

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 22

2. Änderung

„Westlich der Ampère-Straße“

**Begründung zum Bebauungsplan
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

1. Teilbereich

006-31-002-2975-004-W22-02_1T

INHALT	SEITE
1. Erfordernis und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans	1
1.1 Verfahrensstand	1
1.2 Ziele und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Rechtsgrundlagen	2
3.2 Planungsrechtliche Situation	2
3.2.1 Regionaler Raumordnungsplan	2
3.2.2 Flächennutzungsplan	2
3.2.3 Bebauungsplan	2
3.2.4 Schutzausweisungen	3
4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	3
4.1 Lage des Plangebiets	3
4.2 Nutzung	3
4.3 Erschließung	3
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	3
4.5 Immissionen - Emissionen	4
5. Änderungen im Bebauungsplan	4
5.1 Nutzungen- und Bebauung	4
5.2 Erschließung und Verkehr	4
5.3 Grün- und Freiflächen	5
5.4 Gestalterische Festsetzungen	5
5.5 Hinweise	5
6. Wasserwirtschaftliche Belange	5
6.1 Wasserversorgung	5
6.2 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz	6
6.3 Abwasser	6
6.4 Altlasten	6
7. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	6
7.1 Art der baulichen Nutzung	6
7.1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.2.1 Grundflächenzahl	7
7.2.2 Höhe baulicher Anlagen	7
7.3 Bauweise	7
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen	8
7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8

7.6	Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe	8
7.7	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
7.7.1	Versickerung von Niederschlagswasser	9
7.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	9
7.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
7.9.1	Seitliche Heckeneinfriedungen	10
7.9.2	Begrünung von Stellplätzen	10
7.9.3	Dachbegrünungen	10
7.9.4	Fassadenbegrünungen	10
8.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	11
8.1	Dachgestaltung	11
8.2	Werbeanlagen	11
8.3	Einfriedungen	11
8.4	Verwendung von Niederschlagswasser	11
8.5	Beleuchtung des Straßenraumes und der privaten Grundstücke	12
9.	Begründung der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen	12
9.2	Bodendenkmäler	12

1. Erfordernis und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans

1.1 Verfahrensstand

Die 2. Änderung des Bebauungsplans BW 22 wurde durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim vom 22.02.1996 eingeleitet.

Nach Erstellung des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans BW 22 hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 09.05.1996 die 2. Änderung als Satzungsentwurf beschlossen und die förmliche Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 01.07.1996 bis zum 31.07.1996 durchgeführt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gingen bis Juli 1996 ein.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen wurde auf Grundlage der Entwurfsfassung vom Mai 1996 nun der überarbeitete Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans BW 22 erstellt. Da gegenüber der im Juli 1996 offengelegten Entwurfsfassung der Plan geändert wurde, ist gemäß § 3 Abs. 3 eine erneute Offenlage erforderlich.

1.2 Ziele und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans BW 22 1. Teilbereich sieht eine generelle Überarbeitung der Festsetzungen über die Gebäudehöhen vor.

Ferner soll für das Baugebiet die Art der zulässigen Nutzung dahingehend geändert werden, daß im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment ausgeschlossen sind.

Zum dritten werden für das Plangebiet ergänzende landespflegerische Festsetzungen aufgenommen.

Die Änderungen gegenüber der rechtswirksamen Planfassung sind in Kap. 6 aufgeführt.

Als Plangrundlage soll eine aktuelle Kartengrundlage zugrunde gelegt werden.

Da in dem rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 eine Reihe von Festsetzungen angepaßt werden müssen, soll die 2. Änderung des Bebauungsplans BW 22 , 1 Teilbereich den rechtswirksamen Bebauungsplan BW 22 aus dem Jahr 1980 für diesen Bereich ersetzen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung, 1. Teilbereich des Bebauungsplanes BW 22 „Westlich der Ampère-Straße“ umfaßt in der Gemarkung Bensheim folgende Parzellen:

Flur 20: Flurstücke 197/5 bis 197/8.

Der Geltungsbereich des 1. Teilbereiches hat folgende räumliche Begrenzung (im Uhrzeigersinn):

Im Osten verläuft die Begrenzung des Planbereiches ausgehend von der Robert-Bosch-Straße entlang der östlichen Begrenzung der Amperestraße

Im Süden verläuft der Geltungsbereich entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 191/3.

Im Westen verläuft die Begrenzung am Westrand der Parzelle 204 (Weg)

Im Norden bildet die südliche Begrenzung der Robert-Bosch-Straße die Geltungsbereichsgrenze.

3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand Januar 1999)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) i. d. F. vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309, II S. 881 -A17), zuletzt geändert durch Art. 46 des 1. Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 15.07.1997 (GVBl. I S. 224)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 384)

3.2 Planungsrechtliche Situation

3.2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) vom 26.04.1995 (St.Anz. 26/1995) ist das Plangebiet als „Industrie- und Gewerbefläche, Bestand“ ausgewiesen.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1977 ist die Fläche als gewerbliche Baufläche – Planung dargestellt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (April 1999 - Fassung für die Offenlage) ist das Plangebiet als „Gewerbliche Fläche - Bestand“ dargestellt.

3.2.3 Bebauungsplan

Rechtswirksamer Bebauungsplan (28.08.1980)

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht der seit dem 28.08.1980 rechtswirksame Bebauungsplan BW 22 „für den Bereich westlich der Carl-Benz-Straße zwischen Wormser Straße, verlängerter Robert-Bosch-Straße und der Feldwegeparzelle Flur 20 Nr. 204“.

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für das Maß der baulichen Nutzung sind max. drei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,4 festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 10,00 m, als max. Dachneigung wurde 30° festgesetzt. Als Bauweise ist offene Bauweise festgesetzt mit dem Zusatz, dass die Gebäudelänge größer als 50,00 m jedoch maximal 150,00 m betragen darf.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen eingefaßt, die sowohl von den Straßen als auch von den vorhandenen Grundstücksgrenzen jeweils einen „Grenzabstand“ von 10,00 m einhalten.

Für die so festgesetzten 10 m breiten nicht bebaubaren Grundstücksstreifen entlang der Erschließungsstraßen Robert-Bosch-Straße, Karl-Benz-Straße (heute Ampère-Straße) wurde ein Pflanzgebot festgesetzt.

1. Änderung des Bebauungsplans (Oktober 1985)

Im Oktober 1985 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans BW 22 eingeleitet, die auch den jetzigen ersten Teilbereich beinhaltet.

Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO wurden Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche von der Zulässigkeit generell ausgeschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans BW 22 erlangte keine Rechtskraft.

3.2.4. Schutzausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Wasserrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

4.1 Lage des Plangebiets

Das Gewerbegebiet gehört zu einem der beiden großflächigen Gewerbebestandorte der Stadt Bensheim westlich der BAB, zum Gewerbegebiet Südwest.

4.2 Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt. Auf den Gewerbegrundstücken befinden sich meist zwei- bis dreigeschossige Gewerbebauten.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird ausgehend von der B 47 von der Ampère-Straße erschlossen. Die Ampère-Straße ist an die Robert-Bosch-Straße angebunden, welche wiederum im Westen an die Wormser Straße, im Osten an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Berliner Ring angebunden ist. Die Straße weist 1,50 m breite Gehwege auf.

Für den ruhenden Verkehr stehen keine öffentlichen Flächen zur Verfügung.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Robert-Bosch-Straße“ in unmittelbarer Nähe zum Abzweig „Ampèrestraße“.

Die ÖPNV-Anbindung zur Kernstadt Bensheim ist somit sichergestellt.

4.5 Immissionen - Emissionen

Lärmimmissionen

Aufgrund der Entfernung zur B 47 und der Lage des Gebietes sind hierzu keine gesonderten Aussagen erforderlich.

Luftimmissionen

Da 80 % aller Windbewegungen Westwinde sind und der Gewerbestandort westlich des Stadtzentrums Bensheim liegt, besteht die Notwendigkeit, staub- und gasförmige Emissionen der zukünftigen Gewerbebetriebe weitestgehend einzuschränken.

5. Änderungen im Bebauungsplan

5.1 Nutzungen- und Bebauung

- Für das Gewerbegebiet wird der Einzelhandel dahingehend eingeschränkt, daß Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtypischem Sortiment hier ausgeschlossen sind.
- Um einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu gewährleisten, wird gegenüber der bisherigen Planfassung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 auf 0,8 angehoben.
- Die zulässige Gebäudehöhe wird von bisher 10 m Traufhöhe auf 14 m angehoben. Auf die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen wird verzichtet, da mit der maximalen Gebäudehöhe von 14 m das Maß der Nutzung ausreichend bestimmt ist.

Der Bebauungsplan BW 22 stammt aus dem Jahr 1980. In den letzten Jahren hat sich immer wieder gezeigt, daß wie in vielen älteren Bebauungsplänen festgesetzt, eine maximale Gebäudehöhe von 10 m nicht mehr ausreichend ist. Dies vor allem, da gerade im gewerblichen Bereich eine technische Weiterentwicklung stattgefunden hat und sich die erforderlichen Höhen geändert haben. Gerade im Bereich notwendiger Technikaufbauten ist ein weiterer Handlungsbedarf erforderlich. Es ist deshalb notwendig, hier mehr Spielraum zu geben. Nur so kann die Funktionalität gewährleistet werden. Aus diesen Gründen wird die generelle Gebäudehöhe auf 14 m nochgenommen. Für Technikbauten wird eine Ausnahmeregelung getroffen, die einzelne Aufbauten mit einer maximalen Höhe von 16 m zulassen und flächenmäßig beschränkt sind. So kann gewährleistet werden, daß die erforderlichen Höhen realisiert werden können, die Baukörper im Gesamtbild gegliedert sind.

- Die überbaubaren Flächen sind im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen ohne Berücksichtigung der einzelnen Grundstücksgrenzen generalisierender festgesetzt worden. Waren bisher die überbaubaren Grundstücksflächen jeweils mit nicht bebaubaren Abstandsflächen von je 10 m zu jeder Grundstücksgrenze festgesetzt, so richten sich jetzt die Abstandsflächen nach den Regeln der HBO. Damit ist eine dichtere Überbauung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht. Die Bebauungsdichte wird nun durch die GRZ geregelt.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in den zu bepflanzenden Randstreifen der Grundstücke nicht oder nur sehr reduziert zulässig, um eine wirksame Eingrünung zu gewährleisten.
- Für das Plangebiet wurden Emissionsbeschränkungen festgesetzt sowie Einschränkungen bei der Verwendung von Brennstoffen.

5.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet wird ausschließlich durch innerörtliche Straßen, die bestehenden Straßen sind ausreichend dimensioniert. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

5.3 Grün- und Freiflächen

- Aus Gründen des Landschaftsschutzes wurden zusätzlich Pflanzgebote für die Grundstücksrandstreifen festgesetzt.
- Die grünordnerischen Festsetzungen zu den schon im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen entlang der Erschließungsstraßen wurden präzisiert.
- Weiterhin wurden aus Gründen des Landschaftsschutzes Fassaden- und Dachbegrünungen und weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen.
- Ferner wurden Festsetzungen zur Niederschlagswassernutzung und -versickerung getroffen.
- Diese zusätzlichen grünordnerischen Festsetzungen wurden auch getroffen, um die gegenüber dem bisherigen Rechtszustand höhere Ausnutzung (GRZ von 0,7 auf 0,8) auszugleichen.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

- Aus gestalterischen Zielen wurden Vorgaben zur Dachlandschaft und zu Werbeanlagen festgesetzt.

5.5 Hinweise

In den Bebauungsplan wurden ferner Hinweise aufgenommen zu

- Bodendenkmäler

6. Wasserwirtschaftliche Belange

Nach dem Gemeinsamen Erlaß vom 07. September 1983 des Hessischen Ministers des Innern - VA 4/VC-61d 02/25 - 1/83 und des ehemaligen Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten VB4 - 79a 02.05-3541/83 (St.Anz. 39/1983 S. 1892) müssen Belange der Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der im o.g. Gemeinsamen Erlaß enthaltenen Gliederung sowie auf Grundlage der Rundverfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 08.12.1993 werden im folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange zum Bebauungsplan dargestellt.

6.1 Wasserversorgung

Wasseranschluß

Die Versorgung und Sicherstellung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser ist durch den Anschluß des Plangebiets an das Leitungsnetz des Wasserwerkes Bensheim gegeben. Im Erschließungsgebiet liegen ausreichend Trinkwasserversorgungsleitungen.

Wasserbedarfsermittlung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet.

Es ist daher davon auszugehen, dass die durch zusätzliche Gewerbenutzungen erforderlichen zusätzlichen Wassermengen durch freie Förderkapazitäten abgedeckt werden können.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Bensheim gesichert.

Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Forderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

Sparmaßnahmen / Regenwassernutzung

Als vorgesehene Sparmaßnahme wird Brauchwassernutzung empfohlen. Das auf den unbegrünter Dachflächen der Gebäude auftreffende Niederschlagswasser soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser benutzt werden.

Als Alternative ist die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

6.2 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt in keinem Schutz- und Sicherungsgebiet nach dem Hessischen Wassergesetz.

Am Westrand des Plangebietes (Bereich Stubenwald) grenzt ein Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser – Zone III - an.

6.3 Abwasser

Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert.

6.4 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

7. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N

Für das Gewerbegebiet wurde der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO weitgehend übernommen. Es wird jedoch von den Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht.

Abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO sind Lagerhäuser nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen, Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung sowie Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, sind ausgeschlossen.

Zielsetzung ist es, vor dem Hintergrund knapper werdender Baulandreserven eine möglichst effektive Auslastung des Gewerbegebiets zu gewährleisten und die gewerblichen Flächen für arbeitsplatzintensive Betriebe zu sichern. Daher wurde die Lagerplatznutzung als selbstständige Grundstücksnutzung von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da bei reiner Lagerplatznutzung nur wenige Arbeitsplätze geschaffen werden. Lagerplätze als Nebenanlagen oder als Folgenutzung der Hauptnutzung im Gebäude sind von diesem Ausschluß nicht betroffen.

Lagerhäuser sind aus den o.g. Gründen nur als Ausnahmen zulässig. Die Stadt kann somit bei einem Überhandnehmen dieser wenig arbeitsplatzintensiven Nutzung im Plangebiet die weitere Entwicklung steuern.

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden generell aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Süd / Östlich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle. Eine weitere Tankstelle ist aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht sinnvoll.

Auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, um das Plangebiet dem produzierenden Gewerbe zu sichern. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten verursachen i.d.R. aufgrund ihres Betriebes einen störenden Zu- und Abgangsverkehr auch abends und nachts und an den Wochenenden. Dies ist im Plangebiet nicht erwünscht.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, wenn sie ein innenstadtrelevantes Sortiment aufweisen.

Mit dieser Regelung sollen Handels- und Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen werden, sofern sie nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu Handels- und Einzelhandelsbetrieben der Innenstadt stehen. Damit soll die Entleerung und der Funktionsverlust der Innenstadt verhindert werden. Die gewerblichen Flächen sollen überwiegend für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten werden. Ein Flächenverbrauch durch andere Nutzungen soll verhindert werden.

Andererseits sollen aber Handwerks- und Gewerbebetrieben Verkaufsmöglichkeiten offengehalten werden. Daher sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn das angebotene Sortiment nicht der aufgeführten innenstadtrelevanten Sortiments-Liste zuzuordnen ist. Handwerksbetriebe haben jedoch die Möglichkeit, Waren aus eigener Herstellung hier zu verkaufen.

Hinsichtlich der zulässigen Wohnnutzung im Plangebiet werden Einschränkungen bzgl. der Anzahl der Wohnung getroffen. Dadurch soll verhindert werden, dass sich eine in Form und Größe unerwünschte Wohnbebauung im Plangebiet entwickelt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO. Gegenüber der bisherigen Festsetzung von nur 0,7 ist damit eine etwas höhere Ausnutzung möglich, obwohl erfahrungsgemäß in Gewerbegebieten das Höchstmaß tatsächlich weit unterschritten wird.

Die Zulässigkeit der höheren Ausnutzungsmöglichkeit ist mit der Zielsetzung begründet, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung von Geschossigkeit verzichtet, da die gewerbliche Gebäudenutzung nur unzureichend mit Vollgeschossen zu messen ist. Aufgrund von Produktionsvorgängen werden i.d.R. größere Raumhöhen als für Wohnnutzungen benötigt.

Um das Maß der baulichen Nutzung dennoch in der Höhe zu begrenzen, werden im Plangebiet maximale Gebäudehöhen festgesetzt. D.h. im Plangebiet sind Gebäudehöhen bis 14 m möglich. Eine Überschreitung dieser Höhe bis zu einer Höhe von 16 m für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten) ist möglich.

7.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude und Gebäudegruppen im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach HBO notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten.

In Abweichung von den Regelungen zu § 22 (2) BauNVO wird jedoch die Längenbeschränkung der Gebäude von 50 m nicht Bestandteil der Festsetzung, d.h. es sind längere und breitere Gebäude möglich, allerdings nur bis zu einer maximalen Länge von 150 m. Damit wird sowohl den Erfordernissen von Gewerbebauten, als auch dem Ortsbild Rechnung getragen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine möglichst vielfältige Bebauung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich entlang der Erschließungsstraße sowie entlang der Außenränder des Gewerbegebiets durch Baugrenzen beschränkt. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen und zwischen den Gebäuden werden somit ausschließlich durch die Regelungen der HBO bestimmt.

Die festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden größtenteils als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die landschaftliche Einbindung der Gewerbebauten sowohl am äußeren Rand des Gebietes als auch entlang der Erschließungsstraßen zu gewährleisten.

7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Sinn dieser Festsetzung ist es, die nicht überbaubaren Randzonen möglichst von Stellplatzanlagen freizuhalten, um die in den Pflanzflächen festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sicherzustellen.

Eine Ausnahme stellen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen dar (Flächen für „Repräsentationsgrün“). Hier sind Stellplätze zulässig, soweit sie mit den landschaftsplanerischen Festsetzungen zu vereinbaren sind, d.h. wenn 50 % dieser straßenseitigen Randstreifen als zusammenhängende Grünflächen entwickelt sind.

Sinn dieser Festsetzung ist, dicht an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen unterbringen zu können und trotzdem eine ausreichende Begrünung in diesen Flächen sicherzustellen.

7.6 Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe

Als Einschränkung sind auf Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO im Gewerbegebiet zur Vermeidung von Luftbelastungen nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.

Anweisungen zur Ableitung von Abgasen sind der Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 zu entnehmen.

Diese Festsetzung dient, unter Beachtung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dem Schutz des Kleinklimas im Gewerbegebiet selbst und in dessen Umgebung.

Weiterhin wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, mit Ausnahme Heizöl EL, ausgeschlossen. Es wird empfohlen, Erdgas und Flüssiggas zu verwenden. Zusätzlich wird geregelt, daß feste und flüssige Brennstoffe nur dann verwendet werden dürfen, wenn vom Verursacher der eindeutige Nachweis vorgelegt wird, daß gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeeinheit zu erwarten ist.

Grundlage für diese Festsetzungen sind die im Rahmen der Landschaftsplanung durchgeführten Untersuchungen. Das Lokalklima der Stadt Bensheim wird überwiegend vom Klima des Oberrheingrabens sowie von den besonderern klimatischen Erscheinungen im Übergangsbereich zum Odenwald geprägt (geringe Durchlüftung, Tendenz zu austauscharmen Wetterlagen, Schwülebelastung). Daraus ergeben sich spezielle lokalklimatische Bedingungen, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Hierzu sei auch auf den Regionalen Raumordnungsplan verwiesen, wonach weitere Emissionsbelastungen im Verdichtungsraum verhindert werden sollen.

7.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.7.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geht über rein abwassertechnische Belange hinaus. Es handelt sich hier vor allem um eine ökologisch bedeutsame Maßnahme zum Schutz der Natur. Zielsetzung ist hierbei die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflußspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

7.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten gewerblichen Grundstücksflächen wurden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen teilweise als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

Die Bereiche zwischen den Erschließungsstraßen und den Baugrenzen wurde als „Flächen für Repräsentationsgrün“ festgesetzt.

Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen soll gesichert sein, daß die straßenbegleitende Flächen dem Leitbild eines durchgrünten Gewerbegebietes entsprechen.

Aus dieser Zielsetzung wurden auch mit Festsetzung 8.1 geregelt, daß in diesem Grundstücksstreifen Stellplätze nur dann zulässig sind, wenn 50 % dieser Fläche als zusammenhängende Grünfläche angelegt werden. Aus diesen Gründen sind hier auch Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig.

Ferner wurden die rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksteile als Flächen für die Grundstücksrandeingrünung festgesetzt, mit der Zielsetzung, die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft zu gewährleisten.

Zur Sicherung des Grüncharakters dieses Randstreifens sind hier Stellplätze und Garagen gänzlich ausgeschlossen. Ebenso sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO hier nicht zulässig.

7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Definition von Mindestanforderungen und spätester Zeitpunkt der Anpflanzungen stellt sicher, daß die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die festgesetzten Mindestanforderungen an die Ausformung von Baumscheiben dient in erster Linie dem Erhalt der Vitalität der anzupflanzenden Bäume. Ferner tragen sie zur optischen Aufwertung des Plangebietes bei.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, daß die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potential entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

7.9.1 Seitliche Heckeneinfriedungen

Die 2,50 m breiten Hecken entlang der Grundstücksgrenzen dienen der Durchgrünung des Gewerbegebietes und zur Eingrünung der Gewerbebauten und tragen zur optischen Aufwertung des Gewerbegebietes bei.

7.9.2 Begrünung von Stellplätzen

Zur Gestaltung der Stellplätze sind schattenspendende Bäume vorgesehen, um eine „Aufheizung“ der Fläche und eine erhöhte Staubbildung zu vermeiden. Weiterhin dienen die Anpflanzungen der Durchgrünung der Gewerbeflächen und der Schaffung von Lebensräumen für Kleinsttiere. In einem entsprechenden Pflanzbeet sollen den Bäumen angemessene „Lebensbedingungen“ ermöglicht werden.

7.9.3 Dachbegrünungen

Soweit Dachflächen von Tiefgaragen, Garagen und überdachten Stellplätzen nicht als Verkehrsflächen oder offene Stellflächen genutzt werden, sind sie zu begrünen. Weiterhin sind, flache und flachgeneigte Gebäudedächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Es wird nur eine 70 % Dachbegrünung festgesetzt, um Dachaufbauten, Dachflächenfenster und ähnliche Dacheinschnitte zu ermöglichen.

Um die Planungsfreiheit der Betriebe nicht allzusehr einzuengen, wird festgesetzt, daß von den Dachbegrünungen nach Art und Umfang abgewichen werden kann, sofern der Ausgleich durch andere Maßnahmen bspw. durch intensivere Begrünung auf den Grundstücken erreicht wird. Der Ausgleich ist somit auf jeden Fall innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Der Wert und die positiven Auswirkungen von Dachbegrünungen sind bezüglich ökologischer Funktion eindeutig erwiesen. Dachbegrünungen vermögen Niederschlagswasser zu speichern, so daß Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird und die Entwässerungssysteme entlastet werden.

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

Die ökologischen Aspekte der Dachbegrünung gewinnen zunehmende Bedeutung, sind aber neben der Entlastung der Entwässerungssysteme und einer möglichen Reduzierung der Kanalgebühren nicht von unmittelbarem finanziellen Nutzen. Allerdings werden Dachbegrünungen ebenso schützende und ökonomische Wirkungen und Funktionen zugesprochen. Sie können sich somit für die Gewerbebauten langfristig kostenmindernd auswirken.

7.9.4 Fassadenbegrünungen

Die Begrünung von Gebäudeoberflächen sollte aufgrund ihrer ökologischen, bautechnischen und gestalterischen Relevanz nicht nur als schmückendes Beiwerk betrachtet werden. Fassadenbegrünung bietet die Möglichkeit, auf engstem Raum und mit geringem technischen und finanziellen Aufwand einen wertvollen Beitrag zur Eingrünung zu leisten. Vor allen auf das unmittelbare Umfeld und das Kleinklima in Gebäudenähe wirkt sich die

Begrünung positiv aus und stellt eine wertvolle Ergänzung zu den Grünflächen dar. Nebenbei lassen sich durch Kletterpflanzen, architektonische und städtebauliche Gegensätze mildern und zusammenführen.

Selbstklimmende Arten wie Efeu oder Wilder Wein benötigen lediglich ein Pflanzbeet von ca. 50 x 50 cm und bemächtigen sich mit Hilfe ihrer Haftwurzel der Wandfläche. Nicht selbstklimmende Pflanzen bzw. Rankpflanzen benötigen eine Rank- oder Kletterhilfe, die gleichzeitig zur architektonischen Akzentuierung der Gebäude dient.

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Dachgestaltung

Da das äußere Erscheinungsbild eines jeden Baugebietes wesentlich durch die Dachlandschaft geprägt ist, wurden einige wenige Gestaltungsregeln zur Art der Dachdeckung festgesetzt.

Um Extrem-Farben und glänzende Dachdeckungsmaterialien bei geneigten Dächern zu vermeiden, sind nur rote, rotbraune bis schwarze Dacheindeckungen zulässig sowie glänzende Materialien ausgeschlossen. Der Einbau von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

8.2 Werbeanlagen

Da die Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes beitragen, wurde geregelt, daß Werbung lediglich an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem Grundstück selbst erfolgen darf.

Hinweisschilder am Eingang zum Gewerbegebiet - integriert in eine Gesamttafel - sind jedoch zulässig.

8.3 Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet durch Pflanzflächen sowohl entlang der Erschließungsstraßen als auch auf den Grundstücksrückseiten einen durchgrünten Charakter zu geben, wurden geschlossen wirkende (undurchsichtige) Einfriedungen wie z. B. Mauern von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Durch die Reduzierung der Wuchshöhe der Bepflanzung werden die Sichtbeziehungen zwischen den Gewerbegrundstücken und der angrenzenden Straße für den von der Erschließungsstraße abfahrenden sowie aus den Grundstücken ausfahrenden Anliegerverkehr sichergestellt.

8.4 Verwendung von Niederschlagswasser

Durch die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser werden die Trinkwasserressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und die Kläranlagen entlastet.

Zur Sicherung der Regenwassernutzung werden auf Grundlage von § 87 (2) Nr. 3 HBO dezentrale Kleinspeicher sowie die Brauchwassernutzung empfohlen. Auf die zwingende Festsetzung wurde hier verzichtet, da das Plangebiet größtenteils bereits bebaut ist.

Die Festsetzung auf Grundlage der HBO korrespondiert mit der planungsrechtlichen Festsetzung 7.1 (Versickerung von Niederschlagswasser). Danach ist das überschüssige Wasser der Zisternen, welches nicht als Brauchwasser genutzt wird, zu versickern.

Da nach allgemeiner Rechtsauffassung die Versickerung von Regenwasser nur als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung der Landschaft festgesetzt werden

kann (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), mußte der Gesamtsachverhalt der Niederschlagswasserbehandlung in zwei getrennten Festsetzungen geregelt werden.

8.5 Beleuchtung des Straßenraumes und der privaten Grundstücke

Diese Festsetzung dient dem Schutz von Insekten und der Sicherheit der Autofahrer auf den angrenzenden Straßen.

Das große Insektensterben an künstlichen Lichtquellen ist zum großen Teil vermeidbar. Nach einer Studie kann eine einzige Lichtschrift innerhalb eines Jahres 350.000 Insekten anlocken und töten (vorgestellt bei einer Fachtagung der Bayrischen Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege im November 1998). Daß hierdurch die Arten- und Individuendichte in der Umgebung tatsächlich abnimmt, konnte die Studie ebenfalls belegen. Durch die Verwendung umweltfreundlicher Lampentypen mit geringerem UV-Anteil und niedrigeren Oberflächentemperaturen können diese Auswirkungen minimiert werden. Zu den für Insekten nicht so attraktiven und weniger gefährlichen Lampenarten zählen vor allem Natrium-Hochdruck und Natrium Niederdrucklampen. Diese Lampenarten benötigen zudem weniger Energie.

Die Blendungsbegrenzung für Lichtquellen bezieht sich auf unerwünschte Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern. Ursache hierfür kann sowohl die Lichtstärke der Lampe als auch der Standort der Leuchte und die Größe der leuchtenden Fläche sein. Aus diesem Grund nennt die DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Nutzfahrzeugverkehr“ eine Nennleuchtdichte für ortsfeste Beleuchtung von Straßen.

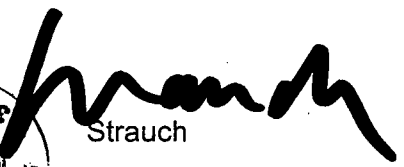
9. Begründung der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

9.1 Bodendenkmäler

Auf Anregung der Denkmalbehörden wird in die textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen, daß im Plangebiet jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können. Auf Grundlage von § 20 HDSchG sind diese unverzüglich den zuständigen Denkmal-schutzbehörden zu melden.

Bensheim, den 22. Januar 2002

Magistrat der Stadt Bensheim


Strauch
Erster Stadtrat

