Textliche Festsetzungen

(Oktober 2009)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 24 „Gewerbegebiet nördlich der Neuhofstraße“ überein.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

Der Geltungsbereich wird gemäß § 8 BauNVO als „GE - Gewerbegebiet“ bestimmt.

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen:

- Erdverarbeitende Betriebe
- Krematorien
- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung
- Einzelhandelsbetriebe (Die Selbstvermarktung von im Gebiet produzierten Gütern oder im Gebiet weiterverarbeiteten Gütern (sogenannter „Werksverkauf“) ist jedoch zulässig.)

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten darf die GRZ um 0,1 überschritten werden.

Die Festsetzungen zur zulässigen Traufwand- und Firsthöhen der Gebäude beziehen sich auf die anbaufähige Verkehrsfläche gemessen in Mitte der Gebäude im rechten Winkel zur Straßenachse. Bei mehr als einer sich hiernach ergebenden Bezugshöhe (z.B. bei Eckgrundstücken) gilt die höhere Bezugshöhe als maßgebend.

Als maximal zulässige Traufwand- und Firsthöhe der Gebäude gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Traufwand bzw. des Gebäudefirstes gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone. Als Traufwandhöhe ist der Durchstoßpunkt der verlängerten traufseitigen Außenwand durch die Dachhaut definiert.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB

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

Glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung unzulässig.

Unbeleuchtete und beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, sind nur am Ort der Leistung und ausschließlich unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr, die angrenzenden Nutzungen sowie den umgebenden Außenbereich ausgehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten.

Stark leuchtende und / oder rotierende Strahler („Skybeamer“), die horizontal oder nach oben abstrahlen, sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

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

Einfriedungen können als Ausnahme bis zu einer Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

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

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

3. Gestaltung von Stellplätzen, § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen. Bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen (z.B. bei Baustellenfahrzeugen) sind Lkw-Stellplätze in die Kanalisation zu entwässern. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen.

C. Hinweise

1. Wasserwirtschaftliche Belange

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG, aktuelle Fassung) wird hingewiesen. Mit der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben werden neben der Reduzierung der Planungsauswirkungen auf den Wasserkreislauf und die Gewässergüte der Oberflächengewässer auch die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

Nach HWG sind folgende Vorgaben und Bestimmungen für das Plangebiet von besonderer Bedeutung:

Verschlechterungsverbot, § 7 Abs. 1 HWG: „Eine nachteilige Veränderung des Gewässerzustands ist zu vermeiden.“

Grundsatz „Verwerten und Versickern vor Ableiten“, § 42 Abs. 3 HWG: Im Plangebiet ist nach den Bestimmungen des HWG anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden, Nicht verwendete Niederschlagswassermengen sind nach Möglichkeit zu versickern. Es wird empfohlen, die Verschmutzung von Niederschlagswasser durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. die Überdachung von Ladebereichen zu vermeiden.

Grundsätzlich ist die Versickerung von Niederschlagswasser genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen.

Abwasserbeseitigungspflicht, § 43 HWG: Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes zur Abwasserbeseitigungspflicht wird hingewiesen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, § 47 HWG: Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind anzeigepflichtig.

2. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. 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 dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Baugrund / Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasser oberflächennah ansteht. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf mögliche Grundwasserstände durchzuführen.

Der Stadt und den zuständigen Behörden sind keine Altlasten oder Grundwasserschäden innerhalb des Plangeltungsbereiches bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass einzelne Grundstücke des Geltungsbereiches in der Altflächenkartei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandorte gelistet sind. Für diese Grundstücke sind ggf. behördliche Auflagen bei künftigen Bauvorhaben zu erwarten.

5. Solarenergienutzung

Eine Nutzung der Solarenergie wird empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten.

6. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.
Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

7. Sicherheit des Flugverkehrs

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen (alle Bauzustände) und bei der Aufstellung von Baukränen ist auf die Sicherheit des Flugverkehrs (Segelflugplatz) zu achten.

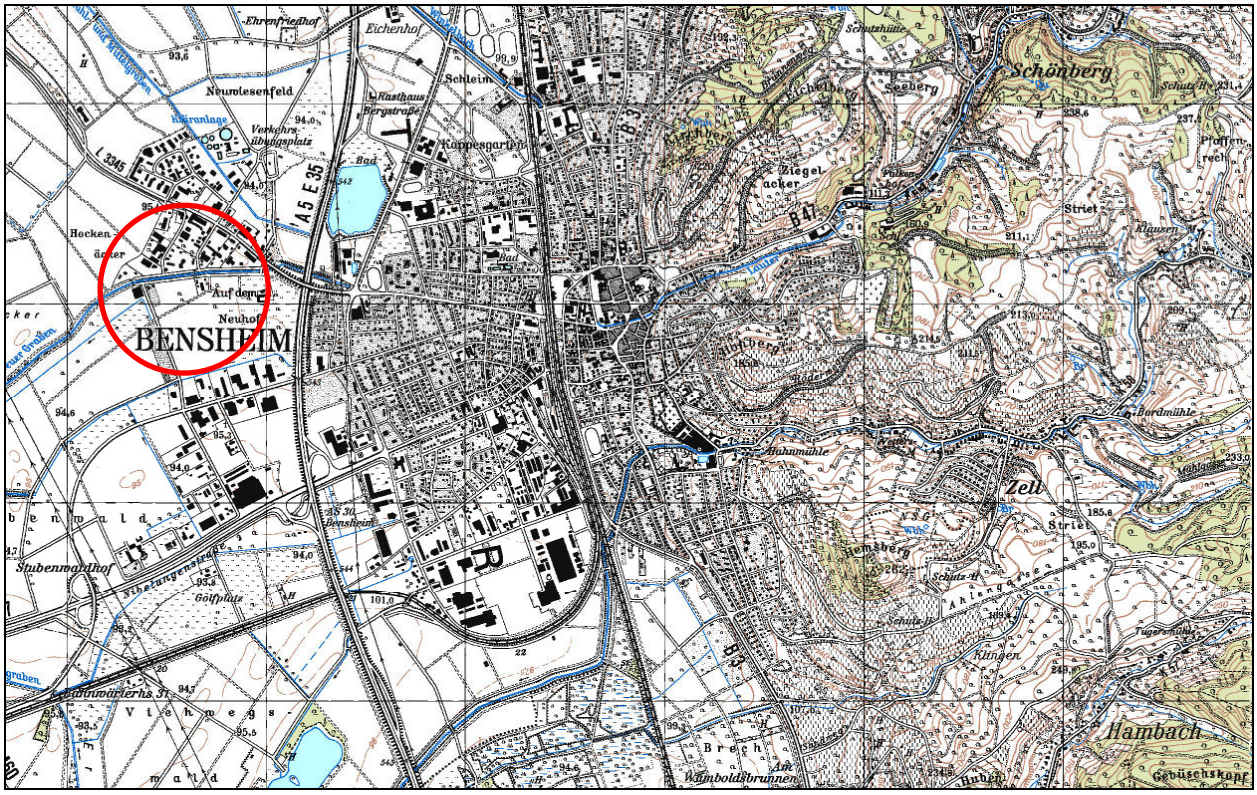
8. Baumschutzsatzung

Auf die Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 12.01.2009, wird hingewiesen.

Ordnungsschlüssel: 006-31-02-2975-004-BW24-00

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 24
„Gewerbegebiet nördlich der Neuhofstraße“



Begründung

Oktober 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 3
I.1 Grundlagen 3
I.1.1 Bauliche Prägung des Plangebietes und Anlass der Planung 3
I.1.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 4
I.1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4
I.1.4 Planungsvorgaben 5
I.1.5 Erschließungsanlagen 6
I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 6
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen 6
I.2.2 Bauweise 7
I.2.3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise 7
I.3 Ver- und Entsorgung 8
I.4 Bodenordnende Maßnahmen 8
I.5 Bodenerkundung und Grundwasserverhältnisse 8
I.6 Altlasten 8
I.7 Denkmalschutz 8
I.8 Abwägung konkurrierender Belange 9
II. Belange von Natur und Umwelt 9

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Bauliche Prägung des Plangebietes und Anlass der Planung

Das Gebiet südlich der Schwanheimer Straße und nördlich der Neuhofstraße ist von relativ klein parzellierten Gewerbegrundstücken meist zwischen 1.000 und 4.000 m² geprägt. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut, und wird hauptsächlich von mittelständischen Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen genutzt. Teilweise sind Leerstände einzelner Gebäude aber auch brachliegende Grundstücke vorhanden.

Für das Gebiet wurde in früheren Jahren ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Er sah vor, den gesamten Bereich als Industriegebiet (GI) festzusetzen. Am 09.07.1985 wurde dann aber lediglich ein Teilbereich (zwei Grundstückszeilen westlich der Weschnitzstraße) als Bebauungsplan BW 24A „Bebauungsplan Bensheim-West 24A für das Industriegebiet südlich der Schwanheimer Straße zwischen Schwanheimer Straße, Neuhofstraße und Lauswiesenweg, 1. Teilbereich“ rechtskräftig. Der übrige Bereich des Gewerbestandortes ist als faktischer Innenbereich nach den Einfügungskriterien des § 34 BauGB bebaubar.

Auf etwa 18 Grundstücken wurden Betriebswohnungen, teils in Form von Einfamilienwohnhäusern, teils als Wohnungen innerhalb des Betriebskomplexes genehmigt. Diese sind in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal zulässig. Bei der Baugenehmigung, die meist auf Basis des § 34 BauGB erfolgte, wurde stets der Bezug zum geplanten GI hergestellt und damit auf den beschränkten Nutzerkreis der Wohnungen hingewiesen.

Es gibt Anzeichen dafür, dass sich der Gewerbestandort zu einer kritischen und ungeordneten Gemengelage entwickelt. So gab es in letzter Zeit vermehrt Anfragen zur Umnutzung von Gewerbegrundstücken, die unter anderem eine Hotelnutzung und Wohnungen im Gebiet vorsahen. Auch bei den genehmigten Betriebswohnungen ist eine Öffnung des eingeschränkten Nutzerkreises durch betriebliche Umstrukturierungen oder Verkäufen zu befürchten und augenscheinlich auch teilweise bereits geschehen.

Auch aufgrund einzelner Gebäudeleerstände sowie wegen des teilweise schlechten Gebäudezustands einzelner Immobilien sind in den nächsten Jahren vermehrt Anträge zu Umbauten und Nutzungsänderungen zu erwarten. Eine drohende Entwicklung zum faktischen Mischgebiet ist wegen der daraus resultierenden Emissionskonflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung nicht erwünscht. Zum Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze und Bestandssicherung der bestehenden Gewerbebetriebe sollen mit vorliegender Planung entsprechende Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden.

Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist es dringend erforderlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Gewerbestandort für Bensheim zu sichern und der Bildung von Gemengelagen vorzubeugen sowie das festgesetzte Industriegebiet planungsrechtlich in ein der tatsächlichen baulichen Nutzung dieses Bereiches entsprechendes Gewerbegebiet zu wandeln.

Um dies zu gewährleisten ist es erforderlich das Gebiet zwischen der Schwanheimer Straße und der Neuhofstraße als Gewerbegebiet (GE) festzusetzen. Um die Planung während dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes zu sichern, wurde eine Veränderungssperre für den gesamten Planbereich erlassen.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet fast vollständig bebaut ist und der Maßstab der zulässigen Bebauung mit vorliegender Bauleitplanung nicht wesentlich verändert werden soll, kann das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewählt werden.

I.1.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Da das Plangebiet bereits heute bebaut ist bzw. bebaut werden kann, sind aus ökologischer Sicht keine negativen Auswirkungen der Planung zu befürchten.

Hinsichtlich der Wohnnutzung wird klar gestellt, dass weiterhin lediglich ausnahmsweise Betriebswohnungen zulässig sind. Hierdurch verbleiben die Grundstückspreise auf Gewerbegebietsniveau, Immissionskonflikten wird vorgebeugt und der Gewerbestandort gesichert. Das freie Vermieten von betriebszugeordneten Inhaber- oder Betriebsleiterwohnungen bleibt weiterhin unzulässig.

I.1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14 ha und wird im Norden und Nordosten durch die Schwanheimer Straße, im Süden und Südosten durch die Neuhofstraße Straße und im Westen durch das nicht ausgebaute Wegegrundstück Flur 27 Nr. 87 „Lauswiesenweg“ begrenzt. Der Geltungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Bensheim, Flur 27 und umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn.: 63/13, 63/14 (teilweise), 63/21, 63/22, 64/1, 64/3, 64/4, 64/6 bis 64/11, 65, 66, 67, 68/4, 68/5, 69, 70, 71, 72/3 bis 72/6, 73, 74, 75/3, 75/5 bis 75/9, 76/1 bis 76/4, 77, 78/1, 78/6 bis 78/14, 79/1, 80/1, 80/4, 80/7, 80/9 bis 80/11, 80/14 bis 80/16, 81, 82, 83/1 bis 82/3, 84, 85, 86.

Die genaue Abgrenzung kann nachfolgender Skizze entnommen werden:

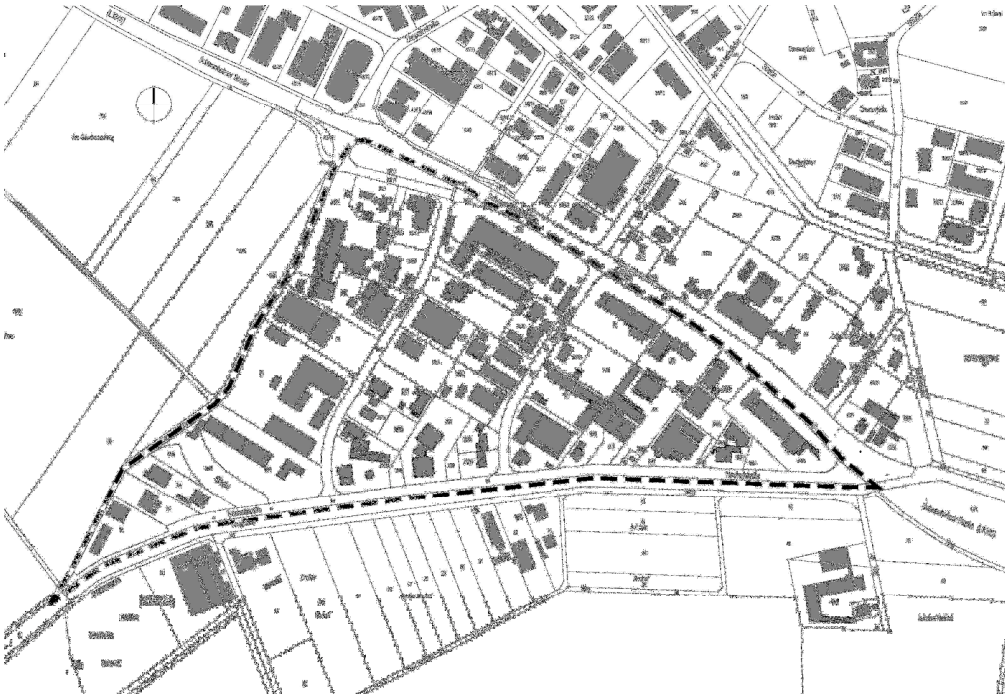


Bild 1: Plangeltungsbereich

I.1.4 Planungsvorgaben

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

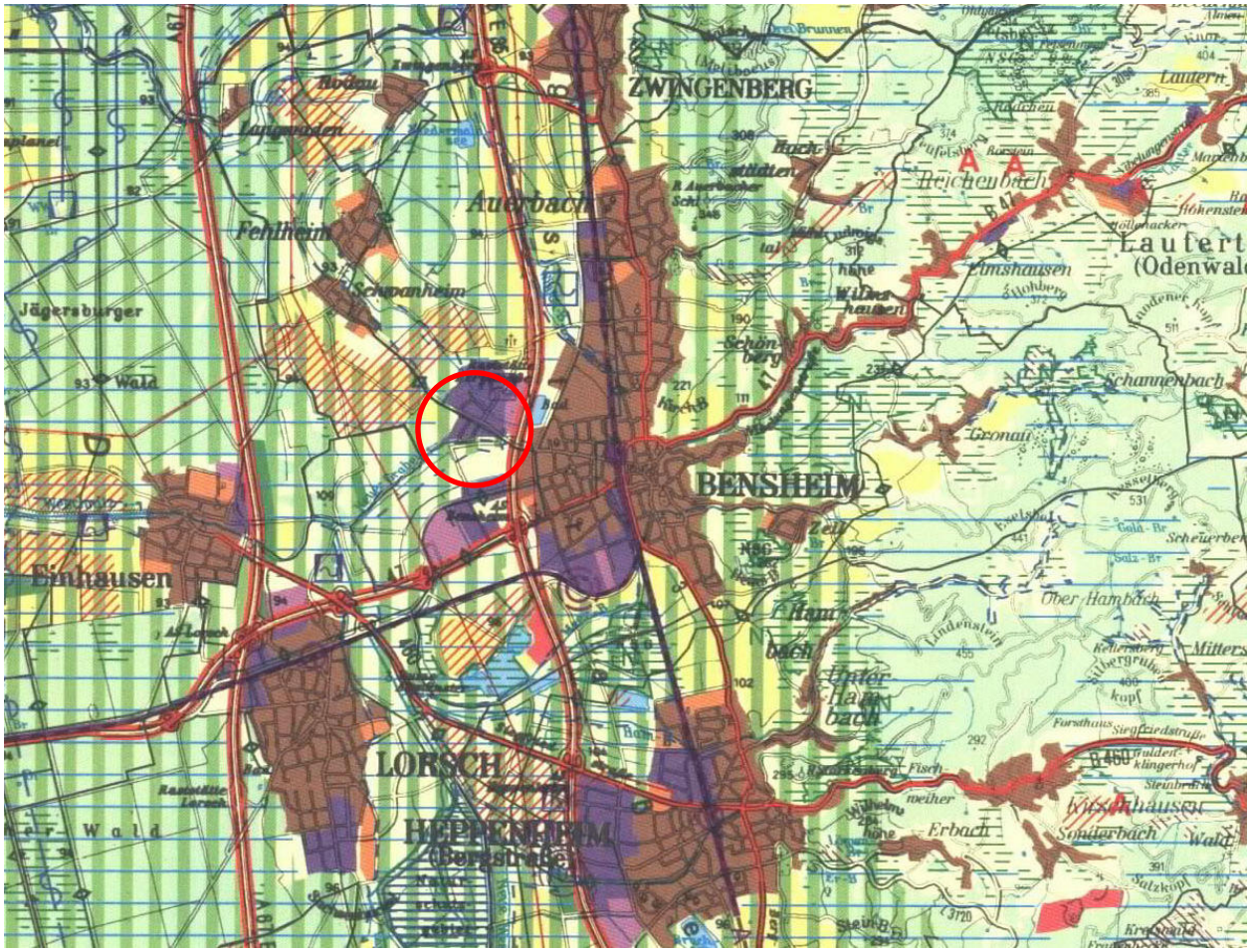


Bild 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2000

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich südlich der Schwanheimer Straße und nördlich der Neuhofstraße als gewerbliche Baufläche dar (G).

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes stehen.

Für eine Teilfläche des Plangeltungsbereiches besteht der rechtskräftige Bebauungsplan BW 24A mit der Festsetzung von Industriegebiet nach § 9 BauNVO, der bei Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes durch diesen vollständig ersetzt wird. Die tatsächliche Nutzung des Planbereiches entspricht einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ein kleinerer Randbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 17 „Bebauungsplan für das Gebiet Flur 27 Industriegebiet An den Stadtwiesen“ überplant und ersetzt.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereiches ist bereits vollständig vorhanden. Die örtlich ausgebauten Erschließungsstraßen werden mit entsprechender Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen in die Planung übernommen.

Da es sich bei dem Planbereich um bereits erschlossene Gewerbeflächen handelt, sind weitergehende Ausführungen zur Erschließung im Rahmen dieser Begründung nicht erforderlich.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert und begründet.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet wird insgesamt als Gewerbegebiet „GE“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden einzelne Nutzungen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Aufgrund der mit ihnen verbundenen Staubemissionen werden zur Vermeidung entsprechender Beeinträchtigungen benachbarter Gewerbebetriebe erdverarbeitende Betriebe ausgeschlossen. Um den städtebaulichen Charakter des Gebietes zu wahren, werden Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient auch der Wahrung bzw. Verbesserung des Images des Gewerbegebietes weshalb auch Krematorien im Gebiet ausgeschlossen werden. Im Plangebiet besteht ein erheblicher Anteil an Büronutzungen und auch Wohnnutzung. Diese Nutzungen stellen erhöhte Anforderungen an das bauliche Umfeld und sind gegenüber Staub- und Geruchsimmissionen empfindlicher als z.B. produzierendes Gewerbe.

Den Bestimmungen des aktuellen Entwurfes zur Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen entsprechend werden Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme zu Zwecken der Selbstvermarktung (sogenannter „Werksverkauf“) ausgeschlossen.

Aufgrund seitens der Bauaufsicht kaum festzustellender zweckentfremdeter Nutzung von Werkswohnungen und wegen der bei allgemeiner Wohnnutzung zu erwartenden Immissionskonflikte aufgrund benachbarter Gewerbebetriebe wird die Wohnnutzung im Plangebiet auch weiterhin nur im Rahmen der Regelungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Hierdurch soll eine unangemessene Zunahme des Wohnungsbestandes verhindert werden.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für GRZ und GFZ in Gewerbegebieten von 0,8 bzw. 2,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine relativ dichte bauliche Nutzung im Sinne einer Nachverdichtung zugelassen, wodurch der Siedlungserweiterungsbedarf der Stadt in Außenbereichsflächen minimiert wird.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in die GRZ einzurechnen, die hierdurch um bis zu 50 % überschritten werden darf, jedoch nur bis zu einer maximalen Grenze von 0,8. Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten darf die GRZ in der vorliegenden Planung um 0,1 überschritten werden. Abweichende Regelungen im Bebauungsplan können nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO getroffen werden. Das Plangebiet ist zumindest stellenweise durch sehr hohen Parkdruck gekennzeichnet, der aus der geringen Stellplatzzahl auf einigen Grundstücken im Plangebiet resultiert.

Die Zulassung einer zusätzlichen baulichen Nutzung, jedoch ausschließlich für Stellplätze und deren Zufahrten, ist hierdurch begründet.

Zur Höhe baulicher Anlagen war bisher in dem Teilgebiet des Bebauungsplanes BW 24A eine maximale Traufhöhe von 9,00 m bei Zulässigkeit von bis zu 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe war bisher nicht begrenzt. Mit Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe von 14,00 m und einer maximalen Traufwandhöhe von 11,50 m werden künftig angemessen hohe Gebäude zugelassen. Die Höhenfestsetzungen sind am Bestand und an Bebauungspläne nördlich der Schwanheimer Straße orientiert.

I.2.2 Bauweise

Die im Bebauungsplan BW 24A bisher festgesetzte abweichende Bauweise, d.h. offene Bauweise mit Zulässigkeit von Baukörperlängen bis zu 100 m wird unverändert beibehalten, da sie der deutlich überwiegenden Bauweise entspricht und zudem die Nachbarbelange angemessen berücksichtigt.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die Planung trifft noch einige wenige Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Werbeanlagen, die hinsichtlich des Detaillierungsgrades bzw. der Regelungsdichte einen geringeren Umfang einnehmen als bei aktuellen Neuplanungen von Gewerbegebieten. Hier soll eine Überregulierung des seit Jahrzehnten bebauten Gebietes vermieden werden, zumal sich einheitliche Gestaltungsmerkmale aufgrund der inhomogenen Bestandsbebauung ohnehin nicht erzielen lassen.

Mit den getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen vor allem visuelle Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Landesstraße, Beeinträchtigungen des Flugverkehrs (Segelflugplatz) sowie Störungen im Bereich der angrenzenden Außenbereichsflächen ausgeschlossen werden.

Auch wenn das Plangebiet nach den Maßstäben des § 34 BauGB auch in den bisher nicht beplanten Teilbereichen bebaubar war und somit nach Maßgabe des § 1 a BauGB keine Eingriffe vorbereitet werden, die nicht bereits vor der Planung zulässig waren, ist doch auch bei der vorliegenden Planung den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes angemessen Rechnung zu tragen und vor allem auch das Gebot der Minimierung von Eingriffen anzuwenden. Es werden neben dem Hinweis auf die Regelungen der seit Januar 2009 geltenden Baumschutzsatzung einzelne stadtbildprägende Bäume und Baumreihen als zu erhaltend festgesetzt. Weiterhin erfolgt eine Festsetzung zur Teilversiegelung von Stellplätzen. Unter Gesichtspunkten des Landschaftsbildes und Artenschutzes kritisch zu beurteilende rotierende Strahler („Skybeamer“) werden ausgeschlossen. Standortfremde Gehölze wie Tuja-Hecken werden nicht zugelassen.

Der Ausschluss von rotierenden Strahlern und auch von reflektierenden oder glasierten Dachmaterialien dient neben der Minimierung der Planungsauswirkungen auf das Landschaftsbild auch der Sicherheit im Flugverkehr des nahe gelegenen Segelflugplatzes.

Im Übrigen haben die Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes aufgrund der weitestgehend vorhandenen Gewerbenutzung für das vorliegende Bauleitplanverfahren eine vergleichsweise eher geringe Bedeutung.

Eingriffe im Sinne eines Biotopwertdefizits werden durch die Planänderung nach den Regelungen in § 1 a Abs. 3 BauGB nicht ausgelöst, da die Eingriffe auch vor der planerischen Entscheidung im Rahmen der Regelungen nach § 34 BauGB bereits zulässig waren bzw. aufgrund der bestehenden Grundstücksnutzungen überwiegend bereits erfolgt sind. Insofern sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden durch die Planung nicht berührt. Ggf. zusätzlich geplante Gebäude sind an die Abwasserentsorgungsanlagen sowie das Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

Die Planänderung löst keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen aus. Erschließungskosten fallen für die Stadt nicht an.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden infolge der Planänderung nicht erforderlich.

I.5 Bodenerkundung und Grundwasserverhältnisse

Seitens der Stadt wurden im Bereich des Plangebietes keine Bodenerkundungen veranlasst. Es wird empfohlen, bei Neuplanungen eine objektbezogene Baugrunderkundung durchzuführen.

Hinsichtlich der Bemessung von Gebäuden wird auf das der Stadtverwaltung vorliegende Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim“ hingewiesen. Der dort genannte Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden.

I.6 Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Informationen zu Altlasten vor. Mehrere Grundstücke sind jedoch in der Altflächenkartei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Geologie und Umwelt gelistet. Im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren können zu diesen Grundstücken ggf. Forderungen nach Boden- und Grundwasseruntersuchungen erhoben werden. Auf die Zuständigkeit von Regierungspräsidium und Kreisverwaltung wird verwiesen.

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

I.7 Denkmalschutz

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

Geschützte Kulturdenkmale gemäß § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

I.8 Abwägung konkurrierender Belange

Im Rahmen der Planungsentscheidung der Stadt müssen neben den Belangen der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, vorbereitet durch die Optimierung von Gewerbeflächen im Sinne der ansässigen Firmen, auch die Belange der Nachbarschaft, von Natur und Landschaft sowie die allgemeinen Umweltbelange in die Abwägung einbezogen werden. Die Belange der Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes werden durch die Planänderung nach Einschätzung der Stadt im Wesentlichen positiv berührt, indem die Entwicklung einer eher konfliktträchtigen Gemengelage wirksam verhindert wird. Für entgegen der Baugenehmigungen ggf. zweckentfremdet genutzten Wohnungen innerhalb des Gebietes ändert sich die bauplanungsrechtliche Situation nicht. Die dort lebenden Personen können in Bezug auf die notwendigerweise auftretenden Gewerbeemissionen der umliegenden Betriebe nur eingeschränkte Rücksichtnahme im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte innerhalb von Gewerbeflächen einfordern. Eine Verbesserung für die im Gewerbegebiet wohnenden Firmeninhaber oder Betriebsleiter wird hinsichtlich der zulässigen Emissionen jedoch bereits dadurch erzielt, dass aus dem bisher festgesetzten Industriegebiet ein Gewerbegebiet wird, in dem geringere Emissionen zulässig sind. Den Wünschen Einzelner nach Erhöhung der Grundstückswerte durch Zulassung von allgemeiner Wohnnutzung steht das öffentliche Interesse am Erhalt der anderen Gewerbebetriebe und Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze entgegen. Auch die Anforderungen der Gewerbetreibenden an eine Sicherung ihrer gewerblichen Existenz sind mit hohem Gewicht in die Abwägungsentscheidung einbezogen. Hier wird insbesondere auch der Belang der Investitionssicherheit der Betriebe berücksichtigt.

Hinsichtlich der Bewertung der Planung für die Umweltbelange im Allgemeinen und Belange von Natur und Landschaft im Speziellen wird auf die vorherigen Ausführungen in Zusammenhang mit der Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen verwiesen. Hiernach sind wesentliche Beeinträchtigungen nicht erkennbar.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die Planung nicht wesentlich tangiert. Dennoch werden verschiedene Hinweise zu wasserrechtlichen Themen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

II. Belange von Natur und Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als nach bisherigem Rechtsstatus § 34 BauGB für unbeplante Bereiche und § 30 BauGB für das Gebiet des Bebauungsplanes BW 24A zu erwarten, so dass von einer ausführlichen Darstellung der einzelnen Schutzgüter und Fachbelange abgesehen werden kann.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung nicht erforderlich.

Formal-rechtlich entstehen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB keine auszugleichenden Eingriffe. Dem Gebot zur Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen wird mit den getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen.