

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
BW 45 "Stubenwald"

in Bensheim

gemäß § 9 (8) BauGB

006-31-002-2975-004-W45-00

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>AUSGANGSBEDINGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis und Zielsetzung.....	3
1.2	Verfahrensablauf.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Größe .....	3
1.4	Eigentumsverhältnisse .....	4
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Bestehende Bebauungspläne .....	5
<b>3.</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage des Geltungsbereichs und näheres Umfeld .....	5
3.2	Gegenwärtige Nutzung und Gebäudebestand .....	5
3.3	Verkehrerschließung .....	5
3.3.1	Motorisierter Individualverkehr .....	5
3.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	6
3.3.3	Fuß- und Radwegebeziehungen .....	6
3.4	Natur und Landschaft.....	6
<b>4.</b>	<b>PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
4.1	Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	6
4.2	Begründung der Festsetzungen.....	7
4.2.1	Verkehrerschließung.....	7
4.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	9
4.2.3	Landschaft, Begrünung und Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der geplanten Eingriffe.....	10
4.2.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	10
<b>5.</b>	<b>UMSETZUNG DER AUFLAGEN ZUR GENEHMIGUNG DER ABWEICHUNG VOM RROPS .....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSVERFAHREN UND KOSTEN DER GEMEINDE ....</b>	<b>14</b>

# 1. AUSGANGSBEDINGUNGEN

## 1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung

Um insbesondere hoch qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen und der Nachfrage nach Standorten für entsprechende Betriebsniederlassungen gerecht zu werden, möchte die Stadt für den fast vollständig im Eigentum der Bensheimer Entwicklungsgesellschaft MEGB befindlichen Geltungsbereich Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung herstellen.

Planungsrechtlich liegt das Gelände derzeit noch im Außenbereich; zur Baurechtschaffung ist also die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 8 ff. BauGB erforderlich.

## 1.2 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.06.99 beschlossen.

Gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 24.07.99 die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Gemäß § 3 (1) BauGB wurden die Bürgerinnen und Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Gemäß § 4 (1) BauGB sind frühzeitig die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange am ..... beteiligt worden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vom 19.03.2001 bis 20.04.2001

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB erfolgte am .....

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der ca. 59 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den nördlichen Rand des etwa im Viertelkreis verlaufenden Wirtschaftsweges am Rand der "Kreuzlache",
- im Osten (zwischen Robert-Bosch-Straße im Norden und der parallel zur B 47 verlaufenden Erschließung im Süden) durch die Parzellen 203/1, 203/23, 203/22, 203/21, 200, 198/1, 197/3, 197/6, 197/8, 197/7 sowie nördlich der Robert-Bosch-Straße durch die Parzelle 72/2 und
- im Süden durch die nördliche Grenze der B 47 sowie die Fläche für deren Überquerung in Form eines Fuß- und Radwegesteges mit abgeböschten Rampen nach Osten und Westen jenseits der B 47 unter teilweiser Nutzung der Parzelle 20/4 und der vorhandenen Wegeparzelle der ehemaligen Anbindung von der Wormser Straße nach Lorsch.

## 1.4 Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Wormser Straße bzw. B 47, Robert-Bosch-Straße), der Parzelle Nr. 212/2 an der Wormser Straße und der Parzellen Nr. 74 bis Nr. 78 nördlich der Robert-Bosch-Straße befindet sich im Eigentum der MEGB. Die Parzelle Nr. 212/2 sowie die Parzellen Nr. 74 bis Nr. 78 sind Privateigentum.

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich ist weder im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) noch im Entwurf des Regionalplans von 1999 als Bereich für Industrie und Gewerbe dargestellt. Daher wurde 1998/1999 ein Abweichungsverfahren zum RROPS durchgeführt mit dem Ziel seitens der Stadt Bensheim, hier ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Abweichung wurde mit Bescheid vom 19.04.1999 mit folgenden Maßgaben zugelassen:

1. Über eine eventuelle Inanspruchnahme der nach § 23 HeNatG geschützten Teilflächen ist während der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen eines Befreiungsantrags zu entscheiden.
2. Die bauleitplanerische Inanspruchnahme der Plangebiets ist in zwei Stufen vorzunehmen. In einer ersten Stufe ist ein Bebauungsplan lediglich für einen Teilbereich von ca. 15 ha Größe parallel zu der B 47 aufzustellen. Der zweite Teilbereich von ca. 17 ha Größe dient der mittelfristigen Bedarfsdeckung. Hierfür ist eine planungsrechtliche Sicherung erst nach dem Jahr 2005 rechtskräftig durchzuführen.
3. Bereits vor der Erstellung eines Bauleitplans für den ersten Teilabschnitt ist ein Verkehrsentwicklungsplan in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrswesen zu erstellen, in dem die verkehrlichen Maßnahmen, die sich aus einer Besiedlung der Gesamtfläche ergeben, zu erarbeiten sind.
4. Innerhalb des gesamten Plangebiets sind nur Betriebe zulässig, von denen keine Gefährdungen des Grundwassers ausgehen. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu gewährleisten.
5. Zur Absicherung der Umweltverträglichkeit des Gewerbegebiets sind die "Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen" (siehe Anlage), die unter 4.2.1 – 6 und unter 4.3 des durch das Büro für Landschaftsplanung Mühlingshaus erstellten Gutachtens zur Umweltverträglichkeit vom 14. Januar 1999 aufgeführt sind, vor der Bebauung des Gebiets durchzuführen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der mit Feststellungsbeschluss vom 14.06.00 neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim weist den Geltungsbereich südlich und östlich der Robert-Bosch-Straße als Gewerbefläche und nördlich und westlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus.

Der Bebauungsplan ist demnach gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.3 Bestehende Bebauungspläne**

Im Osten dieses Geltungsbereichs grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans BW 22 "Südwest" an, der eine gewerbliche Nutzung und deren Erschließung festsetzt.

## **3. BESTAND**

### **3.1 Lage des Geltungsbereichs und näheres Umfeld**

Der Geltungsbereich liegt westlich der Kernstadt Bensheim zwischen den Autobahnen A 5 und A 67 unmittelbar nördlich der B 47, die beide Autobahnen verbindet.

Im Osten – getrennt durch einen Gehölzstreifen und Entwässerungsgraben – grenzt das bestehende Gewerbegebiet Südwest mit heterogener Bebauung und Nutzung (Softwarefirmen, Baustoffhandel, Fastfood-Restaurant usw.) an den Geltungsbereich an.

Südlich des Geltungsbereichs liegt jenseits der B 47 ein Golfplatz.

Das westlich und nördlich angrenzende Umfeld ist von Landwirtschaft, Feuchtwiesen und älteren Retentionsflächen (Kreuzlache) geprägt.

### **3.2 Gegenwärtige Nutzung und Gebäudebestand**

Mit Ausnahme der Feuchtwiesen im Nordwesten und der Straßen ist der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt.

Gebäudebestand ist nur im Südosten vorhanden; hier stehen die zumeist stark eingegrünt Wohn- und Wirtschaftsgebäude des aufgegebenen landwirtschaftlichen Versuchsgutes "Stubenwaldhof". Nur auf einer ca. 0,7 ha großen Parzelle in Privateigentum sind Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Pferdehaltung) noch genutzt.

### **3.3 Verkehrserschließung**

#### **3.3.1 Motorisierter Individualverkehr**

Das zukünftige Gewerbegebiet "Stubenwald" ist über die Robert-Bosch-Straße direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Dabei stellt die (4-streifige) Bundesstraße B 47 die West-Ost-Verbindung der beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Autobahnen BAB A 5 bzw. BAB A 67 dar.

Hieraus resultiert eine ausgezeichnete Anbindung des beabsichtigten Gewerbegebietes an das regionale bzw. überregionale Straßennetz, welches mit den vorhandenen Ausbaustandards (4-streifiger bzw. 6-streifiger Straßenquerschnitt) die notwendigen Kapazitätsreserven zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aufweist.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit über eine parallel zur B 47 verlaufenden Anliegerstraße mit Anbindung an das östlich gelegene Gewerbegebiet Südwest sowie Wirtschaftswege im westlichen Bereich zur Robert-Bosch-Straße.

### 3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine direkte Erschließung des Geltungsbereichs durch den öffentlichen Personennahverkehr ist bislang nicht gegeben. Derzeit besteht im benachbarten Gewerbegebiet Südwest eine Stadtbuslinien-Haltestelle (Stadtbus 674, Haltestellen Toom-Baumarkt / AMP), wobei der Haltestelleneinzugsbereich das zukünftige Gewerbegebiet nur unzureichend abdeckt.

### 3.3.3 Fuß- und Radwegebeziehungen

Derzeit befinden sich im Gebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft keine speziellen Geh- und Radwege. Die bestehenden Wirtschaftswege werden jedoch als solche genutzt und sind entsprechend ausbaufähig. Dies betrifft insbesondere den Weg am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs und seine Verbindungen in den Geltungsbereich hinein.

In die umgebende Landschaft hinein führen von diesem Randweg aus insbesondere 2 Wirtschaftswege: zum einen nach Nordwesten in die Richtung Schwanheim/Fehlheim und nach Westen in die Richtung Lorsch/Einhausen, die beide wiederum mit dem Weg entlang des Neuen Grabens zu einem Rundweg zusammengeführt werden.

Das Zentrum Bensheims mit dem Einkaufszentrum Altstadt ist ca. 2 km entfernt und somit nicht mehr fußläufig erreichbar.

## 3.4 Natur und Landschaft

Siehe Grünordnungsplan im Anhang.

## 4. PLANUNG

### 4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan soll attraktive städtebauliche Rahmenvorgaben für die Ansiedlung hoch technisierter, innovativer, auch ökologisch orientierter und beschäftigungsintensiver Betriebe mit hoch qualifizierten Arbeitsplätzen schaffen.

Die Festsetzungen sollen bezüglich der Bebauung und Nutzung großen Spielraum bzw. eine hohe Flexibilität belassen, um unterschiedlichsten Betrieben gute Standortbedingungen zu bieten. Dennoch sollen sie eine hohe Nutzungs- und Gestaltqualität gewährleisten, um das Gebiet attraktiv für Kunden und Beschäftigte und somit die Ansiedlung von Betrieben zu erleichtern.

Dies soll erreicht werden mit einer frühzeitigen und intensiven Gestaltung des öffentlichen Raums und der unmittelbar angrenzenden privaten Zonen, so dass das Gebiet allein schon bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahme ein attraktives, unverwechselbares Gesicht bekommt und dieses auch langfristig behält. So wird z.B. die Haupteerschließungsstraße als dreireihige Allee und der Hauptanschlussknoten an das örtliche Straßennetz als repräsentativer Kreislauf ausgebildet.

Ein wesentliches Merkmal des städtebaulichen Konzepts ist die Aufnahme und Weiterentwicklung der bestehenden orthogonalen Struktur aus Erschließungsstraßen, Wirtschaftswegen, Entwässerungsgräben, Gehölzen und Parzellen, bei der lediglich der vorgegebene Viertelkreis der Robert-Bosch-Straße das orthogonale System durchschneidet.

## 4.2 Begründung der Festsetzungen

### 4.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes teilt sich auf in eine Haupterschließung mit zwei Anschlüssen an die außerhalb des Gewerbegebietes verlaufende Robert-Bosch-Straße sowie eine Nebenerschließung mit zwei Anbindungen an das bestehende Gewerbegebiet Südwest.

#### Robert-Bosch-Straße

Die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an das übergeordnete regionale bzw. überregionale Straßennetz erfolgt über die im Eigentum der Stadt Bensheim befindliche Robert-Bosch-Straße im derzeitigen Zustand:

- Gemäß dem neuen Flächennutzungsplan und dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Bensheim soll die Robert-Bosch-Straße zusammen mit der sogenannten "Westspange" als neue kommunale Straßenverbindung bestehende Überlastungen im Innenstadtbereich (Berliner Ring) beseitigen.
- Mit der daraus resultierenden Verkehrszunahme infolge der Realisierung der Westspange ist ein bedarfsgerechter Ausbau der Robert-Bosch-Straße (Planung: 2-streifig, Fahrbahnbreite 2 x 3,50 m) erforderlich, welche aufgrund des derzeitigen Straßenquerschnitts (Bestand: 2-streifig, Fahrbahnbreite ca. 2 x 3,0 m) dann auszubauen ist.

#### Haupterschließung Kfz-Verkehr

Die Haupterschließung für den Kfz-Verkehr verläuft in Nord-Süd-Richtung etwa 120 m zum westlichen Rand des bisherigen Gewerbegebietes Südwest und wird dann etwa auf halber Höhe des Gebietes rechtwinklig als Erschließungsschleife in westlicher Richtung bis zur Robert-Bosch-Straße weitergeführt.

Der Anschluss der Haupterschließungsstraße an die Robert-Bosch-Straße erfolgt über einen Knotenpunkt im Westen sowie einen Knotenpunkt im Norden (Anbindung West bzw. Nord).

- Für die **Anbindung Nord** ist dabei eine einfache Einmündung mit Fahrbahnteiler und Dreiecksinsel vorgesehen. Die Robert-Bosch-Straße selbst wird im Knotenpunktsbereich über eine Länge von etwa 100 m zur Anlage eines Linksabbiegestreifens aufgeweitet. Die Anbindung Nord wird erst infolge der Westspange und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen notwendig, wobei die Einrichtung einer Lichtsignalanlage gemäß durchgeführter Leistungsfähigkeitsnachweise nicht erforderlich ist.
- Die **Anbindung West** des Gewerbegebietes erfolgt mittels eines Kreisverkehrsplatzes mit einem Durchmesser von 35 m (bezogen auf den äußeren Fahrbahnrand). Hierbei sind in allen drei Knotenpunktsarmen Fahrbahnteiler zur baulichen Trennung der Zu- und Ausfahrten vorgesehen. Die Dimensionierung bzw. bauliche Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes gewährleistet einen störungsfreien Verkehrsablauf (insb. für den Schwerverkehr) sowie entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten zur Präsentation des Gebietes bzw. zur Kennzeichnung des zukünftigen Städteingangs (Kreiselmitte).

Der gewählte Straßenquerschnitt der Haupterschließung sieht neben einer 6,50 m breiten Fahrbahn die Anlage eines einseitig geführten 2,00 m breiten Park-/Grünstreifens vor. Bei einem Baumabstand von 15,0 m entspricht dies einer Bepflanzungsdichte 1 Baum/2 Pkw-Parkstände. Das öffentliche Straßengrün wird hierbei mit beidseitigem Straßenbegleitgrün auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu einer 3-reihigen Allee erweitert.

### **Nebenerschließungen Kfz-Verkehr**

Die weitere Gebietserschließung erfolgt über zwei Erschließungsstraßen, welche gleichzeitig die Anbindung des Geltungsbereichs an das benachbarte Gewerbegebiet Südwest sicherstellen. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Die vorhandene Anliegerstraße parallel zur B 47 wird mit Verlängerung des Erschließungsquerschnitts im Gewerbegebiet Südwest in Richtung Robert-Bosch-Straße fortgeführt und schließt dann westlich des privaten Anwesens rechtwinklig nach Norden an die Haupterschließungsstraße an.
- Die Verlängerung der Rudolf-Diesel-Straße als zweite Nebenerschließung stellt die orthogonale Ergänzung des bestehenden Erschließungssystems dar und bindet im Kernbereich des Gebietes an die Haupterschließung an.

Die Straßenraumaufteilung der Erschließungsstraßen unterscheiden sich entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung (nur Erschließungsfunktion) von der Hauptsammelstraße. Hierzu ist als Regelquerschnitt eine 6,0 m breite Fahrbahn sowie 1,50 m breite Gehwege (ein- bzw. zweiseitig) vorgesehen. Die Anlage eines Park-/Grünstreifens entfällt. Im Übergangsbereich der Rudolf-Diesel-Straße erfolgt aufgrund des bestehenden Straßenquerschnitts eine Fahrbahnaufweitung auf 7,0 m.

Eventuelle bei kleinteiliger Parzellierung erforderliche weitere Feinerschließungen können ergänzt werden. Die wesentlichen stadtechnischen Erschließungsstraßen (z.B. Kanäle) sollen jedoch in der Haupt- und Nebenerschließung gesichert werden.

### **Ruhender Verkehr**

Die Anlage öffentlicher Parkstände beschränkt sich auf die Haupterschließungsstraße. Hier ist ein einseitiger 2,0 m breiter Längsparkstreifen für Pkw vorgesehen.

Auf den Privatgrundstücken können Besucherparkplätze in der Vorzone zwischen der Bebauung und dem öffentlichen Straßenraum und Beschäftigten- und Lkw-Stellplätze nach Maßgabe der Bauherren außerhalb der Vorzone angelegt werden.

### **Geh-/Radwege**

Im Bereich der Robert-Bosch-Straße ist als Netzschluss des bestehenden regionalen Wegenetzes im Außenbereich ein kombinierter Geh-/Radweg entlang der westlichen Straßenseite mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen.

Die Anbindung des Gewerbegebietes für den Fußgänger- und Radverkehr an den Außenbereich erfolgt über die beiden Anbindungsknoten mit Anschlüssen an die umliegenden Wirtschaftswege in der Landschaftszone im Westen und Norden und zusätzlich als Unterführung im Südwesten des Geltungsbereichs (nördliche Rampe der Anschlussstelle B47/Robert-Bosch-Straße).

Weiterhin ist ein Verbindungssteg für Fußgänger und Radfahrer über die B 47 zu dem südlich gelegenen Golfplatz sowie zu einem möglichen neuen Haltepunkt der Bahnlinie Bensheim - Worms außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen (vergl. Öffentlicher Personennahverkehr).

Die innere Erschließung für den nichtmotorisierten Verkehr erfolgt über beidseitige, kombinierte Geh-/Radwege entlang der Haupterschließungsstraße (Breite: 2,50 m zzgl. Schutzstreifen gegenüber ruhendem Verkehr) sowie über beidseitige Gehwege (Breite: 1,50 m) im Bereich der Nebenerschließungsstraßen. Nur entlang der südlichen Randerschließungsstraße ist zur B47 hin kein zweites Gehweg vorgesehen.

### **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Für die Herstellung der Straßenkörper sind in einigen Bereichen Aufschüttungen erforderlich. Soweit sie zum Zeitpunkt der Planerstellung bereits bekannt waren, sind sie in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen worden. Eventuell sind weitere Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich.

Die dazu notwendigen Flächen sollen in die angrenzenden Privatgrundstücke einbezogen werden, um die Ausnutzbarkeit des Grundstücks, soweit sie von der Grundstücksfläche abhängt, nicht zu mindern. Ebenso sollen sie auf den teilweise angrenzenden Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft liegen, um sie entsprechend begrünen und nutzen zu können.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine entsprechende Ausweitung des bestehenden Busliniennetzes möglich, wobei aufgrund des gewählten Erschließungssystems eine Ringlinienführung im Bereich der beiden Gewerbegebiete realisierbar ist.

Weiterhin bietet ein ca. 500 m südlich des Geltungsbereichs gelegener potentieller Haltepunkt der Bahnlinie Bensheim - Worms die Möglichkeit der Anbindung an den regionalen Schienenverkehr mit weiteren Haltepunkten entlang dieser Ost-West-Trasse (Lorsch, Bürstadt, Hofheim).

## **4.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Die Art der Nutzung im Geltungsbereich wird im wesentlichen in 2 Nutzungszonen gegliedert: Im Kern des Viertelkreises, der fast 2/3 der Gesamtfläche ausmacht, soll die gewerbliche Nutzung stattfinden. Der Großteil des nordwestlichen äußeren Viertelkreises ist für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in Verbindung mit der Regenwasserversickerung aus dem Gewerbegebiet vorgesehen.

Die gewerbliche Nutzung wird entsprechend der allgemeinen Zielsetzung (siehe Kapitel 4.1) eingeschränkt auf "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude" und auf "nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe". Auch Anlagen für sportliche Zwecke sowie Freizeitanlagen sind zugelassen. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sowie Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstellen) werden ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der GRZ von 0,6 bzw. 0,7 durch die ausschließlich von Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche und eine maximale Firsthöhe bzw. bei Flachdächern eine maximale Traufhöhe festgesetzt.

Es werden großzügige Baufenster angeboten, die auf den Privatgrundstücken nur eine Vorzone zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche von der Bebauung ausnehmen. Nur so ist die für die Gewerbeentwicklung aufgrund der zur Zeit noch nicht absehbaren konkreten Bebauung und Nutzungsstrukturen erforderliche Flexibilität gegeben.

Das Baugebiet wird bezüglich der Dichte der baulichen Nutzung gegliedert durch unterschiedliche maximale Gebäudehöhen:

- Eine größere Gebäudehöhe bis 18 m wird entlang der B 47, an der HAUPTerschließungsstraße im Schwerpunkt des Geltungsbereichs und am Nordknoten zur Robert-Bosch-Straße festgesetzt. Der Grund für diese Festsetzung: Die Fernwirkung hoher Gebäude an den übergeordneten Straßen macht auf das Gebiet aufmerksam, repräsentiert es und erleichtert die Orientierung. In der Mitte des Geltungsbereichs sind sie markante Zeichen des Nutzungsschwerpunkts.
- Im Gebietsinneren und zum bestehenden Gewerbegebiet hin sind niedrigere, bis 16 m hohe Gebäude festgesetzt. Dies sorgt für verträgliche Nachbarschaft mit dem Bestand und schafft einen harmonischen Übergang in die offene Landschaft.
- Am neu zu formulierenden Stadtrand bzw. zur Landschaft hin wird die maximale Gebäudehöhe nochmals herabgesetzt: TH/FH max. 13 m und somit ein harmonischer Übergang in die offene Landschaft geschaffen.
- In der Schutzzone unter der 110 kV-Hochspannungsleitungen wird das Maß der Bebauung im Genehmigungsverfahren mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Grundlage hierfür ist die VDE-Richtlinie 0210 aus 12/85. Hiernach sind von den Masten jeweils rundum 15 m von Bebauung freizuhalten. Unter den Leitungen muss eine Bebauung mit Dächern mit einer Neigung von über 15° einen Abstand von 3 m, eine Bebauung mit Flachdächern bzw. mit Dächern mit einer Neigung gleich oder unter 15° einen Abstand von 5 m zur Leitung einhalten.

#### **4.2.3 Landschaft, Begrünung und Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der geplanten Eingriffe**

Siehe Grünordnungsplan im Anhang.

#### **4.2.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen sind Dacheindeckungen aus Faserzement, Kupfer, Blei und Zink nicht zulässig.

## 5. UMSETZUNG DER AUFLAGEN ZUR GENEHMIGUNG DER ABWEICHUNG VOM RROPS

Die Planungsversammlung hat die Abweichung vom RROPS mit Auflagen genehmigt. Nachfolgend ist dargelegt, wie diese Auflagen im Zuge der Planungen umgesetzt worden sind.

Auflage 1 bezieht sich auf den Umgang mit Biotopen, die nach § 23 HENatG geschützt sind.

Mit dem Bebauungsplan werden 2 Eingriffe in § 23-Biotope vorbereitet: (a) Von der geplanten Anbindung der Dieselstraße sind ca. 100 qm betroffen; der Eingriff ist nicht vermeidbar, weil die benötigte Straßenanbindung nur an dieser Stelle erfolgen kann. (b) In Flurstück 207 befindet sich eine rd. 2.200 qm große geschützte Hecke innerhalb eines geplanten Baufensters. Ob der Eingriff dort teilweise oder sogar ganz vermieden werden kann, hängt vom konkreten Vorhaben in diesem Baufenster ab. Das ist derzeit noch nicht bekannt.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass für unvermeidbare Eingriffe in geschützte Biotope gleichwertig Ersatz geschaffen wird. Vor Abschluss des Verfahrens ist von der Oberen Naturschutzbehörde darüber zu entscheiden, ob Befreiung vom Tatbestand nach § 23 in Aussicht gestellt werden kann. Dafür wird gesondert ein Befreiungsantrag gemäß § 23 HENatG gestellt.

Auflage 2 fordert Entwicklung des Gebietes in zwei Abschnitten mit Zeitversatz, Auflage 3 verlangt die Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplans vor der Bauleitplanung, Auflage 4 schließt die Ansiedlung von grundwassergefährdenden Betrieben/Anlagen aus.

Die Umsetzung dieser drei Auflagen ist in der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Auflage 5 beinhaltet besondere Details zur Absicherung der Umweltverträglichkeit der zukünftigen Nutzung, auf die nachfolgend im einzelnen eingegangen wird.

### (5.0) Zeitlich vorgezogene Realisierung von Maßnahmen

Maßnahmen, die außerhalb der gewerblichen Entwicklungsfläche liegen und funktional Bedingung für eine bauliche Nutzung sind, müssen vor der Bebauung des Gebietes realisiert werden. Das gilt für das neu anzulegende, naturnahe Rückhaltebecken, das für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet notwendig ist.

Des weiteren sollen vorlaufend zur Realisierung des 1. Teil-Geltungsbereichs noch in diesem Jahr 8,2 ha Ackerflächen, die die Stadt südlich der B 47 kurzfristig zur Verfügung stellen kann, in Grünland überführt werden. Weitere 4,6 ha Ackerfläche werden nach Ablauf der Pachtverträge (Ende 2003) vorlaufend zur Realisierung des 2. Teil-Geltungsbereichs im Jahre 2004 in naturnahes Grünland umgewandelt.

### (5.1) Umfangreiche Gebietseingrünung mit Großgehölzen

Der neue Ortsrand wird entlang der Robert-Bosch-Straße durch eine beidseitige Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen markiert und gefasst. Um Blickbeziehungen zur freien Landschaft hin zu ermöglichen, wird aber keine blickdichte Bepflanzung festgesetzt.

#### (5.2) Förderung von Gehölzbeständen an der B 47

Die Gehölzbestände an der B 47 (auf dem Straßengrundstück) bleiben erhalten; sie sollen durch Neupflanzungen in westlicher Richtung bis zur Überführung der Robert-Bosch-Straße ergänzt werden.

Am Südrand innerhalb des Gebietes besteht derzeit eine schmale Erschließungsstraße parallel zur B 47. Ihre Dimensionierung genügt nicht den Anforderungen an die neue Gebietserschließung. Die Verbreiterung soll auf der Nordseite erfolgen, damit sich die o.g. Gehölzbestände an der B 47 ungehindert entwickeln können. Dies hat aber zur Folge, dass die auf den nördlich angrenzenden Grundstücksflächen stockenden Gehölze nur in begrenztem Umfang erhalten werden können.

#### (5.3) Bestandsschutz, d.h. Sicherung vorhandener Großbäume und Hecken

Außer den bei Auflage (1) genannten werden alle nach § 23 HENatG besonders geschützten Hecken im Gebiet erhalten.

Zur Sicherung der übrigen Großbäume und Heckenbestände innerhalb von Baufenstern gibt es im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung (Nr. 11.1), die zur Erhaltung und Integration vorhandener Bäume verpflichtet, soweit dies mit dem Baukonzept vereinbar ist. Auf die zeichnerische Festsetzung "Erhaltung von Einzelbäumen/Gehölzen" muss verzichtet werden, weil die bauliche Nutzung noch nicht im Detail bekannt ist und größtmögliche Flexibilität angestrebt wird.

#### (5.4) Naturnahe und großzügige Gestaltung der Freiflächen

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen (öffentliches und privates Grün bzw. Pflanzflächen; s. Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11) wird der Auflage des Genehmigungsbescheids gefolgt. Freiflächen sind mit Rücksicht auf das Ziel "hohe Flexibilität" nur ausnahmsweise nach Art und Lage differenziert. Statt dessen wird durch Festsetzung eines grundstücksbezogenen ökologischen Mindestwertes (s. Festsetzung Nr. 11.2) der notwendigen Durchgrünung des Gebietes im Bereich der privaten Grundstücksflächen Rechnung getragen.

Hinweis: Ergänzend zur HAUPTERSCHLIEßUNG ist eine bedarfsbezogene FEINERSCHLIEßUNG vorgesehen. Dadurch erhöht sich der Freiflächenanteil, weil die Gestaltungsfestsetzungen auch für die dort notwendigen Abstandsflächen gelten. Diese Vermehrung von Freiflächen wird im Ausgleichsnachweis nicht berücksichtigt, weil zur Zeit der Planerstellung keine begründeten Annahmen hinsichtlich des Umfangs getroffen werden können. Insofern geht die Bilanz vom ungünstigsten Fall aus (Bilanzierung des "Worst Case").

#### (5.5) Differenzierte Höhenentwicklung, Gestaltungsvorschriften usw.

Die Umsetzung dieser Auflagen ist in der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan dargelegt (siehe 4.2.2 „Maß der baulichen Nutzung und Bauweise“).

#### (5.6) Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers

Die in der UVS genannten Maßnahmenvorschläge sind in die Planung so weit übernommen worden, wie dies rechtlich möglich ist.

#### (5.7) Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser

Die Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser wird den an einer Ansiedlung interessierten Betrieben nahegelegt.

(5.8) Versickern des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen soweit möglich

Aufgrund der Bodenverhältnisse (s. Kap. 2.1 der Begründung des Grünordnungsplans) ist die oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser in Teilbereichen möglich und wird entsprechend festgesetzt (vgl. Festsetzung Nr. 10.1).

(5.9) Ableiten überschüssigen Niederschlagswassers ... in die Altneckarschlinge ...

Zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Retentionsbecken in der Kreuzlache wird in der Altneckarschlinge eine Mulde in Erdbauweise hergestellt. Dort wird das nicht im Gewerbegebiet selbst versickerbare Niederschlagswasser gesammelt und teilweise versickert bzw. – in Abhängigkeit von der Niederschlagsmenge – in das örtliche Grabensystem verzögert eingeleitet (s. Festsetzung Nr. 10.1 und 10.2).

(5.10) Ausgleich auf externen Flächen

(a) Die in der UVS zum Abweichungsantrag noch als "externe Fläche" behandelten Äcker westlich der Robert-Bosch-Straße (bis zur Kreuzlache bzw. bis zum Graben in der Altneckarschlinge), das nördlich der Straße gelegene Grünland und das Wäldchen, insgesamt rd. 24 ha, sind als Ganzes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Durch differenzierte Geländemodellierung und durch Initialpflanzung von Seggen und Schilf entsteht dort im Zuge der Umsetzung der unter (5.9) genannten Maßnahme aus einem Teil der derzeit vorhandenen Ackerflächen ein reich strukturiertes Feuchtbiotop. Das vorhandene Grünland bleibt erhalten. Die übrigen Ackerflächen werden extensiviert, in Grünland überführt, das z.T. auch mit Streuobst bepflanzt wird. Raumgliedernde und abschirmende Gehölzpflanzungen ergänzen die Maßnahmen in diesem Bereich.

Auf diese Weise werden sowohl "zusätzliche Flächen für die Entwicklung von Feuchtbiotopen" als auch "zusätzliche Flächen für die Entwicklung einer reich strukturierten Ackerlandschaft" im Sinne des großräumigen Entwicklungskonzeptes lt. Karte 9 der UVS zum Abweichungsantrag bereits innerhalb des erweiterten räumlichen Geltungsbereichs geschaffen.

(b) Trotz der unter (a) genannten Maßnahmen verbleibt nach AAV noch ein Defizit von rd. 360.350 Wertpunkten. Nur dieses Defizit wird im Sinne der Auflage noch auf "externen Flächen" ausgeglichen. Die Stadt kann dafür insgesamt rd. 12,8 ha Eigentumsflächen im Bereich der strukturarmen Ackerlandschaft südlich der B 47 bereitstellen. Dort soll Ackerland in naturnahes Grünland überführt werden (s.a. Ausführungen zu Auflage 5.0). Nach der Umwandlung ist extensive Beweidung, auf Teilflächen auch Streuobstpflanzung vorgesehen. Die zur Verfügung gestellten Flurstücke und Details der Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag fixiert.

(5.11) Dauerhafte Sicherung von stadtklimatisch wichtigen Durchlüftungsschneisen und Entwicklung einer für die Naherholung attraktiven Grünachse

Die dauerhafte Sicherung von stadtklimatisch wichtigen Durchlüftungsschneisen ist über das entsprechende Leitbild des landschaftsplanerischen Fachbeitrages im Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim verankert.

Der Bebauungsplan selbst weist innerhalb des Gewerbegebietes eine neue Grünachse aus. Sie ist nach Süden über eine neue Brücke (für Fußgänger und Radfahrer) an den unbesiedelten Landschaftsraum südlich der B 47, nach Westen kreuzungsfrei an das dortige Wegenetz in der freien Landschaft und nach Norden an das Wäldchen bei der Kreuzlache angebunden und stellt damit neue, für die Naherholung attraktive Verbindungen im Sinne der Auflage her.

## 6. FLÄCHENBILANZ

Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 59 ha
davon Ausgleichs- und Retentionsflächen	ca. 19,9 ha
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb der Ausgleichsflächen	ca. 0,9 ha
davon Bestand und Ausbau der Robert-Bosch-Straße	3,6 ha
Bruttobauland zwischen Robert-Bosch-Straße, B 47 und bestehendem Gewerbegebiet	ca. 34,8 ha
davon öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,0 ha
davon öffentliche Grünflächen	ca. 1,2 ha
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,7 ha
Nettobauland	ca. 30,9 ha

## 7. DURCHFÜHRUNGSVERFAHREN UND KOSTEN DER GEMEINDE

Der Stadt Bensheim entstehen weder aus den Bau- noch aus den Erschließungsmaßnahmen Herstellungskosten; diese werden von der MEGB, der Entwicklungsgesellschaft für den Stubenwald übernommen und aus der Grundstücksvermarktung finanziert. Nach Übernahme der hergestellten Grün- und Verkehrsflächen werden jedoch Instandhaltungskosten für diese öffentlichen Flächen auf die Kommune zukommen.

Es soll ein "schlanker" und dennoch qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Sicherung der dem Ziel angemessenen guten Gestaltung der privaten Gebäude und Freiflächen kann in Verbindung mit den Grundstücksverkäufen erfolgen, da fast das gesamte Baugelände in Händen der MEGB ist.

Das angestrebte qualitätsvolle Gesamtbild des Gebietes soll von Anfang an und nachhaltig durch die Gestaltung der öffentlichen Flächen geprägt werden. Die Sicherung einer harmonischen städtebaulichen Ordnung und guten Gestaltung erfolgt also durch qualitätsvolle öffentliche Räume und durch privatrechtliche Vereinbarungen in den Kaufverträgen. Der Bebauungsplan soll erst zu Rechtskraft gebracht werden, wenn der größte Teil der Vermarktung abgeschlossen ist.

Der Bescheid des RP zur Abweichung vom Regionalen Raumordnungsplan fordert 2 Bauabschnitte. Diese sollen im wesentlichen durch den von West nach Ost verlaufenden Abschnitt der Haupterschließungsstraße und durch die Verbindung zur Dieselstraße markiert werden. In der Planzeichnung sind die beiden Bauabschnitte mittels einer Vignette unter der Zeichenerklärung verdeutlicht. Um den Gesamtzusammenhang insbesondere der verkehrlichen Erschließung zu klären und die Rechtsgrundlage für die Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen, sollen beide Bauabschnitte das Aufstellungsverfahren gemeinsam durchlaufen. Die Bauflächen des 2., des nördlichen Bauabschnitts sollen jedoch sowohl vom geplanten Planreifebeschluss gemäß § 33 Abs. 2 BauGB als auch vom Satzungsbeschluss zunächst ausgenommen werden.

Der Stadt Bensheim entstehen weder aus den Bau- noch aus den Erschließungsmaßnahmen Herstellungskosten; diese werden von der MEGB übernommen und aus der Grundstücksvermarktung finanziert. Nach Übernahme der hergestellten Grün- und Verkehrsflächen werden jedoch Instandhaltungskosten für diese öffentlichen Flächen auf die Kommune zukommen.

Anlagen:

Grünordnungsplan mit Erläuterungen

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Straßenquerschnitte

Altlastengutachten der Ingenieurgesellschaft für Bauen und Umwelt Amann, Infutech vom 18.12.98

Schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft vom 11.12.00

Entwässerungskonzeption von Brandt, Gerdes, Sitzmann-Wasserwirtschaft vom Mai 2000

Bensheim, den 03.09.2001



Born  
Erster Stadtrat



### Amtliche Bekanntmachung des Magistrats der Stadt Bensheim

**Betr.: Satzung nach § 34 (4) Nummer 1 BauGB/BO A 48 „Östlich Ernst-Ludwig-Straße 33“ in Bensheim; hier: Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 29. 8. 2002 die Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB zur Klarstellung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Grundstück Gemarkung Bensheim, Flur 16, Nr. 89/2 beschlossen. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan ersichtlich.

Mit Ablauf der Veröffentlichung der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.  
Bensheim, den 24. September 2002

**Der Magistrat  
der Stadt Bensheim**  
Strauch, Erster Stadtrat

