

# **STADT BENSHEIM**

## **Bebauungsplan BW 27 / 1. Teilbereich „Wintrich Gelände“**

**mit integriertem Grünordnungsplan**

### **Begründung**

Datum: Januar 2001

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Anlaß und Gründe der Planung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Rechtsgrundlagen**
- 4. Planungsansätze**
- 5. Bestand und Analyse**
- 6. Ziel und Zweck der Planung**
- 7. Begründung der textlichen Festsetzungen im Einzelnen**
- 8. Wasserwirtschaftliche Belange**
- 9. Lärmimmission**
- 10. Kontamination**
- 11. Technische Infrastruktur**
- 12. Belange der Grünplanung**
- 13. Kosten und Finanzierung**

## 1. Anlaß und Gründe der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 09.07.1998 beschlossen, für den Bereich zwischen der Fabrikstraße, der Rheinstraße, der Moselstraße (ausgenommen dem Eckbereich Mosel-/Rheinstraße) und südlich des EKZ einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung BW 27 aufzustellen.

Anlaß ist die gewünschte Anpassung dieses Gebietes an die veränderten städtebaulichen Ziele – der Förderung innenstadtnahen Wohnens. Daher soll das derzeit eher gewerblich genutzte Gebiet zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfaßt den ersten Teilbereich und soll die Planungsabsichten der Stadt durch Festsetzungen eines Wohngebietes im Bereich des ehemaligen Firmengeländes „Wintrich“ sichern.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich 1. Teilbereich

Der Geltungsbereich liegt in Flur 3 der Gemarkung Bensheim, hat eine Fläche von ca. 1,3 ha und umfaßt folgende Parzellen: Flur 3  
 - Parzellen 25/2, 25/6, 25/7, 25/10, 25/11, 24/4,  
 26/2, 26/5,  
 213 teilweise.

Das Areal liegt in Ost-/Westrichtung zwischen Fabrik- und Moselstraße, in Nord-/Südrichtung zwischen EKZ und Rheinstraße.

## 3. Rechtsgrundlagen

Allgemeine Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141); Bundesnaturschutzgesetz /BNatSchG) in der Fassung vom 21. Sept. 1998 (BGBl. I, S. 2994) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatSchG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466); Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I, S. 562); Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist der Geltungsbereich noch als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im festgestellten Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet die Darstellung einer gemischten Baufläche aufgenommen.

#### 4. Planungsansätze

Stadtnah gelegener Wohnraum in kosten- und flächensparender Bauweise ist nicht in ausreichendem Umfang vorhanden. Dem Planungsanlaß entsprechend, sollen daher die ehemals gewerblich genutzten Flächen zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.

Im Rahmen der Wohnnutzung soll der Schwerpunkt auf der Erstellung von preiswerten Eigenheimen liegen, die besonders auf junge Familien ausgerichtet sind. Der Teilbereich des Geschößwohnungsbaus (Nutzungsziffer 1) berücksichtigt durch das Angebot an 2- und 3-Zimmerwohnungen auch die Bedürfnisse Alleinerziehender mit Kindern.

Um den Ängsten von Frauen vor Tiefgaragen zu begegnen wird das Hauptkontingent an Stellplätzen oberirdisch angeboten. Aus Gründen des integrativen Wohnumfeldes werden die notwendigen Erschließungsflächen als verkehrsberuhigte Anliegerstraßen ausgebildet.

#### 5. Bestand und Analyse

Die derzeitig bestimmende Nutzung im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist Gewerbe. Nur die neuere Bebauung im angrenzenden Bereich Ecke Moselstraße/Rheinstraße weist Wohnen aus.

Der Vegetationsbestandsplan ist in der Anlage zur Begründung beigelegt.

Fazit der Baubestandserhebung:

Die Baustruktur ist geprägt durch eine heterogene Anordnung und Ausbildung der Gebäude. Die Gebäude stehen sowohl einzeln als auch in unstrukturierten Formationen. Eine Zone im nördlichen Geltungsbereich (Kennziffer 3) weist wenig Bebauung auf. Die Geschossigkeit der Gebäude ist uneinheitlich und reicht von ein- bis viergeschossig (Ecke Mosel-/Rheinstraße). Zumeist haben die Gebäude einen Sockel. Eine einheitliche Ausrichtung der Dächer ist nicht vorhanden.

Ebenso fehlen einheitliche Gebäudeabstände zum öffentlichen Straßenraum. Lediglich am aktuellen Neubau Ecke Mosel-/Rheinstraße außerhalb des Geltungsbereiches sind die Gebäudeabstände zum öffentlichen Straßenraum geordnet. Deren vorgegebene Fluchten können auch als Orientierung für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches an der Rheinstraße herangezogen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) derzeitiger Parzellen im Geltungsbereich reicht bis ca. 0,55 bei einer Grundfläche der Gebäude bis etwa 1.600 m<sup>2</sup> („Wintrich“ Parzelle 25/2). Die Gestaltung der Gebäude ist aufgrund der weit auseinanderliegenden Entstehungszeit, der Gebäudeabmessungen und der heterogenen Nutzung sehr unterschiedlich.

Der Versiegelungsgrad reicht von fast 100% im Bereich der Parzellen 25/2 + 6 sowie 24/4 bis zu dem von Grünflächen durchzogenen nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

Die Kernparzellen 25/2 + 6 des Geltungsbereiches sind bei einem maximalen Höhenunterschied in Ost-/Westrichtung von ca. 1,5 m – bezogen auf das Gesamtgrundstück – nahezu eben.

## 6. Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben sind folgende Planungsziele definiert:

- Anpassung der Nutzung und Baustruktur an die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen mit Entwicklung des Plangebietes hin zum Wohngebiet als Folge der Aufgabe gewerblicher Nutzungen.
- Bereitstellung von preiswertem Wohnraum mit naher Lage zum Stadtkern durch kosten- und flächensparendes Bauen, als Alternative zur Zentrumflucht ins Umland.
- Ökologisch sinnvoller Umgang mit Flächen (Entsiegeln und bedarfsgerecht Verdichten) und Energie (Nutzen vorhandener Quellen und Reduzierung des Wärmeabflusses).
- Familiengerechtes Wohnumfeld – bei Abwägung von Kosten/Nutzeffekten – mit Minimierung der Verkehrsbelästigung durch fahrenden und ruhenden Verkehr.
- Erweiterung der Stellplatzflächen des Einzelhandelsbetriebes EKZ in der Moselstraße.
- Integration vielschichtiger Wohnansprüche vom Single bis zur Familie.

## 7. Begründung der textlichen Festsetzungen im Einzelnen

Vorgesehen ist die Schaffung von stadtzentrumsnahem Wohnraum durch Auslagerung des Gewerbes (an den Stadtrand). Hierfür werden die ehemals gewerblich genutzten Flächen des „Wintrich-Geländes“ (Parzellen Nr. 25/2, 25/6 und 24/4) sowie des nördlich angrenzenden Geländes zum EKZ hin nun als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird der Katalog der zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) und (3) BauNVO eingeschränkt, um dem vordringlichen Planungsziel Rechnung zu tragen und den Schwerpunkt auf Wohnbebauung zu legen.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt in einem Teil des WA unter Inanspruchnahme von § 17 (2) BauNVO mit einer GRZ von 0,66 für die Mittelhäuser einer Reihe (incl. Terrasse) über der Obergrenze des 17 (1) BauNVO.

Begründen lässt sich diese Abweichung mit der städtebaulichen Zielsetzung, hier ökonomisch zugeschnittene Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, die gerade

auch für Familien mit Kindern noch erschwinglich sind und eine Alternative zum Geschosswohnungsbau darstellen. Neben der Förderung von kostensparenden Bauformen kann damit auch in besonderem Maße der Verpflichtung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Ausgeglichen wird die stärkere Verdichtung durch die Ausweisung von 2 Kinderspielplätzen, die Verlagerung eines Teils des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage und Anliegerstraßen in verkehrsberuhigter Form, da sie nur dem Ziel- und Quellverkehr des Gebietes dienen.

Die Bebauung zur Rheinstraße hin im WA Kennziffer 1 mit vorwiegend Geschosswohnungsbau ist zwingend dreigeschossig vorgesehen, um die bereits vom Eckbereich zur Moselstraße vorgegebene Straßenraumkante fortzuführen.

Im Kernbereich des Bebauungsplanes, der überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut werden soll, ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die trotz relativ kleiner Grundstücke eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Freiflächen sichern soll. Dort ist konsequenterweise auch die Bauweise so festgesetzt, dass Reihenhäuser entstehen.

Bedingt durch die Verdichtung im Planungsgebiet und die Herstellung einer Tiefgarage wird von der Möglichkeit des § 19 (4) BauNVO Gebrauch gemacht und die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen erhöht.

Um die Verlagerung von ebenerdigen Stellplätzen in Tiefgaragen zu erleichtern, sind im Plangebiet Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Kennziffer 1).

Dem familienfreundlichen Wohnen folgend und im Sinne einer nachhaltigen Wohnumfeldgestaltung sind im Bereich der geplanten Reihenhausbauung die Standorte für die Müllbehälter planerisch vorgesehen.

Für die Reihenhäuser wird als ortstypische Dachform das Satteldach festgesetzt. Zur Auflockerung des Erscheinungsbildes sind an der Rhein- bzw. Moselstraße (Kennziffer 1 + 3) auch andere Dachformen zulässig.

Die Straßen- und Wegeerschließung des Planungsgebietes erfolgt in Ost-/Westrichtung mit einer Nord-/Südspange als Bindeglied zur günstigen Süd-Ausrichtung der Bebauung und zur sinnvollen Erschließung des Quartierkernes. Die Anliegerstraßen des „Wintrich-Quartiers“ knüpfen an die Rheinstraße an. Als Option ist eine spätere Anbindung an die Fabrikstraße planerisch vorgehalten und kann nach Bedarf aktiviert werden. Das letzte Teilstück dieser Anbindung wird im Zuge der Planaufstellung des 2. Teilbereiches des Bebauungsplanes BW 27 gesichert.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen, hier in Form von bandartigen Baufenstern, trägt zur Bildung von zusammenhängenden Freiflächen bei. Mit dem gleichen Ziel wurden die Stellplätze und Garagen auf zusammenhängende Bereiche zusammengefaßt.

Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches sind zudem Stellplatzflächen festgesetzt, die für das EKZ in der Moselstraße vorgesehen sind. Damit soll die Kapazität an Flächen für den ruhenden Verkehr den heutigen Bedürfnissen des Einzelhandelsbetriebes angepaßt werden.

## 8. Wasserwirtschaftliche Belange

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser soll in den vorhandenen Kanal in der Moselstraße eingeleitet und von dort der Kläranlage zugeführt werden. Mit einer stärkeren Belastung des Kanals ist aber nicht zu rechnen, da die anfallende Menge im Vergleich zur Abwassermenge des früheren Gewerbegebietes abnehmen wird.

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken in Zisternen gesammelt, deren Überlauf an das Regenwassernetz in der Rheinstraße angeschlossen wird. Das Zisternenwasser steht somit zur Wiederverwertung im Garten- und Grauwasserbereich zur Verfügung.

## 9. Lärmimmissionion

Zur Quantifizierung der Lärmbelastung des Planungsgebietes sind verschiedene gutachterliche Untersuchungen erstellt worden, die sowohl den Lärm der vorhandenen als auch benachbarten Gewerbebetriebe, der Bahntrasse Frankfurt-Heidelberg und der geplanten Stellplatzflächen für das EKZ erfassen. Auf die in der Anlage zu dieser Begründung beiliegenden Untersuchungen des Büros EMITEC wird verwiesen.

Die ehemals geplante Bebauungsstruktur entsprach von der Stellung der baulichen Anlagen dem nun vorliegenden Konzept, so dass die erhobenen Werte auf die aktuelle Planung übertragen werden können.

Aus diesen Untersuchungen ergibt sich, daß die Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung und der vorhandenen Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA Lärm unproblematisch ist.

Dabei hat sich aber auch gezeigt, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den von der Bahntrasse ausgehenden Lärm an einigen Stellen des Planungsgebietes tags bis zu ca. 2 dB(A) und nachts bis zu ca. 13 dB(A) im Dachbereich der geplanten Wohngebäude überschritten wird. In den darunter liegenden Geschossen sind die Werte günstiger. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist deshalb in den Bebauungsplan eine Festsetzung über konstruktive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden aufgenommen worden. Positiv zu bemerken ist indessen, daß die Außenwohnbereiche (Gartenseiten der Wohngebäude) im Schallschatten liegen und somit dort keine Überschreitung der Orientierungswerte und damit auch keine Nutzungseinschränkungen zu verzeichnen sind.

Die Stellplatzflächen für das EKZ werden nach Feststellung des Gutachters nur relativ geringe Einwirkungen auf die geplante Wohnbebauung haben, weil diese etwa zur Hälfte als Mitarbeiterparkplätze vorgesehen sind und deshalb dort von einer schwachen Frequentierung auszugehen ist. Durch eine entsprechende

Beschilderung der Flächen ist diese eingeschränkte Nutzung zu sichern. Eine Nachnutzung und eine somit relevante Belastung ist ausgeschlossen.

## 10. Kontamination

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung des Planungsgebietes sind bereits frühzeitig Recherchen und Beprobungen hinsichtlich einer möglichen Altlast im Sinne des Hessischen Altlastengesetzes durchgeführt worden. Aus den vorliegenden und von den zuständigen Fachbehörden geprüften Untersuchungen hat sich ergeben, daß hier zwar einzelne Kontaminationen von Boden und Gebäudeteilen vorzufinden sind, diese aber im Rahmen der anstehenden Abriss- und Erschließungsarbeiten unter Aufsicht der Fachbehörden saniert werden können. Insbesondere konnte anhand der bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse festgestellt werden, daß es sich hier nicht um eine Altlast im Rechtssinne handelt.

## 11. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen. Versorgungsträger ist die GGEW Bergstraße AG. Die Versorgung mit Fernsprechan schlüssen und Breitbandkabel erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Telekom. Da es sich bei dem Planungsgebiet um einen bereits baulich genutzten Bereich handelt, kann grundsätzlich von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden.

Detaillierte Abstimmungen mit den Medienträgern erfolgen im Rahmen der Projektierung und Ausführungsplanung der Ver- und Entsorgungsanlagen.

## 12. Belange der Grünplanung

Die meisten Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind derzeit versiegelt oder überbaut. Dies gilt insbesondere für das aufgegebene Betriebsgelände der Firma Wintrich. Lediglich im Westen ist eine größere, zusammenhängende Sukzessionsfläche mit nennenswertem Baumbestand vorhanden. Aus ökologischer Sicht ist das Planungsgebiet deshalb nur von mäßigem Interesse. Detailliertere Informationen sind dem in der Anlage beigefügten Bestandsplan mit der Liste des Baumbestandes zu entnehmen.

Die vorgesehene Wohnbaunutzung mit ihren begrünten Gartenflächen wird gegenüber der jetzt dort vorhandenen Gewerbebrache mit den umfassenden Flächenversiegelungen eine ökologische und städtebauliche Verbesserung der Situation mit sich bringen. Im Bereich der Sukzessionsfläche ist dagegen von einem Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes auszugehen.

Ziel der Planung ist es, insgesamt zu einer Eingriffsminimierung beizutragen und durch differenzierte grünordnerische Festsetzungen eine sowohl aus stadtgestalterischer als auch ökologischer Sicht wünschenswerte Durchgrünung des Planungsgebietes und eine abwechslungsreiche Gestaltung zu erreichen.

So enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Begrenzung der Versiegelung. Darüber hinaus sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen alle befestigten Flächen innerhalb des Planungsgebietes wasserdurchlässig zu gestalten. Neben der Freiflächenbegrünung sind zudem vertikale Begrünungen von Müllcontainern und Abstellschuppen sowie Dachbegrünungen von Garagen und Carports festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraßen und im Bereich der Stellplatzflächen sieht der Bebauungsplan Baumanpflanzungen vor. Die Müllsammelstellen sollen baulich umschlossen werden und abschließbar sein.

Die Summe aller dieser Maßnahmen wird dazu führen, in der Folge ein durchbegrüntes Baugebiet vorzufinden, das auch zur städtegestalterischen Aufwertung in diesem Bereich Bensheims beitragen wird. Allerdings zeigt sich anhand der beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, dass trotz der intensiven Begrünungsmaßnahmen ein Ausgleichsdefizit verbleiben wird, für das eine bereits erfolgte ökologische Maßnahme im Rahmen des Ökokontos der Stadt Bensheim herangezogen wird.

Die konkrete Maßnahmenzuweisung und die zeitliche Inanspruchnahme der entsprechenden Finanzmittel (Ausgleichsabgabe) regelt der städtebauliche Vertrag.

### 13. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bensheim entstehen durch die Erstellung dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Die Aufwendungen für Planung und Erschließung werden nach § 11 BauGB vom Bauherrn übernommen.

- Anlagen:
- Lärmimmissionsprognosen vom 25.01.1999, 19.07.1999, 28.07.1999 und 10.08.1999
  - Stellungnahme zu wasserwirtschaftlichen Belangen vom 18.07.1999
  - Vegetationsbestandsplan vom Februar 1999
  - Bestandsliste Baumbestand vom 19.03.1999
  - Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bensheim, den 08.01.2001