

Teil B) Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Bensheim; Bebauungsplan „BW 22 – Westlich der Ampère Straße“ – 2. Teilbereich

I. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9(1) BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

1.1 GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (§ 8 BAUNVO) GE/N

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Handwerksbetriebe
- Verkaufsflächen zum Zweck der Selbstvermarktung von im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, sofern sie einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen und zu keinen negativen Auswirkungen führen.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO

- 2 Wohnungen je Betrieb (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter). Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- Lagerhäuser.

Nicht zulässig sind nach § 1(5), (6) und (9) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe.
- Vergnügungsstätten.
- Tankstellen.
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung.
- Werbeanlagen als gewerbliche Hauptanlage.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9(2) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 18(1) BAUNVO)

Die Höhe der Gebäude bezieht sich auf die anbaufähige Verkehrsfläche gemessen in Mitte der Gebäude im rechten Winkel zur Straßenachse

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16(2) NR. 4 BAUNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14m.

Ausnahmsweise kann für Technikaufbauten eine Höhe von maximal 16 m zugelassen werden. Diese Aufbauten dürfen eine Grundfläche von 400 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

3 BAUWEISE

(§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Besondere Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Auf den mit „b“ festgesetzten Baugrundstücken sind Einzelgebäude oder Gebäudegruppen im Sinne von § 22(1) BauNVO in offener Bauweise zulässig, die Gebäudelänge von 50 m kann überschritten werden. Die maximale Gebäudelänge beträgt 100 m.

4 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14(1) BauNVO)

4.1 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

In den mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün / Eingangsbereich“ sind Stellplätze nur zulässig, wenn der gemäß Festsetzung Nr. 8.1 geforderte Mindestanteil von 50 % zusammenhängender Grünfläche, auch unter Berücksichtigung der hier zulässigen Grundstückszufahrten, gewährleistet ist. Garagen und Carports sind hier unzulässig.

4.2 NEBENANLAGEN

In den mit den Ziffern „1“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün / Eingangsbereich“ - bzw. Zweckbestimmung „Grundstücksrandeingrünung“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO sind ohne Einschränkungen zulässig. In der Bauverbotszone der B 47 sind bauliche Anlagen gemäß § 14(2) BauNVO nur ausnahmsweise mit einer Genehmigung gemäß § 9(8) FStrG zulässig.

5 GEBIETE MIT BESCHRÄNKUNGEN DER NUTZUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE (§ 9(1) Nr. 23 BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO)

5.1 EMISSIONSBESCHRÄNKUNGEN

Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 oder TA-Luft i.d.F.v. 27.02.1986 abzuleiten.

Weiterhin sind im gesamten Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig von deren Anlagen keine sichtgefährdenden Emissionen (Staub, Rauch, Dampf) auf den Verkehr der B 47 einwirken.

5.2 FESTE UND FLÜSSIGE BRENNSTOFFE

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, mit Ausnahme Heizöl EL unzulässig. Es soll Erdgas und Flüssiggas verwendet werden. Feste und flüssige Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, 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.

6 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Auf den unmittelbar entlang der Bundesstraße B 47 liegenden Gewerbegebietsbereichen bis zu einem Abstand von 100 m zur B 47 sind gemäß § 1(4) und (7) BauNVO keine Wohnräume und Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern zur B 47 hin zulässig.

Es dürfen zur B 47 hin lediglich Nebenräume, Nassräume, Küchenräume, Treppenhäuser, Büroräume o. ä. untergebracht werden.

Zur Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 wird auf die in Hinweis Nr. 18 aufgeführten Lärmpegelbereiche hingewiesen.

II. FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DES LANDSCHAFTSPLANES (§ 9(1) BAUGB I.V.M. § 8A BNATSCHG UND § 4 HENATG

7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

7.1 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiterverwendetes unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Zisternenüberlauf) ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Niederschlagswasser von Flächen der Baugrundstücke, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, ist durch Vorbehandlung zu reinigen und auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für den „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

Hinweise:

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltgesetzes erforderlich.

Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser siehe textliche Festsetzung Nr. 15.

7.2 ARTENSCHUTZ

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen hat eine Baufeldräumung außerhalb des Brutzeitraums von August bis Ende Februar zu erfolgen.

8 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9(1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

8.1 REPRÄSENTATIONSGRÜN "1"

Die mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen, Zweckbestimmung „Repräsentationsgrün / Eingangsbereich“ sind zu mindestens 50 % als zusammenhängende Grünfläche wie folgt gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

- Je 10 bis 15 lfdm ist ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste unter Nr. 10 zu pflanzen.
- Je 1 qm Pflanzfläche ist 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5-9 Stück einer Art vorzunehmen.

In diesen Flächen sind Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 16 m je Gewerbegrundstück zulässig. Stellplätze sind in diesen Flächen nur zulässig, wenn der gemäß Satz 1 festgesetzte Mindestanteil von 50% zusammenhängender Grünfläche gewährleistet ist. Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind hier unzulässig.

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)

9.1 PFLANZUNGEN

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der entsprechenden Bau-
maßnahme durchzuführen.

Bei Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen entsprechend der Artenliste zu verwen-
den (siehe Nr. 10).

Baumscheiben sind mindestens 5 m² groß und mit einer Mindestseitenlänge von 3 m herzustellen.
Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2.50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei
Neupflanzungen von Bäumen Schutzmaßnahmen gegen Wurzeleinwuchs nach geltender techni-
scher Norm zu treffen.

Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu
pflegen. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

9.2 SEITLICHE HECKENEINFRIEDUNGEN

Zwischen den Gewerbeflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen Pflanzriegel als freiwachsende
Hecken mit mindestens 1,25 m Breite je Grundstück anzulegen.

9.3 BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN

Pro 6 Park- oder Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Ar-
tenliste unter Nr. 10 zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5 m² groß sein.
Zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mehr als 50 Stellplätzen sind je 10 Stellplätze durch min-
destens 1,50 m breite Pflanzbeete mit Gehölzen und Bäumen zu gliedern und zu bepflanzen.

9.4 DACHBEGRÜNUNGEN

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen bis 10° sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen.
Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

Eine Ausnahme hiervon kann erteilt werden, wenn der Ausgleich stattdessen durch gleichwertige
Pflanzmaßnahmen auf dem gleichen Grundstück erfolgt und gesichert ist.

Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen pro Grundstück, die an Stelle der Dachbegrünung durch-
geführt werden, ist nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vorzunehmen.

9.5 FASSADENBEGRÜNUNGEN

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 qm Fassadenfläche sind mit einer Klet-
terpflanze je angefangene 5 m fenster- und türlose Außenwandfläche zu bepflanzen.

10 ARTENLISTE

Nachfolgend aufgeführte heimische standortgerechte Arten sind zu verwenden.

10.1 LAUBBÄUME 1. ORDNUNG

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia spec.	-	Linde
Prunus avium	-	Vogelkirsche

10.2 LAUBBÄUME 2. ORDNUNG

Carpinus betulus	-	Hainbuche
------------------	---	-----------

Prunus padus	-	Traubenkirsche
Malus domestica	-	Apfel
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Birne
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Empfohlene Pflanzgröße:

- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10 cm

10.3 STRÄUCHER

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonimus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Empfohlene Pflanzgröße:

- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100 cm
- Heckenpflanzen: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100 cm, mit Ballen

10.4 KLETTERPFLANZEN

Clematis vitalba i.S.	-	Waldrebe (in Sorten)
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus i.S.	-	Wilder Wein (in Sorten)
Rosa i.S.	-	Kletterrosen (in Sorten)

11 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (gem. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks angemessene Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9(4) BAUGB I.V.M. § 87 HBO

12 DACHGESTALTUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig.

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind nur rote und rotbraune bis schwarze Dacheindeckungen zulässig; glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Der Einbau von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

13 WERBEANLAGEN

Hinweisschilder sind als Teil einer Gesamt-Hinweistafel an den Haupteingängen zum Gewerbegebiet zulässig.

Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe

Werbeanlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfreie sowie Fahnenmaste sind innerhalb der 20 m-Bauverbotszone zur B 47 unzulässig.

Im gesamten Gebiet sind Werbeanlagen, die Blendwirkungen auf die B 47 ausüben, unzulässig.

14 EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind nur transparent wirkende Einfriedungen wie z B Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen jeweils bis zu einer Höhe von max. 2,50 m.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Grundstückszufahrten, Straßeneinmündungen und engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

15 NIEDERSCHLAGSWASSERVERWENDUNG

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z B zur Gartenbewässerung) wiederzuverwenden. Alternativ kann das Niederschlagswasser versickert werden.

Hinweis:

Die Bemessung des Speichervolumens ist nach den Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuaufgabe) vorzunehmen.

16 BELEUCHTUNG DES STRAßENRAUMES UND DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKE

Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen oder andere insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

Eine Blendung des Verkehrs auf der B 47 darf nicht durch störende Lichtquellen hervorgerufen werden, insbesondere ist die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen. Die Richtwerte für die Nennleuchtdichte der DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr“ sind zu beachten.

IV. KENNZEICHNUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 5 BAUGB

17 FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE

SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN (HIER: HOHE BZW. SCHWANKENDE GRUNDWASSERSTÄNDE) ERFORDERLICH SIND

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. 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 Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118, 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger des Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S. 1659-1747 veröffentlicht. Die zum gegenwärtigen Zeitpunkt aktuellste Grundwasserstandkarte Hessische Rheinebene – „Hessisches Ried“ von 2015 vom Hessischen Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, kennzeichnet für das Plangebiet einen Flurabstand von 3-4 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 gebäudenahe 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).

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

V. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

18 HINWEIS AUF LÄRMPEGELBEREICHE GEMÄß DIN 4109 ZUR DIMENSIONIERUNG DES PASSIVEN LÄRMSCHUTZES

Für Außenbauteile in Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen Bädern und Arbeitsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 die nachfolgenden Lärmpegelbereiche ermittelt. Für die Festlegung der gemäß Festsetzung Nr. 6 erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm (passiver Schallschutz) entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sollen im Plangebiet die nachfolgenden Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden. Anhand dieser Lärmpegelbereiche können bei der konkreten Objektplanung der Gebäude in eindeutiger Weise die Mindest-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile ermittelt werden.

Werden diese Lärmpegelbereiche bei der Ermittlung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 zugrunde gelegt, wird im Baugenehmigungsverfahren davon ausgegangen, 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. Sind davon abweichende Dimensionierungen des passiven Schallschutzes vorgesehen, so ist für das Baugenehmigungsverfahren der zugrunde gelegte „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Bereiche im Plangebiet	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ nach DIN 4109
25 m bis 50 m Abstand von B 47	V	71 – 75 dB(A)
50 m bis 100 m Abstand von B 47	IV	66 – 70 dB(A)
100 m bis 200 m Abstand von B 47	II	61 – 65 dB(A)

19 BAUVERBOTSZONE FÜR HOCHBAUTEN

Im Abstand von 20m zur Bundesstraße (B 47), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Hinweis:

Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann gemäß § 9(8) FStrG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen.

20 ZUSTIMMUNGSPFLICHT GEMÄß § 9(2) FSTRG

Bauliche Anlagen (incl. Anlagen der Außenwerbung) längs der Bundesstraße (B 47) bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen nach § 9 (2) FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

21 BODENDENKMÄLER

Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz – HDSchG (rechtsgültig ab dem 28.11.2016) und die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18 HDSchG wird hingewiesen.

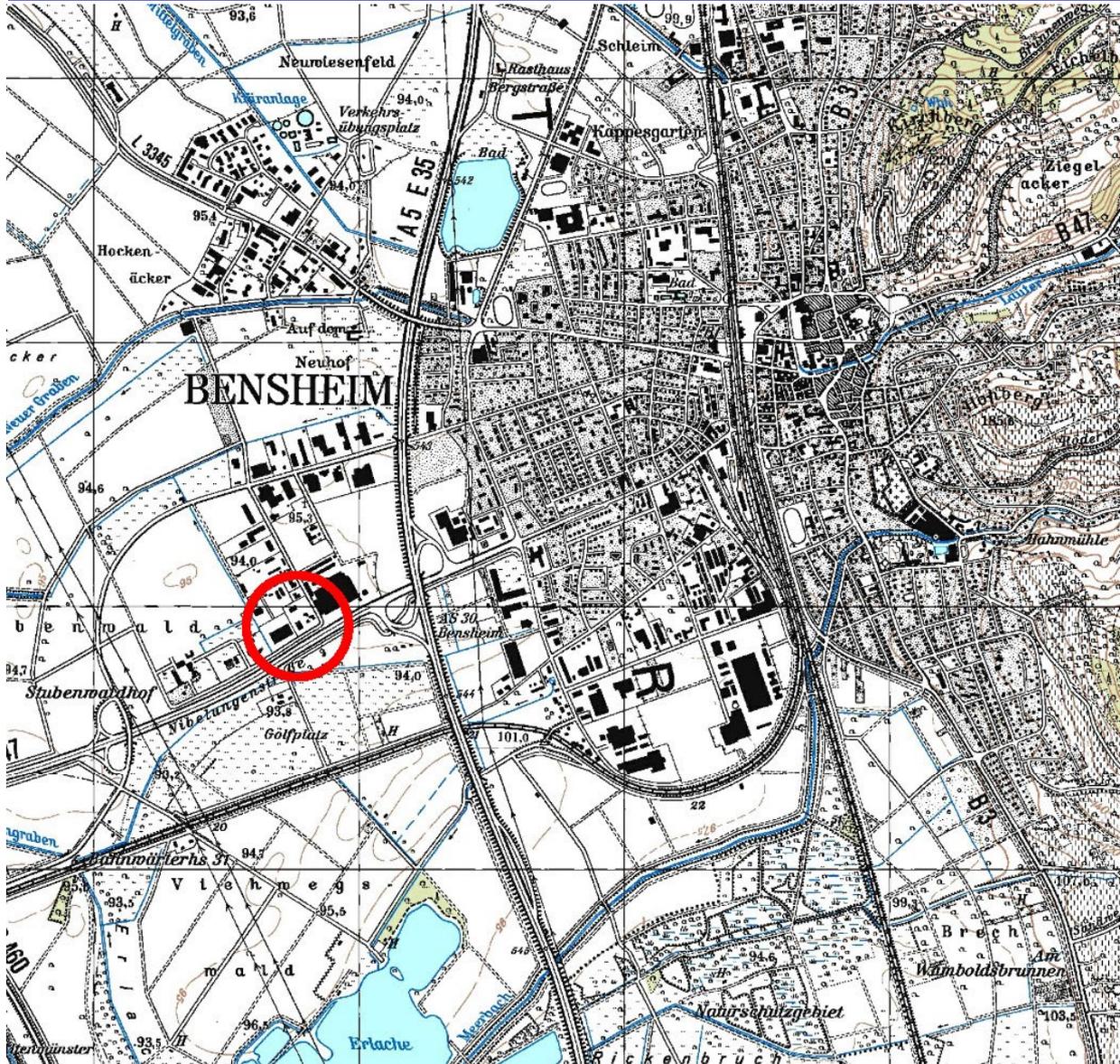
Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 22

„Westlich der Ampèrestraße“ – 2. Teilbereich

3. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stand: Satzungsbeschluss (Dezember 2020)

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH

MAXIMINSTRASSE 17b
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Planungsalternativen	2
3	Planungsvorgaben	2
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (ROP).....	2
3.2	Flächennutzungsplan.....	2
3.3	Bebauungspläne	2
3.4	Schutzausweisungen	3
3.5	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried	3
4	Erläuterungen zum Plangebiet	4
4.1	Abgrenzung des Plangebietes	4
4.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	4
4.3	Erschließung	4
4.3.1	<i>Verkehrsmäßige Erschließung</i>	4
4.3.2	<i>Wasser / Abwasser / Elektroenergie</i>	4
4.3.3	<i>Baulicher Brandschutz</i>	4
4.4	Altablagerungen	4
4.5	Bodenschutz	5
5	Beschreibung und Begründung der Planänderungen	5
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
5.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	6
5.6	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	6
5.7	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	6
6	Beurteilung der Umweltbelange	6
6.1	Schutzgebiete/-objekte	7
6.2	Schutzgut Mensch / Gesundheit	7
6.3	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt	7
6.4	Schutzgut Boden.....	8
6.5	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt	9
6.6	Schutzgut Luft und Klima.....	10
6.7	Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung.....	10
6.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	11
6.9	Wechselwirkungen	11
7	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen	11
7.2	Wirtschaftliche Verhältnisse	11

8	Kennzeichnungen und Hinweise	12
8.1	Kennzeichnungen	12
8.2	Artenliste für Anpflanzungen	12
8.3	Flächen für die Feuerwehr	13
8.4	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	13
8.5	Grundwasserflurabstände	13
8.6	Artenschutz	13
8.7	Bodenschutz	13
8.8	Regenwasserbewirtschaftung	14
8.9	Bauverbotszone für Hochbauten	14
8.10	Zustimmungspflicht gemäß § 9(2) FStrG	14
8.11	Bodendenkmäler	14

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll eine obsolet gewordene planerische Festsetzung des Bebauungsplanes BW 22 bereinigt werden. Es handelt sich konkret um die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Gas“, die künftig im Bebauungsplan entfallen kann, weil die damit planerisch vorbereitete Gasregelstation abgebaut, die Leitungen herausgenommen und die Fläche im Grundbuch lastenfrei gemacht wurde. Das gewerbliche Baugrundstück kann künftig optimal bebaut werden, wenn die Festsetzung als Versorgungsfläche entfällt und stattdessen die Baugrenze in der Flucht der vorhandenen Baugrenzen verlängert wird. Konkret veranlasst wird dieses durch den neuen Eigentümer des Grundstückes (Flurstück 202/6, Flur 20, Gemarkung Bensheim), der auf seinem Grundbesitz ein Bürohaus zur weiteren Komplettierung des Gewerbegebietes an der Suzuki-Allee errichten will. Die alte Festsetzung der Versorgungsfläche auf Teilen seines gewerblichen Baugrundstückes steht dem Bauvorhaben entgegen. Daher hat er bei der Stadt Bensheim die diesbezügliche Änderung des Bebauungsplanes angefragt. Der Grundstückseigentümer und Bauherr auf dem Areal trägt die Kosten der Planänderung.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um Teil des bestehenden Bebauungsplanes BW 22. Um die Flächen sinnvoll und dem umgebenden Gewerbegebiet angemessen nutzen zu können, ist die Anpassung des Bebauungsplanes an die inzwischen eingetretene Situation erforderlich. Konkret ist die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen zu streichen und gegen gewerbliche Baufläche mit überbaubarer Grundstücksfläche (Baugrenze) analog zur Nachbarschaft zu ersetzen.

Für die Bauleitplanung erfolgt ein Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die Durchführung eines Verfahrens nach §13a BauGB ist legitim, denn die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt deutlich weniger als 20.000 m² (§ 13a Satz 1 BauGB).
- Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB sind bei der Ermittlung der Grundfläche Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.
- Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Nachnutzung eines bislang als Versorgungsfläche genutzten Bereiches (§ 13a Satz 1 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB).
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden. Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2 Planungsalternativen

Die Fläche ist bereits im Vorfeld der Planung vom Bauherrn auf dem Grundstück erworben worden und es bestehen konkrete Planungsabsichten auf dieser Fläche. Die Fläche ist somit verfügbar für die beabsichtigte Nutzung, die dem Planungsziel des Bebauungsplanes BW 22 entspricht. Die Fläche steht im Bebauungszusammenhang mit dem umgebenden Gewerbegebiet. Mit der Änderung erfolgt lediglich eine Planungskorrektur auf Grund geänderter Bestandssituation (Wegfall einer Gasregelstation). Die Folgenutzung ist sinnvoll und dient der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes und damit dem Wirtschaftsstandort Bensheim. Des Weiteren handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um eine konfliktarme Fläche auf Grund der Vornutzung und der Umgebungssituation.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen (RPS/RegFNP) 2010 (bekanntgemacht vom RP Darmstadt am 17. Oktober 2011 (StAnz. 42/2011)) ist der in Rede stehende Bereich Teil als „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe, Bestand“ festgelegt.

Der Bauleitplan ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

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

3.3 Bebauungspläne

Rechtswirksamer Bebauungsplan (28.08.1980)

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung 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 Ampèrestraße) 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.

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

2. Änderung des Bebauungsplans (2000)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans BW 22 erfolgte eine generelle Überarbeitung der Festsetzungen über die Gebäudehöhen für das gesamte Baugebiet. Ferner wurde für das Baugebiet die Art der zulässigen Nutzung dahin gehend geändert, dass zum einen der bestehende Möbelmarkt als Sondergebiet ausgewiesen, zum andern im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment ausgeschlossen wurden. Zum dritten wurden für das Plangebiet ergänzende landespflegerische Festsetzungen aufgenommen.

Da in dem rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 eine Reihe von Festsetzungen angepasst werden mussten, hat die 2. Änderung des Bebauungsplans BW 22 den rechtswirksamen Bebauungsplan BW 22 aus dem Jahr 1980 ersetzt. Der 2. Änderungsplan leidet unter einem Ausfertigungsmangel. Dem Rechtsmangel wird vor Inkrafttreten des 3. Änderungsplanes abgeholfen.

3.4 Schutzausweisungen

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

3.5 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 des 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 ist in dem Plangebiet der 3. Änderung mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 3-4 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Für die Stadt Bensheim wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Bensheim vor.

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

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

Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

4 Erläuterungen zum Plangebiet

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Planung umfasst das Flurstück 202/6 ganz sowie das Flurstück 202/7 (teilweise), Flur 20, Gemarkung Bensheim:

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Januar 2020 durch das Amt für Bodenmanagement Heppenheim ausgegeben wurde.

4.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 202/6 steht im Privatbesitz des Bauherrn auf dem Grundstück. Das Grundstück wurde lastenfrei an den Bauherrn übertragen. Das Flurstück 202/7 steht im Privatbesitz eines Dritten. Auf dem Flurstück (soweit in den Geltungsbereich der B-Planänderung einbezogen) sind die entsprechenden Grunddienstbarkeiten zur Erschließung des Flurstückes 202/6 grundbuchlich gesichert.

4.3 Erschließung

Die äußere Erschließung ist vorhanden, da es sich um ein bestehendes Gewerbegrundstück handelt, für welches lediglich die Ausdehnung der überbaren Grundstücksfläche erfolgt.

4.3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die wegemäßige Erschließung erfolgt ausgehend von der Suzuki-Allee über eine gemeinsame Grundstückszufahrt mit dem Flurstück 202/7. Es bestehen ausreichende Dienstbarkeiten für diese gemeinsame Nutzung. Die Erschließung des Flurstückes 202/6 kann aber auch anderweitig erfolgen.

4.3.2 Wasser / Abwasser / Elektroenergie

Hausanschlüsse können im Planvollzug geregelt und abgerechnet werden.

4.3.3 Baulicher Brandschutz

Auf die einschlägigen Rechtsvorschriften wird hingewiesen, im Speziellen beispielgebend §5 HBO, Anhang 14 H-VV TB sowie DIN 14090:2003-05.

4.4 Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt. Das Gelände wurde im Hinblick auf frühere Bodenbelastungen (hier: Zinn und Blei) saniert.

4.5 Bodenschutz

Es handelt sich bei der überplanten Fläche um einen Standort, der bereits stark anthropogen überprägt ist.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5 Beschreibung und Begründung der Planänderungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Planänderung sieht die Umwandlung der Versorgungsfläche „Gas“ in Gewerbegebiet vor. Da die Gasregelstation abgebaut und die Leitungen entfernt wurden, steht die Fläche nun lastenfrei für die gewerbliche Nutzung insgesamt zur Verfügung. Die textlichen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung werden inhaltlich, beschränkt auf die Regelungen, die den Geltungsbereich der 3. Änderung betreffen, in die Planänderung übernommen. Es entsteht also in sofern keine Neuplanung für den Geltungsbereich der 3. Änderung. Um der Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung zu genügen, werden die folgenden Ergänzungen der bisherigen textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Allgemein zulässig sind Verkaufsflächen zum Zweck der Selbstvermarktung von im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, sofern sie einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen und zu keinen negativen Auswirkungen führen. Einzelhandel ist ausgeschlossen; Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

Selbständige Werbeanlagen (Werbeanlagen als gewerbliche Hauptanlage) waren bislang im Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift ausgeschlossen. Es erfolgt die Korrektur dahin gehend, als es sich dabei um eine Art-Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB handelt. Daher wurden die selbständigen Werbeanlagen nun unter Art der baulichen Nutzung als bauplanungsrechtliche Festsetzung ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, GH 14m) wird aus den textlichen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung in die 3. Änderungsplanung übernommen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan (Fassung der 2. Änderung) mittels Baugrenzen festgesetzt. Die straßenseitige Baugrenze zur Suzuki-Allee wird in westlicher Richtung entlang der Suzuki-Allee in der bestehenden Flucht der Baugrenze verlängert und parallel zur gemeinsamen Zufahrt mit dem Flurstück 202/7 um 90 Grad abgewinkelt, bis die Baugrenze nordwärts wieder an die Flucht der westlichen Baugrenze des Flurstückes 202/7 anstößt. Dadurch entsteht ein geometrisch zugeschnittenes Baufeld im Eckbereich Suzuki-Allee / Ampèrestraße.

5.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die besondere Bauweise (siehe Textfestzungen) wird aus den textlichen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung in die 3. Änderungsplanung übertragen.

5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nicht betroffen.

5.6 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Die Festsetzung des „Repräsentationsgrün“ (10 m Breite entlang von Ampèrestraße und Suzuki-Allee) wird in der 3. Planänderung fortgeführt und weiter nach Westen, auf die bisherige Versorgungsfläche ausgedehnt. Dadurch entstehen zusätzliche Grünsäume entlang der Suzuki-Allee. Die weiteren grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung werden in Gänze in die 3. Änderungsplanung übertragen und gelten damit weiter fort.

5.7 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (hier Grundwasser-Bewirtschaftungsplan) erforderlich werden, werden ohne Änderung in die 3. Bebauungsplanänderung übernommen bzw. gelten weiter fort. Gleiches gilt für die Hinweise zu Lärmpegelbereichen, zur Bauverbotszone (B47) und zu Bodendenkmalen.

6 Beurteilung der Umweltbelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplans BW 22 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13a ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in 8574 – Begründung (Satzungsbeschluss)

Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt.

6.1 Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete und –objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Planänderung.

6.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Im Blickfeld stehen in erster Linie Auswirkungen auf das Wohn- bzw. in diesem Falle Arbeitsumfeld. Dabei ergeben sich thematische Überschneidungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft, so dass zu den genannten Aspekten auf diese Kapitel verwiesen wird.

Zu erwartende Auswirkungen:

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Die Änderung umfasst lediglich den Wegfall einer Versorgungsfläche „Gas“ und Ausdehnung des angrenzenden gewerblichen Baufeldes auf die bisherige Versorgungsfläche. Dadurch wird die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich weiter vereinheitlicht und eine sinnvolle Bebauung des Grundstückes mit einem gewerblichen Gebäudekomplex (hier Bürogebäude) ermöglicht.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Ausdehnung der grünordnerischen Maßnahmen hinsichtlich des Repräsentationsgrüns auf die bisherige Versorgungsfläche (bislang ohne Anpflanzungsfestsetzungen) dient der Anreicherung der Grünstrukturen entlang der Suzuki-Allee. Die weiteren Anpflanzungsfestsetzungen für Stellplätze etc. werden aus der Ausgangsplanung auch in die Planänderung übernommen bzw. gelten weiter fort.

Bewertung:

Aufgrund von Art und Umfang der Planung sind keine Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten.

6.3 Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt

Laut § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der

Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Zu erwartende Auswirkungen:

Im nordwestlichen Planbereich tangiert der Geltungsbereich des Bebauungsplans in geringem Umfang Gehölzstrukturen. Diese werden überwiegend aus Sträuchern und vorgelagerten Saumstrukturen gebildet. Bäume mit Höhlungen, Rindentaschen oder sonstige wertvolle Strukturen, welche von z.B. Fledermäusen, höhlenbewohnenden Brutvögeln oder Bilchen aufgesucht werden und teilweise einen ganzjährigen Schutz genießen, werden nicht überplant. Die Sträucher selbst sind vor allem für freibrütende – und in diesem Fall ubiquitär verbreitete und siedlungstypische - Vogelarten essenziell. Durch entsprechende Vermeidungs- (Rodungen im Winterzeitraum) und Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen durch randliche Begrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen, siehe Textfestsetzungen Punkt 9) können Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Auch bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbe und der südlich verlaufenden Straße mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund von Flucht- und Effektdistanzen auszuschließen. Durch eine Baufeldräumung nach der Brutsaison (ab August bis Ende Februar) kann aber auch hier präventiv eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Es erfolgen Ersatzpflanzungen durch randliche Begrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen, siehe Textfestsetzungen Punkt 9. Des Weiteren ist die Baufeldräumung auf den Zeitraum nach der Brutsaison (ab August bis Ende Februar) zu beschränken.

Bewertung:

Durch entsprechende Vermeidungs- (Rodungen im Winterzeitraum sowie Begrenzung der Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison) und Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen durch randliche Begrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen, siehe Textfestsetzungen Punkt 9) können Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind aber generell dennoch zu beachten. Auf das Erfordernis, dass unter Umständen bei Umsetzung des Bebauungsplans eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein könnte, wird hingewiesen.

6.4 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich bestehen keine besonderen Entwicklungspotenziale bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden. Bereiche mit Altablagerungen bzw. Altlasten wurden vorzeitig saniert.

Bewertung der Bodenfunktion:

- Bereits anthropogene Vorbelastungen durch Gasregelstation.

- Bodenverdichtungen vorhanden.
- keine Belastung mehr auf Grund sanierter Altlasten.

Zu erwartende Auswirkungen

Bei der Änderung des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert oder gar erhöht. Die überbaubare Grundstückfläche wird zwar ausgedehnt, jedoch beschränkt sich die Ausdehnung auf eine bisherige Versorgungsfläche. Die Anpflanzungsfestsetzungen entlang der Suzuki-Allee werden analog ausgeweitet.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Nachverdichtung beschränkt sich auf eine Folgenutzung als gewerbliche Baufläche anstelle von Versorgungsfläche. Ein Mehr an Bebauung geht damit nicht einher. Die Aufwertung einer Teilfläche der ehemaligen Versorgungsfläche an der Suzuki-Allee durch strukturreiche Pflanzungen (Bäume und Sträucher gemäß Textfestzungen) kommt u.a. auch der Bodenfunktion zu Gute. Die weiteren Anpflanzungsfestsetzungen für Stellplätze etc. werden aus der Ausgangsplanung auch in die Planänderung übernommen bzw. gelten weiter fort.

Bewertung:

Der Flächentausch geht einher mit der Aufwertung durch strukturreiche Pflanzungen, die u. a. auch der Bodenfunktion zu Gute kommen.

6.5 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes "Hessisches Ried" (vgl. Kapitel 3.5).

Bewertung des Wasserhaushalts:

- Vorbelastungen durch hohe Grundwasserstände

Zu erwartende Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert sich der Eingriff in das Schutzgut Wasser nicht wesentlich. Die Neuversiegelung von Flächen, die bei der Nutzungsänderung von einer Gasstation zu einem Bürogebäude entsteht, führt dort zu einem Verlust der Versickerungsleistung der entsprechenden Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen. Gleichzeitig wird die Versickerungsfähigkeit durch Herausnahme der Leitungen aus dem Boden gefördert. Die Altlasten wurden saniert.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Nutzung von versickerungsfähigen Belägen spielt nicht nur für die Erhaltung der Bodenfunktion sondern ebenso für den Wasserhaushalt eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund ist auch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien in der Planung zu berücksichtigen. Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers das Auffangen empfohlen.

Bewertung:

Anfallendes Niederschlagswasser wird im Grundstück zurückgehalten und dem Wasserkreislauf durch Versickerung wieder zugeführt. In Anbetracht dessen ist eine Wirkung auf den Wasserhaushalt als gering zu betrachten.

Zu beachten ist hinsichtlich des o.g. Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes "Hessisches Ried", dass die Grundwasserstände entsprechend hoch liegen. Dies ist im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Durch das umgebende Gewerbegebiet, die B 47 sowie örtliche Straßen und Wege besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt.

Zu erwartende Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Lokal- und Großklima sind nicht erkennbar. Es sind lediglich geringfügige nachteilige Auswirkungen der Planung als Folge der Baufeldausdehnung erkennbar. Es ist von einer kleinräumigen Verstärkung der Temperaturextreme und geringerer bodennaher Windgeschwindigkeiten bzw. Luftflusses im Änderungsbereich auszugehen. Das Verkehrsaufkommen und andere Emissionsquellen werden gegenüber der Ausgangsplanung nicht signifikant zunehmen.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Im Planbereich werden durch private Pflanzungen weitere kleinräumig klimatisch und lufthygienisch wirksame Strukturen geschaffen.

Bewertung:

Durch die Festsetzungen zur Eingrünung und zur Stellplatzbepflanzung werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Klima minimiert.

6.7 Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung

Beim geplanten Standort handelt es sich um Teil einer gewerblichen Baufläche. Diese ist der landschaftsgebundenen Erholung entzogen.

Zu erwartende Auswirkungen

Erhebliche Änderungen des Landschaftsbildes sind durch die Planänderung ausgeschlossen. Es werden lediglich bereits stark beanspruchte Flächen anders überplant.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Durch die Anpassung der Gebäudehöhe an den Bestand können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gemindert werden. Ferner ist die Ausweitung der randlichen Eingrünung geeignet den Planänderungsbereich in das Landschaftsbild einzugliedern.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich mehr beeinträchtigt, als es im Mit-Fall (bisherige Planung) erfolgt.

6.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Auch sind keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Objekte und Bodendenkmäler vorhanden.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

6.9 Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Änderung des Bebauungsplanes treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen

Das Flurstück 202/6 ist im Vorfeld vom Bauherrn erworben worden. Auf dem Flurstück 202/7 bestehen die erforderlichen Grunddienstbarkeiten (siehe Kapitel 4.1). Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

7.2 Wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Planung entstehen der Stadt keine Planungskosten, da diese Bauherrenseitig getragen werden. Die äußere verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist vorhanden. Eventuelle Hausanschlüsse können über die bestehenden Gebühren- und Abgabensatzungen abrechnet werden.

8 Kennzeichnungen und Hinweise

Insgesamt handelt es sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder als nachrichtliche Übernahme von Fachplanungen zu verstehen sind.

8.1 Kennzeichnungen

Der Planänderungsbereich ist Teil einer Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände).

Auf Grund der hohen Grundwasserstände wird auf diese hingewiesen. Weiterhin wird auf Nutzungseinschränkungen und zusätzliche Aufwendungen für Gebäude hingewiesen.

8.2 Artenliste für Anpflanzungen

Nachfolgend aufgeführte heimische standortgerechte Arten sind zu verwenden.

Laubbäume 1. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia spec.	-	Linde
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Laubbäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Malus domestica	-	Apfel
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Birne
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Empfohlene Pflanzgröße:

- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10 cm

Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonimus europaeus	-	Pfaffenhütchen

8.3 Flächen für die Feuerwehr

Auf die bauliche Ausführung und funktionale Beschaffenheit der Feuerwehrezufahrten wird auf die einschlägigen Rechtsvorschriften, im Speziellen beispielgebend auf § 5 HBO, Anhang 14 H-VV TB sowie DIN 14090:2003-05 hingewiesen.

8.4 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

8.5 Grundwasserflurabstände

Im Bereich des Gewerbegebietes Bereich BW 22 ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung werden Flurabstände von 3-4 Meter angegeben.

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Bensheim wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Bensheim vor.

Im Rahmen der Objektplanung sollten bauliche Vorkehrungen – wie Einbindetiefe der Gebäude oder spezielle Gründungsmaßnahmen - zur Vermeidung von Schäden getroffen werden.

8.6 Artenschutz

Es werden auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hingewiesen. Unter Umständen könnte bei der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein.

8.7 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

Es handelt sich bei der überplanten Fläche um einen Standort, der bereits stark anthropogen überprägt ist.

8.8 Regenwasserbewirtschaftung

Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

8.9 Bauverbotszone für Hochbauten

Im Abstand von 20m zur Bundesstraße (B 47), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Hinweis:

Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann gemäß § 9(8) FStrG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen.

8.10 Zustimmungspflicht gemäß § 9(2) FStrG

Bauliche Anlagen (incl. Anlagen der Außenwerbung) längs der Bundesstraße (B 47) bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen nach § 9 (2) FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

8.11 Bodendenkmäler

Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18 HDSchG hingewiesen.