

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Oktober 2013)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 5. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in Bensheim zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in Bensheim werden der am 18.09.1989 in Kraft getretene Bebauungsplan BW 23 A „Neuwiesenfeld“ und die am 08.09.1998 in Kraft getretene 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in den jeweiligen Teilbereichen überplant und ersetzt.

Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 16 bis 21 BauNVO: Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO bestimmt.

Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig:

- Tankstellen (Betriebstankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von ihnen nachweislich kein Risiko für das Grundwasser ausgeht)
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) um bis zu 3,0 m überschritten werden.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inklusive Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden. Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn

dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.)

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird. Ausnahmsweise kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. (Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken wird hingewiesen; zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.)

3. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestens 10 % der Gewerbegrundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen, z.B. mit Gehölzen der nachfolgenden Auswahllisten mit jeweiliger Mindestpflanzqualität, zu bepflanzen. Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m² und je Baum eine Fläche von 5,0 m² angenommen. Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Gehölzstreifen werden angerechnet. Auch die nach anderen Vorschriften (z.B. der Stellplatzsatzung) anzupflanzenden Gehölze werden auf die Flächenforderung angerechnet, sofern es sich um standortgerechte Gehölze der folgenden Auswahllisten handelt.

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich standortgerechte Gehölze, z.B. Gehölze der folgenden Auswahllisten, zu verwenden:

Baumarten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Laubbäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere	Obstbäume	

Straucharten (2 x verpflanzter Strauch, mindestens 4 Triebe, mindestens 60 - 100 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Hippophae rhamnoides	Sanddorn

In den an öffentliche Straßen angrenzenden straßenseitigen Grundstücksfreiflächen sind darüber hinaus in einer Tiefe bis 30 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze auch ortstypische Ziersträucher und blühende Bäume zulässig.

Die im Plan festgesetzten Heckenpflanzungen haben in der zeichnerisch festgesetzten Breite von 7,50 m zu erfolgen.

Pro 6 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden. Der Stammumfang der im Bereich der Stellplätze zu pflanzenden großkronigen Laubbäume muss gemessen in 1 m Höhe mindestens 20 - 25 cm betragen. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß

sein. Kleinere Baumscheiben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen ein gesundes Baumwachstum gewährleistet ist.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassaden und Dachflächen sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.

Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig.

2. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO: Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z.B. für Laderampen etc.

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in mindestens 0,50 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,50 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten, z.B. mit Gehölzen der oben aufgeführten Auswahlliste (siehe Festsetzung Nr. A.3.), herzustellen.

Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

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

2. Empfehlung für den Einsatz regenerativer Energien

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- und Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Einsatz, insbesondere für Photovoltaik, zu treffen.

Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

3. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Baugrund, Grundwasserstände, Bodenschutz und Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bensheim keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche schwankende Grundwasserstände zu beauftragen.

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

Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ingenieurbüros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen) zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden.

Seitens der Stadt Bensheim wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angeregt. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

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

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

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

5. Nachweis der Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

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

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird nur der Grundschutz (96 m³/h über 2 h), gewährleistet. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im bauaufsichtlichen Verfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

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

6. Artenschutz

Bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

7. Einsichtnahme von DIN-Normen

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

8. Kampfmittelräumdienst

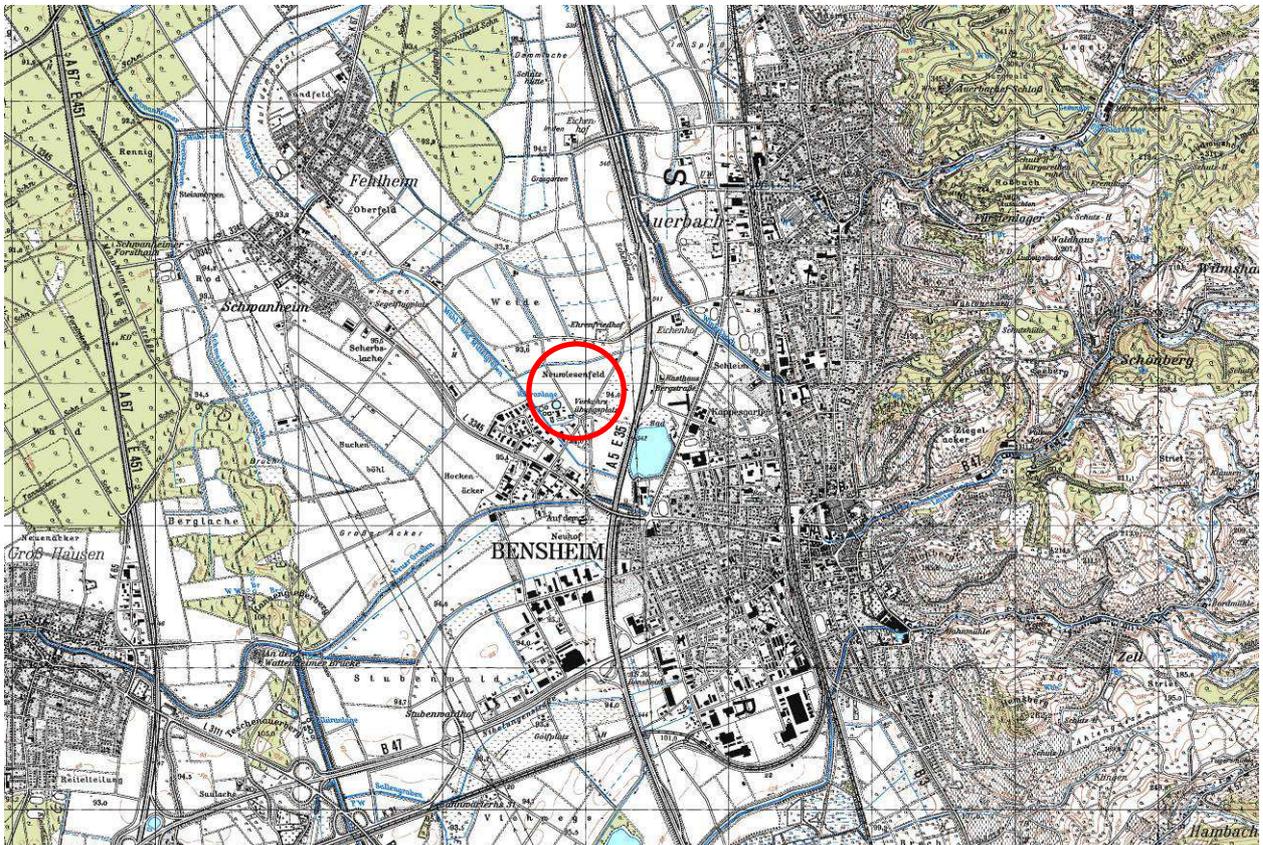
Für das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Bewertung der Fachstelle nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.



Stadt Bensheim

5. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in Bensheim



Begründung

Oktober 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Altlasten, Altflächen und Grundwasserverunreinigungen	8
I.1.7	Denkmalschutz	8
I.1.8	Wasserwirtschaftliche Belange	9
I.1.9	Belange des Kampfmittelräumdienstes	10
I.1.10	Belange des Bergbaus	10
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	10
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen	11
I.2.2	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	12
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	13
I.4	Übertragung der Erschließungslast	14
II.	Belange von Natur und Landschaft	14
III.	Planverfahren und Abwägung	14

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ beabsichtigt die Stadt Bensheim eine Verbesserung der vorhandenen Erschließungssituation innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes, um hierdurch eine der Nachfrage entsprechende, kleinteiligere Vermarktung der Grundstücke vorzubereiten. Die bereits bestehende „Lindberghstraße“ soll bis zur Straße „An der Hartbrücke“ verlängert und somit neue Möglichkeiten zur Aufteilung der Gewerbeflächen entlang der Straße geschaffen werden. Mit der Änderung wird zudem die bestehende Erschließungsproblematik der Lindberghstraße als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit beseitigt.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Erschließungsstraße sollen durch die vorliegende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die textlichen Festsetzungen des schon älteren Bebauungsplanes an die aktuellen Festsetzungen Bensheimer Gewerbegebiete angeglichen werden.

Da es sich um eine bereits geplante Fläche handelt, kann das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind etwas weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke in der Flur 26 der Gemarkung Bensheim: Flurstücke Nr. 18/34 (teilweise), Nr. 19/13, Nr. 19/14, Nr. 19/15, Nr. 19/16, Nr. 19/17, Nr. 19/18, Nr. 19/25 (teilweise), Nr. 23/3 (teilweise), Nr. 23/4 (teilweise), Nr. 23/5 (teilweise), Nr. 23/6 (teilweise) und Nr. 23/7 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,67 ha. Hiervon entfallen ca. 2.200 m² auf die festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Die bisher festgesetzten Netto-Gewerbeflächen werden durch Neufestsetzung der bislang nicht vorgesehenen Straßenverbindung reduziert. Dieser Nachteil wird zugunsten einer verbesserten Erschließungsqualität seitens des Grundstückseigentümers akzeptiert.

Die nordwestlichen, außerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen Flächen (Flurstücke Nr. 19/7 und Nr. 19/8) werden bereits baulich als Lagerplatz genutzt und erfordern daher keine Überplanung. Das gleiche gilt für den westlich angrenzenden Teilbereich des Gewerbegebietes bis an die Straße „Neuwiesenfeld“ heran.

Nachweis der bebaubaren Grundfläche:

Netto-Gewerbegebietsfläche	x	GRZ	=	Bebaubare Grundfläche
ca. 24.550 m ²	x	0,8	=	ca. 19.640 m ²



Abbildung 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in Bensheim (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

Der seit 17.10.2011 rechtsverbindliche Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, stellt die überplanten Grundstücke als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dar.

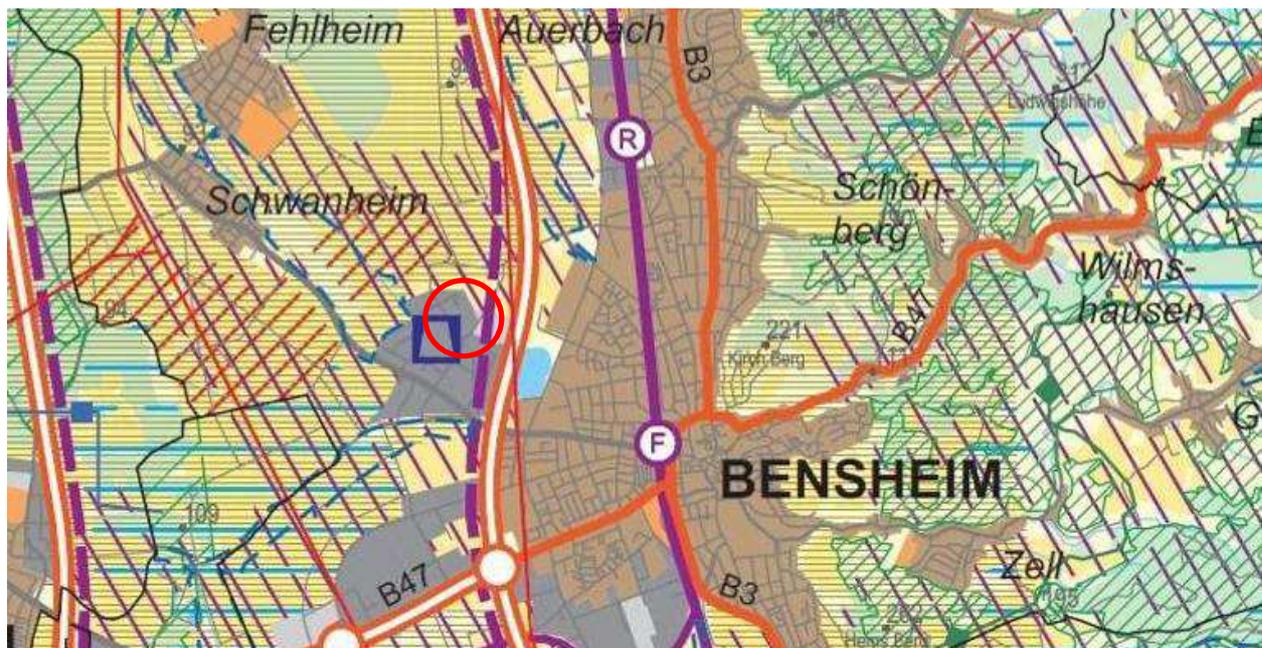


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010 (unmaßstäblich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim stellt die zu überplanenden Flächen zum größten Teil als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dar. Lediglich die beiden Randgrundstücke im Nordosten des Plangebietes werden als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Seitens des Fachbereiches Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht des Kreises Bergstraße wurde diesbezüglich die Aussage getroffen, dass bereits der Ursprungsplan - und entsprechend die vorliegende Bebauungsplanänderung - als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Darüber hinaus ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

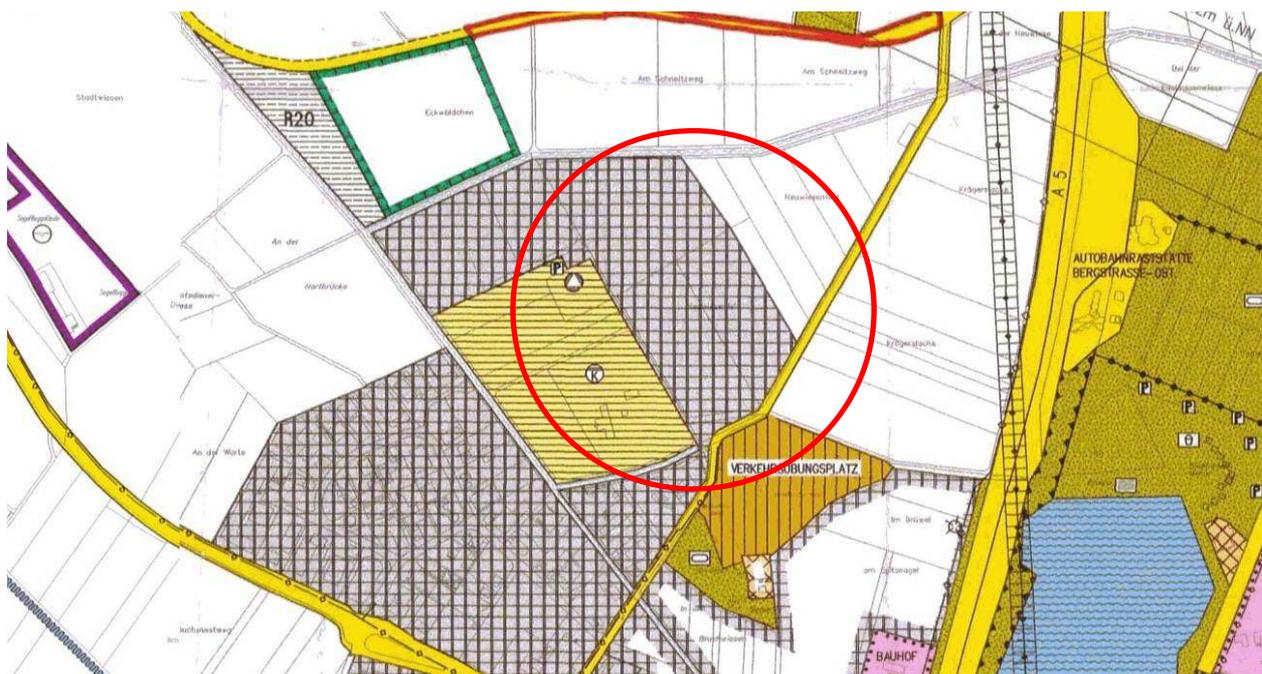


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (unmaßstäblich)

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in Bensheim werden der am 18.09.1989 in Kraft getretene Bebauungsplan BW 23 A „Neuwiesenfeld“ und die am 08.09.1998 in Kraft getretene 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in den jeweiligen Teilbereichen überplant und ersetzt.

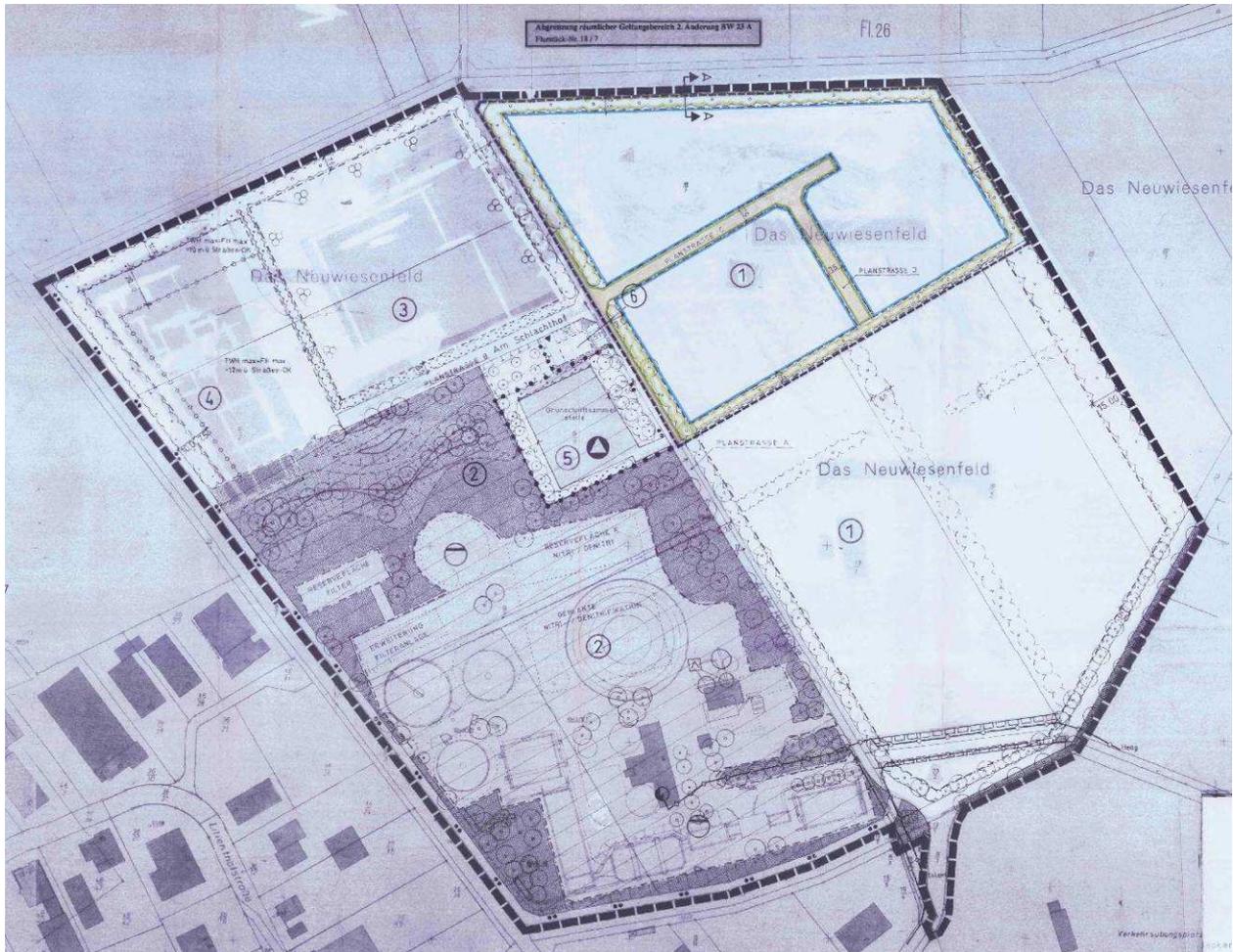


Abbildung 4: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in Bensheim (unmaßstäblich)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

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

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Flächen, die bei Deichversagen überschwemmt werden.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Schutzgebiete, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht vorhanden. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Plangebiet sind nicht bekannt und sind aufgrund der benachbarten baulichen Nutzungen auch nicht zu erwarten. Auf die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes wird dennoch hingewiesen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich befindet sich nordwestlich der Straße „An der Hartbrücke“. Die Flächen des Plangebietes sind bislang zum größten Teil unbebaut und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der nordwestlich anschließenden „Lindberghstraße“ ist in den vergangenen Jahren ein Gewerbegebiet mit zeitgemäßen Büro- und Produktionsgebäuden entstanden. Die Gebäude weisen dort bei Gebäudehöhen bis zu ca. 12 m überwiegend flach geneigte Dächer auf.

Nordwestlich der Straße „An der Hartbrücke“ befindet sich die Kläranlage Bensheim.

Die Umgebung in nördlicher und westlicher Richtung ist im Übrigen von landwirtschaftlichen Ackerflächen geprägt.

Einige hundert Meter östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn BAB 5, von der entsprechende Lärmemissionen ausgehen.

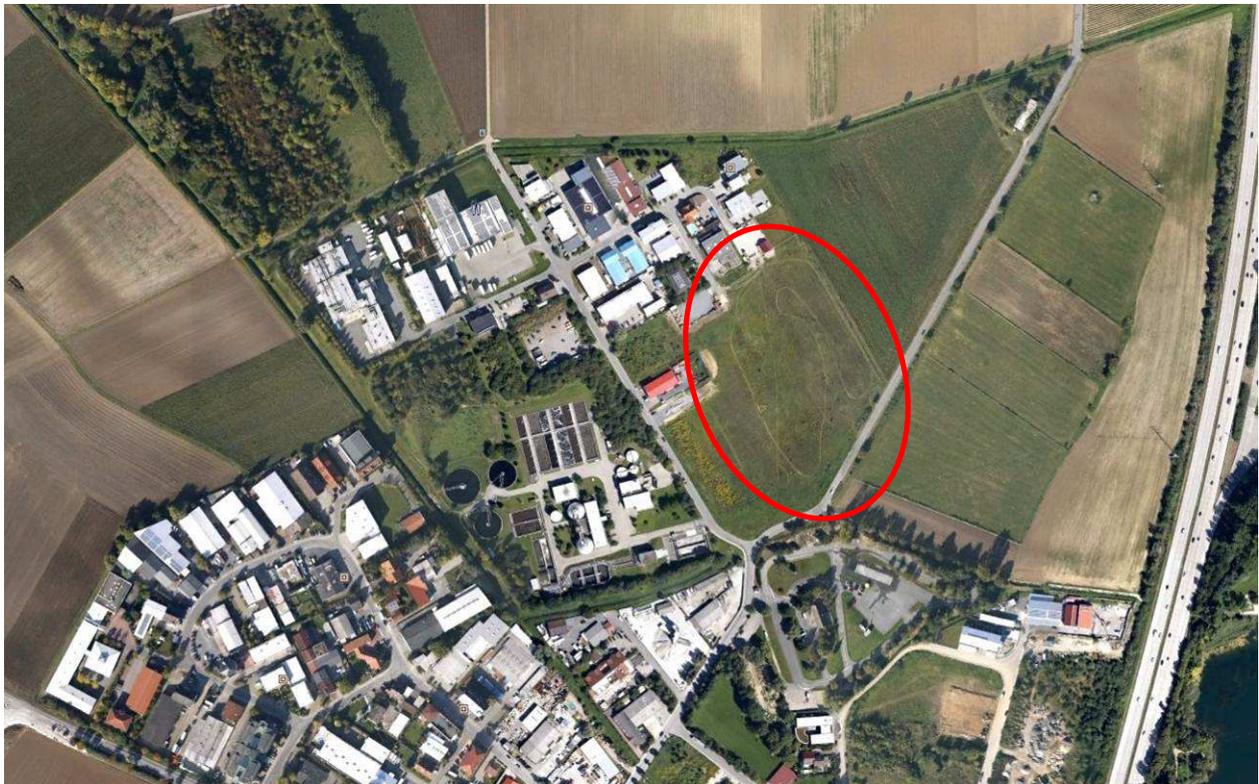


Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße „An der Hartbrücke“ und in der Fortsetzung der „Lindberghstraße“ bereits gegeben. Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch eine Verlängerung der „Lindberghstraße“ vorgesehen, die eine optimale Erreichbarkeit aller Grundstücke ohne das Erfordernis von Wendeanlagen gewährleistet.

Die Straße „An der Hartbrücke“ soll nördlich des Plangebietes im Zuge des Neubaus des letzten Abschnittes der Westtangente zurückgebaut werden. Das Plangebiet ist danach nur noch aus Richtung „Schwanheimer Straße“ zu erreichen.

Die geplante Erschließungsstraße soll in einer Breite von 7,50 m hergestellt werden, wovon 6,50 m als Fahrbahn und 1,00 m als Gehweg genutzt werden können. Der Grundstückseigentümer hat sich auf Anregung der MEGB zur Abgabe der Grundstücksteilfläche und Bau der Straße auf ihre Kosten in einer Gesamtbreite von 7,50 m bereit erklärt.

Der Rückbau der Straße „An der Hartbrücke“ nördlich des Plangebietes ist Teil der Kompensationsmaßnahmen zum Neubau des letzten Abschnittes zur Westtangente. Durch diesen 3. Bauabschnitt der Westtangente wird der bisher über die bereits realisierte Westspange, die „Schwanheimer Straße“ und die Straße „An der Hartbrücke“ bis nach Auerbach sowie der in Gegenrichtung verlaufende Verkehr zukünftig außerhalb der bebauten Ortslage geführt. Dadurch wird der Verkehr auf den tatsächlichen Anliegerverkehr des Gewerbegebietes „Neuwiesenfeld“ reduziert. Schon allein durch diese Verkehrsverlagerung wird die verkehrliche Situation im Kurvenbereich bei der Einmündung der Straße „Neuwiesenfeld“ in die Straße „An der Hartbrücke“ deutlich entschärft. Bauliche Maßnahmen im Kurvenbereich scheinen daher nach derzeitigem Kenntnisstand entbehrlich. Sollten sich nach Fertigstellung des letzten Abschnittes der Westtangente und der vorliegend geplanten Erschließungsstraße dennoch in der Örtlichkeit verkehrliche Konflikte im Kurvenbereich aufzeigen, können diese durch eine Verkehrsuntersuchung am Knotenpunkt ermittelt und Optimierungskonzepte erarbeitet werden.

Zur Entwässerung des Plangebietes sollen die Abwasseranlagen des bereits bestehenden Gewerbegebietes erweitert werden. Das anfallende Regenwasser ist zu versickern.

Hinsichtlich der Wasserversorgung ist die entsprechende Erweiterung des Trinkwassernetzes vorgesehen.

Im Rahmen der Objektplanung der Gewerbebetriebe ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten die grundsätzliche Erreichbarkeit der Grundstücke für Rettungsfahrzeuge.

I.1.6 Altlasten, Altflächen und Grundwasserverunreinigungen

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Auch nach Kenntnisstand der Stadt Bensheim liegen für den Planbereich und die nähere Umgebung keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind ebenfalls nicht bekannt und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

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

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

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Bensheim keine geschützten Kulturgüter.

Dennoch sollte beachtet werden, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.1.8 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.8.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser soll durch eine Erweiterung des Trinkwassernetzes erfolgen.

Durch die Umplanung im Bereich des Gewerbegebietes kommt es gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand nicht zu einem Anstieg des Trinkwasserbedarfs. Die geringfügige Reduzierung der Nettobaulandfläche durch die zusätzliche Verkehrsfläche ist hinsichtlich des Trinkwasserbedarfs und der übrigen wasserwirtschaftlichen Belange vernachlässigbar.

I.1.8.2 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 bei einer Löschwasserentnahme von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

I.1.8.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Flächen, die bei Deichversagen überschwemmt werden.

I.1.8.4 Abwasser

Die Ableitung von Abwasser aus dem Plangebiet ist im Zuge der Erschließungsplanung zu untersuchen. Alle Gewerbenutzungen sind an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich und aus wasserrechtlicher Sicht zulässig, vor Ort zu versickern. Hierzu sind wasserrechtliche Erlaubnisverfahren nutzungs- und grundstücksbezogen durchzuführen. Nicht versickerbare Niederschlagswassermengen können ausnahmsweise gedrosselt in die Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden.

I.1.8.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes und dessen näherer Umgebung befinden sich keine oberirdischen Gewässer bzw. Gewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessisches Wassergesetzes (HWG).

I.1.8.6 Grundwasserstand

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die ggf. stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Eine objektbezogene Baugrunderkundung wird empfohlen. Hierbei sollen grundstücksbezogen die Fragen des anzunehmenden Grundwasserstandes und der Versickerungseignung untersucht und geklärt werden.

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem Gutachten „Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen“ des Ingenieurbüros BGS-Umweltplanung GmbH aus Darmstadt zu entnehmen. Hiernach ist im Bereich „Neuwiesenfeld“ von einem Grundwasserflurabstand - je nach Lage des konkreten Grundstückes - von ca. 0,50 m bis 1,50 m auszugehen. Aufgrund der Kenntnis dieses nur geringen Grundwasserflurabstandes ist im Bebauungsplan neben der festgesetzten Niederschlagswasserversickerung ausnahmsweise auch eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zulässig, wenn die Versickerung nach den Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

I.1.9 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Für das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Bewertung der Fachstelle nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.1.10 Belange des Bergbaus

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Es ergeben sich aus der Überdeckung des Plangebietes durch ein Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit, und somit stehen keine nicht abwägungsfähigen Sachverhalte der Planung entgegen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen werden gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Betriebstankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachweislich kein Risiko für das Grundwasser von ihnen ausgeht.

In einigen anderen Bensheimer Gewerbegebieten wurden im Sinne einer Vernetzung von Arbeit und Freizeit zur Stärkung der Standortqualität auch sportlichen Zwecken dienende Anlagen zugelassen. Aufgrund des dort bereits bestehenden Angebotes werden weitere sportlichen Zwecken dienende Anlagen im Plangebiet für nicht erforderlich erachtet. Die Flächen des Plangebietes sollen für möglichst arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen, weshalb sportlichen Zwecken dienende Anlagen ausgeschlossen werden.

Nutzungen, die im Wesentlichen auch von Senioren oder Kindern und Jugendlichen als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer angenommen werden, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, sind aus stadtplanerischer Sicht in zentraleren Lagen bzw. unmittelbar in den Wohngebieten vorteilhaft und werden im Plangebiet daher ausgeschlossen. Nicht zuletzt zur Belebung der Innenstadt und der Wohnquartiere sind die entsprechenden Anlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet sinnvoller.

Gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen können im Plangebiet als sinnvoll zugelassen werden. Die Gründe für den Ausschluss der „Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke“ treffen auf die gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen nicht zu (z.B. Bewegungsangebote für Erwerbstätige).

Um „Trading-down-Effekte“ zu vermeiden werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird unverändert gemäß der Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 bestimmt. Der baulich nicht nutzbare Grundstücksteil beträgt somit mindestens 20 % der Grundstücksflächen und steht für die Durchgrünung des Gebietes zur Verfügung.

Alle baulichen Anlagen sind durch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (geplante Erschließungsstraße) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, begrenzt. Die baulichen Anlagen können analog zu den bisher bebauten Teilbereichen des ursprünglichen Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von 12 m bebaut werden.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) um bis zu 3,0 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO wie bisher durch großzügige Baufenster festgelegt. Das Gewerbegebiet ist dadurch sehr flexibel aufteilbar, so dass die Grundstückseigentümer der Nachfrage entsprechende Grundstücksgrößen anbieten, bzw. Grundstückszuschnitte unmittelbar an konkrete Firmenanfragen anpassen können.

Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist hier nicht erforderlich und wäre wegen der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen verschiedener Betriebe auch unzweckmäßig.

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

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wäre im Übrigen der letzte Rechtszustand als fiktiver Bestand anzunehmen, d.h. der bisherige Bebauungsplan mit den hiernach gegebenen Bebauungsmöglichkeiten. Gegenüber diesem fiktiven Bestand ergeben sich durch die neue Planung auch faktisch kaum zusätzliche Eingriffe.

Der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte 15 m breite Grünstreifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze soll analog zu dem nördlich angrenzenden bereits baulich realisierten Planbereich auf 7,50 m Breite reduziert werden. Die entsprechend breite Heckenanpflanzung ist für die Gebietseingrünung ausreichend. Durch eine Textfestsetzung wird geregelt, dass mindestens 10 % der Gewerbegrundstücksflächen mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Hierdurch wird innerhalb des Plangebietes eine dem Ursprungsplan vergleichbare Durchgrünung gewährleistet. Die Lage der Gehölzflächen kann bei der textlichen Festsetzung von den Gewerbetreibenden nach funktionalen und ästhetischen Aspekten optimiert und den eigenen Ansprüchen an die Flächennutzung angepasst werden. Auch hierdurch wird eine größere Flexibilität der Grundstücksnutzung ermöglicht.



Abbildung 6: Gehölzanpflanzungen nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in Bensheim (unmaßstäblich)

In der vorstehenden Abbildung sind die im Ursprungsplan bestimmten Gehölzanzpflanzungen dargestellt. In Summe ergibt sich hieraus eine Fläche von ca. 4.250 m², die durch Gehölze angepflanzt werden sollten. Im Vergleich hierzu ergibt sich aus der neuen Festsetzung zur Bepflanzung der Grundstücke mit mindestens 10 % der Gewerbegrundstücksflächen bzw. der zeichnerisch festgesetzten Gehölzflächen für das Plangebiet insgesamt eine Fläche von mindestens 2.890 m², die mit Sträuchern bzw. Hecken zu bepflanzen ist. Die Reduzierung der Durchgrünung erscheint auch im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten der Stadt Bensheim angemessen und die hier festgesetzte Fläche ausreichend. Auch im Hinblick auf eine möglichst kompakte Gewerbefläche und den Schutz der Außenbereichsflächen vor weiterer Flächeninanspruchnahme erscheint die Summe der Gehölzflächen ausreichend. Diese Gegenüberstellung ist im Übrigen nicht als Bilanzierung von Eingriffen zu verstehen, da diese im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich ist.

Es wird festgesetzt, dass das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Damit wird die nach Bundesnaturschutzgesetz für den Außenbereich geltende Einschränkung im Sinne des Artenschutzes auch auf das Plangebiet übertragen.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten.

Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inkl. Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig. Hierdurch soll der Eintrag toxischer Stoffe in das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden. Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden. Durch diese Festsetzung soll eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

Für Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden, für die beispielhafte Auswahllisten genannt sind.

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

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung wird die Niederschlagswasserversickerung festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, falls die Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sein sollte (z.B. für verschmutzungsanfällige Betriebsbereiche). Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

1.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach § 80 BauGB ist zur Neuordnung der Grundstücksflächen bzw. zur Sicherung des Eigentumsübergangs der Straßenverkehrsflächen an die Stadt Bensheim vorgesehen.

I.4 Übertragung der Erschließungslast

Es ist vorgesehen, die Erschließungslast auf den heutigen Grundstückseigentümer des Plangebietes zu übertragen, so dass die Stadt Bensheim nicht durch Erschließungskosten oder andere Erschließungsaufwendungen belastet wird.

II. Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind eine detaillierte Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung formal nicht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es entstehen somit formal-rechtlich keine zusätzlichen auszugleichenden Eingriffe.

Ungeachtet der formalen Anforderungen an das Verfahren sind Umweltbelange in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Hierbei ist die Bestandssituation in die Beurteilung einzubeziehen. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen der Planung werden die Umweltbelange angemessen berücksichtigt.

Die Frage der Betroffenheit geschützter Arten ist eingriffsbezogen zu klären. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts und der benachbarten gewerblichen Nutzungen ist innerhalb der Flächen des Plangebietes nicht von einem Vorkommen geschützter Arten auszugehen. Dennoch wird auf die Belange des Artenschutzes und die Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 02.05.2013 zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzung der geplanten Erschließungsstraße innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes und dessen städtebaulicher Ordnung beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in Bensheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Eine Umweltprüfung ist hiernach nicht vorzunehmen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der öffentlichen Auslegung im Regelverfahren für die Dauer eines Monats. Die Bürger erhielten neben der Einsichtnahme in die Planung auch die Möglichkeit zur Erörterung der Planung mit den Mitarbeitern der Stadtverwaltung.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 21.05.2013 bis einschließlich 21.06.2013, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 11.05.2013 hingewiesen wurde.

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

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen bzw. Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung z.B. im Hinblick die Zulassung von gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen und den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Des Weiteren wurde eine überschlägige Bilanz zu den Gehölzflächen als Vergleich der bisherigen Planung zur Änderungsplanung ergänzt. Ebenso wurden Erläuterungen zur geplanten Straßenbreite sowie eine Einschätzung der zukünftigen Verkehrssituation ergänzt. In den Festsetzungen wurde z.B. eine Mindestdichte der geforderten Gehölzflächen konkretisiert. Der nachrichtlich dargestellte Leitungsbestand wurde im Übrigen an die tatsächliche Lage gemäß Planauskunft angepasst. Im Planteil erfolgte die nachrichtliche Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.

Die Bebauungsplanänderung konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 10.10.2013 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes BW 23 A „Neuwiesenfeld“ in Bensheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.