

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 15 E „Kappesgärten V, 1. Teilbereich“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung:

Der Teilgeltungsbereich A ist gemäß § 4 BauNVO als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des WA unzulässig. Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig. Weiterhin werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Teilbereich B wird gemäß § 6 BauNVO als „MI – Mischgebiet“ festgesetzt.

Innerhalb des MI sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Weiterhin werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planteil (Nutzungsschablone) festgesetzte GRZ und GFZ bestimmt. Ergänzend ist § 19 Abs. 4 BauNVO anzuwenden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte begrenzt. Aus Gründen des Hochwasserschutzes muss die Oberkante des Fertigfußbodens im Gebäudeerdgeschoss mindestens 0,15 m über der Straßenoberkante (gemessen senkrecht vor Gebäudemitte in Straßenmitte) liegen. Eine Auffüllung der Grundstücksfreiflächen bis zur Höhe der Straßenoberkante ist zulässig.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und dem Baufenster zulässig.

Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Zwischen Garagen bzw. Carports und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist im Bereich der Zufahrt ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster jedoch nicht innerhalb der Abstandsflächen nach HBO zulässig.

3. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Teilbereiches A sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig

4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

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

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind vorzugsweise standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Je angefangene 180 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenlisten zu pflanzen. Bei rechnerischem Erfordernis von zwei Laubbäumen kann alternativ zu zwei kleinen Bäumen auch ein großer Laubbaum gepflanzt werden.

Große Laubbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Eiche (*Quercus robur*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Mittelgroße Laubbäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Speierling (*Sorbus domestica*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Kleine Laubbäume

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)
Zierkirschen (*Prunus* i.S.)
Zieräpfel (*Malus* i.S.)
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet')

Kätzchen Weide (*Salix caprea* mas)
Magnolien (*Magnolia* i.S.)
Maulbeerbaum (*Morus alba*, *Morus nigra*)

Einheimische Sträucher

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Strauchrosen i.S.
Hundsrose (*Rosa canina*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

Sträucher, 150-250 cm

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kolkwitzia
Heckenkirsche (*Lonicera* i.S.)
Zierapfel (*Malus* i.S.)
blaue Hecht-Rose (*Rosa glauca*)
Strauchrosen (Sorten)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)

Hibiscus
Liguster (*Ligustrum* i.S.)
Magnolien (*Magnolia* i.S.)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Zaun-Rose (*Rosa rubiginosa*)
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*)
Flieder (*Syringa* i.S.)
Eiben (*Taxus* i.S.)
Flieder (*Syringa vulgaris* i.S.)

Sträucher 60-150 cm

Buxbaum (*Buxus semp.* i.S.)
Scheinquitte (*Chaenomeles*)
Liguster (*Ligustrum vulg.* 'Lodense')
Garten-Jasmin (*Philadelphus*)
Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*)
Strauchrosen
Kugel-Weide (*Salix purpurea nana*)
Weigelie (*Weigela* i.S.)
Beeren-Sträucher

Bartblume (*Caryopteris clandonensis*)
Hortensien (*Hydrangea* i.S.)
Heckenkirsche (*Lonicera* i.S.)
Fingerstrauch (*Potentilla*)
Apfelrose (*Rosa villosa*)
Gelbe Stein-Weide (*Salix balsamifera* mas)
Rosmarin-Weide (*Salix rosmarinifolia*)
Eiben (*Taxus* i.S.)

Geschnittene Hecken

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Rosa rubiginosa

Weißdorn (*Crataegus*)
Eibe (*Taxus baccata*)
Buxbaum (*Buxus sempervirens*)

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjeliher (*Lonicera caprifolium*)
Clematis (Sorten)
Wilder Wein (*Parthenocissus*)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Kletterrosen, Efeu (*Hedera helix*)

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Wohnräume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (Mindestforderung) auszustatten. Für Büroräume sich Fenster der Schallschutzklasse 1 (Mindestforderung) vorgeschrieben.

Schlafräume innerhalb des Plangeltungsbereiches sind mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten.

Von den vorgenannten Anforderungen an den passiven Schallschutz kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schalltechnische Untersuchung zur konkreten Objektplanung die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz im Einzelfall nachgewiesen wird.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dachflächen sind als Sattel-, Pult- oder Zeltdächer, mit einer Dachneigung zwischen 22° und 45° a. T. (WA) bzw. 12° und 45° a. T. (MI) auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer, die extensiv zu begrünen sind, zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformartige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Müllsammelbehältnisse dürfen von öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Zugelassen sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

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

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

4. Verwendung bestimmter Brennstoffe, § 81 Abs. 2 Nr. 2 HBO

Zur Vermeidung von Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie ist als Hauptenergieträger zu Heizzwecken Erdgas vorzusehen. Feste und flüssige Brennstoffe sind unzulässig. Ausnahmsweise können andere Brennstoffe zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich diese bei der Verbrennung weniger schädlich auf die Umwelt auswirken als Gas. (z.B. CO₂-neutralität bei Holzpellets)

5. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Auf befestigten Flächen und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen oder innerhalb der Grundstücke zu versickern.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Die Vorgaben der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.

Die Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV -DVWK A 138 „Planung Bau und Betrieb von Anlagen zur Verwendung von Niederschlagswasser“ anzulegen. Das Merkblatt ATV-DVWK M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ist zu beachten.

Die Versickerung von auf gewerblich genutzten Grundstücken innerhalb des Mischgebietes anfallenden Niederschlagwassers ist erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen

Die Einleitung von nicht verwendetem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation (Überlauf der Zisternen) ist ausnahmsweise auf Antrag möglich, wenn mit dem Entwässerungsantrag nachgewiesen wird, dass der anstehende Boden keine ausreichende Versickerungseignung aufweist.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

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

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenverunreinigungen

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zu beauftragen.

Im Plangebiet ist von hohen und schwankenden Grundwasserspiegeln auszugehen. Eine Dokumentation der Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen, erstellt durch das Ingenieurbüro BGS Umweltplanung kann bei der Stadt eingesehen werden. Unabhängig hiervon wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszuführen.

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

5 Lärmvorbelastung

Das Plangebiet ist durch die Autobahn A5, den Berliner Ring, die Bahnstrecke Darmstadt-Weinheim sowie benachbarte Sportanlagen lärmvorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass Forderungen auf aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen gegen die Stadt, die Bahn oder den Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden können.

6. Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u. a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

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

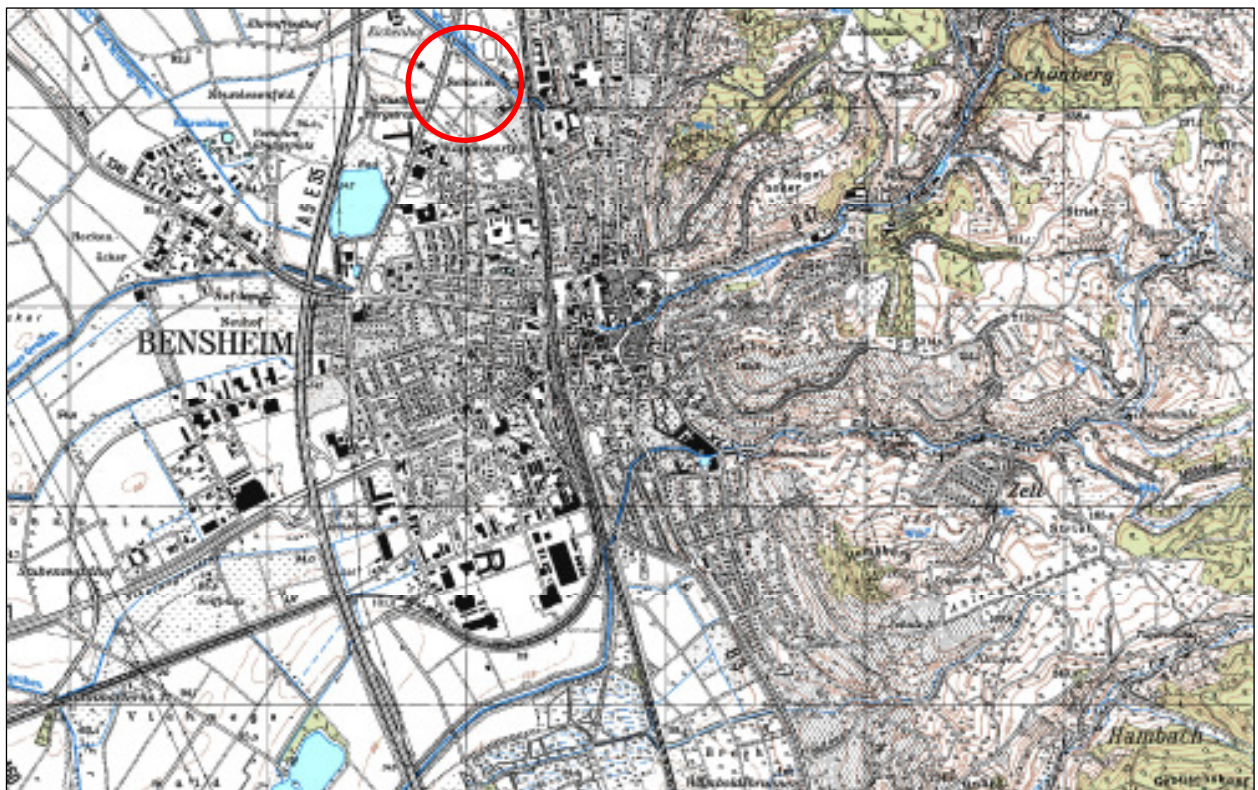
Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

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



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 15 E „Kappesgärten V, 1. Teilbereich“ in Bensheim



Begründung

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet in Zusammenarbeit mit
Anette Ludwig Landschaftsplanung
Birkenweg 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Bodenbelastungen, Altlasten, Immissionsschutz	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
I.3	Ver- und Entsorgung, Erschließungskosten	8
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	8
II.	Umweltbericht	8
II.1	Einleitung	8
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	8
II.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	8
II.1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
II.1.4	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele	9
II.1.5	Angewandte Untersuchungsmethoden	9
II.1.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	9
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	10
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	10
II.2.2	Boden und Altlasten	10
II.2.3	Klima	10
II.2.4	Grund- und Oberflächenwasser	11

II.2.5 Flora und Fauna	11
II.2.6 Schutzgut Landschaft	13
II.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
II.2.8 Schutzgut Mensch	13
II.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	13
II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	13
II.3.1 Schutzgut Boden	13
II.3.2 Schutzgut Klima	14
II.3.3 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	14
II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna	15
II.3.5 Schutzgut Landschaft	15
II.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
II.3.7 Schutzgut Mensch	15
II.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	16
II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
II.3.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	17
II.3.11 Zusammenfassung	17
III. Planverfahren	18

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Baugebiet Kappesgärten wurden in der Vergangenheit mehrere Bauabschnitte geplant und realisiert. Eine unmittelbar an den Berliner Ring angrenzende Teilfläche zwischen Bertolt-Brecht-Ring und Winkelbach wurde bisher nicht konkret beplant, da der hauptsächlich betroffene Eigentümer kein Interesse an einer baulichen Grundstücksnutzung hatte und auch einem Flächenverkauf abgeneigt war. Neben dem Grundstück dieses Eigentümers befinden sich auch Flächen der Stadt Bensheim, der Kirche und einer Bensheimer Familie im entsprechenden Teilgebiet der Kappesgärten. Von Seiten der Stadt, der Kirche und der Bensheimer Familie soll eine Teilfläche der heutigen unbebauten Gesamtfläche zu Bauland entwickelt werden. Mit einem Gesamtkonzept wurde aufgezeigt, dass eine bauliche Nutzung der übrigen Flächen hierdurch nicht erschwert wird. Die vorliegende Planung stellt somit einen ersten Teilbereich des eigentlichen Gebietes „BW 15 E“ dar. Der weitere Bereich kann bei Vorliegen einer Einigung mit dem dort betroffenen Grundstückseigentümer beplant werden.

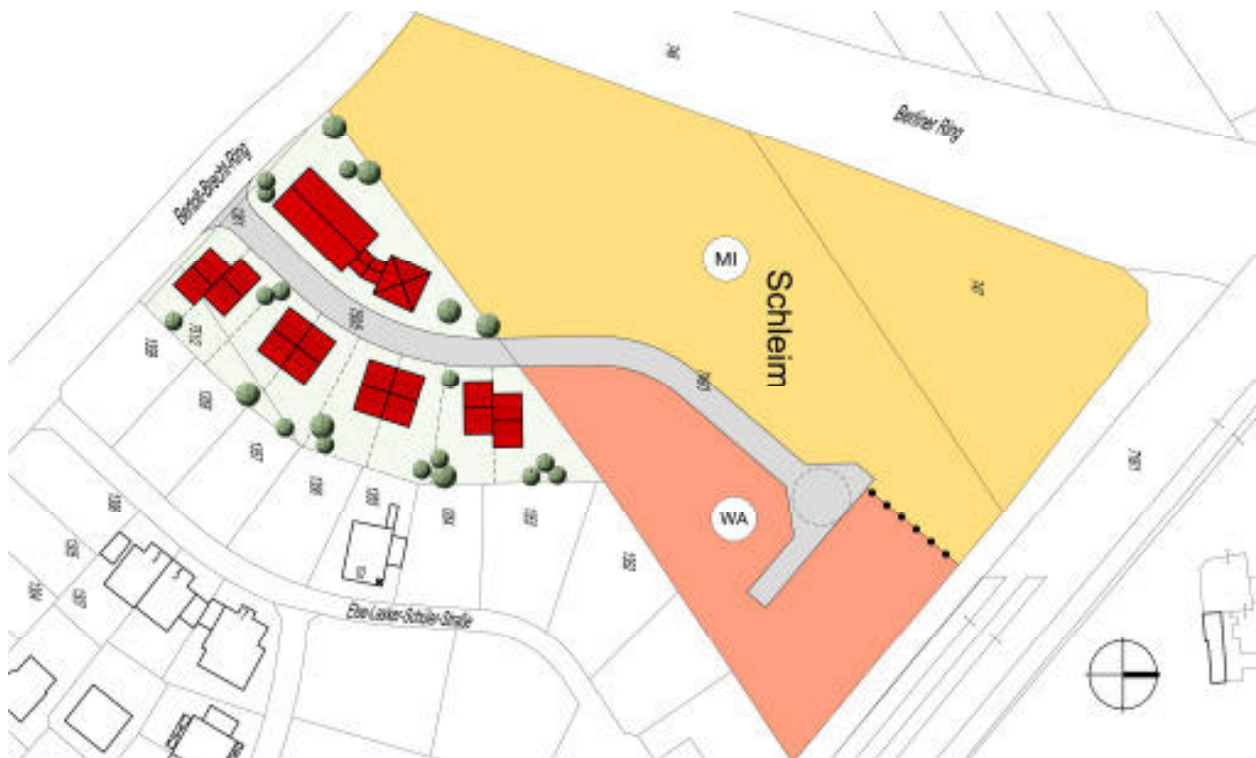


Bild 1: Gesamtkonzept BW 15E

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 18, Nr. 750/5, 751/2 und 1361. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,34 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „gemischte Baufläche“ im unmittelbaren Anschluss an die östlich des Gebietes dargestellten Wohnbauflächen dar. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung und gemischter Nutzung. Diese beiden Nutzungsarten sind im vorliegenden Bebauungsplan in Gebietsteilflächen festgesetzt. Auch wenn die Darstellung im FNP geringfügig von der Festsetzung im Bebauungsplan abweicht, ist die Planung dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist nicht erforderlich.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen den vorgesehenen Bebauungsplan stehen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt auf der Ostseite des Berliner Rings in einem mit Ausnahme dieses Gebietes und der nördlich benachbarten Sportanlagen zusammenhängenden Siedlungsband westlich der Bahnlinie Darmstadt-Weinheim. Die Fläche ist Teil des Neubaugebietes Kappesgärten, das überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Siedlungsbereich ist durch eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Die Einzelhäuser in der Umgebung sind teilweise auch als Mehrfamilienhäuser errichtet. Für den südlich des Bertolt-Brecht-Rings benachbarten Bereich besteht ebenfalls bereits verbindliches Baurecht. Hier werden aktuell mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet. Die vorliegende Planung greift die baulichen Merkmale aus der Umgebung auf und sieht in der Teilfläche „A“ eine zweigeschossige Wohnbebauung sowie im Teilbereich „B“ eine dreigeschossige Mischnutzung vor.

I.1.5 Bodenbelastungen, Altlasten, Immissionsschutz

Der Stadt Bensheim und dem Regierungspräsidium Darmstadt sind Altlasten oder sonstige Bodenvorbelastungen im Plangebiet nicht bekannt. Entsprechende Verunreinigungen sind wegen der seitherigen Nutzung als Grünland auch nicht zu erwarten. Auf die Meldepflicht bei organoleptischen Auffälligkeiten wird dennoch im Textteil hingewiesen.

Das Gebiet ist durch den Berliner Ring, die Autobahn A5 sowie die Bahntrasse Darmstadt-Weinheim durch eine Lärmvorbelastung geprägt. weiterhin liegt es zwischen den Sportanlagen „Sportpark West“ und „Weiherhausstadion“.

Die Lärmbelastung des Gebietes wurde in einer schalltechnischen Untersuchung des Büros Dr. Gruschka, Bensheim, Bericht I 06-1089 vom 23.03.06 ermittelt und bewertet. Das Weiherhaus wird hinsichtlich der Schallimmissionen infolge Sportlärm nach Aussage des Untersuchungsberichtes nicht maßgebend, da es durch vorhandene Bebauung abgeschirmt wird. Der Sportpark West liegt ohne Abschirmung zum Plangebiet westlich des Berliner Rings, bewirkt im Gebiet aber auch keine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte.

Die bestehenden Verkehrsanlagen und hier insbesondere der Berliner Ring führen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Nachtzeiträumen. Hier werden seitens des Gutachters schallgedämmte Lüftungselemente und Schallschutzfenster vorgeschlagen. Einzelne Fassaden werden aufgrund der geplanten Nachbarbebauung weniger stark belastet, so dass an diesen Fassaden Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse erforderlich sind. Da der zeitliche Ablauf der Bebauung nicht feststeht, werden abweichend von den Vorschlägen des Gutachters zu einer differenzierten Festsetzung auf der sicheren Seite liegend alle Fenster von Wohnräumen als Fenster der Schallschutzklasse II (Mindestfestsetzung) festgesetzt. Für Büros wird grundsätzlich die Schallschutzklasse I gefordert, auch wenn dies nicht an allen Gebäudefassaden erforderlich wäre. Da die Fenster der Schallschutzklasse II kaum teurer sind als eine nicht klassifizierte Isolierverglasung entsprechend den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz, bedeutet die Festsetzung keine wirtschaftlichen Nachteile für die künftigen Bauherren.

Gemäß VDI 2719 wird für Gebäude mit entsprechend hohen Außenlärmpegeln der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen in wenigstens einem Schlafräum je Gebäude vorzusehen. Im B-Plan wird stattdessen festgesetzt, schallgedämmte Lüftungselemente in allen Schlafräumen vorzusehen. Mit dieser Festsetzung werden gesunde Schlafbedingungen für alle Bewohner gewährleistet.

Während des Tageszeitraums werden in den unteren Geschossen und Freibereichen keine Richtwertüberschreitungen festgestellt, so dass aktive Schallschutzmaßnahmen an den Schallquellen, z.B. Schallschutzwände, nicht erforderlich sind.

Die vollständige schalltechnische Untersuchung wird Gegenstand der öffentlichen Auslegung und kann in den Verfahrensakten der Stadt Bensheim zu den üblichen Sprechstunden eingesehen werden.

In den textlichen Hinweisen wird ergänzend zu den getroffenen verbindlichen Festsetzungen klargestellt, dass Forderungen auf Lärmschutzmaßnahmen weder gegen die Stadt noch gegen den Straßenbaulastträger der Autobahn oder die Bahn geltend gemacht werden können.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich der Festsetzungen an den umgebenden Teilbebauungsplänen der Kappesgärten. Die Art der baulichen Nutzung wird im Teilbereich „A“ nach § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Hierbei werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen wird Einzelhandel sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Es sind somit verkehrsintensive und flächenintensive Nutzungen unzulässig, da sie nicht in die Struktur des Baugebietes passen würden.

Der Teilbereich „B“ ist nach § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ festgesetzt. Auch innerhalb des Mischgebietes werden der Einzelhandel sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Somit sind besonders viel Verkehr erzeugende Nutzungen ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss der Einzelhandelsnutzung soll den Geschäften der Innenstadt keine weitere Konkurrenz geschaffen werden, ohne dass dies aus Gründen der kleinräumigen Nahversorgung erforderlich wäre. Aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsflächen entlang des Berliner Rings und an der Europaallee ist eine ausreichende Nahversorgung des Gebietes Kappesgärten gewährleistet.

Um insbesondere den Stellplatzbedarf des Gebietes einzuschränken, werden je Wohngebäude im Teilgebiet „A“ nur maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Ein Doppelhaus gilt als ein Gebäude. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Für das Teilgebiet „B“ bietet sich eine gewerbliche Nutzung vor allem für das Erdgeschoss an. Da hier auch aus Schallschutzgründen ein Gebäuderiegel vorteilhaft wäre, erfolgt keine Begrenzung der zulässigen Zahl von Wohnungen. Auch werden im Bereich „B“ bis zu drei Vollgeschosse zugelassen, im Teilgebiet „A“ hingegen zwingend zwei Vollgeschosse.

Mit der zwingenden Festsetzung soll eine annähernd einheitliche Gebäudehöhe und in jedem Fall einheitliche Geschossigkeit erreicht werden. Im bereits bebauten Teil der Kappesgärten wurden teilweise ein- und zweigeschossige Gebäude aneinander gebaut, was zu einem gestalterisch nicht zufrieden stellenden Gesamteindruck führte. Für den Bebauungsplan BW 15 E soll ein entsprechendes Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden, vor allem für Doppelhäuser ausgeschlossen werden.

Als Bauweise werden im Teilgebiet „A“ nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind somit ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Teilgebiet „A“ durch eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 deutlich unterhalb der Obergrenzen der BauNVO für zweigeschossige Bebauung bei einer allgemeinen Wohnnutzung bestimmt. Für den Teilbereich „B“ ist mit GRZ = 0,5 und GFZ = 1,2 das nach § 17 BauNVO zulässige Maß unterschritten. In dieser Teilfläche sollen auf den nicht bebaubaren Flächen neben Grünflächen vor allem auch Stellplätze geschaffen werden.

Durch textliche Festsetzungen werden weitere Regelungen getroffen. So wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen geregelt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit beim Ein- und Ausparken wird bestimmt, dass Garagen und Carports im Bereich der Zufahrt einen Abstand von mind. 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen müssen.

Am Ende der Stichstraße ist eine kleine Wendeanlage sowie zwei Stellplätze für Pkw vorgesehen. An diese Fläche schließt sich ein schmaler nicht überbaubarer privater Grundstücksbereich an. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass für die angrenzenden Flächen zum Berliner Ring nicht Baurechte nach § 34 BauGB geschaffen werden, deren Nutzung dann auch noch durch eine bis an die Flächen heranreichenden Erschließung erleichtert wird. Der entsprechende Erschließungsbereich kann bei Planung der Restfläche BW 15 E im Sinne der Gesamtplanung angepasst werden.

Für die Gebietsdurchgrünung wird eine standortgerechte Artenauswahl vorgegeben, wodurch ein ökologischer Mindeststandard der Bepflanzung erreicht wird. Es ist je angefangene 180 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein Baum der Artenliste zu pflanzen.

Zur Gestaltung von Gebäuden werden vergleichsweise wenige Festsetzungen getroffen. Mit dieser „liberalen“ Festsetzungsdichte soll den später im Gebiet tätigen Architekten ausreichender Freiraum für eine gute Gebäudegestaltung eröffnet werden. So wird beispielsweise die Dachform und Dachneigung weitgehend freigestellt. In einem Systemschnitt wird eine Sonderform der Dachgestaltung dargestellt. Für entsprechende Staffelgeschosse gilt neben der Traufwandhöhe für die äußere Fassadenebene auch eine Höhenbegrenzung für die zweite zurückversetzte Traufe. (siehe Fußnote 2 in der Nutzungsschablone)

Zur Reduzierung der Fern- und Blendwirkung der Gebäudedächer werden spiegelnde Materialien und grelle Farben ausgeschlossen. Hier wird insbesondere auch der Stadtansicht aus den Weinbergen (Kirchberg) sowie den Segelfliegern wegen der räumlichen Nähe zum Flugplatz Rechnung getragen.

Im Plangebiet sollen nicht baulich genutzte Grundstücksflächen als Grünflächen hergestellt werden. Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft, hier insbesondere auch den Niederschlagswasserabfluss gering zu halten.

I.3 Ver- und Entsorgung, Erschließungskosten

Die äußere Erschließung des Gebietes ist über den Bertolt-Brecht-Ring bzw. den Berliner Ring gegeben. Eine Stichstraße mit Pkw-Wendeanlage wird den Teilbereich 1 des B-Planes BW 15 E erschließen. In dieser Fläche werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien in einer Dimension verlegt, die eine spätere Fortsetzung der Erschließung entsprechend dem Gesamtkonzept ermöglichen. Es ist vorgesehen die Erschließungsverpflichtung von der Stadt auf einen Erschließungsträger zu übertragen. Der Stadt werden durch die Erschließung keine Kosten entstehen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist vorgesehen. Die Erschließungsflächen werden in diesem Zuge auf die Stadt übertragen. Notwendige Grundstücksneuordnungen können alternativ oder ergänzend auch über eine Teilungsvermessung vorgenommen werden.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den Bebauungsplan „BW 15 E „Kappesgärten V, 1. Teilbereich“ der Stadt Bensheim eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes vorgenommen und hierzu das umweltrelevante Abwägungsmaterial im folgenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Im Baugebiet Kappesgärten wurden in der Vergangenheit mehrere Bauabschnitte geplant und realisiert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im bislang nicht beplanten Abschnitt zwischen Berliner Ring, Bertolt-Brecht-Ring und Winkelbach eine Teilfläche der heutigen unbebauten Gesamtfläche zu Bauland entwickelt werden. Die Teilfläche grenzt an bestehende Wohnbebauung an.

Auf die ausführliche Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich der Festsetzungen an den umgebenden Teilbebauungsplänen der Kappesgärten. Die Fläche des Bebauungsplanes ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Der östliche Bereich A wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Fortsetzung der östlich bereits bestehenden zweigeschossigen Wohnbebauung vorgesehen. Der westliche Bereich B ist als „Mischgebiet“ (MI) mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Hier sieht der Bebauungsplan eine zwei- bis dreigeschossige Mischnutzung vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Auf die detaillierte Darstellung in Teil I dieser Begründung wird verwiesen.

II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

In der Konzeptphase wurden mehrere Planungsvarianten untersucht, wobei diese keine wesentlichen Auswirkungen auf die Inhalte des Umweltberichtes haben. Die grundsätzliche Alternativenprüfung wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes bereits vor Jahren geführt und das Gesamtgebiet der Kappesgärten für eine bauliche Nutzung vorbereitet.

II.1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „gemischte Baufläche“ im unmittelbaren Anschluss an die östlich des Gebietes dargestellten Wohnbauflächen dar. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung und gemischter Nutzung. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Der Planbereich liegt außerhalb des LSG Bergstraße-Odenwald und außerhalb von FFH-Schutzgebieten oder sonstiger Natura 2000 – Flächen.

Der Planbereich liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Geschützte Flächen nach HeNatG oder BNatSCHG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Fläche liegt außerhalb festgesetzter Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Bestandserhebung Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale, rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Ausgleichsabgabenverordnung vom 9. Februar 1995.

II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2000
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim
- Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene 1:50.000, HLFB 1990
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, Klausning 1974
- Standortkarten von Hessen 1:50.000 (Das Klima von Hessen), 1981

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind bislang keine Schwierigkeiten aufgetreten.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Das ca. 0,37 ha große Bearbeitungsgebiet liegt in einem noch unbebauten Bereich am nord-westlichen Ortsrand von Bensheim zwischen der Autobahn BAB 5 und der Bahntrasse Darmstadt – Heidelberg. Östlich schließt Wohnbebauung an. Das Gebiet liegt in der ‚Hessischen Rheinebene‘ im Südosten der naturräumlichen Untereinheit 225.62 ‚Mittleres Neckarried‘ unweit der Grenze zur Bergstraße. Die Hessische Rheinebene weist neben Flugsand und Dünen-gebieten ausgedehnte Flächen mit Neckarschwemmlernen auf. Das ehemalige Neckarbett tritt als feuchte Rinnen in Erscheinung.

Das ‚Neckarried‘ ist eine langgezogene, feuchte und stellenweise anmoorige Ebene in den Grenzen der Niederung des Altneckars und der ihn randlich begleitenden Grundwasseraustritte aus seinen früheren Terrassen, die heute Flugsand- und Dünengebiete sind. Naturlandschaftlich ist das Neckarried ein feuchtes Eichen-Hainbuchen- und Erlenbruch-Waldgebiet. Das kulturlandschaftlich weitgehend entwaldete Neckarried ist durch Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Das ‚Mittlere Neckarried‘ liegt im Bereich der Mittleren und Nördlichen Bergstraße mit Zuflüssen aus dem nordwestlichen Odenwald und eigenständiger Vorflut über Modau und Winkelbach zum Rhein.

II.2.2 Boden und Altlasten

Beschreibung und Bewertung Boden

Nach der Bodenkarte von Hessen (1:50.000) liegt der Planbereich im Bereich folgenden Bodentyps: Kolluvium mit Vergleyung im Untergrund, örtl. Brauner Auenboden aus akkumuliertem Bodenmaterial aus vorw. Löss über Hochflutlehm bzw. Auenlehm.

Die Eignung für Acker sowie Grünlandnutzung: ist gut. Der Boden hat eine hohe Sorptionskapazität, mittlere Wasserdurchlässigkeit, Grundwasserflurabstand 15-> 20 dm u. GOF, mittleres Schwermetallfiltervermögen und Nitratrückhaltevermögen. Die Bodenart ist im Landschaftsraum nicht selten.

Altlasten

Der Stadt Bensheim und dem Regierungspräsidium Darmstadt sind keine Altlasten oder andere Vorbelastungen des Bodens in diesem Bereich bekannt. Örtliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (ALTIS) ist der Planbereich nicht als Altfläche eingetragen.

II.2.3 Klima

Klima Beschreibung

Der Planungsraum unterliegt den Einflüssen des Klimabereichs „Oberrheinische Tiefebene“, eine der klimatisch begünstigten Regionen Deutschlands.

Der Planungsraum ist durch niedrige Windgeschwindigkeiten, höhere Lufttemperaturen und mittlere bis geringe Niederschlagsmengen (700 – 750 mm /Jahr) charakterisiert. Der Hauptanteil der Niederschläge fällt im Sommer, wenn aufgrund der hohen Einstrahlung verstärkt Schauer und Gewitter auftreten. Die Rheinebene gehört zu den regenärmsten Räumen Deutschlands. Die häufigste Windrichtung sind Südwest bis Süd und Nord.

Das Planungsgebiet liegt in einem bioklimatischen Belastungsraum. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer heiß und schwül (47 Sommertage mit Temperaturmaxima über 25°C),

wobei im langjährigen Durchschnitt an mehr als 25 Tagen mit bioklimatisch intensiv belastenden klimatischen Verhältnissen gerechnet werden muss.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines lufthygienisch ungünstigen Gebietes.

Klima Bewertung

Die Ackerflächen des Planungsbereichs sind, je nach Feldbau, grundsätzlich Kaltluft produzierende Flächen. Auf die angrenzenden versiegelten und bebauten Flächen wirken diese kleinklimatisch ausgleichend. Soweit die Ackerflächen vegetationsbedeckt sind, entstehen durch den Temperaturunterschied zwischen den angrenzenden wärmeren Siedlungsgebieten und den relativ kühleren Ackerflächen des Bearbeitungsgebietes und des westlich angrenzend Bereiches Flurwinde, die auch an windschwachen Tagen die Siedlungsgebiete durchlüften bzw. kleinklimatisch ausgleichend wirken.

II.2.4 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser Beschreibung

Im Bereich der Rheinebene sind verschiedene Grundwasserstockwerke ausgebildet, es sind dies sehr gute Porengrundwasserleiter pleistozäner Lockergesteine (Sande und Kiese). Im Bereich zwischen BAB A5 und der Bahnlinie ist von einer großen Grundwasserergiebigkeit mit 10-30 l/s auszugehen. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Odenwald im Osten nach Westen zum Rhein hin.

Das Grundwasser steht bei schwankenden Grundwasserhöhen im Planbereich zeitweise oberflächennah an. Eine Dokumentation über die Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen kann bei der Stadt Bensheim eingesehen werden.

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Grundwasser Bewertung

Der Bearbeitungsbereich besitzt eine große Grundwasserergiebigkeit bei einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes führt vermutlich zu einer Belastung des Grundwassers mit Nitrat/Nitrit.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst gibt es kein Oberflächengewässer. Knapp 100 m nordöstlich des Geltungsbereichs begrenzt der Winkelbach das Gesamtgebiet „Kappesgärten“. Durch den mit der Unterhaltung des Gewässers beauftragten Verband wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet für den Fall des Überbordens des Winkelbachs überschwemmt werden kann. Das Risiko für Schäden durch entsprechende Überschwemmungen wird durch Auffüllungen im Plangebiet reduziert. Eine weitere Verbesserung ist durch eine gezielte Ableitung des Wassers vor Überborden in geeignete Flächen möglich.

II.2.5 Flora und Fauna

Beschreibung Flora / Vegetation / Biotoptypen

Aufnahme am 07.11.2005, Nummerierung der Flächen entsprechend „Plan 1 Bestand“.

Fl. 1: Ackerfläche

Intensiv genutzte Ackerfläche, zum Zeitpunkt der Erhebung gepflügt.

Fl. 2: Straßenböschung, ruderal verbracht

Strukturarme und mäßig artenreiche, ruderal geprägte Böschung (20 – 100 cm hoch) fast ohne Gehölze, einige spontane (?) Exemplare *Acer platanoides*-Jungwuchs bis 1 m hoch, ein jüngerer *Juglans regia* ca. 1,5 m) sind vorhanden. Teilweise ist der Streifen Gräser-dominiert mit Quecke (*Agropyron repens*), auch Glatthafer (*Arrhenatherum ealtius*) oder Knaulgras (*Dactylis glomerata*). Charakteristisch sind aber Ruderalarten wie *Tanacetum vulgare*, *Artemisia vulgaris*, *Arctium spec.*, abschnittsweise sind Nitrophyten wie die Brennessel (*Urtica dioica*) oder auch die Kratzbeere (*Rubus caesius*) dominant, im Südosten ist der Streifen auch stark neophytisch geprägt (*Solidago canadensis*, *Oenothera biennis*).

Fl. 3 Wirtschaftsweg, ruderal verbracht

Verbrachender Wirtschaftsweg inkl. der zu den östlich gelegenen Gärten hin ansteigenden Böschung. Floristisch und strukturell ähnlich ausgeprägt wie Fläche 2, mit etwas weniger Neophyten, dafür größeren Flecken *Rubus* und teilweise etwas grasreicher.

Bewertung Flora / Vegetation / Biotoptypen

Die Bewertung der Flächen erfolgt entsprechend Anl. 3 zur Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005

Fl. 1: Acker intensiv

Die Fläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung.

Bewertung nach KV als Typ 11.191 (Äcker, intensiv genutzt) mit 16 WP.

Fl. 2: Straßenböschung, ruderal verbracht

Die Flächen ist aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Als ruderal geprägte Straßenböschung ist die Fläche als Mischtyp aus 09.210 (Ruderalflur) und 09.160 (Straßenrand, artenarm) eingestuft. Für die Bewertung ergibt sich nach KV: Mischtyp 09.210/09.160 mit $(39+13)/2 = 26$ WP.

Fl. 3 Wirtschaftsweg, ruderal verbracht

Die Fläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Die floristisch ähnlich Fl. 2 ausgeprägte Fläche, die aber funktional nicht ebenfalls als Straßenböschung eingeordnet werden kann, wird wegen der durch Verbrachung höheren Wertigkeit als „Wirtschaftsweg, aufgewertet“, Typ 10.610 (+) mit $21 + 5 = 26$ WP bewertet.

Beschreibung Fauna

Auf den Flächen war jahreszeitlich bedingt keine Fauna anzutreffen. Aufgrund der weit überwiegenden Ackernutzung, der angrenzenden Versiegelung (Straße) sowie dem Siedlungszusammenhang, ist jedoch auch zu anderer Zeit mit keiner besonders bemerkenswerten Fauna zu rechnen. Für die verbrachten Randstreifen (Fl. 2 u. 3) ist eine mäßig artenreiche Insektenfauna (Diptera, Hymenoptera, Lepidoptera) zu erwarten. Es ist mit Kleinsäufern zu rechnen, die in den Brachestrukturen Deckung und Nahrung finden, sowie vereinzelt mit verschiedenen, zu meist kulturfolgenden Vogelarten als Nahrungsgästen.

Bewertung Fauna

Die Ackerflächen haben einen geringen, die verbrachten Randstreifen einen mittleren faunistischen Wert, insbesondere für Insekten, in etwas geringerem Maße auch für Kleinsäuger und Vögel.

II.2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Der vergleichsweise kleine Planbereich führt, da er unmittelbar an bestehende Bauflächen angrenzt und deren Struktur fortsetzt, zu keiner wesentlichen Änderung des Landschafts- oder Ortsbildes.

II.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei der Bebauung des Plangebietes kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Im Planbereich sind den zuständigen Behörden keine Bodendenkmäler bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

II.2.8 Schutzgut Mensch

Die landwirtschaftlichen Flächen werden als natürlicher Bestandteil in der Siedlungsrandlage wahrgenommen, dienen aber nicht als Erholungsfläche.

Der wesentliche Aspekt in Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch ist die Lärmvorbelastung des Gebietes durch Sport- und Verkehrsanlagen. Hier wird auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Gruschka, Bensheim, verwiesen, deren Ergebnisse in Teil 1 der Begründung zusammengefasst wurden.

II.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine besonders bedeutenden Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festzustellen.

II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen

II.3.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen und Maßnahmen

Durch die geplanten Maßnahmen wird Boden versiegelt und geht verloren. Auf den weitestgehenden Erhalt und Schutz sowie sparsamen Umgang mit dieser Ressource ist zu achten:

- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

Beschränkung des befestigten und überbauten Anteils von Grundstücksflächen und Festsetzung eines Mindestanteils an zu bepflanzender Grünfläche,

- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen (soweit vom Oberflächenwasser keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht).
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.

II.3.2 Schutzgut Klima

Auswirkungen

- Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen.
- Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung auf angrenzende bebaute Gebiete durch Versiegelung.

Durch die relativ geringe Ausdehnung des Gebietes ist jedoch nicht von einer erheblichen kleinklimatischen Wirkung der geplanten Versiegelungen auf die umgebenden Siedlungsteile auszugehen.

Maßnahmen

- Reduziertes Maß der Baulichen Nutzung der Mischgebietsfläche durch Festsetzung der GRZ auf 0,5.
- Je angefangene 180 m² nicht überbaubarer Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.
- Anlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen als Grünflächen.
- Einschränkung des Hauptenergieträgers zu Heizzwecken auf Gas. Hier werden andere Energieträger ausnahmsweise zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass sich diese bei der Verbrennung weniger schädlich auf die Umwelt auswirken als Gas (z.B. CO₂-neutralität bei Holzpellets)

II.3.3 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Auswirkungen

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauchs durch zusätzliches Wohn- und Mischgebiet.
- Erhöhung des Schadensrisikos bei Überborden des Winkelbachs durch zusätzliche Gebäude

Maßnahmen

- Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Grundstücken im Mischgebiet (Teilfläche B) ist erlaubnispflichtig.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Stellplätze.
- Um Trinkwasser einzusparen soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wenn möglich in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.
- Reduzierung des Schadensrisikos bei Überborden des Winkelbachs durch Geländeauffüllungen bis zur geplanten Straßenhöhe und Höhenlage der Gebäudeerdgeschosse über der Straßenhöhe.

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser wird, soweit es der Boden zulässt, vor Ort versickert. Da der Winkelbach kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet hat und geschützt durch Dämme verläuft werden durch die Geländeauffüllung und Bebauung keine Retentionsräume beeinträchtigt.

Trinkwasser wird eingespart, dennoch wird es zu einer Erhöhung des Trinkwasserbedarfes kommen.

II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna

Auswirkungen

Es kommt zum Verlust von intensiv genutztem Ackerland und in geringem Umfang auch ruderal geprägten randlichen Grünstreifen. Die damit zusammenhängenden Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Damit kommt es auch zu einer Verdrängung der in diesem Bereich vorkommenden Tierarten in benachbarte oder weiter entfernt liegende Flächen.

Maßnahmen

Durch die Anlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen als Grünflächen und die Bepflanzung mit Laubbäumen (je angefangene 180 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum) kann ein Teil des Biotopverlustes kompensiert werden.

Das im Plangebiet verursachte Defizit wird über das Ökokonto der Stadt kompensiert. Ausgleichsmaßnahmen wurden somit bereits im Vorfeld der Bebauung durchgeführt und haben entsprechend positive Auswirkungen auf Flora und Fauna.

II.3.5 Schutzgut Landschaft

Der überplante Bereich gehört zu einem noch nicht bebauten Abschnitt östlich des Berliner Rings. Aufgrund des geringen Umfangs der Planung gehen von dieser keine wesentlichen Veränderungen für das Landschafts- und Ortsbild aus. Durch die bereits realisierten Pflanzmaßnahmen westlich des Berliner Rings und die Bäume beidseits des Berliner Rings ist zudem eine Eingrünung des Gebietes bereits vorhanden. Da sich ein weiterer Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt anschließen wird, sind keine ergänzenden Maßnahmen zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft erforderlich.

II.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planbereich und dessen Umgebung sind der Gemeinde keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter bekannt, für die eine Beeinflussung oder Beeinträchtigung durch die Planung möglich wäre.

II.3.7 Schutzgut Mensch

Die bestehende Bebauung wird durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu den Lärmquellen Berliner Ring und Autobahn abgeschirmt. Hier tritt eine Verbesserung infolge der Neubebauung in den Bestandsgebieten ein.

Für die Neubauflächen werden mit der Festsetzung von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungselementen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen eingehalten.

Da es sich bei der Planung um einen ersten Teilbereich handelt werden weitere Reduzierungen der Lärmbelastung durch die späteren Gebäude und deren Abschirmwirkung eintreten. Aktuell kann mit diesen Lärmschirmen jedoch nicht kalkuliert werden, so dass die passiven Schutzmaßnahmen zunächst erforderlich werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen über die Vorschläge des Schallgutachters noch hinaus. Dem Schutz vor Verkehrslärm wird ein hoher Stellenwert eingeräumt. Auf die Schalltechnische Untersuchung wird verwiesen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild / Erholung, Grundwasser (Trinkwasserverbrauch) sowie Klima / Luft (Immissionsschutz).

II.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die durch den Bebauungsplan mögliche Veränderung der Flächen wirkt sich in erster Linie auf die Schutzgüter Flora und Fauna aus. Es kommt zum Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die damit zusammenhängenden Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Biotope ist jedoch als nicht erheblich zu werten, denn die im Gebiet vorhandenen Biotoptypen sind naturschutzfachlich relativ wenig bedeutsam bzw. nur kleinflächig und im Landschaftsraum häufig.

Zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs auf Arten und Biotope erfolgt ein Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Bensheim, d.h. durch bereits im Vorgriff auf die Planung hergestellte Ausgleichsmaßnahmen.

Zusammenfassend ist zukünftig unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos keine erhebliche negative Veränderung des Umweltzustands zu prognostizieren.

II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff- Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß den "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 HENatG)" des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 17.5.1992 und der Ergänzung vom 1.4.1993 sowie der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005 durchgeführt.

Der Bilanzierung wurden als Ausgangszustand die im Plan 1 (Umweltbericht zum B-Plan: Bestand) und für den Entwicklungszustand die im B-Plan dargestellten Flächen zugrunde gelegt.

Überbaubare Flächen gehen als Nutzungstyp 10.710 (Dachflächen ohne Regenwassernutzung) entsprechend der festgesetzten GRZ (Teilbereich A: GRZ 0,3, Teilbereich B: GRZ 0,5) in die Berechnung ein, Flächen für Stellplätze und Zufahrten als Nutzungstyp 10.530 (Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv) mit 10 % (Teilbereich A) bzw. mit 20 % (Teilbereich B) der Grundstücksgröße.

Die restlichen nicht überbaubaren Flächen werden als ‚Gärtnerisch anzulegende Flächen‘ (Nutzungstyp 11.221) angesetzt.

Es entsteht rechnerisch ein Punktedefizit von rund 36.900 WP. Dies entspricht rund 60 % des Biotopwertes des Bestandes.

Der vollständige Ausgleich der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Ökokontos der Stadt Bensheim auf den Grundstücken der Gemarkung Langwaden, Flur 2, Flurstück Nr. 73 und Nr. 74 mit einer Teilfläche von 90 m². Auf den genannten Grundstücken wurde ein Feldgehölz mit Krautsaum hergestellt. In Summe wurden durch die Untere Naturschutzbehörde hierfür 38.094 Biotopwertpunkte gutgeschrieben.

Maßnahmentyp: Anlage eines Feldgehölzes mit Gras-/Krautsaum auf ehem. Ackerflächen					
Angaben zu den Flächen:	Gemarkung	Flur	Flurstück-Nr.	ganz / tlw.	Größe
1.	Langwaden	2	73	ganz	2.597 m ²
2.	Langwaden	2	74	tlw.	90 m ²

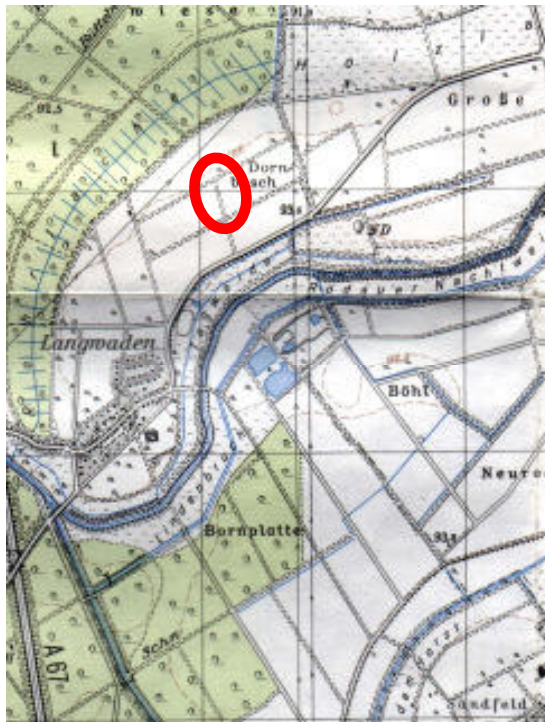


Bild1: Übersichtslageplan Ausgleichsflächen Bild 2: Ausgleichsflächen des Öko-Kontos

Die vorbezeichneten Grundstücksflächen werden im Rahmen der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft dem Bebauungsplan BW 15 E als Ausgleich zugeordnet und vom Öko-Konto abgebucht.

II.3.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Da das Gebiet eine sehr geringe Ausdehnung hat, kann sich das Monitoring auf die unregelmäßige Beobachtung der baulichen Entwicklung im Gebiet durch die Stadtverwaltung beschränken.

Übergreifende Überwachungsmaßnahmen (z.B. Gesamtsiedlungsflächenentwicklung der Stadt, Verkehrsentwicklung auf Berliner Ring und A5, Trinkwasserbedarf usw.) sind ggf. im Rahmen übergeordneter Planungen (z.B. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Gesamtverkehrsplanung) zu bestimmen.

II.3.11 Zusammenfassung

Durch die Maßnahmen werden aus naturschutzfachlicher Sicht Flächen in Anspruch genommen, die einen geringen bis maximal mittleren Wert haben. Es entsteht durch die geplante Versiegelung mit Gebäuden und Erschließungsflächen ein Eingriff, der auf externen Flächen über Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen werden muss.

III. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 19.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes BW 15 E „Kappesgärten V, 1. Teilbereich“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde anhand der Vorentwurfsplanung vom 14.11.2005 parallel zur Anhörung der möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) durchgeführt. Dabei wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 03.02.2006 gegeben.

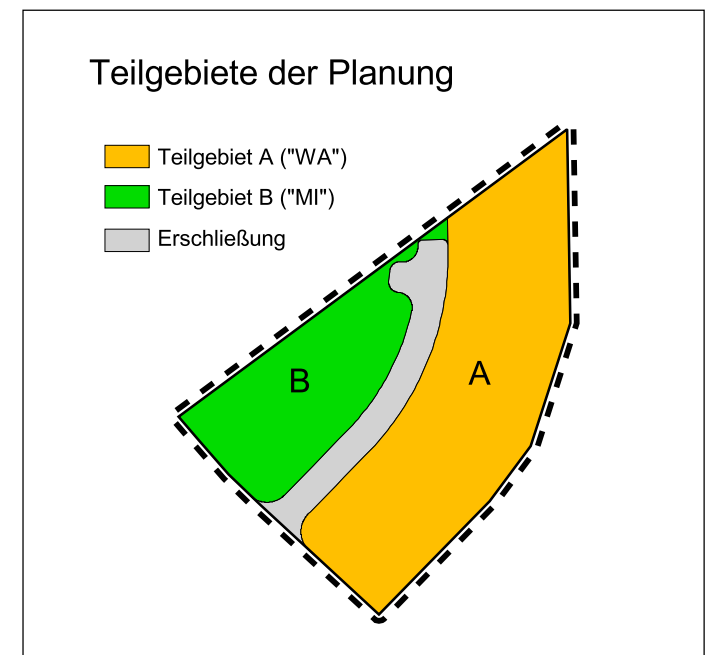
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zusammen mit einem Vorschlag zur Abwägung der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt. Die Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planung eingearbeitet.

Als nächster Planungsschritt wurde die nach § 3 (2) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung vom 31.07.2006 bis 01.09.2006 durchgeführt. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit gingen hierbei nicht ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB durch Schreiben vom 26.07.2006 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und mit Übersendung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung um Stellungnahme bis spätestens 01.09.2006 gebeten. Es wurden einige Stellungnahmen abgegeben, die jedoch im Rahmen der Abwägung nicht zu Planänderungen führten. Die Entwurfsplanung konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.10.2006 unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan BW 15 E „Kappesgärten V, 1. Teilbereich“ wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 29.01.2007 rechtskräftig.

Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert				Differenz		
Typ-Nr.	Bezeichnung	je qm	vorher		nachher	vorher		nachher				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Wohngebiet												
10.610 (+)	Wirtschaftsweg, aufgewertet: 21 + 5 = 26 WP	26	210		0		5.460		0		5.460	
09.160/09.210	Strassenböschung, ruderal verbracht, Mischtyp, (39+13)/2 = 26 WP	26	50		0		1.300		0		1.300	
11.191	Acker, intensiv bewirtschaftet	16	1.950		0		31.200		0		31.200	
10.710	Dachflächen ohne Regenwassernutzung (wie GRZ)	3			770		0		2.310		-2.310	
10.530	Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv	6			220		0		1.320		-1.320	
11.221	Gärtnerisch anzulegende Flächen	14			1.220		0		17.080		-17.080	
	Zwischensumme Wohngebiet		2.210		2.210		37.960		20.710		17.250	
Mischgebiet												
11.191	Acker, intensiv bewirtschaftet	16	980		0		15.680		0		15.680	
09.160/09.210	Strassenböschung, ruderal verbracht, Mischtyp, (39+13)/2 = 26 WP	26	60		0		1.560		0		1.560	
10.710	Dachflächen ohne Regenwassernutzung (wie GRZ)	3			520		0		1.560		-1.560	
10.530	Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv	6			210		0		1.260		-1.260	
11.221	Gärtnerisch anzulegende Flächen	14			310		0		290		-290	
4.110	Anpflanzung von Laubbäumen*	31	0		[21]		0		650		-650	
	Zwischensumme Mischgebiet		1.040		1.040		17.240		3.760		13.480	
Erschließung												
11.191	Acker, intensiv bewirtschaftet	16	420		0		6.720		0		6.720	
09.160/09.210	Strassenränder, ruderal verbracht, Mischtyp, (39+13)/2 = 26 WP	26	30		0		780		0		780	
10.510	Erschließungsstraße	3	0		450		0		1.350		-1.350	
	Zwischensumme Erschließung		450		450		7.500		1.350		6.150	
Zwischensumme B-Plan "Kappesgärten V, 1. Teilbereich" ohne Ausgleichsflächen			3.700		3.700		62.700		25.820		36.880	
Biotopwertdifferenz										36.880		
	*Neupflanzung von 7 Laubbäumen [7 x 3 =21 qm übertraufte Fläche]						Biotopwertdifferenz entspricht		58,82%	des Biotopwertes Bestand		



--- Geltungsbereich

— Flurstücksgrenzen

Bestand Biotop-/Nutzungstypen

Acker, intensiv

Wirtschaftsweg, ruderal verbracht

Straßenböschung, ruderal verbracht

[Nr] siehe Umweltbericht Kapitel II.2.5

0 10 20 30 40 Meter

Stadt Bensheim



Umweltbericht zum B-Plan
BW 15 E "Kappesgärten V, 1. Teilbereich"

Plan Nr. 1 Bestand

bearbeitet: HR	Maßstab: 1: 500
geändert:	Stand: November 2005

anette ludwig
Dipl.-Ing. Landespflege

Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Telefon: 0 62 58 / 90 27 25
Telefax: 0 62 58 / 90 27 25
Mobil: 0170 / 4963670

Freiraumplanung
Landschaftsplanung