

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Februar 2016)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 51 „Ehemaliges Bundeswehrdepot“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Flächen für den Gemeinbedarf

In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf“ sind folgende Nutzungen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze allgemein zulässig:

Teilbereich Kennbuchstabe "A":

Sport-, Spiel und Bewegungsflächen und -einrichtungen (insbesondere Grünflächen, Spielplätze und Bewegungsangebote für alle Generationen)

Teilbereich Kennbuchstabe "B":

Fläche für Soziale- und Bildungseinrichtungen (insbesondere Gebäude für kulturelle Veranstaltungen, gemeinnützige Organisationen, Vereine sowie Bildungseinrichtungen wie Musikschule, Volkshochschule etc.)

Teilbereich Kennbuchstabe "C":

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

(insbesondere DRK-Ortsverband Bensheim e.V. mit Schulungsräumen sowie Kleiderkammer)

Teilbereich Kennbuchstabe "D":

Lager für Vereine, Vereinsräume und städtisches Archiv

Alle Teilbereiche:

In allen Teilbereichen ist die Errichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume unzulässig. Als Ausnahme können entsprechende Nutzungen zugelassen werden, sofern ein Nachweis gemäß Festsetzung "A4" geführt wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes vorliegen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Auf den Grundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen. Für Versickerungsanlagen ist ebenfalls die Handlungsempfehlung DWA-A 153 anzuwenden. Die Sohle der Versickerungsanlagen sollte nicht tiefer als 95,0 m_{üNN} liegen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breulfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze sowie für die Herstellung von Stellplätzen über Tiefgaragen bzw. anderen Gebäudeteilen unter Geländeoberkante (GOK) können wasserundurchlässige Beläge verwendet werden.

3. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche von mindestens 2000 m² herzustellen. Innerhalb dieser Grünfläche sind Spielanlagen, Durchwegungen sowie sonstige befestigte Flächen auf bis zu 40% der Fläche zulässig.

Auf baulich genutzten Grundstücken ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Im Rahmen der Planrealisierung zu erhaltende Bestandsbäume – auch solche die nicht zeichnerisch festgesetzt sind - werden hierauf angerechnet. Für alle anderen Bepflanzungen werden die nachfolgenden Arten empfohlen.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine mineralischen Dünger, keine chemischen Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Große Laubbäume

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	

Mittelgroße Laubbäume

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)	

Kleine Laubbäume

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Kätzchen Weide (<i>Salix caprea mas</i>)
Zierkirschen (<i>Prunus i.S.</i>)	Magnolien (<i>Magnolia i.S.</i>)
Zieräpfel (<i>Malus i.S.</i>)	Maulbeerbaum (<i>Morus alba</i> , <i>Morus nigra</i>)
Rot-Dorn (<i>Crataegus laevigata</i> ‘Paul’s Scarlet’)	

Sträucher

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Strauchrosen i.S.
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Garten-Jasmin (<i>Philadelphus</i>)
Perlmutterstrauch (<i>Kolkwitzia amabilis</i>)	Liguster (<i>Ligustrum i.S.</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicera i.S.</i>)	Magnolien (<i>Magnolia i.S.</i>)
Zierapfel (<i>Malus i.S.</i>)	Flieder (<i>Syringa i.S.</i>)
blaue Hecht-Rose (<i>Rosa glauca</i>)	Zaun-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)
Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	Eiben (<i>Taxus i.S.</i>)
Buxbaum (<i>Buxus semp. i.S.</i>)	Bartblume (<i>Caryopteris clandonensis</i>)
Scheinquitte (<i>Chaenomeles</i>)	Hortensien (<i>Hydrangea i.S.</i>)
Wiegelia (<i>Weigela i.S.</i>)	Fingerstrauch (<i>Potentilla</i>)
Bibernellrose (<i>Rosa pimpinellifolia</i>)	Apfelrose (<i>Rosa villosa</i>)
Öhrchen-Weide (<i>Salix aurita</i>)	Gelbe Stein-Weide (<i>Salix balsamifera mas</i>)
Kugel-Weide (<i>Salix purpurea nana</i>)	Rosmarin-Weide (<i>Salix rosmarinifolia</i>)
Beeren-Sträucher	

Geschnittene Hecken

Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Buxbaum (<i>Buxus sempervirens</i>)
Wein-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjelier (<i>Lonicera caprifolium</i>)	Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Clematis (Sorten)	Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)
Wilder Wein (<i>Parthenocissus</i>)	Kletterrosen, Efeu (<i>Hedera helix</i>)

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es sind keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zulässig. In Kap. A.1.3 der TA Lärm vom August 1998 wird zur Definition von schutzbedürftigen Räumen auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 verwiesen. Gemäß Kap. 4.1 der DIN 4109 sind schutzbedürftige Räume:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund geänderter Randbedingungen bzw. geeigneter Schallschutzmaßnahmen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung an offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume die Gesamt-Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von tags 60 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachtrichtwert von 45 dB(A) gilt nur für Schlafräume, für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten sowie für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien. Für alle übrigen o. g. schutzbedürftigen Räume gilt nachts ebenfalls der Tagrichtwert von 60 dB(A).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO)

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Dachflächen, insbesondere auch Garagendächer, sind extensiv zu begrünen.

Große Fassaden sind mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Fassaden sollen im Übrigen möglichst in hellen, gedeckten Farben gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.

2. Gestaltung von Einfriedungen

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Auch Bodenfunde aus dem Plangebiet sind nicht bekannt. Es wird dennoch 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.

2. 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.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

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

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Grundwasserstände:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bensheim keine Baugrunderkundung in Bezug auf Grundwasserstände durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Grundwassernutzungen/-haltungsmaßnahmen:

Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Nutzung bzw. Entnahme von Grundwasser auf der ehem. milit. Liegenschaft stehen (u.a. Errichtung und Betrieb von Brauchwasserbrunnen, Wasserhaltungen – auch temporäre, wie z.B. zum Erstellen von unterirdischen Bauteilen) sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem RP Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 „Bodenschutz“ abzustimmen. Aufgrund einer auf dem Altstandort vorliegenden Grundwasserbeeinträchtigung mit LHKW (i.M. 20 - 30 µg/l) sind bei den Maßnahmen Grundwasseruntersuchungen vorzusehen und eine Abreinigung des geförderten Grundwassers vor Einleitung. Das RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, ist an Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren zu Grundwassernutzungen, -haltungsmaßnahmen zu beteiligen.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Altstandort kann grundsätzlich erfolgen. Das RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, ist an Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beteiligen.

Baurechtliche Anträge:

Das RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, ist an Baugenehmigungsverfahren betreffend des Altstandorts zu beteiligen.

Bodeneingriffe:

Sofern im Bereich der Sondierung BS 9 (schwermetallbelastete Auffülle) (Lage der Sondierung siehe „Umwelttechnisches Gutachten: Bauvorhaben Umnutzung ehemaliges MOB-Depot“ der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG vom 07. Juli 2011) keine bodenschutz-rechtliche Sanierung erforderlich ist, ist bei einem Bodeneingriff in diesem Bereich eine gutachterliche Begleitung durch einen in Altlastenfragen Sachkundigen erforderlich. Anfallender belasteter Aushub ist von sauberem Aushub zu separieren und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu beproben und entsprechend der Ergebnisse zu entsorgen / verwerten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) 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.

Bodenschutz:

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend im Plangebiet wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

5. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Bensheim in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und/oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

6. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Es wird empfohlen regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung.

Die Optimierung der Dachausrichtung nach Süden zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

7. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. 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, Vernässungsgefährdung) erforderlich sind.

Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ing.-Büros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim) 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 sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen.

Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

8. Artenschutz

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Die Bauherrschaft ist daher verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannte, europarechtlich relevante Arten (europäische Vogelarten sowie FFH-Anhang IV-Arten (z.B. Fledermäuse)) sowie Arten, die in einer diesbezüglichen (derzeit noch nicht existenten) Rechtsverordnung genannt werden, betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg erforderlich.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Folgende Maßnahmen können dazu beitragen, artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen:

- Die Rodung von Gehölzen soll außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar – erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Als Ausnahme können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Rodung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Rodung durchzuführen. Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahme-genehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.
- Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen soll außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

- Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets sollen lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand entfernt werden. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sollen vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse überprüft werden. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.
- Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sollen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – durchgeführt werden. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

9. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Rathaus der Stadt Bensheim (Team Stadtplanung und Umwelt) eingesehen werden.

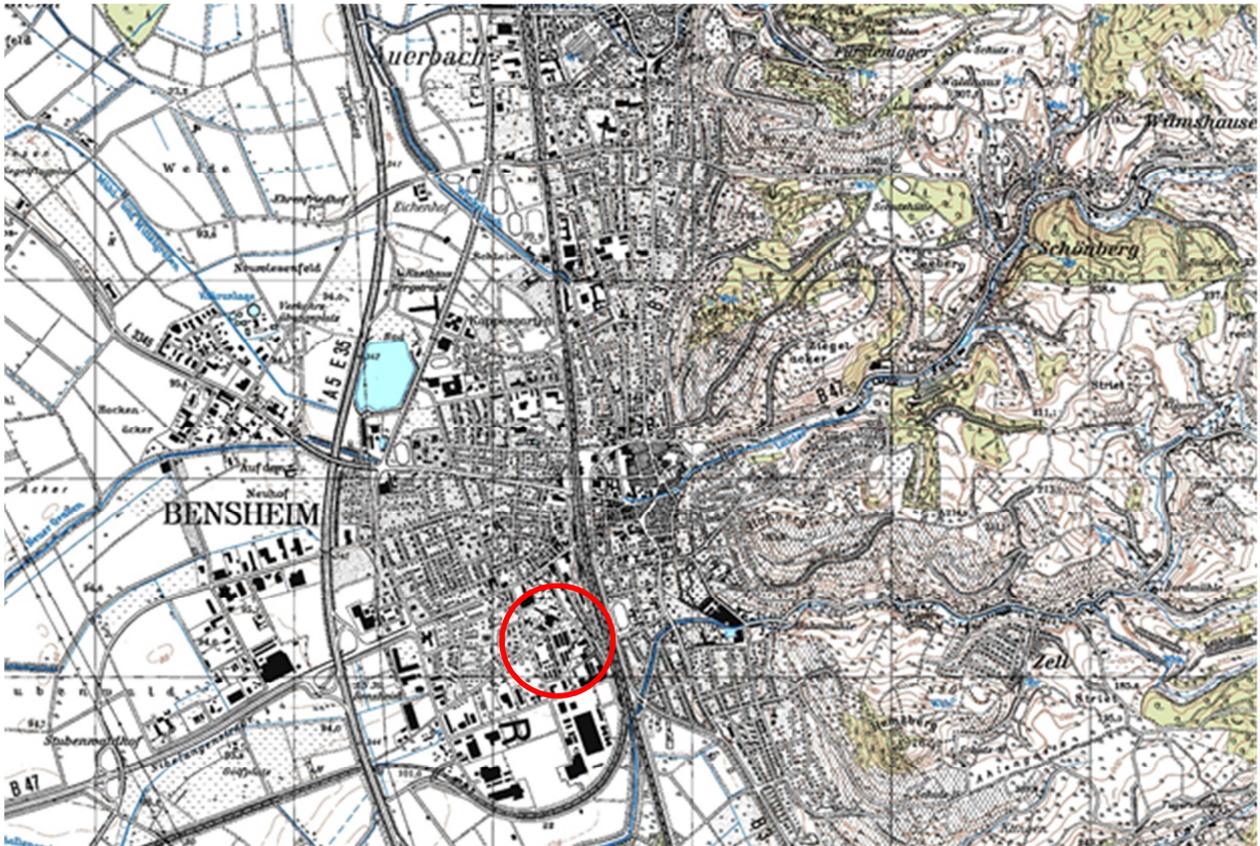
10. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen getroffenen grünordnerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.



Stadt Bensheim

Einfacher Bebauungsplan BW51 „Ehemaliges Bundeswehrdepot“ in der Kernstadt Bensheim



Begründung

Februar 2016

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 des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Bodenschutz und Altlasten	8
I.1.7	Denkmalschutz	10
I.1.8	Wasserwirtschaftliche Belange	10
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	14
I.2.2	Sonstige Festsetzungen	15
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	15
II.	Belange von Natur und Landschaft	15
III.	Planverfahren und Abwägung	18

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bensheim beabsichtigt im Südwesten der Kernstadt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nachnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung eines alten Bundeswehrdepots (Konversionsflächen) zu schaffen. Das betreffende Bundeswehrge-
lände wurde im Jahr 2014 von der Stadt Bensheim erworben. Auf dem Gelände sollen in naher Zukunft Gemeinbedarfsanlagen wie Grün- und Spielflächen, Gebäude für Vereine, Verwaltung und gemeinnützige Organisationen oder Rettungswachen entstehen. Die vorhandene, nicht mehr zweckdienliche Lagerhallenbebauung wurde im Vorgriff abgerissen und die Fläche in diesem Zusammenhang auch umfangreich entsiegelt. Eine weitergehende Entsiegelung der bislang befestigten Freiflächen ist im Zuge der Umnutzung des Geländes vorgesehen. Nach aktuellen Planungen der Stadt soll der DRK Ortsverband Bensheim e.V. einschließlich der Vereins- und Schulungsräume sowie der durch das DRK betriebenen Kleiderkammer aus der bisherigen Innenstadtlage in das Plangebiet verlagert werden. Ein weiteres Gebäude soll der "Tafel" dienen. Dort sollen vor allem Lebensmittel an berechnigte Personen ausgegeben werden. Weiterhin soll ein multifunktionales Gemeinbedarfsgebäude als Lager für Vereinsbedarf entstehen, in dem auch Teile des städtischen Archivs untergebracht werden sollen. Zusätzlich sollen im Plangebiet insgesamt mindestens 2000 m² als öffentliche Grünfläche angelegt werden. Weitere Nutzungen des Gemeinbedarfs sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebiets in einem Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen ist eine planungsrechtliche Ordnung vor allem bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung erforderlich. Mit der Bauleitplanung sollen zukünftige Wohn- und Gewerbenutzungskonflikte verhindert werden. Die geplante Gemeinbedarfsnutzung wirkt zwischen der Gewerbe- und Wohnnutzung als "Puffer" und mindert den entsprechenden Immissionskonflikt.

Das Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung - auch unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung zu gewährleisten, Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für bauliche Nutzungen zu schaffen und Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Aus der dargestellten Sachlage, dem daraus abgeleiteten Regelungserfordernis und dem erklärten Regelungswillen der Plangeberin ergeben sich Anlass und Planerfordernis zu einer umfassenden Überplanung des Gebietes, denn die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Da es sich um eine städtebauliche sinnvolle Wiedernutzbarmachung einer weitgehend bebauten Konversionsfläche als Maßnahme der Innenentwicklung des Stadtgebiets handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 3, Flurstücke Nr. 23/5, Nr. 23/7 (teilweise) und Nr. 23/8 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,51 ha und stellt sich wie folgt dar:

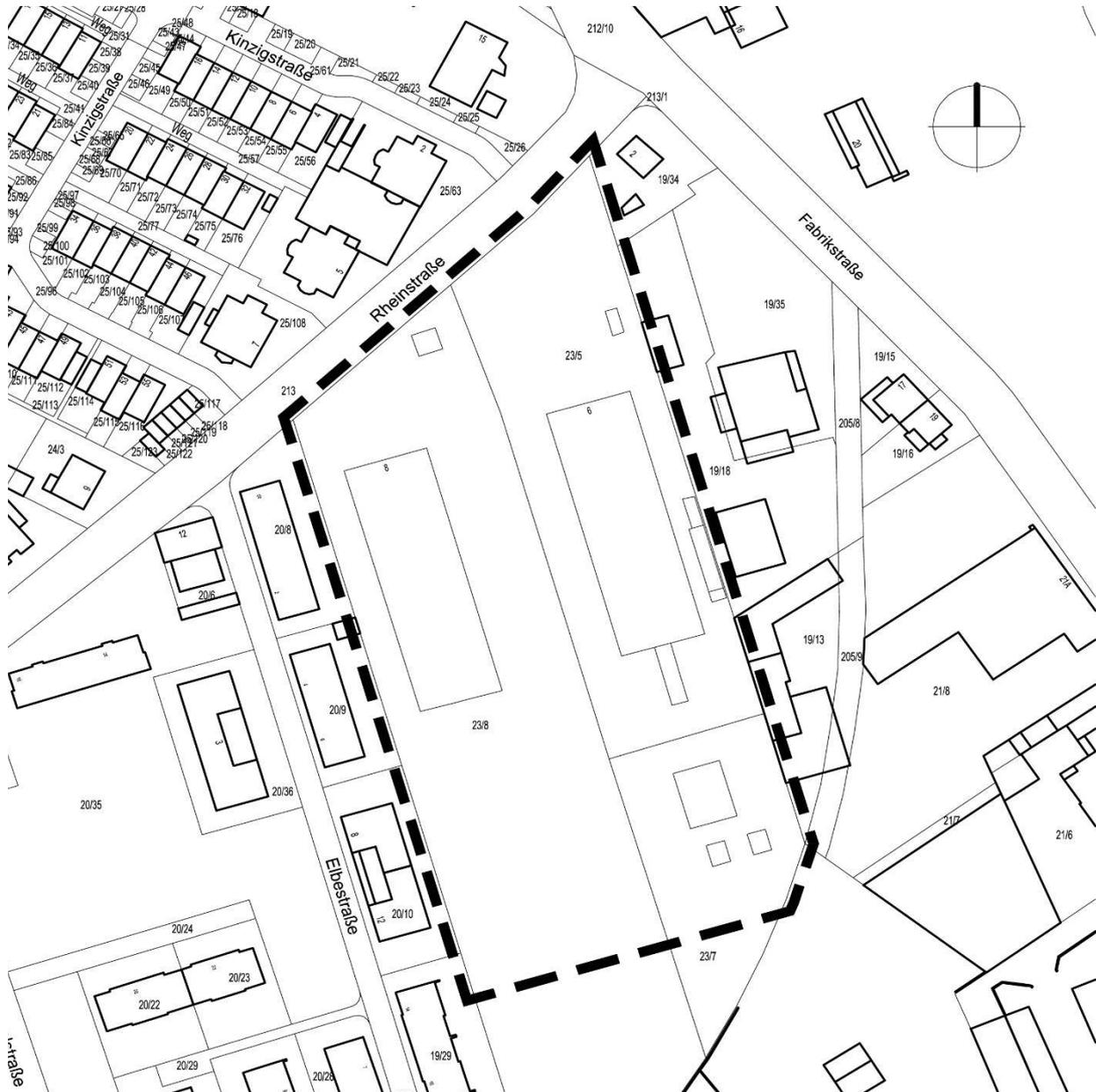


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Bundeswehrdepot“ in Bensheim (unmaßstäblich)

Der südliche Bereich der Flurstücke 23/7 und 23/8 bleibt außerhalb des Plangeltungsbereichs, da für diesen Bereich noch keine konkrete Nutzungsabsicht besteht. Derzeit wird geprüft, ob die entsprechende Fläche an einen angrenzenden Gewerbebetrieb verpachtet werden kann, der dann innerhalb der Fläche eine emissionsarme Erweiterung der Betriebsanlagen im Sinne einer Abschirmung zur Wohnbebauung an der Elbstraße errichten könnte. Sofern die entsprechende Nutzung oder eine alternative Nutzung z.B. als Grünfläche oder Gemeinbedarfsfläche nicht nach § 34 BauGB zulässig sein sollte, wäre zu gegebener Zeit auch dieser Bereich durch einen Bebauungsplan zu überplanen. Bis zur Klärung der vorgesehenen Nutzung ist eine Einbeziehung der Fläche in das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht sinnvoll.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche steht dieser Darstellung nicht entgegen. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt als zuständiger Behörde wurde im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche - Planung“ dar.

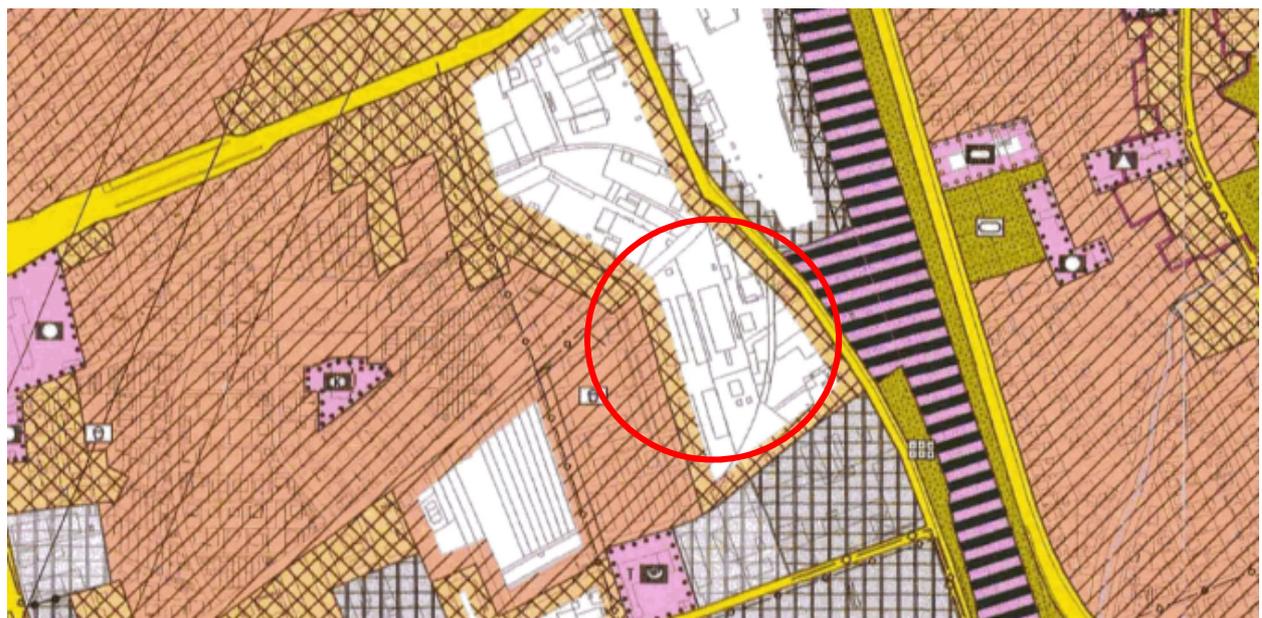


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (unmaßstäblich)

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit nicht entsprochen. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 a BauGB ist aber keine separate Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Eine Berichtigung der entsprechenden Darstellung soll zeitnah nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659).

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine „Natura 2000“-Schutzgebiete, d.h. Fauna-Flora-Habitats (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Informationen über ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange sind im Übrigen eingriffsbezogen bei baulichen Veränderungen und Veränderungen im Bereich von Gehölzbeständen zu berücksichtigen. Auf die entsprechenden Verbotstatbestände und Bestimmungen nach dem BNatSchG wird hingewiesen. Nachdem es sich um Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Bensheim handelt, kann die Regelungsdichte des Bebauungsplanes auch in diesem Punkt gering bleiben.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt zwischen der Elbestraße im Westen, der Rheinstraße im Norden, der Fabrikstraße im Osten und der Werner-von-Siemens-Straße im Süden. Im Osten verläuft die Zugverbindung Heidelberg – Darmstadt an.

Im Osten und Süden befinden sich „gewerbegebietstypisch“ Gewerbe- und Produktionshallen mit eingestreuter Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die Gebiete im Osten jenseits der Bahn und im Westen sowie Osten sind überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Die vorherrschende Bebauung ist das Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und einem rötlich bis schwarzen Satteldach.

Das Plangebiet selber war bislang im Norden mit zwei großen Gebäuden (Lagerhallen) im Zusammenhang mit der ehemaligen Bundeswehrrnutzung bebaut. Dort befand sich auch eine ehemalige Tankstelle des Bundeswehrdepots. Zwischen den Lagerhallen befanden sich große versiegelte Beton- und Pflasterflächen, die als Rangier- und Lagerflächen genutzt wurden. Im Süden befand sich der ehemalige, ebenfalls großflächig versiegelte Parkplatz und ein weiteres kleineres 1986 errichtetes Werkstattgebäude. Dieses ehemalige Werkstattgebäude soll aufgrund seines guten Erhaltungszustands einer Folgenutzung zugeführt werden. Die übrigen Gebäude und Teile der befestigten Freiflächen wurden in Vorbereitung der geplanten Folgenutzung bereits abgebrochen. Insgesamt war das Gelände bislang zu ca. 70 % versiegelt. Seit der Stilllegung des Bundeswehrdepots 1999 hat sich ein gewisser Bewuchs durch Gräser und Sträucher (überwiegend Brombeere) und vereinzelt kleineren Bäumen auf dem Gelände entwickelt. Bäume mit einer Bedeutung für das Stadtbild bestehen innerhalb der Fläche nicht. Im Sinne des Erhalts größerer Bäume wird eine ältere Birke als zu erhalten festgesetzt. Der übrige Bewuchs wurde bereits im Zuge der Abbruchmaßnahmen im Herbst 2015 beseitigt.



Abbildung 4 Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (Quelle: Google Earth; unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist über die Rheinstraße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert. Eine planungsbedingte Notwendigkeit zur Ertüchtigung der Straßenflächen wird nicht gesehen.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche im Osten des Plangebietes mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der südlichen Anlieger festgesetzt um auch die Erschließung des südlichen Planbereiches planungsrechtlich zu sichern. Es ist vorgesehen, Teilgrundstücksflächen auf dem Wege der Erbpacht verschiedenen gemeinnützigen Trägern zu überlassen. Über die Festsetzung des Geh- Fahr- und Leitungsrechts ist die Erschließung dieser Teilflächen gesichert.

Der Bebauungsplan sieht innerhalb des Plangebiets keine öffentlichen Verkehrsflächen vor. Im Zuge der weiteren Planungen der verschiedenen sozialen und kulturellen Einrichtungen soll daher insbesondere auch der Belang der Müllentsorgung weiter beachtet werden. Am Tag der Müllabholung sind die Müllsammelbehältnisse an der Rheinstraße bereitzustellen, sofern keine andere Abholung mit dem ZAKB vereinbart wird. Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind hierzu jedoch nicht erforderlich.

Alle nötigen Ver- und Entsorgungsmedien sind im Übrigen in der Rheinstraße vorhanden. Die neuen Gebäude sind durch Hausanschlüsse an diese Anlagen anzuschließen.

I.1.6 Bodenschutz und Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Großteil des Geländes der ehemaligen militärischen Liegenschaft „Heeresnebenzeugamt Bensheim (MOB-Depot Bensheim)“. Der Altstandort ist in der Altflächendatei des Landes Hessen unter der Schlüssel-Nr. 432.002.010-001.678 eingetragen. Der Status der Gesamtfläche wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans mit „Altlastenverdächtige Fläche“ geführt.

Bzgl. des Altstandorts wird beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“ eine Akte unter dem Az. IV/Da 41.5 – 089a 6361 – 3272 – MOB-Depot geführt. Die Akte kann eingesehen werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet daher eine historische Erkundung in Bezug auf Altstandorte durchgeführt (siehe „Umwelttechnisches Gutachten: Bauvorhaben Umnutzung ehemaliges MOB-Depot“ der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG vom 07. Juli 2011). Die Untersuchungsergebnisse zeigten das Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung, deren Ergebnisse im November 2015 vorlagen (siehe „Ergänzende Detailuntersuchungen des Standortes des ehem. Bundeswehrdepots Rheinstrasse 6-8 in 64625 Bensheim, Altis-Nr.: 432.002.010-001.678“ der bst Sanierungstechnik GmbH vom 27. November 2015). Das entsprechende Gutachten zeigte aufgrund der Untersuchungsergebnisse keinen Bedarf für weitere Maßnahmen oder Untersuchungen auf. Eine im Rahmen der orientierenden Untersuchung festgestellte schwermetallbelastete Auffüllung wurde im Bereich der geplanten Zufahrtfläche bzw. künftiger Parkplatz- und Gebäudeflächen festgestellt (siehe Sondierungspunkt BS 9 in Abbildung 5). Eine Gefährdung auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch ist dort nicht gegeben. Im Bereich der geplanten Grünflächen des Plangebiets wurden keine entsprechenden Belastungen festgestellt. Dort ist zudem aufgrund der früheren befestigten Flächen kein Oberboden vorhanden, der zur Herstellung der Grünflächen von außerhalb des Plangebiets geliefert und aufgebracht werden muss. Insbesondere in den öffentlichen Grünflächen ist daher keinerlei Gefährdung als Folge der früheren Nutzung gegeben. Die beiden vorgenannten Bodengutachten liegen der Stadt Bensheim vor und können dort eingesehen werden.



Abbildung 5 Lageplan der Probenahmepunkte (Quelle: „Umwelttechnisches Gutachten: Bauvorhaben Umnutzung ehemaliges MOB-Depot“ der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG vom 07. Juli 2011; unmaßstäblich)

Im Umfeld des Planungsgebietes liegen diverse Grundwasserbelastungen mit dem Schadstoff LHKW vor. Für den Plangeltungsbereich von Relevanz ist ein sanierter LHKW-Schaden (Fa. Siemens) im Oberstrom der ehem. milit. Liegenschaft. Das Gelände des ehem. MOB-Depots liegt im Bereich der auslaufenden Spitze der Schadstofffahne. Mit einer Beeinträchtigung des Grundwassers im Bereich des Altstandorts mit LHKW-Gehalten von ca. 20 - 30 µg/l muss gerechnet werden. Seitens des Regierungspräsidiums wurden im Beteiligungsverfahren folgende Hinweise zur Übernahme in die Texthinweise des Bebauungsplans vorgebracht.

"Grundwassernutzungen/-haltungsmaßnahmen:

Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Nutzung bzw. Entnahme von Grundwasser auf der ehem. milit. Liegenschaft stehen (u.a. Errichtung und Betrieb von Brauchwasserbrunnen, Wasserhaltungen – auch temporäre, wie z.B. zum Erstellen von unterirdischen Bauteilen) sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem RP Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 „Bodenschutz“ abzustimmen. Aufgrund einer auf dem Altstandort vorliegenden Grundwasserbeeinträchtigung mit LHKW (i.M. 20 - 30 µg/l) sind bei den Maßnahmen Grundwasseruntersuchungen vorzusehen und eine Abreinigung des geförderten Grundwassers vor Einleitung. Das RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, ist an Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren zu Grundwassernutzungen, -haltungsmaßnahmen zu beteiligen

Versickerung von Niederschlagswasser:

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Altstandort kann grundsätzlich erfolgen. Das RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, ist an Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beteiligen.

Baurechtliche Anträge:

Das RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, ist an Baugenehmigungsverfahren betreffend des Altstandorts zu beteiligen.

Bodeneingriffe:

Sofern im Bereich der Sondierung BS 9 (schwermetallbelastete Auffülle) (Lage der Sondierung siehe „Umwelttechnisches Gutachten: Bauvorhaben Umnutzung ehemaliges MOB-Depot“ der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG vom 07. Juli 2011) keine bodenschutzrechtliche Sanierung erforderlich ist, ist bei einem Bodeneingriff in diesem Bereich eine gutachterliche Begleitung durch einen in Altlastenfragen Sachkundigen erforderlich. Anfallender belasteter Aushub ist von sauberem Aushub zu separieren und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu beproben und entsprechend der Ergebnisse zu entsorgen / verwerten."

Die entsprechenden Hinweise wurden der Anregung folgend in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. 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 ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Inwieweit der Trinkwasserverbrauch zu- bzw. abnehmen wird, hängt vor allem mit den realisierten Nutzungen zusammen. Aufgrund der früheren großflächigen Nutzung als Bundeswehrdepot und des um das Plangebiet bestehenden Trinkwasserleitungsbestands ist aber davon auszugehen, dass der Trinkwasserbedarf vom Leitungsnetz gedeckt werden kann. Die geplanten Nutzungen des Gemeinbedarfs weisen einen vergleichsweise geringen Trinkwasserbedarf auf.

Um Trinkwasser einzusparen, kann nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

I.1.8.2 Löschwasser

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).

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt, da die brandschutztechnische Infrastruktur in Bezug auf die Löschwasserversorgung bereits vorhanden ist. Ob im Zuge der geplanten Nutzungen weitere Hydranten erforderlich werden, ist im Zuge der Objektplanung mit dem vorbeugenden Brandschutz des Kreises Bergstraße bzw. mit dem Stadtbrandinspektor abzustimmen.

I.1.8.3 Grundwasserstand

Das Vorhaben 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.

Gemäß Grundwassergleichenplan des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried liegt der mittlere Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes ungefähr bei 93,00 müNN. Im Plangebiet liegen Geländehöhen im Bereich von ca. 100,00 bis 101,00 müNN vor, sodass unter Berücksichtigung des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried von einem zukünftigen Grundwasserflurabstand von ca. 7,00 m bis ca. 8,00 m auszugehen ist. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen wird seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße eine Maximaltiefe von 95,0 m üNN für die Sole der Versickerungsanlagen vorgegeben, damit zwischen Versickerungsanlage und Grundwasser noch eine ausreichende Bodenpassage erfolgt. Die entsprechenden versickerungsmaßnahmen sind der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zur Genehmigung vorzulegen. Aufgrund der früheren militärischen Nutzung sowie aus dem Umfeld des Plangebiets bekannter Grundwasserverunreinigungen ist die Versickerung zudem mit den zuständigen Stellen des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen.

Den Bauherren bzw. deren Architekten wird daher empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung zu informieren und im Rahmen der Objektplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen.

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

I.1.8.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

I.1.8.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der Planbereich ist großflächig versiegelt. Durch die Anlage von ca. 50 % Grünflächen im Plangebiet wird sich die Bodenversiegelung gegenüber dem seitherigen Zustand der Flächen erheblich reduzieren. Zusätzlich positiv wirken sich die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bodenversiegelung und die Versickerung im Vergleich zur Ursprungsbebauung deutlich positiv darstellen wird.



Abbildung 6 Bestandsbebauung & Versiegelung im Plangebiet (Quelle: google earth)

I.1.8.6 Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers im Plangebiet ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Unter Berücksichtigung der früheren Nutzungen als Bundeswehrdepot wird die Abwassermenge durch den Bebauungsplan nicht wesentlich zu- bzw. abnehmen. Die Flächen des ehemaligen Bundeswehrdepots waren sehr weitgehend versiegelt und wurden bislang über die Kanalisation entwässert. Allein durch die vorgesehene öffentliche Grünfläche erfolgt eine deutliche Entsiegelung des Bodens, die zu einer erheblichen Reduzierung des Niederschlagwasseranfalls führt. Weitergehende Nachweise zur Leistungsfähigkeit des Abwassernetzes sind daher nicht erforderlich. Auf die diesbezüglich positive Stellungnahme des für die Stadtentwässerung zuständigen KMB im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird verwiesen.

I.1.8.7 Oberirdische Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung verlaufen keine oberirdischen Gewässer.

I.1.8.8 Immissionsschutz

Aufgrund der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe und der östlich verlaufenden Bahngleise sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Plangebiet nicht zulässig, da diese zu erheblichen Lärmkonflikten führen können. In Kap. A.1.3 der TA Lärm vom August 1998 wird zur Definition von schutzbedürftigen Räumen auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 verwiesen. Gemäß Kap. 4.1 der DIN 4109 sind schutzbedürftige Räume: Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall als Ausnahme abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund geänderter Randbedingungen bzw. geeigneter Schallschutzmaßnahmen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung an offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume die Gesamt-Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von tags 60 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachtrichtwert von 45 dB(A) gilt nur für Schlafräume, für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten sowie für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien. Für alle übrigen o. g. schutzbedürftigen Räume gilt nachts ebenfalls der Tagrichtwert von 60 dB(A).

Bei Einhaltung der vorgenannten Werte gelten die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen als gewährleistet.

Die bestehenden Gewerbebetriebe in der Umgebung des Plangebiets sollen durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich teilweise um stark lärmemittierende Betriebe handelt. Auch betriebsbedingte Erschütterungen sowie Staub und Geruchsemissionen sind möglich. Es soll durch die vorliegende Planung und spätere bauliche Realisierung insbesondere nicht zu Auflagen hinsichtlich der zulässigen Emissionen kommen, die nicht bereits aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebiets bestehen. Mit der nur als Ausnahme zulässigen Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird diese Anforderung eingehalten.

Durch angemessene Maßnahmen wie abschirmende Bebauung (Vereinslagerhalle) oder eine Grundrissorientierung können dennoch entsprechenden Nutzungen z.B. für Bereitschaftspersonal von Rettungsdiensten an geeigneter Stelle im Plangebiet vorgesehen werden. Im Auftrag der Stadt Bensheim erstellten schalltechnische Untersuchungen belegen, dass es durchaus Bereiche des Grundstücks bzw. von geplanten Gebäuden (empfohlene Grundrissorientierung) gibt, in denen die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiet und damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen eingehalten werden können. Ein grundsätzlicher Ausschluss entsprechend stöempfindlicher Nutzungen ist daher nicht erforderlich.

Die Nutzungen innerhalb des Plangebiets selbst sind durch vergleichsweise geringe Emissionen gekennzeichnet. Dennoch darf es auch durch diese "leisen" Nutzungen nicht zu einer wesentlichen Zunahme der Immissionen an heute ggf. bereits kritisch belasteten Fassaden von Wohngebäuden oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen kommen. In den bauaufsichtlichen Verfahren sind ggf. entsprechende Nachweise zu führen, sofern die Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte durch die Vorhaben nicht offenkundig anzunehmen ist.

Durch die Planung wird keine "Gemengelage" geschaffen. Vielmehr schiebt sich das Plangebiet als "Puffernutzung" in eine bestehende Gemengelage hinein und mindert durch eine Abschirmungswirkung der neu zu errichtenden Gebäude die bestehenden Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die von dem vorliegenden Bebauungsplan betroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert und begründet, sofern dies nicht an einer anderen Stelle der Begründung erfolgt ist.

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in dem entsprechend zeichnerisch bestimmten Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Zulässig sind öffentliche Verwaltungen sowie sozialen, gesundheitlichen, und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze. In Abstimmung mit der Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Zuge der Behördenbeteiligung sowie als Reaktion auf eine Nachbarstellungsnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung erfolgt die Festsetzung von vier Teilbereichen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche innerhalb derer eine differenzierte Zulassung verschiedener Nutzungen wie folgt bestimmt wird.

Teilbereich Kennbuchstabe "A":

Zulässig sind Sport-, Spiel und Bewegungsflächen und -einrichtungen, insbesondere Grünflächen, Spielplätze und Bewegungsangebote für alle Generationen. Innerhalb dieses Teilbereichs sieht das aktuelle Nutzungskonzept der Stadt die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche vor.

Teilbereich Kennbuchstabe "B":

Zulässig sind Soziale- und Bildungseinrichtungen, insbesondere Gebäude für kulturelle Veranstaltungen, gemeinnützige Organisationen, Vereine sowie Bildungseinrichtungen wie Musikschule, Volkshochschule etc. Gemäß aktuellem Nutzungskonzept ist innerhalb dieser Teilfläche ein Gebäude für die "Tafel" Bensheim vorgesehen, in dem vor allem Lebensmittel an einen bestimmten Kreis berechtigter Personen ausgegeben werden sollen.

Teilbereich Kennbuchstabe "C":

In diesem Teilbereich sind Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Es ist die Umsiedlung der Räume des DRK Ortsverbandes Bensheim e.V. einschließlich Schulungsräumen und Fuhrpark sowie Kleiderkammer aus der Innenstadt in dieses Teilgebiet vorgesehen.

Teilbereich Kennbuchstabe "D":

In der Teilfläche "D" ist der Neubau einer Halle als Lager für Vereine, zur Unterbringung von Vereinsräumen und eines Teils des städtischen Archivs vorgesehen.

Für alle Teilbereiche wird bestimmt, dass die Errichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume unzulässig ist und nur als Ausnahme zugelassen werden kann, sofern ein Nachweis gemäß Festsetzung "A4" geführt wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes vorliegen. Im Rahmen entsprechender Nachweise können z.B. auch abschirmende Gebäude wie die geplante Vereinslagerhalle oder auch die räumliche Orientierung (Grundrissorganisation) im Gebäude Berücksichtigung finden.

Die Stadt beabsichtigt mit den entsprechenden Festsetzungen im Westen des Stadtgebiets zum einen, Flächen für die Nutzung zugunsten des Gemeinwohls durch Vereine, Rettungsdienste und soziale Träger vorzubereiten und andererseits aber auch eine Aufwertung des Wohnwerts des umliegenden Stadtquartiers durch öffentlich nutzbare Grünflächen zu erzielen.

Im Bebauungsplan werden keine überbaubare Flächen, Grundflächen, Geschossflächen, Gebäudehöhen oder eine Vollgeschosszahl festgesetzt um eine flexible spätere Bebauung zu ermöglichen. Für Gemeinbedarfsflächen sind entsprechende Festsetzungen nicht erforderlich. Auf die Anforderungen des Bauordnungsrechts, z.B. zu den nötigen Abstandsflächen die sich aus der HBO ergeben, wird hiermit verwiesen.

I.2.2 Sonstige Festsetzungen

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen vor allem im Hinblick auf die Minimierung der planungsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange und werden im entsprechenden Kapitel begründet und erläutert.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Es ist vorgesehen, Teilbereiche des Plangebiets sozialen bzw. gemeinnützigen Trägerorganisationen auf dem Weg der Erbpacht zur Nutzung zu überlassen. Die dafür ggf. erforderlichen Grundstücksveränderungen können notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht 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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende formale Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann. Insbesondere die Bodenversiegelung wird sich gegenüber der bisherigen sehr weitgehend durch Gebäude und Freiflächenbefestigungen geprägten Nutzung durch mehr Grünflächen auszeichnen und somit zu einer Aufwertung des betreffenden Stadtbereichs beitragen. Ohne konkreten rechnerischen Nachweis ist festzustellen, dass der Biotopwert des Plangebiets aufgrund der vorgesehenen Umnutzung gegenüber dem früheren Zustand des Bundeswehrdepots als letztem "Rechtszustand" steigen wird.

Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet (Fauna und Flora) sind nahezu auszuschließen. Aufgrund des bereits erfolgten Gebäudeabbruchs sind keine potentiellen Quartiere für gebäudebewohnende Tierarten vorhanden. Das relativ neue ehemalige Werkstattgebäude weist keine besonderen Strukturen wie hinterfliegbare Fassadenteile o.ä. auf, die von Tieren als Quartier genutzt werden könnten. Dennoch kann es sein, dass im Zuge der geplanten Bebauung entsprechende Quartiere entstehen, die bei späteren Umbauarbeiten oder Gebäudesanierungen aus Artenschutzsicht relevant sein könnten. Aus diesem Grund werden entsprechende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen, die dazu beitragen sollen, die Maßnahmenträger auf eine mögliche artenschutzrechtliche Relevanz hinzuweisen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorzuschlagen.

Außer einer größeren Birke im südlichen Teil des Plangebiets werden keine Gehölze zum Erhalt bestimmt. In Zuge der Abbrucharbeiten wurde er ehemalige Bewuchs bereits entfernt. Im Bereich der vorgesehenen Grünflächen sollen im Rahmen der Neuordnung und Wiedernutzung des Plangebiets auch wieder Gehölze angepflanzt werden, die eine Relevanz für den Artenschutz entwickeln können. Daher erfolgen auch in Bezug auf gehölzlebende Arten entsprechende Texthinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Folgende Maßnahmen können dazu beitragen, artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen:

- Die Rodung von Gehölzen soll außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar – erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Gehölzrodungen können auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Rodung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Rodung durchzuführen. Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist. Die im Bereich der früheren und der geplanten baulichen Nutzung bestehenden oder angepflanzten Gehölze fallen auf gärtnerisch genutzten Flächen des Innenbereichs formal nicht unter den Schutz des § 39 BNatSchG. Dennoch können auch diese Gehölze eine Relevanz für den Artenschutz (z.B. gehölzbrütende Vögel) haben, weshalb der Rodungszeitraum zu beachten ist. Die ausnahmsweise Rodung außerhalb dieses Zeitraums kann zugelassen werden, da die Gehölze nicht unter den Schutz des § 39 BNatSchG fallen. Wäre dies der Fall, wäre eine Ausnahme nicht möglich.
- Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen soll möglichst außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.
- Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind möglichst außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – durchzuführen. Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden können auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt, dass für Pflanzmaßnahmen standortgerechte Gehölze vorgegebener Pflanzlisten zu verwenden sind. Durch diese Festsetzung wird eine standortgerechte Gehölzanpflanzung sichergestellt. Dadurch wird vermieden, dass im Rahmen der Außenanlagengestaltung überwiegend standortfremde Gehölze Verwendung finden, was schon aus Gründen des Artenschutzes nicht gewünscht ist. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Um eine Mindestquantität an Pflanzungen zu erhalten wird festgesetzt, dass je 400 m² Grundstückfläche einen Laubbaum zu pflanzen ist. Außerdem wird eine mindestens 2000 m² große zusammenhängende öffentliche Grünfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, innerhalb derer aber auf bis zu 40 % der Fläche bauliche Anlagen wie Wege, befestigte Plätze und Spielanlagen errichtet werden dürfen.

Das Anpflanzen von Hybridpappeln ist unzulässig, da von ihnen eine erhöhte Windbruchgefahr ausgeht. Nadelbäume werden ausgeschlossen weil diese nicht standortgerecht sind.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung wird festgesetzt, dass auf Grundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser fachgerecht zu versickern ist. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation ist nur als Ausnahme zulässig, falls eine Versickerung aus Gründen des Grundwasserschutzes oder anderen Gründen durch die Genehmigungsbehörde nicht zugelassen wird. Niederschlagswasserversickerung ist grundsätzlich immer möglich. Fraglich ist lediglich, ob alles anfallende Niederschlagswasser oder nur Teile davon versickert werden können. Dies hängt von den lokalen Bodenparametern ebenso ab wie von der Beschaffenheit des Niederschlagswassers (Vorbelastung, Verschmutzungsrisiko etc.) Eine abschließende Klärung ist erst auf Ebene der konkreten Objektplanung möglich. Daher kann auch die Ableitung in den Kanal als Ausnahme zugelassen werden.

Ebenfalls zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breifugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen sind. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze sowie für die Herstellung von Stellplätzen über Tiefgaragen bzw. anderen Gebäudeteilen unter Geländeoberkante (GOK) können wasserundurchlässige Beläge verwendet werden.

Im Bebauungsplan werden zudem einige Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes formuliert. Folgende Festsetzungen werden mittels Bauordnungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

Große Fassaden sind mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Fassaden sollen im Übrigen möglichst in hellen, gedeckten Farben gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.

Bei Einfriedungen soll ein Bodenabstand von 10 cm gewahrt werden um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. Im Plangebiet bzw. dessen Umgebung gibt es verschiedene Arten von Einfriedung, z.B. auch Mauern und Zäune in verschiedenen Ausführungen. Ein Ausschluss bestimmter Einfriedungen kann aus der Umgebung daher nicht abgeleitet werden. Durch den festgesetzten Bodenabstand wird ein ökologischer Aspekt berücksichtigt (Wechsel von Kleinsäugetern) ohne dass hierdurch nennenswerte Kosten oder sonstige Nachteile für die Bauherren entstehen. Auch ein Ausschluss von Gabionen erscheint nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Einfriedungen wird im Übrigen durch die HBO und das

Hessische Nachbarrecht hinreichend bestimmt, so dass keine weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplans zur Gestaltung von Einfriedungen erforderlich sind.

Weiter wird festgesetzt, dass innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten genutzt werden dürfen, um hierdurch wesentliche Beeinträchtigungen der lokalen Insektenfauna zu vermeiden.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 31.10.2002 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Bundeswehrdepot“ in Bensheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren konnte aufgrund der beabsichtigten Wiedernutzbarmachung von Konversionsfläche als Maßnahme der Innenentwicklung auf Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Der entsprechende Beschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 08.10.2015 gefasst.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 12.10.2015 aufmerksam gemacht wurde

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.2015 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 20.11.2015 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 sowie einer im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme von einem benachbarten Gewerbebetrieb. Dies führte zu folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Konkretisierung der Zulässigkeit einzelner Gemeinbedarfsnutzungen durch Einteilung der Gesamtfläche in mehrere Teilbereiche und Zuordnung der Teilflächen zu entsprechenden Gemeinbedarfsnutzungen (Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Rettungsdienste / Lager für Vereine, Vereinsräume und städtisches Archiv / Sport-, Spiel und Bewegungsflächen und -einrichtungen / Fläche für Soziale- und Bildungseinrichtungen);
- Konkretisierung der Zulässigkeit von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und Wohnräumen dahingehend, dass diese nur als Ausnahme zugelassen werden können, sofern der Nachweis über die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit geführt wird;
- Ergänzung der Begründung um Hinweise zur bestehenden Immissionssituation aufgrund umliegender Gewerbebetriebe;

- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der bauordnerischen Festsetzungen;
- Ergänzung der Begründung und der Texthinweise um Belange des Artenschutzes;
- Aktualisierung der Begründung in Bezug auf den seit Beschluss der Entwurfsplanung bereits erfolgten Gebäudeabbruch und die Räumung der Fläche von Bewuchs;
- Ergänzung einer Festsetzung zur LED-Außenbeleuchtung;
- Aufnahme eines Hinweises auf den in bauaufsichtlichen Verfahren vorzulegenden Freiflächenplan;
- Ergänzung der Begründung um die Aussagen bzw. Hinweise der Fachstelle für nachsorgenden Bodenschutz bzgl. verschiedener Aspekte des Boden- und Grundwasserschutzes;
- Ergänzung eines Hinweises zur Trinkwasserverordnung.

Die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten auf direkte Anregung des Kreises Bergstraße und des Regierungspräsidiums Darmstadt bzw. eines benachbarten Gewerbebetriebes und betrafen ausschließlich Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Bensheim, sodass eine Betroffenheit Dritter nicht vorlag. Zudem hatte der Gewerbebetrieb nach einem zwischenzeitlichen Abstimmungsgespräch im Stadtplanungsamt in einer zweiten Stellungnahme die mit der Stadtverwaltung zuvor abgestimmte Planergänzung grundsätzlich bestätigt. Eine erneute Auslegung der Planung und Einholung von Stellungnahmen wurde daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan BW 51 "Ehemaliges Bundeswehrdepot", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 11.02.2016 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.