

**Stadt Bensheim**

**Bebauungsplan BW 22**

**2. Änderung**

**„Westlich der Ampère-Straße“**

**2. Teilbereich**

**Begründung**

**(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Ulf Begher

Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft

Architekten und Städtebauarchitekten

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt

tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

| INHALT                                                             | SEITE     |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Erfordernis und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1 Verfahrensablauf                                               | 1         |
| 1.2 Ziele und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans             | 1         |
| <b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>                               | <b>1</b>  |
| <b>3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation</b>          | <b>2</b>  |
| 3.1 Rechtsgrundlagen                                               | 2         |
| 3.2 Planungsrechtliche Situation                                   | 2         |
| 3.2.1 Regionaler Raumordnungsplan                                  | 2         |
| 3.2.2 Flächennutzungsplan                                          | 3         |
| 3.2.3 Bebauungsplan                                                | 3         |
| 3.2.4 Schutzausweisungen                                           | 3         |
| 3.2.5 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried              | 4         |
| <b>4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand</b>       | <b>4</b>  |
| 4.1 Lage des Plangebiets                                           | 4         |
| 4.2 Nutzung                                                        | 4         |
| 4.3 Erschließung                                                   | 5         |
| 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr                                | 5         |
| 4.5 Immissionen - Emissionen                                       | 5         |
| <b>5. Änderungen im Bebauungsplan</b>                              | <b>7</b>  |
| 5.1 Nutzungen- und Bebauung                                        | 7         |
| 5.2 Erschließung und Verkehr                                       | 8         |
| 5.3 Grün- und Freiflächen                                          | 8         |
| 5.4 Gestalterische Festsetzungen                                   | 8         |
| 5.5 Kennzeichnung                                                  | 8         |
| 5.6 Hinweise                                                       | 8         |
| <b>6. Wasserwirtschaftliche Belange</b>                            | <b>8</b>  |
| 6.1 Wasserversorgung                                               | 9         |
| 6.2 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz | 9         |
| 6.3 Abwasser                                                       | 9         |
| 6.4 Altlasten                                                      | 9         |
| <b>7. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan</b>            | <b>10</b> |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung                                      | 10        |
| 7.1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N               | 10        |
| 7.1.2 Sondergebiet Möbelmarkt                                      | 11        |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung                                      | 11        |
| 7.2.1 Grundflächenzahl                                             | 11        |
| 7.2.2 Höhe baulicher Anlagen                                       | 11        |

|            |                                                                                                                |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.3        | Bauweise                                                                                                       | 11        |
| 7.4        | Überbaubare Grundstücksflächen                                                                                 | 12        |
| 7.5        | Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen                                                                          | 12        |
| 7.6        | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt                                                                                | 12        |
| 7.7        | Fläche für Versorgungsanlagen                                                                                  | 12        |
| 7.8        | Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe                                             | 13        |
| 7.9        | Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen                                                                 | 13        |
| 7.10       | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 13        |
| 7.11       | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)                                    | 14        |
| 7.12       | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                  | 14        |
| 7.12.1     | Seitliche Heckeneinfriedungen                                                                                  | 14        |
| 7.12.2     | Begrünung von Stellplätzen                                                                                     | 14        |
| 7.12.3     | Dachbegrünungen                                                                                                | 14        |
| 7.12.4     | Fassadenbegrünungen                                                                                            | 15        |
| <b>8.</b>  | <b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>                                                     | <b>15</b> |
| 8.1        | Dachgestaltung                                                                                                 | 15        |
| 8.2        | Werbeanlagen                                                                                                   | 16        |
| 8.3        | Einfriedungen                                                                                                  | 16        |
| 8.4        | Verwendung von Niederschlagswasser                                                                             | 16        |
| 8.5        | Beleuchtung des Straßenraumes und der privaten Grundstücke                                                     | 16        |
| <b>9.</b>  | <b>Begründung der Kennzeichnung</b>                                                                            | <b>17</b> |
| <b>10.</b> | <b>Begründung der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen</b>                                                  | <b>17</b> |
| 10.1       | Hinweis auf Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109                                                                   | 17        |
| 10.1.1     | Bauverbotszone an der Bundesstraße                                                                             | 18        |
| 10.2       | Bodendenkmäler                                                                                                 | 18        |
| <b>11.</b> | <b>Planungsstatistik der 2. Änderung (beide Teilbereiche)</b>                                                  | <b>18</b> |

## **1. Erfordernis und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans**

### **1.1 Verfahrensablauf**

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 ein überarbeiteter Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans BW 22 erstellt. Da gegenüber der im Juli 1996 offengelegten Entwurfsfassung der Plan geändert wurde, war gemäß § 3 Abs. 3 eine erneute Offenlage erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom 28.02.2000 bis einschließlich 28.03.2000 durchgeführt.

Da eine weitere Bebauung des AMP-Geländes ermöglicht werden sollte, war es erforderlich, das Plangebiet in zwei Teilbereiche zu untergliedern. Der erste Teilbereich bezieht sich auf die Grundstücke der AMP (Flur 20, Flurstücke 197/5 bis 197/8). Für den ersten Teil wurde der Satzungsbeschluss bereits gefasst.

### **1.2 Ziele und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans BW 22 sieht eine generelle Überarbeitung der Festsetzungen über die Gebäudehöhen für das gesamte Baugebiet vor.

Ferner soll für das Baugebiet die Art der zulässigen Nutzung dahin gehend geändert werden, daß zum einen der bestehende Möbelmarkt als Sondergebiet ausgewiesen wird; zum andern 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.

Weiterhin wird als Plangrundlage eine aktuelle Kartengrundlage zugrunde gelegt.

Da in dem rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 eine Reihe von Festsetzungen angepaßt werden müssen, soll die 2. Änderung des Bebauungsplans BW 22 (beide Teilbereiche) den rechtswirksamen Bebauungsplan BW 22 aus dem Jahr 1980 ersetzen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

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

Flur 19: Flurstück 200/1 (teilweise) Wormser Straße

Flur 20: Flurstücke 197/3, 198/1, 198/2, 199, 200, 201/1, 201/2, 201/3, 202, 203/1; 203/7 (Rudolf-Diesel-Straße), 203/10, 203/11, 203/12, 203/19, 203/20, 203/21, 203/22, 203/23, 203/24, 203/25, 204 (Weg), 205 (teilweise) Grabenparzelle, 212/3 (teilweise) Weg, 212/4 Weg, 212/5 (teilweise) Weg;

Flur 21: Flurstücke 200/1 (teilweise), 234/1 (teilweise) Wormser Straße

Flur 23: Flurstück 19/1 (teilweise) Wormser Straße

Der Geltungsbereich hat folgende räumliche Begrenzung (im Uhrzeigersinn):

Im Osten verläuft die Begrenzung des Planbereiches ausgehend von der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 197/3 entlang der östlichen Begrenzung der Amperestraße

Im Süden verläuft der Geltungsbereich entlang der nördlichen Grenze der Fahrbahn der Wormser Straße (B 47).

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

Im Norden bildet die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 197/3 die Geltungsbereichsgrenze.

### 3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand August 2000)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (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. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Art. 7 des Haushaltsbegleitgesetzes des Landes Hessen für die Haushaltsjahre 1998 und 1999 vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 429)
- **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 Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) vom 22.12.2000, bekannt gemacht am 05.02.2001 (St. Anz. 06/2001) ist das Plangebiet als „Industrie- und Gewerbefläche, Bestand“ ausgewiesen.

### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim aus dem Jahr 2000 ist das Plangebiet als „Gewerbliche Fläche - Bestand“ dargestellt.

Die Niederlassung der Deutschen Telekom (Parzelle 200) ist als Fläche für Gemeinbedarf / Zweckbestimmung „Telekommunikation“, das Grundstück der Straßenmeisterei Bensheim (Parzelle 199) als Fläche für Gemeinbedarf / Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

### 3.2.3 Bebauungsplan

#### Rechtswirksamer Bebauungsplan (28.08.1980)

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung (beide Teilbereiche) 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 100,00 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. Lediglich im südwestlichen Teil der Rudolf-Diesel-Straße sind teilweise nur 5,00 m Abstände festgesetzt.

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

Die Parzelle 200 (heute ist hier die Niederlassung der Deutschen Telekom) ist mit dem Planzeichen „Post“ gekennzeichnet. Das Grundstück ist aber nicht als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

#### 1. Änderung des Bebauungsplans (Oktober 1985)

Im Oktober 1985 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans BW 22 eingeleitet.

Hierbei wurden die beiden Grundstücke nördlich der Rudolf-Diesel-Straße, also das Grundstück der Post sowie das Grundstück der Straßenmeisterei, sowie die Parzelle 203/1, also das Grundstück des Möbelzentrums BMV, jeweils durch die Festsetzung einer Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von den übrigen Gewerbegebietsflächen abgegrenzt. Die überbaubaren Flächen dieser drei Grundstücke wurden zwar als gewerbliche Flächen festgesetzt, es wird jedoch keine eindeutige Aussage zur Art und zum Maß der Nutzung getroffen.

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.

### **3.2.5 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Dieser wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118, 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr.21, S.1659-1747 veröffentlicht.

Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Teilraum 11 „Heppenheim“ des Grundwasserbewirtschaftungsplanes. An der südlichen Gemarkungsgrenze befindet sich eine Grundwassermessstelle (Nr. 544.040) mit einer Geländehöhe von 96,02 m ü. N.N. Der Richtwert des Grundwasserstandes im Bewirtschaftungsplan liegt bei 93,2 m. Der obere Grenzgrundwasserstand wird mit 93,80 m angegeben, dies bedeutet einen Mindestflurabstand von 2,20 m.

Unabhängig von den Zielen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes können nach Aussagen des Landesamtes für Umwelt und Geologie in Nassjahren Flurabstände von ca. 1 - 2 Metern auftreten.

Demzufolge sind bei der Bebauung des Plangebietes Abweichungen von den üblichen Standards, Nutzungseinschränkungen und gegebenenfalls zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

Nutzungseinschränkungen können sich beispielsweise ergeben durch den Verzicht auf Unterkellerung, Verzicht auf eine gebäudenahere Regenwasserversickerung sowie das Verbot des Ausbaus der Kellerräume zu Wohnräumen. Zusätzliche Aufwendungen ergeben sich bei Vernässungsgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen eindringende und aufsteigende Feuchte (z.B. weiße und schwarze Wannen) und bei Setzrissgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen ungleichmäßige Untergrundsetzungen (z.B. Verzicht auf Streifenfundamente zu Gunsten ausreichend bewehrter Bodenplatten oder anderer Gründungsarten).

Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

## **4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand**

### **4.1 Lage des Plangebiets**

Das Gewerbegebiet gehört zu einem der beiden großflächigen Gewerbebestände der Stadt Bensheim westlich der BAB, zum Gewerbegebiet Südwest. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt westlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Ziegelfalltor“.

### **4.2 Nutzung**

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

Am Südrand des Gebietes befindet sich ein zweigeschossiger Möbelmarkt.

Das benachbarte Grundstück an der Ampère-Straße ist zur Zeit von einer früheren gewerblichen Nutzung freigeräumt und soll einer neuen Gewerbenutzung zugeführt werden.

Nördlich der Rudolf-Diesel-Straße befindet sich die Niederlassung der Deutschen Telekom (Parzelle 200) sowie die Straßenmeisterei Bensheim (Parzelle 199).

Südlich der Rudolf-Diesel-Straße sind noch ungenutzte Gewerbegrundstücke.

#### 4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird ausgehend von der B 47 von der Amperè-Straße erschlossen. Die Amperè-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.

Die Erschließung des Möbelmarktes erfolgt über eine separate Zuwegung von der Amperè-Straße aus entlang der Wormser Straße.

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 „Amperestraße“.

Die ÖPNV-Anbindung zur Kernstadt Bensheim ist somit sichergestellt.

#### 4.5 Immissionen - Emissionen

##### Lärmimmissionen

Das Gewerbegebiet wird von der B 47 am Südrand des Plangebietes belastet. Die Verkehrsbelastung der B 47 liegt nach Zähldaten aus dem Jahr 1993 des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim in der Spitzenstunde bei einem Verkehrsaufkommen von 1.615 PKW-E bei einem LKW-Anteil von 10%. (Quelle Teilknoten Rampe BAB A 5 Südwest / B 47 in Bensheim, Leistungsfähigkeitsberechnung , BGS April 1997).

Dies entspricht einer maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke M von

M tags 0,06 DTV = 1.615 KFZ/h

M nachts 0,011 DTV = 296 KFZ/h

Damit ergibt sich nach DIN 18005 bei einem LKW-Anteil von 10 % folgender Mittelungspegel L<sub>m</sub> (25) im Abstand von 25 m zur B 47:

tags 71 dB (A) bei über 100 Km/h

nachts 64,5 dB (A) bei über 100 Km/h

Ermittelt man überschlägig die Mittelungspegel für die Entfernungen, in denen das Gewerbegebiet zur Bundesstraße liegt (s.u.), werden die Orientierungswerte, die in der DIN 18005 enthalten sind, im südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes unmittelbar an der Wormser Straße überschritten.

Für ein Gewerbegebiet gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte

tags 65 dB (A)

nachts 55 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind keine Grenzwerte. Vielmehr ist deren Einhaltung anzustreben. Diese Orientierungswerte dienen zunächst der Beurteilung der akustischen Verhältnisse. Mit diesen Orientierungswerten werden die Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau konkretisiert, wobei der Schallschutz als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Im Rahmen der Abwägung können sich daher höhere Schallpegel ergeben. Hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen wird der Abwägungsspielraum der schall-

technischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung jedoch durch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingeschränkt.

Bei Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO kann die Zumutbarkeitsgrenze erreicht werden. Bei diesen Grenzwerten handelt es sich um Mindestanforderungen an der Grenze zur „schädlichen Umwelteinwirkung“. Für Gewerbegebiet betragen diese Immissionsgrenzwerte

tags 69 dB (A)  
nachts 59 dB (A)

Das Plangebiet wird auch künftig wie bereits heute einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sein.

Da im Plangebiet keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich sind, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Im wesentlichen handelt es sich hierbei um die Ausrüstung der Gebäude mit Lärmschutzfenstern, Schalldämmung von Rolladenkästen etc.. Gegebenenfalls sind auch Maßnahmen an den Hausfassaden oder im Bereich der Dächer vorzusehen.

Daher wird auf die DIN 4109 als Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. sowie Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen. Da die DIN 4109 ein allgemein gültiges Regelwerk darstellt und bauaufsichtlich eingeführt ist, braucht sie nicht im Wortlaut als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Gebäude vorzunehmen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 hinsichtlich des Außenlärms zu führen.

Im folgenden werden differenziert für verschiedene Plangebietsbereiche überschlägig Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt. Diese ermittelten Lärmpegelbereiche stellen lediglich einen temporären Zustand zum Zeitpunkt der Planerstellung auf Grund der vorhandenen oder der zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegeln dar.

Die Pegelwerte wären daher bei den einzelnen Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren jeweils zu überprüfen.

Nach DIN 4109 müssen die Außenbauteile im Plangebiet folgende resultierende Schalldämm-Maße erf. R'<sub>w,res</sub> aufweisen.

| Bereiche im Plangebiet           | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | "Maßgeblicher Außenlärmpegel" nach DIN 4109 | Nutzung   | Schalldämm-Maße R' <sub>w,res</sub> |
|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|
| 25 m bis 50 m Abstand von B 47   | V                              | 71 - 75 dB(A)                               | Büroräume | 40 dB                               |
| 50 m bis 100 m Abstand von B 47  | IV                             | 66 - 70 dB(A)                               | Büroräume | 35 dB                               |
| 100 m bis 200 m Abstand von B 47 | III                            | 61 - 65 dB(A)                               | Büroräume | 30 dB                               |

(An Außenbauteile, von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.)

Somit ist festzustellen, daß die auf ein Gewerbegebiet bezogenen Anforderungen erfüllt werden können.

### **Luftimmissionen**

Da 80 % aller Windbewegungen Westwinde sind und der Gewerbebestandort 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 innenstadttypischem Sortiment hier ausgeschlossen sind.
- Der Möbelmarkt wird als Sondergebiet „Möbelmarkt“ ausgewiesen.
- 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 angehoben. 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 gliedert 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. Bisher waren z.T. auf Grund der engen Baufenster nur eine GRZ von 0,6 erzielbar.
- 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 werden Emissionsbeschränkungen festgesetzt sowie Einschränkungen bei der Verwendung von Brennstoffen.
- Wegen der Lärmproblematik werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
- An der südwestlichen Ecke des Flurstückes 202 wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ festgesetzt.

## **5.2 Erschließung und Verkehr**

- Zur besseren Anbindung des Möbelmarktes an die Amperestraße wurde am Südrand des Plangebietes eine Zufahrtsstraße festgesetzt. Hierdurch mußte der Geltungsbe-  
reich gegenüber der bisherigen Planfassung um ca. 15 m nach Süden ausgedehnt werden.
- Entlang der Wormser Straße (B 47) wurden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

## **5.3 Grün- und Freiflächen**

- Aus Gründen des Landschaftsschutzes wurden zusätzlich Pflanzgebote für die Grund-  
stücksrandstreifen festgesetzt.
- Die grünordnerischen Festsetzungen zu den schon im bisherigen Bebauungsplan fest-  
gesetzten Pflanzflächen entlang der Erschließungsstraßen wurden präzisiert.
- Weiterhin wurden aus Gründen des Landschaftsschutzes Fassaden- und Dachbegrü-  
nungen 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 Werbeanla-  
gen festgesetzt.

## **5.5 Kennzeichnung**

- In der Planzeichnung wird das Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Be-  
bauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei de-  
nen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich  
sind (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände).
- Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird auf diese hingewiesen. Weiterhin wird  
auf Nutzungseinschränkungen und zusätzliche Aufwendungen für Gebäude hingewie-  
sen.

## **5.6 Hinweise**

In den Bebauungsplan wurden ferner folgende Hinweise aufgenommen:

- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- Bauverbotszone an der B 47
- Bodendenkmäler.

## **6. Wasserwirtschaftliche Belange**

Nach dem Gemeinsamen Erlass vom 14. Mai 1997 des Hessischen Ministers für Wirt-  
schaft, Verkehr und Landesentwicklung und vom 23. April 1997 des Hessischen Ministe-  
riums Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (St.Anz. 25/1997 S. 1803) müs-  
sen Belange der Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt  
werden.

Auf Grundlage der im o.g. Gemeinsamen Erlass enthaltenen Gliederung werden im folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange zur Bebauungsplanänderung 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. Bis auf drei kleinere Gewerbegrundstücke an der Rudolf-Diesel-Straße werden alle Grundstücke im Plangebiet bereits gewerblich genutzt. Das südöstlichste Grundstück wurde in letzter Zeit von brachgefallenen Gewerbebauten freigeräumt und steht für eine gewerbliche Neunutzung zur Verfügung.

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 Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

## **6.4 Altlasten**

Für das Grundstück Flur 20 Nr. 202 wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden Zinn- und Blei-Altlasten gefunden.

Die Sanierung des Grundstücks ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Die bekannten schädlichen Bodenveränderungen wurden durch Bodenaustausch saniert. Die Arbeiten wurden gutachterlich begleitet und mit Berichten dokumentiert.

Innerhalb des Plangebietes sind nun keine Altlasten mehr 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:

Unmittelbar 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.

### **7.1.2 Sondergebiet Möbelmarkt**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe wie z. B. ein Möbelhaus, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind nach § 11 (3) BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese Auswirkungen sind bei Einzelhandelsbetrieben anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Das Gebäude des jetzt zweigeschossigen Möbelmarktes bietet eine Geschoßfläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup>. Durch die nun zulässige Gebäudehöhe von 14 m ist ein weiteres Geschosß denkbar, damit eine weitere Ausdehnung der Verkaufsflächen.

Daher ist es erforderlich, das Baugrundstück des vorhandenen Möbelmarktes an der Wormser Straße als Sondergebiet „Möbelmarkt“ festzusetzen.

Nach § 11 (2) BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Um speziell für den Möbelmarkt den Standort zu sichern, wurde als Zweckbestimmung bzw. Art der Nutzung „Möbelmarkt“ festgesetzt.

Es soll jedoch verhindert werden, daß an diesem Standort eine zentrumsähnliche Nutzungsstruktur entsteht, die die Innenstadt schwächen würde.

Deshalb ist der Verkauf von Weißer Ware (Elektro-Haushaltsgeräte etc.) und Brauner Ware (Hifi- und Rundfunkgeräte etc.), die nicht in Möbel eingebaut sind, nicht zulässig. Dies soll gewährleisten, daß sich auf dem Grundstück bzw. als Bestandteile des Möbelmarktes keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe niederlassen.

Aus dem gleichen Grund wird die zulässige Verkaufsfläche für Randsortimente auf einen angemessenen Flächenanteil an der Gesamtverkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> eingeschränkt.

## **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 100 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 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Das Plangebiet wird ausschließlich durch innerörtlichen Straßen erschlossen. Eine direkte Zufahrt von den Grundstücken an der B 47 zur Bundesstraße ist nicht möglich. Zur Klarstellung wird am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt, daß dort keine Ein- und Ausfahrten auf die B 47 zulässig sind.

#### **7.7 Fläche für Versorgungsanlagen**

Im südwestlichen Teil des Flurstückes 202 befindet sich seit ca. 30 Jahren eine Erdgas-Übernahmestation. Über diese zwischenzeitlich modernisierte und erweiterte Übernahmestation bezieht das Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße mehr als die Hälfte seiner gesamten Primärenergiemenge für die sichere Erdgasversorgung in Bensheim einschließlich Vororte und darüber hinaus. Ohne diese Anlage könnten die GGEW die Erdgasversorgung in der Region zukünftig nicht mehr sicherstellen und gewährleisten. Deshalb wird diese aus Sicht der Netz- und Versorgungsinfrastruktur mit absoluter Priorität gekennzeichnete Anlage auch weiterhin zur dauerhaften Sicherstellung der hiesigen Erdgasversorgung benötigt.

Aus diesem Grund wird die notwendige Grundstücksfläche als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

## **7.8 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 und im Hinblick auf die bereits bestehenden Immissionen durch die Bundesstraße B 47, 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.

## **7.9 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen**

Da Wohnungen im Gewerbegebiet sowohl den Lärm-Emissionen der Bundesstraße ausgesetzt sind, werden hier gesondert passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für den Bereich unmittelbar an der Bundesstraße B 47 wird festgesetzt, daß keine Wohnräume zur Bundesstraße hin zulässig sind, da im Immissionsbereich der B 47 Lärmwerte erreicht werden, die die Orientierungswerte der DIN 18005 übersteigen. Hierzu wird auf Kap. 4.5 verwiesen.

## **7.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **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.

## **7.11 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 wird 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.

## **7.12 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.

### **7.12.1 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.

### **7.12.2 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.

### **7.12.3 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 verse-

hen. 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.

#### **7.12.4 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 Gesamt-Tafel - sind jedoch zulässig.

Durch den Ausschluß von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszonen der B 47 wird einem Ablenken und dadurch einer Gefährdung von Autofahrern entgegengewirkt.

## **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 „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 Kennzeichnung**

**Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ vom 09.04.1999.

Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind.

Unabhängig von den Zielen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes steht das Grundwasser im Plangebiet in der Regel hoch an (teilweise und zeitweise 1 bis 2 m unter Grund). Demzufolge ist im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen zu rechnen.

Um künftige Bauherren darauf aufmerksam zu machen, wird das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

## **10. Begründung der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen**

### **10.1 Hinweis auf Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109**

Wie in Kap. 4.5 bereits erwähnt sind im Plangebiet zum Schutz vor Lärmeinwirkungen für Aufenthaltsräume in Wohnungen, für Übernachtungsräume sowie für Büroräume u.ä. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Daher sind durch Festsetzung Nr. 6 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als „bauliche und sonstige technische Vorkehrungen“ Schallschutzfenster festgesetzt. Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Daher wird als Festsetzung zu den passiven Lärmschutzvorkehrungen auf die DIN 4109 verwiesen.

Da die Berechnung der Mindest-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile (Fenster, Dächer, Wände) in Abhängigkeit von den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den sich daraus nach DIN 4109 ergebenden Lärmpegelbereichen erfolgt, sind die für das Plangebiet ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Gebäude vorzunehmen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 hinsichtlich des Außenlärms zu führen.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden lediglich als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zum einen sind nach § 9 BauGB weder die Festsetzung von Lärmpegelbereichen noch die Festsetzung von „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ nach DIN 4109 möglich bzw. zulässig. Zum andern stellen diese ermittelten Lärmpegelbereiche lediglich einen temporären Zustand zum Zeitpunkt der Planerstellung

auf Grund der vorhandenen oder der zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegeln dar.

Die Pegelwerte wären daher bei den einzelnen Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren jeweils zu überprüfen.

Zur Verfahrensvereinfachung und um den einzelnen Bauherren die Kosten für schalltechnische Gutachten zu ersparen, wird unter Punkt 17 der textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen, daß bei Zugrundelegung der für das Plangebiet im Rahmen der Planerstellung ermittelten Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der Schalldämmung nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren davon ausgegangen wird, daß die Anforderungen an den Schallschutz für Wohnungen und immissionsempfindliche Räume erfüllt sind; auf den gutachterlichen Nachweis des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ nach DIN 4109 kann dann verzichtet werden. Die als Hinweis aufgenommenen Lärmpegelbereiche gehen dabei von Werten zu den Außenlärmpegeln aus, die eher im sicheren Bereich liegen, sodaß ein ausreichender Lärmschutz gesichert ist.

Es steht dem einzelnen Bauherrn aber jeweils offen, zu überprüfen, ob z.B. geringere Aufwendungen zum Schallschutz möglich sind. In diesem Fall hat er gegenüber der Bauaufsicht den zugrunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

#### **10.1.1 Bauverbotszone an der Bundesstraße**

Da das Plangebiet direkt an der Bundesstraße B 47 liegt, wird auf § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz hingewiesen. Danach dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m - jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - nicht errichtet werden. Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone dürfen ferner keinerlei Werbeanlagen (auch Fahnenmaste) errichtet werden.

In einer Entfernung bis zu 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 47 bedürfen ferner bauliche Anlagen nach § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Die Bauverbotszone ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt, Ferner wurden die damit verbundenen Auflagen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **10.2 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 Denkmalschutzbehörden zu melden.

#### **11. Planungsstatistik der 2. Änderung (beide Teilbereiche)**

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Gesamter Geltungsbereich          | 132.247 qm |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 7.313 qm   |
| Verkehrsgrün                      | 1.550 qm   |
| Fläche Gewerbegebiet              | 111.353 qm |
| Fläche Sondergebiet               | 12.031 qm  |

Bensheim, den 20.12.2001

Magistrat der Stadt Bensheim



*Kraus*  
Strauch  
Erster Stadtrat