scholl-Schule“ eröffnet wurde. Eine Vorhaltung der Flächen nördlich des Hotels für eine Schule ist daher nicht mehr erforderlich, weshalb diese Grundstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Die Flächen befinden sich schon seit einigen Jahren im Besitz des Alleehotels Europa und sollen für eine Erweiterung des Hotels herangezogen werden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Hotelerweiterung geschaffen werden.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft ist die bauliche Innenentwicklung des Stadtgebietes sinnvoller als die Siedlungsentwicklung in den Außenbereich. Die Stadt Bensheim verfolgt daher seit geraumer Zeit in verschiedenen Stadtbereichen Projekte zur maßvollen Innenentwicklung. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben. Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen stellen zudem wertvolle Aspekte der Hotelerweiterung dar.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Flur 18 der Gemarkung Bensheim: Flurstücke Nr. 1167, Nr. 1168, Nr. 1169 und Nr. 1266 (teilweise).

Über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Peter-Krenkel-Straße ist die Erschließung des Erweiterungsbaus des Hotels mit der dort vorgesehenen Parkgarage gesichert. Zur Schwester Jovita-Straße besteht eine Hecke die nach Bebauungsplanfestsetzung zu erweitern ist, so dass die nördlich benachbarte Wohnbebauung nicht durch zusätzliche Grundstückszufahrten und wesentliches Verkehrsaufkommen belastet wird.

Der Bebauungsplan enthält alle „Mindestfestsetzungen“ nach § 30 Abs. 1 BauGB und erfüllt somit die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,24 ha.

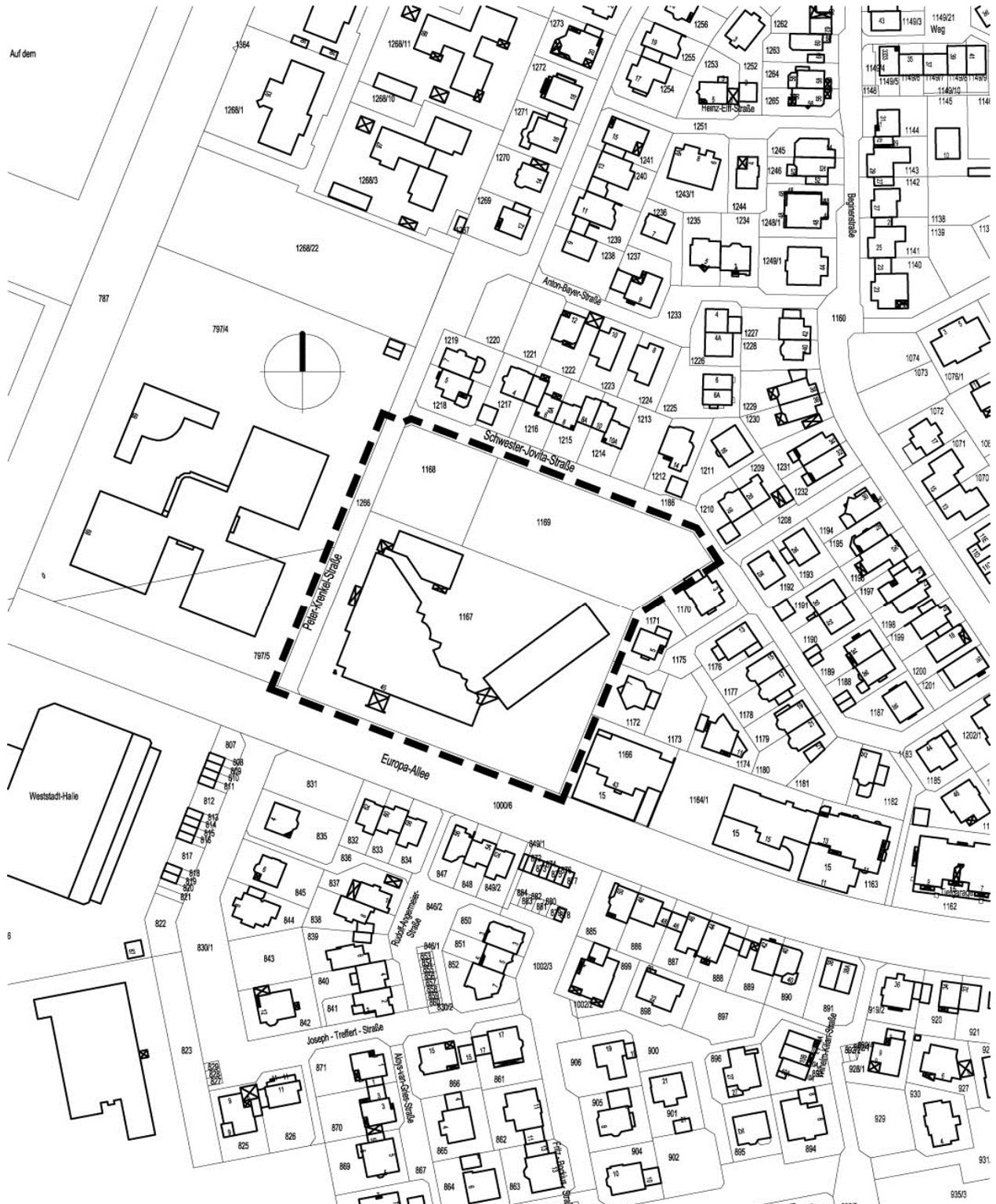


Abbildung 1: Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel“ in Bensheim (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

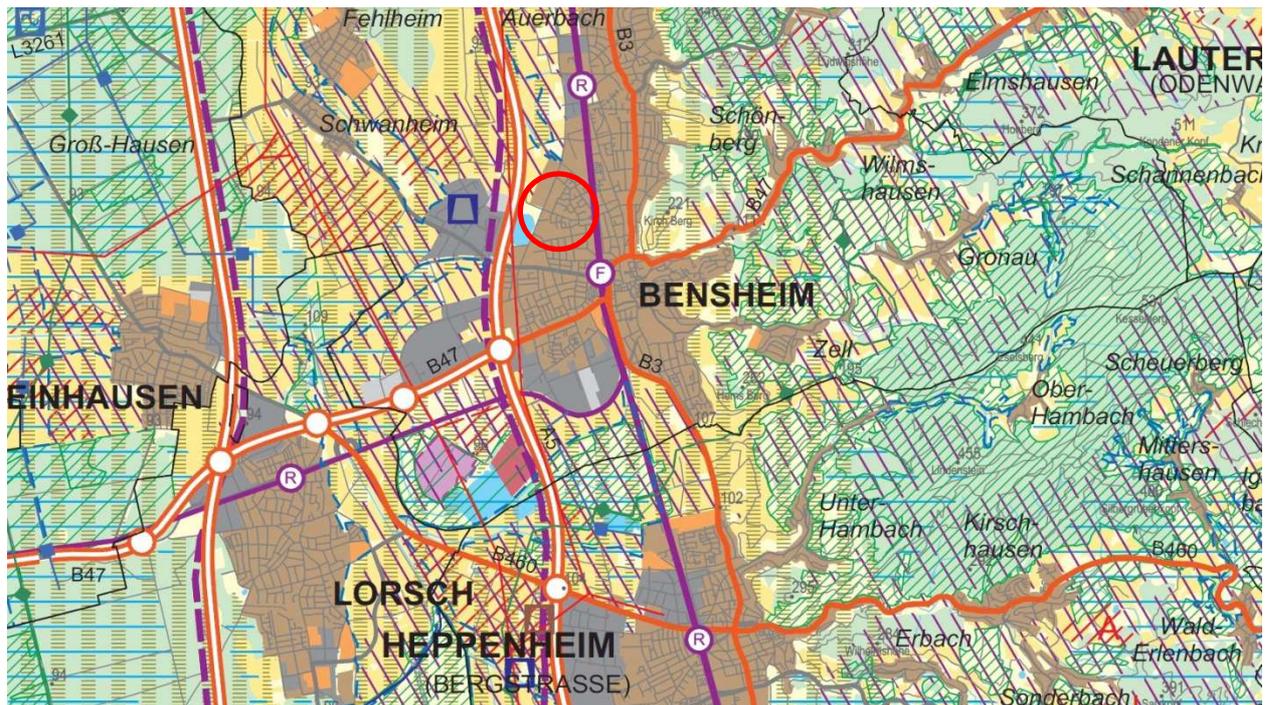


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

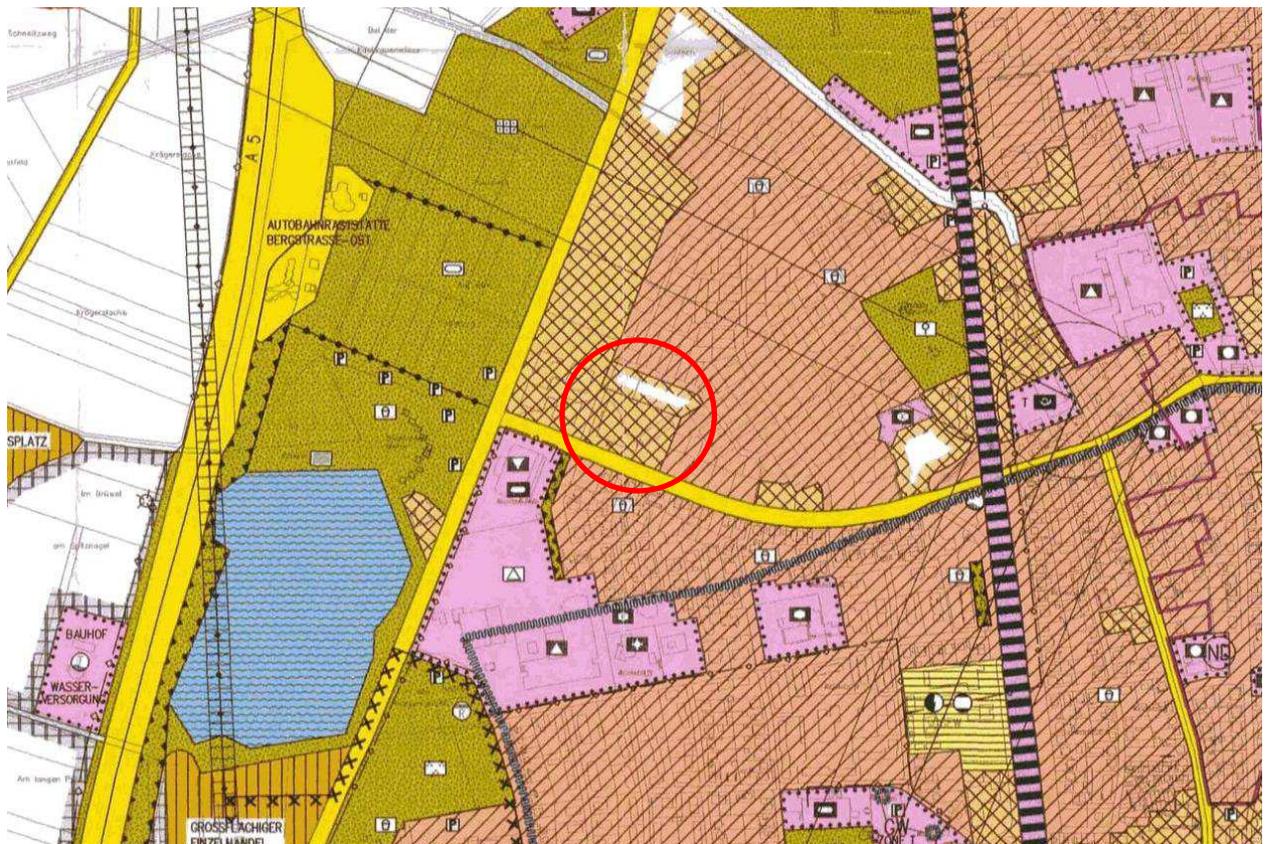


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (unmaßstäblich)

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen (RPS) 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Die Innenentwicklung der Stadt Bensheim durch maßvolle Nachverdichtung von Bauflächen entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist das Plangebiet im Bereich des Alleehotels als „Gemischte Bauflächen, Bestand“ und in den nördlich angrenzenden Grundstücken als „Gemischte Bauflächen, Planung“ dargestellt. Eine tatsächliche Durchmischung von Nutzungen liegt wegen der alleinigen Nutzung „Hotel“ jedoch nicht vor. Im Verfahren nach § 13a BauGB ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, auch wenn die Nutzung des Hotels nunmehr über eine Sondergebietsausweisung festgesetzt werden soll. Der Flächennutzungsplan kann im Nachgang zur Änderung des Bebauungsplanes auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Grundstücke des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der am 14.10.2005 in Kraft getretenen 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“. Die vorliegende 11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel“ ersetzt bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen aller vorausgegangenen Fassungen des Bebauungsplanes BW 15C in den überlagerten Bereichen. Der in der bisherigen Änderungsplanung vorhandene Teilbereich mit der Kennziffer 34 wird durch die vorliegende Planung in den Teilbereich 38 mit einbezogen und entsprechend überplant.

Die Peter Krenkel-Straße ist bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 15D „Kappesgärten“ (in Kraft getreten am 30.10.1996) festgesetzt. Dieser Teil der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzt im entsprechenden Bereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 15D „Kappesgärten“.

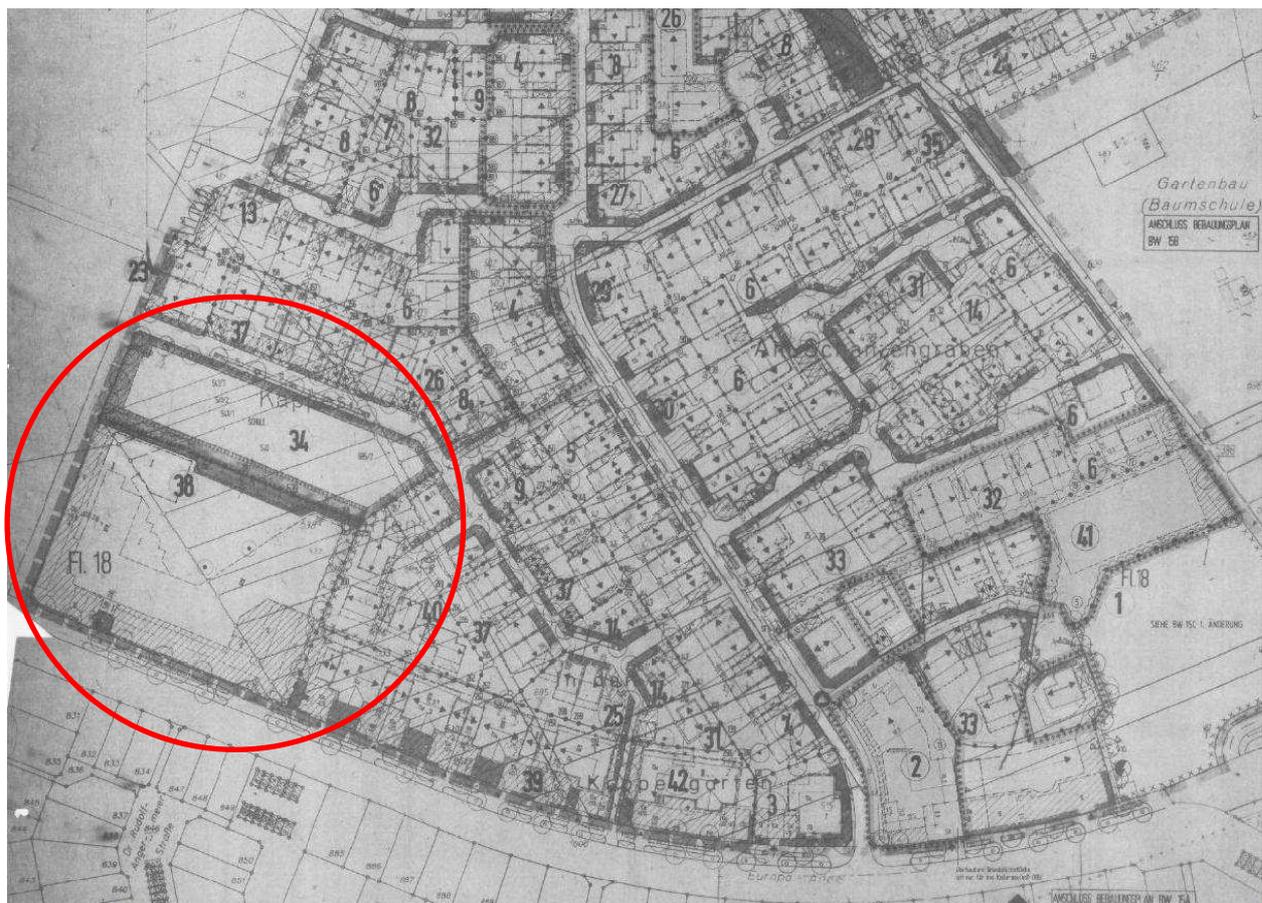


Abbildung 4: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III“ (unmaßstäblich)

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

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

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

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Bensheim. Die Umgebungsbebauung besteht im Norden, Süden und Osten im Wesentlichen aus zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Teilweise finden sich hier aber auch dreigeschossige Büro- bzw. Mehrfamilienhäuser. Westlich des Plangebietes besteht am Berliner Ring ein dreigeschossiger Bürokomplex sowie südwestlich die für Sport- und sonstige Veranstaltungen genutzte „Weststadthalle“. Während die Wohngebäude überwiegend Satteldächer aufweisen, haben der Bürokomplex und die „Weststadthalle“ Flachdächer. Das vorhandene „Alleehotel Europa“ besteht aus dreigeschossigen Gebäudeteilen und einem eingeschossigen Anbau, jeweils mit Flachdach. Das früher für einen Schulneubau vorgesehene Grundstück ist seit Jahren in die Gartenfläche des Hotels einbezogen und wird in Teilflächen auch als Parkplatz des Hotels genutzt.

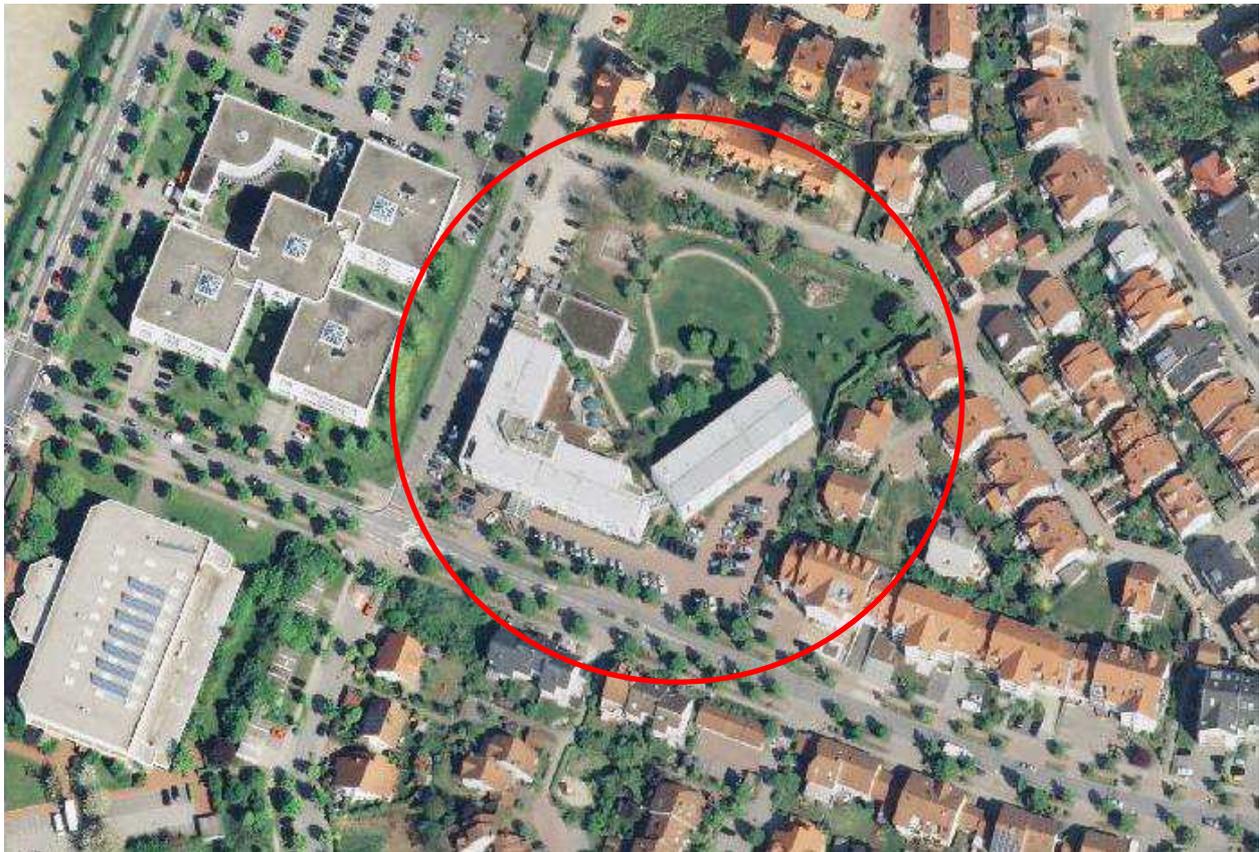


Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Energiewende und Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Bundesgesetzgebung, insbesondere durch die EnEV, in gerechter Abwägung zu den Belangen der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt. Es bedarf keiner weitergehenden Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Die Nachverdichtung bereits baulich genutzter Flächen wirkt sich im Vergleich zu Siedlungsentwicklungen im Außenbereich positiv auf die Klimabelange aus, da innerhalb bebauter Flächen die Transmissionswärmeverluste durch Wind geringer sind als am Siedlungsrand. Besondere

Risiken durch Folgen des Klimawandels, wie etwa Windbruch von benachbarten Waldflächen, Überschwemmungsgefahr etc., sind für das Plangebiet nicht erkennbar.

Die bisherige planungsrechtliche Situation sah zwischen Schule und Hotel einen von Gebäuden freigehaltenen Grundstücksstreifen von insgesamt 8,00 m Breite vor. In Verlängerung dieser „Grünschneise“ riegelt allerdings eine bestehende Bürobebauung im Westen des Plangebietes den Luftzustrom ab, so dass eine nennenswerte Durchlüftung des Baugebietes über den bislang festgesetzten Zwischenraum zwischen den Baufenstern nicht zu erwarten war. Stattdessen besteht eine offen gehaltene Ost-West-Verbindung im Bereich der Schwester-Jovita-Straße, die sich bis an den Berliner Ring und darüber hinaus erstreckt. Diese Grünverbindung wurde durch Abrücken der nördlichen Baugrenze nach Süden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan verbreitert. Nachteile der Durchlüftungssituation des Stadtgebietes sind daher nicht zu erwarten.

Eine gutachterliche Untersuchung der klimatischen Situation ist schon aufgrund dieser großen Gebäudeabstände und der verbreiterten Lüftungsbahn im Bereich der Schwester-Jovita-Straße nicht erforderlich.

I.1.6 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Europa-Allee, die Peter-Krenkel-Straße sowie die Schwester-Jovita-Straße gewährleistet. Letztere soll jedoch nur in einem kleinen Bereich in Höhe der Hausnummer 16 Zufahrtsmöglichkeiten zu bereits bestehenden Stellplätzen im Plangebiet erhalten. Die hier durch Festsetzung eingeschränkte Stellplatzfläche ist geringer als die bislang bereits durch Stellplätze genutzte Grundstücksfläche. Die bestehenden Bepflanzungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sollen erhalten bzw. weiter ergänzt werden. Zusätzliche Grundstückszufahrten, außer der in der Nordostecke des Grundstücks bestehenden, jedoch nur gering frequentierten Zufahrt an der Schwester-Jovita-Straße, sind nicht vorgesehen und werden durch die Heckenfestsetzung wirksam ausgeschlossen.

In der Schwester-Jovita-Straße werden in Verbindung mit dem Vorhaben keine weiteren Stellplätze ausgewiesen. Die Straße wird für stellplatzsuchenden Verkehr somit nicht attraktiver. Im Gegenteil wird die Stellplatznutzung in der Nordostecke des ehemaligen Schulgrundstückes reduziert, so dass die Belastung der Schwester-Jovita-Straße durch Kraftfahrzeuge des Hotelbetriebes künftig sinken wird. Auch infolge des mit dem geplanten Parkhaus erweiterten Parkraumbereiches des Hotels ist von eher reduziertem Parksuchverkehr in angrenzenden Straßen auszugehen.

Im Bereich der Peter-Krenkel-Straße werden die im Gehweg gepflanzten Bäume in die angrenzende private Grundstücksfläche verpflanzt bzw. falls dies nicht zweckmäßig ist, eine Fällung und Neuanpflanzung vorgenommen. Hierdurch verbessert sich das Lichtraumprofil der Fußgänger und der Straßenraum einschließlich Gehweg wird übersichtlicher. Die wesentliche Veränderung in diesem Straßenabschnitt ist die neu geplante Garagenausfahrt. Diese ist in Bezug auf die Querung des Gehweges sicherer als die derzeit bestehenden Stellplätze in Senkrechtaufstellung unmittelbar hinter dem Gehweg, da in das Parkhaus vorwärts eingefahren und beim Verlassen auch vorwärts ausgeparkt wird, was grundsätzlich einen guten Überblick über den Gehweg ermöglicht. Bei den Senkrechtparkern wird hingegen beim Ein- oder Ausparken rückwärts über den Gehweg hinweg gefahren, was weniger übersichtlich ist. Die Sicherheit des Schulweges wird durch die Benutzung der Parkgarage und die Versetzung der Bäume sicherer.

Ggf. können durch die Straßenverkehrsbehörde bei Bedarf ergänzende Maßnahmen wie Markierung von Aufmerksamkeitsfeldern, Warnblinklicht etc. angeordnet werden. Diesbezügliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan mangels rechtlicher Grundlage nicht möglich und auch nicht erforderlich, da sie im Ermessen der Straßenverkehrsbehörde stehen und keine baurechtliche Voraussetzung benötigen.

Der noch nicht bebaute Teil des überplanten Grundstückes ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden. Die bestehenden Hotelgebäude sind selbstverständlich bereits an die öffentliche Kanalisation und das Wasserleitungsnetz angeschlossen.

Durch die bauliche Nachverdichtung wird zusätzlicher Kfz-Verkehr durch weitere Hotelgäste erzeugt, der jedoch ohne zusätzliche bauliche oder betriebliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann. Insbesondere ist zu beachten, dass das derzeitige Baurecht der an das Hotel nördlich angrenzenden Grundstücke eine Schule mit dem entsprechenden Bring- und Abholverkehr der Schulkinder durch deren Eltern sowie dem Verkehr durch Lehrer und Angestellte bereits zulassen würde. Aufgrund der Lage der bestehenden und geplanten Stellplätze und Garagen wird der zusätzliche Verkehr über den Berliner Ring, die Europa-Allee sowie die Peter-Krenkel-Straße abgewickelt und belastet somit keine Wohngebiete. Die Verkehrsbelastung in der Schwester-Jovita-Straße (Spielstraße) dürfte gegenüber der früher geplanten Schulnutzung deutlich geringer ausfallen.

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

I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trinkwasser

Die Planung führt, insbesondere im Hinblick auf die bisherige Zulässigkeit einer Schule, nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch. Die Trinkwasserversorgung ist über das GGEW als örtlichem Versorgungsunternehmen bzw. den Wasserbeschaffungsverband Riedgruppe-Ost als Trinkwasserlieferanten sichergestellt. Das geplante Vorhaben ist über Hausanschlüsse an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen und damit an das örtliche Trinkwassernetz anzuschließen.

I.1.7.2 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung als Grundschutz ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet. Der Löschwasserbedarf wird durch die bauliche Erweiterung nicht erhöht.

I.1.7.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.7.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

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

I.1.7.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Bensheim in Bezug auf die Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit für die Brauchwassernutzung und/oder Gartenbewässerung aufgefangen und genutzt oder auf dem Grundstück versickert werden. Hierdurch können die Abwassergebühren für das Niederschlagswasser minimiert oder sogar ganz vermieden werden. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage soll nur erfolgen, wenn

die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Eine Verwendung des Niederschlagswassers zur Toilettenspülung wird empfohlen.

Nachdem das Plangebiet bereits bebaubar bzw. in Teilen bebaut ist und das Kanalnetz für die anfallenden Niederschlagswassermengen dimensioniert ist, sind verbindliche Regelungen zur Niederschlagswasserableitung, die über die Anforderungen an die Umgebungsbebauung hinausgehen, nicht erforderlich.

I.1.7.6 Abwasser

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Abwasseranlagen der Stadt Bensheim anzuschließen. Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet. Außer Hausanschlüssen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Veränderungen an der Abwasseranlage erforderlich.

I.1.7.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Grundwassermessstellen sind nicht betroffen.

I.1.7.8 Grundwasserstand

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Vom Bauherrn bzw. dessen Architekten sind diese stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen, sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Die Erstellung eines Bodengutachtens wird empfohlen.

I.1.8 Altlasten und Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Für den Planbereich liegen auch der Stadt Bensheim keine Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden vor. Im Plangebiet wird aufgrund der ausschließlichen Vornutzung als Hotel bzw. Gartenfläche kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Dennoch wird im Textteil der Bebauungsplanänderung darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu informieren.

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.

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.

I.1.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter.

Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, 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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.1.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe einer stark verkehrsbelasteten Stadtstraße, dem Berliner Ring, sowie unweit der Autobahn BAB 5. Diese Immissionsquellen sind jedoch durch große Gebäude entlang des Berliner Rings von der geplanten Bebauung getrennt, so dass aktive Maßnahmen des Schallschutzes für nicht erforderlich erachtet werden. Aufgrund der heutigen Anforderungen an die energetische Dämmung von Gebäuden weisen die Fassaden üblicherweise ausreichende Schallschutzeigenschaften auf. Dennoch erfolgt ein entsprechender Planungshinweis im Textteil der Bebauungsplanänderung, wonach Forderungen gegen den Straßenbaulastträger, die Straßenverkehrsbehörde oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind. Der von Norden nach Süden verlaufende Gebäuderiegel des Hotels stellt zudem eine weitere Abschirmung der östlich angrenzenden Wohngebietsflächen zum Berliner Ring und zur Autobahn BAB5 dar. Die Lage der Einfahrt zu den geplanten Parkdecks in der westlichen Gebäudeerweiterung liegt darüber hinaus auf der von den Wohngebieten abgewandten Gebäudeseite und damit unter dem Aspekt des Immissionsschutzes besonders günstig. Ein schalltechnischer Nachweis für das Parkhaus wurde geführt und liegt der Begründung als Anlage bei. Die im Gutachten ermittelten Auflagen zum Schallschutz (hier: Schließen von Fassadenabschnitten im Bereich des Parkhauses) sind in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung als verbindliche Regelung übernommen worden.

Die Hotelnutzung selbst ist vergleichsweise ruhig. Der Haupteingang des Hotels ist zur Europa-Allee orientiert, so dass der rückwärtige Grundstücksbereich mit Ausnahme der schalltechnisch bewerteten Parkgarage von ausschließlich wohngebietsverträglichen ruhigen Nutzungen (Garten, Zimmertrakte, Seminarräume) geprägt wird. Die Terrassennutzung der Gaststätte liegt bereits in der Gartenzone unmittelbar am Hauptgebäudekörper und somit weit von der Wohnnutzung an der Schwester-Jovita-Straße entfernt. Durch die Gebäudeteile entlang der Schwester-Jovita-Straße werden eine weitere Abschirmung der Terrassennutzung der Hotel-

Gastronomie sowie die zur Erholung nutzbaren Grünbereiche im Innenhof des Hotels gegenüber dem Wohngebiet erzielt. Es ist vorgesehen, entlang der Schwester-Jovita-Straße Korridore anzuordnen, von denen aus Konferenzräume und Hotelzimmer mit Orientierung zum Innenhof des Hotels erreichbar sind. Diese Flure sind ruhige Gebäudenutzungen. Fenster der Seminarräume, Zimmer etc. befinden sich somit auf der von der Schwester-Jovita-Straße abgewandten Gebäudeseite. Aufgrund der Planung sind somit keine Immissionskonflikte zu erwarten. Dieser Vorteil in schalltechnischer Sicht bedingt aber eine lange gerade Gebäudeflucht. Durch gliedernde Elemente wie eingerückte Gebäudeteile, Fassadenbegrünung oder vorgesetzte Verschalungen in Fassadenabschnitte von maximal 25 m Länge vertikal kann dieser Eindruck jedoch gemindert werden.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist festzustellen, dass im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis zu erbringen ist, dass die Bauleitplanung vollziehbar ist, d.h. bei späterer Umsetzung nicht zu unüberwindbaren Konflikten führt. Die aktuell bekannte Vorhabenplanung wurde daher hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen untersucht und bewertet. Sofern im Rahmen der späteren Objektplanung bzw. bei der Erstellung der Bauvorlagen von diesen Annahmen abgewichen wird, sind ggf. aktualisierte Gutachten vorzulegen und ergänzende Schutzmaßnahmen zu treffen (siehe Hinweis C.9. „Immissionsschutz“ im Textteil der Bebauungsplanänderung). Rechtsgrundlage hierfür ist das unabhängig vom Bebauungsplan geltende und im bauaufsichtlichen Verfahren anzuwendende Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Weitergehende Festsetzungen werden in der Bebauungsplanänderung daher nicht für erforderlich erachtet.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen der vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel“ in Bensheim orientieren sich an den Festsetzungen des Teilbereiches 38 aus der rechtskräftigen 4. Bebauungsplanänderung und berücksichtigen heute übliche Festsetzungen, die analog auch in anderen vergleichbaren Bebauungsplanverfahren der Stadt Bensheim getroffen werden. Der bisherige Teilbereich 34 (Sondergebiet „Schule“) wird in den Teilbereich 38 mit einbezogen und entsprechend überplant. Die wesentlichen Festsetzungen werden nachfolgend erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet der Bebauungsplanänderung bereits vorhandene Hotelnutzung soll erweitert werden. Die bislang festgesetzte Sondergebietsnutzung „Schule“ entfällt aufgrund des zwischenzeitlich an anderer Stelle realisierten Schulbaus zugunsten der Ausweisung einer Sondergebietsfläche für das Hotel. Über 2/3 der Fläche waren bereits nach bisherigem Bebauungsplan für die Hotelnutzung vorgesehen bzw. durch diese genutzt und als Mischgebiet festgesetzt. Eine echte Durchmischung verschiedener Nutzungen fand in diesem Bereich allerdings nicht statt, weshalb mit der vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung eines Sondergebietes „Hotel“ erfolgt. Baurechtlich handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb, wobei die heute branchenübliche Konferenznutzung, d.h. Vermietung von Konferenzräumen und Bewirtung der Konferenzteilnehmer, teilweise auch ohne Übernachtungsgäste, ebenso zugelassen wird wie die ebenfalls bereits vorhandene gastronomische Nutzung, die Gästen auch unabhängig vom Hotel offen steht.

Ein weiteres Betätigungsfeld des Hotels ist ein umfangreicher Cateringservice für Veranstaltungen aller Art, aber auch zur Versorgung von Schulen und Kindergärten sowie anderen Infrastruktureinrichtungen und Firmen. Moderne Hotelbetriebe bieten ihren Gästen darüber hinaus Angebote aus den Bereichen Fitness und Wellness bzw. Gesundheitsvorsorge an. Diese Angebote können teilweise auch von Nicht-Hotelgästen genutzt werden. Im Sinne der Attraktivitäts- und Standortsicherung werden die branchenüblichen Nebennutzungen im Sondergebiet zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Für das Plangebiet werden eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,4 festgesetzt. Die Hotelnutzung hat einen geringeren Freiflächenanspruch als die frühere Schulnutzung oder eine Wohnnutzung. Daher erscheint die Erhöhung der baulichen Dichte im Sinne der optimierten Grundstücksnutzung geboten. Die GRZ im Bereich des Hotels war im bisherigen Bebauungsplan bereits mit 0,45 festgesetzt. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist die Erhöhung daher weniger gravierend. Nach § 17 BauNVO wäre im Sondergebiet als GRZ ein Wert bis zu 0,8 und für die GFZ ein Wert bis zu 2,4 zulässig. Diese Obergrenzen der baulichen Dichte werden aus Gründen der Sicherung einer guten Durchgrünung des Gebietes und einer damit verbundenen hohen Aufenthaltsqualität der Hotelgäste und der Wohnqualität der umliegenden Bewohner nicht ausgeschöpft und deutlich unterschritten.

Zur eindeutigen Regelung der zulässigen Gebäudehöhen werden durch Planeintrag die maximalen Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normalnull (müNN) festgesetzt. Diese Höhe wird im Bereich des Bestandsgebäudes und für den westlichen und östlichen Gebäudeflügel auf 109,50 müNN bestimmt. Im Sinne eines Übergangs zu den nördlich und östlich angrenzenden Wohnbauflächen wird dort eine Höhenstaffelung festgesetzt, so dass der jeweils nördlichste Teil der westlichen und östlichen Gebäudeflügel in einer Tiefe von 5,00 m (nordwestlicher Gebäudeteil) bzw. 3,00 m (nordöstlicher Gebäudeteil) ab nördlicher Baugrenze nur eine Höhe von maximal 105,00 müNN aufweisen darf. Die gleiche Höhe wird an der Ostseite des nordöstlichen Gebäuderiegels zur benachbarten Wohnnutzung festgesetzt. Der nördliche Baukörper parallel zur Schwester-Jovita-Straße wird insgesamt auf diese Höhe von 105,00 müNN begrenzt und entspricht somit in etwa der Traufwandhöhe der nördlich benachbarten zweigeschossigen Wohnbebauung. Nachbarschützende Belange werden somit nicht nachteilig berührt. Insbesondere die nach Hessischer Bauordnung (HBO) geforderten Abstandsflächen zu Nachbargrenzen werden eingehalten bzw. sogar deutlich größer ausgeführt. Der mit den Abstandsflächen nach HBO verbundene Anspruch an sozialverträgliche Bauwerksabstände wird voll erfüllt. Es sind nach den Beurteilungsmaßstäben der bauleitplanerischen Abwägung keine wesentlichen oder gar unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarn erkennbar.

Technische Aufbauten (z.B. Kamine, Klimageräte, Fahrstuhlüberfahrten etc.) sind auch bis 2,00 m über die angegebene Höhe hinaus zulässig. Die Zulässigkeit technischer Aufbauten wird aber dahingehend eingeschränkt, dass diese Höhenüberschreitung ausnahmsweise nur dann zugelassen werden kann, wenn die entsprechenden Aufbauten um mindestens 5,00 m von der nördlichen und östlichen Baugrenze abgerückt sind und die Grundfläche der technischen Aufbauten insgesamt maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes umfasst. Das Abrücken dieser Anlagen soll bewirken, dass die Traufwandhöhe des obersten Vollgeschosses die zurückversetzten Technikaufbauten aus dem Blickwinkel der Straße verdeckt. Auf die weitergehenden Einschränkungen für lärmabstrahlende technische Geräte (z.B. Klima- und Lüftungsgeräte) wird an dieser Stelle hingewiesen (siehe Kapitel I.2.5).

Zur Anpassung an die nördliche zweigeschossige Wohnbebauung werden Gebäude parallel zur Schwester-Jovita-Straße sowie im nordöstlichen Bereich zudem auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt, während im übrigen Planbereich bis zu 3 Vollgeschosse zulässig sind, die an die überwiegend dreigeschossigen Gebäudeteile des bestehenden Hotels angelehnt sind.

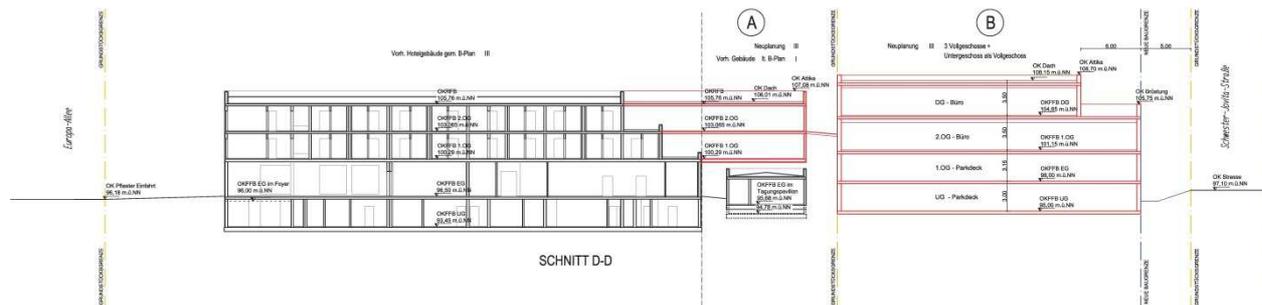


Abbildung 6: Gebäudeschnitt „West“ mit Höhenstaffelung zur Schwester-Jovita-Straße (rechts im Bild; unmaßstäblich)

1.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer Bauweise ist wegen der klar begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich. Notwendige Abstände zu Nachbargrenzen ergeben sich aufgrund der festgesetzten Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen bzw. durch die entsprechenden Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Im Bereich des bestehenden Hotels (auch bisher Kennziffer 38) wurde gartenseitig eine aus heutiger Sicht städtebaulich kaum begründete sehr stark gegliederte Baugrenze festgesetzt, die mit der Änderung in eine klar strukturierte Baufläche geändert wird. Straßenseitig wird an der bisherigen Gebäudeflucht festgehalten, die wie im baulichen Bestand durch ein auskragendes Bauteil (überdachte Vorfahrt) unterbrochen wird. Nachdem der Hoteleingang an die Südostecke des Gebäudes verlegt werden soll, wird auch dort eine entsprechende Auskrugung in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile können im Übrigen im Ermessensspielraum der Bauaufsicht zugelassen werden, sind jedoch nach vorliegender Objektplanung nicht vorgesehen. Die aktuelle Gebäudeplanung des Hotels ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingeblendet (hellere Gebäudeteile).

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

Im Verfahren nach § 13a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher formal nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Der Baumbestand im Gartenbereich wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zu erhalten festgesetzt. Gleiches gilt für die bestehende Hecke entlang der Schwester-Jovita-Straße, die nach Westen und Osten zu erweitern ist. Die im öffentlichen Straßenraum der Peter-Krenkel-Straße bestehenden Bäume sind im bisherigen Bebauungsplan als anzupflanzen festgesetzt und werden im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung in die angrenzende private Grundstücksfläche verschoben. Die Bäume sollen verpflanzt bzw. falls dies nicht zweckmäßig ist, gefällt werden. Sollte die Verpflanzung nicht möglich sein, sind im Bereich des Hotel-Grundstückes Neuanpflanzungen gemäß zeichnerischer Festsetzung vorzunehmen. Mit der entsprechenden Maßnahme soll die Benutzbarkeit und Sicherheit des Gehweges im Sinne der Schulwegesicherung verbessert werden.

Die außerhalb des Plangeltungsbereiches der 11. Bebauungsplanänderung bestehenden Bäume an der Europa-Allee und in der Schwester-Jovita-Straße werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt, um die bestehende bzw. geplante Eingrünung des Hotelgrundstückes besser beurteilen zu können.

Eine Baumgruppe im Bereich der westlichen Gebäudeerweiterung kann aufgrund der Lage innerhalb bzw. im angrenzenden Bereich des geplanten Baufensters nicht erhalten werden. Es ist zu beachten, dass diese Baumgruppe ebenso innerhalb des bisherigen Baufensters liegt und eine Rodung mit dem bestehenden Baurecht gleichfalls zulässig wäre. Diese Bäume können unter Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim gerodet werden, sind allerdings gemäß Baumschutzsatzung an anderer Stelle des Grundstückes durch Neupflanzungen zu ersetzen oder finanziell abzulösen.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sowie darin zu pflanzende Bäume werden Vorgaben zur Pflanzdichte und Mindestgröße aus einer Artenliste von heimischen und standortgerechten Pflanzenarten gemacht.

Aus der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim ergibt sich die als Festsetzung übernommene Forderung zur Durchgrünung von Stellplatzflächen. Pro 6 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4 m² groß sein.

Es wird festgesetzt, dass analog § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Mit der Festsetzung wird den Belangen des Artenschutzes (Vogelnester) Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen von Stellplätzen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert. Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen sind nur beim Ausbau barrierefreier Stellplätze, sowie bei der Herstellung von Stellplätzen über Tiefgaragen bzw. anderen Gebäudeteilen unter Geländeoberkante (GOK) zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotope, die als zu erhalten festzusetzen wären. Es liegen auch keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Nutzung als private Gartenfläche sowie Stellplatzfläche ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen. Bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Hier ist insbesondere das Tötungsverbot zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes unter Umständen eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein kann.

1.2.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken im Plangebiet nachzuweisen. Hierzu sind Stellplätze in den zeichnerisch dafür vorgesehen Flächen geplant. Darüber hinaus ist textlich festgesetzt, dass sich die Parkieranlage aus Gründen des Immissionsschutzes nur im westlichen Gebäudeflügel, d.h. innerhalb eines Abstands von maximal 40 m ab der Peter-Krenkel-Straße befinden darf. Im beiliegenden Schallgutachten ist das Parkdeck auch hinsichtlich der Lage dargestellt.

Ebenerdige Stellplätze und auch Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig. Hierdurch sollen die übrigen Freiflächen von entsprechenden baulichen Nutzungen und den mit ihnen einhergehenden Emissionen im Sinne der Wohn- und Aufenthaltsqualität freigehalten werden.

Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen durch die zeichnerisch festgesetzten Heckenflächen hindurch sind unzulässig.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Der Sichtschutz ist zu begrünen.

I.2.5 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 10° festgesetzt. Als Dachformen werden ausschließlich Flachdächer zugelassen, wobei technische Aufbauten zulässig sind. Hierdurch wird eine Anpassung der Gebäudeerweiterung an die bestehende Gebäudegestaltung gesichert.

Weiter werden an dem geplanten Gebäude entlang der Schwester-Jovita-Straße zur Sicherung einer dem wohnbaulichen Umfeld angemessenen Gebäudegestaltung gliedernde Elemente wie eingerückte Gebäudeteile, Fassadenbegrünungen oder vorgesetzte Verschalungen in Fassadenabschnitte von maximal 25 m Länge vertikal zur Minderung des Eindrucks einer langen, geraden Gebäudeflucht festgesetzt.

Über die Regelung zur Überschreitung der Höhenfestsetzung für technische Aufbauten hinaus wird vorgesehen, dass lärmabstrahlende technische Geräte (z.B. Klima- und Lüftungsgeräte) um mindestens 5,00 m von der nördlichen Baugrenze abzurücken und einzuhausen sind. Hierdurch werden mögliche Beeinträchtigungen für die Wohnnachbarschaft ausgeschlossen, da sich somit der Abstand zwischen den Geräten und den Immissionspunkten an der Wohnbebauung erhöht. Schon im Interesse der Aufenthaltsqualität der Hotelgäste werden leise Geräte vorgesehen. Im östlichen Gebäuderiegel (Nordostecke des Plangebietes) sind entsprechende Anlagen unzulässig, da das Hotel-Grundstück dort direkt an die benachbarten Wohngrundstücke angrenzt und keine Trennung durch eine Straßenfläche besteht.

Es werden darüber hinaus Empfehlungen für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger sowie die Solarenergie- und Erdwärmenutzung ausgesprochen. Die ENEC ist in der zum Zeitpunkt der bauaufsichtlichen Verfahren geltenden Fassung anzuwenden. Weitere allgemeine Hinweise zum Planvollzug sind im Textteil berücksichtigt.

Hybridpappeln und Nadelbäume wachsen im Vergleich zu anderen Bäumen besonders schnell und können innerhalb weniger Jahre bereits ein Risiko für Astwurf oder Windbruch darstellen. Sie werden daher im Plangebiet nicht zugelassen.

Aus ökologischen Gründen wird die extensive Pflege von Gehölzen festgesetzt. Durch den Verzicht auf Pestizide wird auch ein unbeabsichtigter Eintrag in Nachbargrundstücke vermieden.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung ist nicht zwingend erforderlich und kann bei Bedarf beispielsweise durch Vereinigung der Grundstücke erfolgen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes und der festgesetzten Bindungen zum Erhalt von Gehölzen sowie Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Plangebiet keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und der Lage im Innenbereich keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren nach bisherigem planungsrechtlichen Zustand der Flächen zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Mit der Bebauungsplanänderung werden Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkung getroffen (Begrenzung der Gebäudehöhen und der zulässigen Grundfläche, Erhalt von Gehölzen, versickerungsfähige Stellplätze usw.).

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotope vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung und Lage des Plangebietes ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung im Sinne der Energieeinsparung und des Artenschutzes ausschließlich warm-weiße LED-Leuchten zulässig. Entsprechende Leuchten gewährleisten neben der Energieeinsparung auch eine Minderung von beleuchtungsbedingten Lockefferen und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna.

Es wird auf die Regelungen der rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim hingewiesen. Die Satzung ist insbesondere auch auf die Bestandsbäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuwenden, die in der Bebauungsplanänderung nicht zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt sind.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 02.05.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel“ in Bensheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren kann wegen der Innenbereichslage auf Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, wurden in der Planung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Aufgrund der bisher bereits zulässigen Bebauung im Bereich des früheren Schulgrundstückes werden durch die Planung auch keine grundsätzlich neuen Eingriffe vorbereitet oder wesentlich andere Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgelöst als dies nach bisherigen planungsrechtlichen Zustand bereits zulässig war. Im Gegenteil war bei einem Schulprojekt durch die Gebäude und befestigten Freiflächen (Schulhof) eher mit einer größeren Bodenversiegelung zu rechnen.

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

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und erfolgte in der Zeit vom 21.05.2013 bis einschließlich 21.06.2013, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 11.05.2013 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 14.05.2013 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.06.2013 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte im Wesentlichen zu Konkretisierungen und ergänzenden Erläuterungen in der Begründung sowie den Texthinweisen. Weiter wurden folgende Änderungen in die Planung aufgenommen:

- Festsetzung gliedernder Elemente wie eingerückte Gebäudeteile, Fassadenbegrünung oder vorgesetzte Verschalungen entlang der Schwester-Jovita-Straße.
- Die Zulässigkeit technischer Aufbauten wurde dahingehend eingeschränkt, dass diese um mindestens 5,00 m von der nördlichen Baugrenze abzurücken und einzuhausen sind. Im nordöstlichen Gebäuderiegel werden entsprechende Anlagen aufgrund der unmittelbaren Wohnnachbarschaft nicht zugelassen.
- Begrenzung der Gebäudehöhe in dem zur östlichen Nachbarschaft orientierten Gebäudeteil auf 105,00 mⁿüNN; Zulassung eines Staffelgeschosses im westlichen Teil dieses Gebäuderiegels.

- Begrenzung der Gebäudehöhe auf 105,00 mÜNN in der Nordwest-Ecke des Geltungsbe- reiches.
- Verschiebung der Baumstandorte in der Peter-Krenkel-Straße aus dem öffentlichen Straßenraum in das angrenzende Hotel-Grundstück.
- Reduzierung der Stellplatzfestsetzung in der Nordost-Ecke des Plangebietes und Festsetzung einer anzupflanzenden Hecke an dieser Stelle.

Diese Änderungen stellten eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes dar und erforderten somit eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel“ in Bensheim wurde daher in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 13.02.2014 als zweiter Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch eine verkürzte öffentliche Auslegung der zweiten Entwurfsplanung in der Zeit vom 04.03.2014 bis einschließlich 18.03.2014 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.02.2014 hingewiesen wurde. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Es wurde jedoch im Sinne der Verfahrensvereinfachung einschränkend bestimmt, dass Stellungnahmen nur noch zu den gegenüber der ersten Entwurfsplanung geänderten Teilen abgegeben werden können. Hierdurch sollte das wiederholte Vorbringen bereits in die Abwägung eingestellter Sachverhalte vermieden werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2014 über die erneute öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 18.03.2014 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Dies führte lediglich zu folgenden Konkretisierungen und Klarstellungen:

- Konkretisierung der Festsetzung A.2. in Absatz 2 (Begrenzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten).
- Konkretisierung der Begründung zu vorgenannter Festsetzung.
- Konkretisierung der Festsetzung zur Gliederung der nördlichen Fassade des Hotels.
- Konkretisierung des Hinweises C.9. im Textteil des Bebauungsplanes.
- Zeichnerische Kennzeichnung des Plangebietes als „vernässungsgefährdete Fläche“.
- Anpassung des Textfeldes zu den Rechtsgrundlagen.

Die Bebauungsplanänderung konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversamm- lung der Stadt Bensheim am 24.07.2014 im Übrigen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C „Kappesgärten BA III - Teilbereich Alleehotel“ in Bensheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie der schalltechnischen Untersuchung, trat durch die ortsübliche Bekanntma- chung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
Errichtung einer Parkgarage im Geltungsbereich der
11. Änderung des Bebauungsplanes BW 15C
"Kappesgärten BA III – Teilbereich Alleehotel", Bensheim

ANTRAGSTELLER:

Hotel Europa Betriebs GmbH
Europa-Allee 45
64625 Bensheim

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 11-2253

23.03.2012

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH

Schalltechnisches Büro

64297 Darmstadt - Heinrich-Delp-Straße 106 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de



I N H A L T

- 0 Zusammenfassung**
- 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung**
- 2 Grundlagen**
- 3 Anforderungen an den Immissionsschutz**
- 4 Vorgehensweise**
- 5 Ausgangsdaten**
- 6 Ergebnisse**

Anhang

0 Zusammenfassung

Die Schallimmissionsprognose für die im Zuge der Erweiterung des "Alleehotels Europa", Bensheim, geplante Parkgarage mit 38 Stellplätzen führt zum Ergebnis, dass in der Nachbarschaft unter Beachtung folgender Lärmschutzmaßnahmen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm /1/ eingehalten sind:

- die Nordfassade der Parkgarage ist vollständig zu schließen

und

- der nördliche Teil von West- und Ostfassade der Parkgarage ist jeweils über eine Mindestlänge von jeweils 5 m zu schließen (s. **Abb. 1** im Anhang).

Für die restlichen Fassadenflächen bestehen keine Einschränkungen.

Anmerkung:

Aus dem übrigen Hotelbetrieb sind keine störenden Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten, da:

- im geplanten westlichen und östlichen Gebäudeflügel nur unkritische Nutzungen untergebracht sind (z. B. Hotelzimmer, Konferenzräume),
- die der Gastronomie zugeordnete, seit Jahrzehnten bestehende Terrasse an der Gebäudenordseite direkt am Hauptflügel ca. 80 m von der nördlichen Wohnbebauung entfernt liegt. Eine relevante Änderung der Geräuschsituation ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, da bereits heute die Bestandsbebauung eine Fokussierung nach Norden hin verursacht.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

In Bensheim soll das bestehende "Alleehotel Europa" erweitert werden. Innerhalb der westlichen Gebäudeerweiterung ist eine Parkgarage mit zwei Parkdecks (UG, EG) mit insgesamt 38 Stellplätzen geplant (s. **Abb. 1** im Anhang).

Die Einfahrt zur geplanten Parkgarage erfolgt über die westlich vom Plangebiet verlaufende Peter-Krenkel-Straße und liegt somit auf der von dem im Norden angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) abgewandten Gebäudeseite.

Westlich der Peter-Krenkel-Straße schließt sich ein Mischgebiet (MI) an.

Zum Schutz der Wohnbebauung soll zumindest die Nordfassade der Parkgarage geschlossen werden.

Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen wurden bislang als Parkplatz und Gartenfläche genutzt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Hotelenerweiterung geschaffen werden.

Die Details der örtlichen Situation sowie der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die Lärmeinwirkungen durch die geplante Parkgarage auf die Nachbarschaft gemäß TA Lärm /1/ prognostiziert und beurteilt werden. Falls erforderlich, sind geeignete ergänzende Lärmschutzmaßnahmen anzugeben.

2 **Grundlagen**

- /1/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), vom 26. August 1998, GMBI. 1998 S. 503

- /2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)

- /3/ Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, 2007, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg

- /4/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90

- /5/ DIN ISO 9613-2, "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien", Ausgabe Oktober 1999.

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

Die TA Lärm /1/ nennt zur Beurteilung von Lärm aus **Betriebsgrundstücken** und bei der **Ein- und Ausfahrt** folgende Immissionsrichtwerte:

Tab. 3.1: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /1/

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte / [dB(A)]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
reine Wohngebiete	50	35
allgemeine Wohngebiete	55	40
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
Gewerbegebiete	65	50

Die Immissionsrichtwerte gelten außen (d. h. vor den Gebäuden) und sind mit den Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Betriebsgelände dürfen die Immissionsrichtwerte in **Tab. 3.1** um nicht mehr als tags 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) überschreiten ("**Spitzenpegelkriterium**").

Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist je nach Auffälligkeit ein Zuschlag K_T anzusetzen (**Ton-/Informationshaltigkeitszuschlag**).

Für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, ist je nach Störwirkung ein Zuschlag K_I anzusetzen (**Impulszuschlag**).

Für folgende Zeiten ist außer in Kern-, Dorf-, Misch- und Gewerbegebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von $K_R = 6$ dB(A) zu berücksichtigen ("**Ruhezeitzuschlag**"):

an Werktagen	6 – 7 Uhr
	20 – 22 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	6 – 9 Uhr
	13 – 15 Uhr
	20 – 22 Uhr.

Die Ruhezeitzuschläge werden, falls aufgrund der Gebietsnutzung und der Einwirkzeiten erforderlich, bei den Schallausbreitungsrechnungen entsprechend den Tagesganglinien der berücksichtigten Schallquellen programmintern vergeben.

Der Beurteilungspegel L_r ist wie folgt zu berechnen:

$$L_r = 10 \cdot \log\left\{\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N T_j \cdot 10^{0,1(L_{AFeq,j} + K_{T,j} + K_{R,j})}\right\} \text{ dB(A)} \quad (\text{Gl. 3.1})$$

mit:

- T_r Beurteilungszeitraum (tags 16 h, nachts 1 h)
- T_j Teilzeit j
- N Zahl der Teilzeiten
- $L_{AFeq,j}$ Mittelungspegel während der Teilzeit T_j
- $K_{T/I}$ = Ton-/Informations-/Impulshaltigkeitszuschlag
- K_R = Ruhezeitzuschlag.

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, sind nach TA Lärm /1/ der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen zu beurteilen.

Geräusche des vorhabenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf **öffentlichen Verkehrsflächen** in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück (außer in Gewerbe- und Industriegebieten) sollen gemäß TA Lärm /1/ durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit:

- sie die Beurteilungspegel der bestehenden Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöhen **und**
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /2/) erstmals oder weitergehend überschreiten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ lauten:

Tab. 3.2: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV /2/

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte / [dB(A)]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime	57	47
reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kern-, Dorf-, Mischgebiete	64	54
Kleingartengebiete	64	64
Gewerbegebiete	69	59

4 Vorgehensweise

Auf der Grundlage digitaler Planunterlagen wird vom geplanten Vorhaben und seinem Einwirkungsbereich ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt (SoundPLAN, Vs. 7.0).

An die Gebäude in der Nachbarschaft werden Immissionspunkte mit einer Höhe von 5 m über Gelände gelegt (Sternchen in **Abb. 1** im Anhang).

Im nachfolgenden Kapitel werden die Emissionspegel der maßgeblichen Emittenten hergeleitet.

Die Schallausbreitungsrechnungen erfolgen richtlinienkonform unter Berücksichtigung der schallreflektierenden und -abschirmenden Wirkung der bestehenden und geplanten Gebäude.

Die Beurteilungspegel werden im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite für Sonn- und Feiertage ermittelt, den Tagen mit den höchsten Ruhezeitzuschlägen gemäß TA Lärm /1/.

Zur Berücksichtigung der langfristig einwirkenden Geräusche ist gemäß TA Lärm /1/ in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 /5/ ein Langzeitmittelungspegel zu bestimmen. Es wird vom prognostizierten Mittelungspegel die meteorologische Korrektur (C_{met}) subtrahiert. Diese Korrektur berücksichtigt eine Vielzahl von Witterungsbedingungen, die sowohl günstig wie auch ungünstig für die Schallausbreitung sein können. Der zur Berechnung der meteorologischen Korrektur heranzuziehende Faktor C_0 , der von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten abhängt, wird mit $C_0 = 2$ dB(A) angesetzt. Die so errechnete Korrektur geht von einer etwa gleichen Häufigkeit aller Windrichtungen aus; auch bei anderen Windverteilungen liegt der Fehler in der Regel innerhalb von ± 1 dB(A).

Bei den Schallausbreitungsrechnungen wird nach DIN ISO 9613-2 /5/ für Abstände von $100 \text{ m} < d < 1.000 \text{ m}$ und mittleren Höhen von $5 \text{ m} < h < 30 \text{ m}$ eine Genauigkeit von 3 dB(A) erreicht und für Abstände bis 100 m eine Genauigkeit von 1 dB(A) (d: Abstand Quelle - Immissionsort; h: mittlere Höhe von Quelle und Immissionsort). Diese Angaben gelten für Situationen ohne Reflexionen und Abschirmung.

5 Ausgangsdaten

Die nachfolgend aufgeführten Emissionspegel dienen als Eingangsdaten für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den an den Immissionspunkten zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm /1/ verglichen werden.

Parkgarage

Zur Berechnung der Schallemissionen des Parkierungsverkehrs von Hotels ist nach Tab. 33 der "Parkplatzlärmstudie" /1/ als Bezugsgröße B die Anzahl der Betten zu Grunde zu legen. Die zu untersuchende Hotelanlage besitzt insgesamt B = 203 Betten ("Alleehotel Europa" 104 Betten + Residenz-Hotel 99 Betten). Bei 76 Außenstellplätzen stellen die geplanten 39 Stellplätze in der Parkgarage einen Anteil an der Gesamtzahl der Stellplätze von:

$$39 / (76 + 39) = 0,33$$

dar. Somit sind hinsichtlich des Parkierungsverkehrs rechnerisch:

$$\mathbf{B = 203 \text{ Betten} * 0,33 = 68 \text{ Betten}}$$

Der geplanten Parkgarage zuzuordnen.

Hiermit werden in der umseitigen **Tab. 5.1** gemäß Gl. 11a der "Parkplatzlärmstudie" /3/ die Gesamt-Schalleistungspegel der beiden **Parkdecks** berechnet. Für Hotels mit mehr als 100 Betten beträgt nach Tab. 33 der "Parkplatzlärmstudie" /1/ die Anzahl der Kfz-Bewegungen pro Bezugsgröße und Stunde tags N = 0,07 und in der gemäß TA Lärm /4/ zu beurteilenden ungünstigsten Nachtstunde N = 0,06. Es werden die Tab. 34 der "Parkplatzlärmstudie" /13/ angegebenen Zuschläge $K_{PA} = 0 \text{ dB(A)}$ und $K_I = 4 \text{ dB(A)}$ für z. B. "P+R-Parkplätze" oder "Parkplätze an Wohnanlagen" angewendet. Der Korrekturwert für den geglätteten bzw. beschichteten Betonbelag der Rampen und der Parkdecks beträgt nach Kap. 8.2.1 der "Parkplatzlärmstudie" /1/ $K_{Stro} = 0 \text{ dB(A)}$. Die Größe f beträgt nach Kap. 8.2.1 der "Parkplatzlärmstudie" /1/ bei Hotels 0,5.

Die Schalleistungspegel aus **Tab. 5.1** werden der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Schallquelle "Parkgarage" zugeordnet (Emissionshöhe 1,5 m über Gelände). Dies stellt eine Prognose auf der sicheren Seite dar, da hierbei die Emissionen des Parkdeckes im UG überschätzt werden.

Tab. 5.1: Gesamt-Schalleistungspegel der Parkdecks

Beurteilungszeit	Schalleistungspegel in dB(A)											
	L_{W0}	K_{PA}	K_I	K_D	K_{Stro}	$10 \times \log(B \times N)$	$L_{WA,1h}$					
tags	63	+	0	+	4	+	4,1	+	0	+	$10 \times \log(102 \times 0,07)$	= 79,6 dB(A)
lauteste Nachtstd.	63	+	0	+	4	+	4,1	+	0	+	$10 \times \log(102 \times 0,06)$	= 78,9 dB(A)

Erläuterungen:

L_{W0}	= 63 dB(A) = Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung pro Stunde
K_{PA}	= Zuschlag für die Parkplatzart in dB(A)
K_I	= Zuschlag für Impulshaltigkeit in dB(A)
B	= Bezugsgröße = Anzahl der Betten
f	= Stellplätze pro Einheit der Bezugsgröße
K_D	= Zuschlag für Durchfahr- und Parkplatzsuchverkehr = $2,5 \times \log(f \times B - 9)$ dB(A) für $f \times B > 10$ Stellplätze bei Hotels: f = 0,50
K_{Stro}	= Zuschlag für Straßenoberfläche
N	= Bewegungshäufigkeit = Anzahl der Bewegungen pro Bezugsgröße und Stunde
L_{WA}	= Schalleistungspegel in dB(A)

Parkgaragen-Ein-/Ausfahrt

Die Emissionspegel der **Parkgaragen-Ein- und Ausfahrt** werden in der umseitigen **Tab. 5.2** gemäß RLS-90 /4/ berechnet. Die maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken $M_{T/N}$ ergeben sich aus dem Produkt der in **Tab. 5.1** genannten Werte für B und N. Die erhöhten Schallemissionen bei einer Rampenneigung von 14 % werden nach Gl. 9 der RLS-90 /4/ berücksichtigt.

Die Emissionspegel aus **Tab. 5.2** werden nach Gl. 4 der Parkplatzlärmstudie /3/ in längenbezogene Schalleistungspegel umgerechnet:

$$L_{WA,1h}' = L_{m,E} + 19 \text{ dB(A)}$$

und der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Linienschallquelle "Rampen" zugeordnet.

Tab. 5.2: Emissionspegel der Parkgaragen-Rampen

Abschnitt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	DTV	M_T	M_N	p_T	p_N	v_Pkw	v_Lkw	D_StrO	Steigg.	L_m,E,T	L_m,E,N
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	km/h	dB(A)	%	dB(A)	dB(A)
Stgg = 14 %	109	4,8	4,1	0	0	30	0	0	14	40,7	40,1

Erläuterungen zu den Spalten:

- 1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
- 2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)
- 3 M_N: Verkehrsstärke in der lautesten Nachtstunde
- 4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)
- 5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)
- 6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw
- 7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw
- 8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4
- 9 Steigung der Fahrbahn
- 10, 11 L_m,E = L_m(25) + D_v + D_Stg + D_Stro
 Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

Maximalpegel

Beim Türen-, Heck- oder Kofferraumklappenschließen oder beim Motorstart im Bereich der **Parkdecks** betragen gemäß Tab. 35 der Parkplatzlärmstudie /3/ die in einem Abstand von 7,5 m zum Emittenten auftretenden maximalen Schalldruckpegel bis zu 74 dB(A). Der hieraus abgeleitete Schalleistungspegel am Ort der Schallquelle von:

$$L_{WA} = 74 + 20 \cdot \log(7,5\text{m}) + 8 \text{ dB(A)}$$

$$L_{WA} = 99,5 \text{ dB(A)}$$

wird ebenfalls der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Schallquelle "Parkgarage" zugeordnet.

Bei der beschleunigten Abfahrt von/zu den **Rampen** betragen gemäß Tab. 35 der Parkplatzlärmstudie /3/ die in einem Abstand von 7,5 m zum Emittenten auftretenden maximalen Schalldruckpegel bis zu 67 dB(A). Der hieraus abgeleitete Schalleistungspegel am Ort der Schallquelle von:

$$L_{WA} = 67 + 20 \cdot \log(7,5\text{m}) + 8 \text{ dB(A)}$$

$$L_{WA} = 92,5 \text{ dB(A)}$$

wird ebenfalls der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Schallquelle "Rampen" zugeordnet.

Bei der Berechnung des Spitzenpegels wird im Rechenmodell eine Punktquelle mit dem Maximalpegel entlang der Kontur der Schallquelle bewegt, so dass die Punktschallquelle zu irgendeinem Zeitpunkt eine bezüglich den Ausbreitungsbedingungen zu einem gegebenen Immissionsort günstigste Position einnimmt.

6 Ergebnisse

Die Schallimmissionsprognose für die im Zuge der Erweiterung des "Alleehotels Europa", Bensheim, geplante Parkgarage mit 38 Stellplätzen führt zu folgenden Ergebnissen:

Beurteilungspegel

In **Anlage 1** im Anhang sind mit den in **Kap. 5** aufgeführten Ausgangsdaten die rechnerisch prognostizierten (Teil-) Beurteilungspegel an den benachbarten Gebäuden durch Geräusche aus der geplanten Parkgarage sowie bei der Ein- und Ausfahrt beigefügt. Die Immissionspunkte sind in **Abb. 1** im Anhang markiert.

Die Beurteilungspegel wurden im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite für Sonn- und Feiertage ermittelt, den Tagen mit den höchsten Ruhezeitzuschlägen gemäß TA Lärm /1/.

Bei den Schallausbreitungsrechnungen ist berücksichtigt, dass - wie in **Abb. 1** im Anhang dargestellt:

- die Nordfassade der Parkgarage vollständig geschlossen ist und
- der nördliche Teil von West- und Ostfassade der Parkgarage über eine Mindestlänge von jeweils 5 m geschlossen ist.

Für die restlichen Fassadenflächen bestehen keine Einschränkungen.

Die energetisch summierten Gesamtbeurteilungspegel sind in **Tab. 6.1** zusammengefasst.

Tab. 6.1: Beurteilungspegel Parkgarage

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwert/[dB(A)]		Beurteilungspegel/[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6
IP1	MI	60	45	36,9	36,2
IP2	WA	55	40	22,8	18,5
IP3	WA	55	40	31,9	27,6
IP4	WA	55	40	32,2	27,8

Gemäß **Tab. 6.1** sind im Einwirkungsbereich der geplanten Parkgarage unter Berücksichtigung der o. g. Lärmschutzmaßnahmen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag.

Maximalpegel

Die kurzzeitigen Maximalpegel, die an den Immissionspunkten z. B. beim Türen-, Heck- oder Kofferraumklappenschließen, beim Motorstart oder bei der beschleunigten Abfahrt auftreten können, sind in **Anlage 1** im Anhang beigefügt und in **Tab. 6.2** zusammengefasst.

Tab. 6.2: Kurzzeitige Maximalpegel Parkgarage

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwert/[dB(A)]		Maximalpegel/[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6
IP1	MI	90	65	62,2	62,2
IP2	WA	85	60	43,2	43,2
IP3	WA	85	60	58,6	58,6
IP4	WA	85	60	53,4	53,4

Gemäß **Tab. 5.2** sind im Einwirkungsbereich der geplanten Parkgarage unter Berücksichtigung der o. g. Lärmschutzmaßnahmen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für kurzzeitige Geräuschspitzen tags und nachts eingehalten.

Vorhabenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Die gemäß Tab. 33 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ durch die geplante Parkgarage bedingten:

tags:

$M_T = 68 \text{ Betten} * 0,07 \text{ Kfz-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde} = 4,8 \text{ Kfz-Bewegungen/h}$
 und

nachts:

$M_N = 68 \text{ Betten} * 0,01 \text{ Kfz-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde} = 0,7 \text{ Kfz-Bewegungen/h}$

führen bei den Berechnungen gemäß RLS-90 /4/ in der umseitigen **Tab. 6.3** an den Gebäuden westlich der Peter-Krenkel-Straße in 18 m Abstand zur Straßenmitte zu Beurteilungspegeln von aufgerundet **tags 40 dB(A)** und **nachts 32 dB(A)** (bei der Berechnung der nächtlichen Frequenzierung ist zu beachten, dass nicht der Faktor für die ungünstigste Nachtstunde sondern der über den gesamten Nachtzeitraum gemittelte Wert aus Tab. 33 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ zu Grunde zu legen ist).

Selbst wenn der durch die Parkgarage bedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs in der Peter-Krenkel-Straße (entsprechend einer Pegelerhöhung um $10 * \log(2) \text{ dB(A)} = 3 \text{ dB(A)}$) und damit zu einem Gesamtbeurteilungspegel von tags $(40 + 3) \text{ dB(A)} = 43 \text{ dB(A)}$ bzw. nachts $(32 + 3) \text{ dB(A)} = 35 \text{ dB(A)}$ führte, wären die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ für Mischgebiete von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) noch mit Ab-

stand eingehalten. Somit besteht gemäß TA Lärm /1/ nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des vorhabenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

Tab. 6.3: Beurteilungspegel vorhabenbezogener Verkehr

Straße	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	DTV	M_T	M_N	p_T	p_N	v_Pkw	v_Lkw	D_StrO	Steigg.	L_m,E,T	L_m,E,N	L_r,T	L_r,N
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	km/h	dB(A)	%	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Peter-Krenkel-Str.	82	4,8	0,7	0,0	0,0	50	50	0	< 5 %	37,5	29,0	39,7	31,3

Erläuterungen zu den Spalten:

- 1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
- 2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)
- 3 M_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)
- 4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)
- 5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)
- 6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw
- 7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw
- 8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4
- 9 Steigung der Fahrbahn
- 10, 11 $L_{m,E} = L_{m(25)} + D_v + D_{Stg} + D_{Stro}$
Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)
- 12, 13 $L_{r,T/N}$: Beurteilungspegel Tag/Nacht an den Gebäuden



Dr. Frank Schaffner



ANHANG

Anlage 1

Abb. 1

Parkgarage Europaallee 45, Bensheim Mittlere Ausbreitung - Prognose

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Zeitber.		Zeitbereich
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
Lw'	dB(A)	Leistung pro m, m ²
l oder S	m, m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
s	m	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agnd	dB	Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet		Meteorologische Korrektur
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
dLwZ	dB	Korrektur Betriebszeiten
Lr		Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

Parkgarage Europaallee 45, Bensheim Mittlere Ausbreitung - Prognose

Schallquelle	Quelltyp	Zeitber.	Lw dB(A)	Lw' dB(A)	I oder S m,m²	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB	Cmet	ZR dB	dLwZ dB	Lr
IP1			Nutzung MI		LrT 36,9	dB(A)	LrN 36,2	dB(A)	LT,max 62,2	dB(A)	LN,max 62,2	dB(A)				
Parkgarage	Fläche	LrT	77,3	50,6	466,3	3,0	39,12	-42,8	-0,6	-0,1	-0,1	0,3	0,0	0,0	0,0	36,9
Parkgarage	Fläche	LrN	77,3	50,6	466,3	3,0	39,12	-42,8	-0,6	-0,1	-0,1	0,3	0,0	0,0	-0,7	36,2
Parkgarage	Fläche	LT,max	99,5	99,5	466,3	0,0						0,3				62,2
Parkgarage	Fläche	LN,ma	99,5	99,5	466,3	0,0						0,3				62,2
Rampen	Linie	LrT	51,0	42,5	7,1	3,0	25,45	-39,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14,8
Rampen	Linie	LrN	51,0	42,5	7,1	3,0	25,45	-39,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	14,1
Rampen	Linie	LT,max	92,5	92,5	7,1	0,0						0,0				57,3
Rampen	Linie	LN,ma	92,5	92,5	7,1	0,0						0,0				57,3
IP2			Nutzung WA		LrT 22,8	dB(A)	LrN 18,5	dB(A)	LT,max 43,2	dB(A)	LN,max 43,2	dB(A)				
Parkgarage	Fläche	LrT	77,3	50,6	466,3	2,9	31,67	-41,0	-0,3	-24,6	-0,1	4,9	0,0	3,6	0,0	22,8
Parkgarage	Fläche	LrN	77,3	50,6	466,3	2,9	31,67	-41,0	-0,3	-24,6	-0,1	4,9	0,0	0,0	-0,7	18,5
Parkgarage	Fläche	LT,max	99,5	99,5	466,3	0,0						4,9				43,2
Parkgarage	Fläche	LN,ma	99,5	99,5	466,3	0,0						4,9				43,2
Rampen	Linie	LrT	51,0	42,5	7,1	3,0	45,97	-44,2	-1,9	-8,2	-0,1	0,0	0,0	3,6	0,0	3,3
Rampen	Linie	LrN	51,0	42,5	7,1	3,0	45,97	-44,2	-1,9	-8,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,7	-1,1
Rampen	Linie	LT,max	92,5	92,5	7,1	0,0						0,0				43,2
Rampen	Linie	LN,ma	92,5	92,5	7,1	0,0						0,0				43,2
IP3			Nutzung WA		LrT 31,9	dB(A)	LrN 27,6	dB(A)	LT,max 58,6	dB(A)	LN,max 58,6	dB(A)				
Parkgarage	Fläche	LrT	77,3	50,6	466,3	3,0	45,91	-44,2	-1,2	-9,0	-0,1	2,6	0,0	3,6	0,0	31,9
Parkgarage	Fläche	LrN	77,3	50,6	466,3	3,0	45,91	-44,2	-1,2	-9,0	-0,1	2,6	0,0	0,0	-0,7	27,6
Parkgarage	Fläche	LT,max	99,5	99,5	466,3	0,0						2,6				58,6
Parkgarage	Fläche	LN,ma	99,5	99,5	466,3	0,0						2,6				58,6
Rampen	Linie	LrT	51,0	42,5	7,1	3,0	62,57	-46,9	-2,8	-17,2	-0,1	6,4	-0,2	3,6	0,0	-3,2
Rampen	Linie	LrN	51,0	42,5	7,1	3,0	62,57	-46,9	-2,8	-17,2	-0,1	6,4	-0,2	0,0	-0,7	-7,5
Rampen	Linie	LT,max	92,5	92,5	7,1	0,0						6,4				35,1
Rampen	Linie	LN,ma	92,5	92,5	7,1	0,0						6,4				35,1
IP4			Nutzung WA		LrT 32,2	dB(A)	LrN 27,8	dB(A)	LT,max 53,4	dB(A)	LN,max 53,4	dB(A)				
Parkgarage	Fläche	LrT	77,3	50,6	466,3	3,0	55,99	-46,0	-2,2	-5,6	-0,1	2,1	0,0	3,6	0,0	32,1
Parkgarage	Fläche	LrN	77,3	50,6	466,3	3,0	55,99	-46,0	-2,2	-5,6	-0,1	2,1	0,0	0,0	-0,7	27,8
Parkgarage	Fläche	LT,max	99,5	99,5	466,3	0,0						2,1				53,4
Parkgarage	Fläche	LN,ma	99,5	99,5	466,3	0,0						2,1				53,4
Rampen	Linie	LrT	51,0	42,5	7,1	3,0	72,73	-48,2	-3,1	-0,5	-0,1	1,1	-0,4	3,6	0,0	6,4

Parkgarage Europaallee 45, Bensheim Mittlere Ausbreitung - Prognose

Schallquelle	Quelltyp	Zeitber.	Lw dB(A)	Lw' dB(A)	l oder S m,m²	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB	Cmet	ZR dB	dLwZ dB	Lr
Rampen	Linie	LrN	51,0	42,5	7,1	3,0	72,73	-48,2	-3,1	-0,5	-0,1	1,1	-0,4	0,0	-0,7	2,1
Rampen	Linie	LT,max	92,5	92,5	7,1	0,0						1,1				45,0
Rampen	Linie	LN,ma	92,5	92,5	7,1	0,0						1,1				45,0

