

STADT BENSHEIM

BEBAUUNGSPLAN BW 54

„NÖRDLICH DER ROBERT-BOSCH-STRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A	FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG
----------	--

**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

§ 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen

**§ 8 BauNVO i.V.m
§ 1 BauNVO**

1.1.1 Zulässige Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art mit folgender Einschränkung:
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe
mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbrau-
cher, nur soweit das angebotene Sortiment ganz oder
teilweise nicht der Sortimentsliste gem. Punkt 1.1.3 zu-
zuordnen ist,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
Betriebsinhaber und Betriebsleiter (die Wohnungen
müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm ge-
genüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet
sein),
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Lagerhäuser

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, soweit das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Sortiments-Liste zuzuordnen ist:
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Gesundheit und Körperpflege (Apotheken, Drogerieartikel, Medizinische und orthopädische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümerien),
 - Bücher, Zeitschriften, Neue Medien, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel,
 - Blumen
 - Bekleidung (Herren-, Damen-, Kinder- und Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handarbeitswaren), Gebrauchtwaren (Bekleidung),
 - Baby- und Kinderartikel
 - Zooartikel, Tiernahrung
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
 - Bastelartikel
 - Beleuchtungskörper, Lampen
 - Uhren, Schmuck, Lederwaren, Schuhe,
 - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte,
 - Optische Erzeugnisse,
 - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (Haushaltsgeräte), Elektrogroßgeräte
 - Sportartikel und -bekleidung, Spielwaren
 - Fahrräder und Zubehör
 - Musikinstrumente,
 - Antiquitäten, Kunst

- Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 Höhe baulicher Anlagen **§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO
i. V. m.
§ 18 Abs. 1 BauNVO**

2.1.1 Höhenbezugspunkt

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (hier: Robert-Bosch-Straße) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der jeweiligen Gebäudemitte.

2.1.2 Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Als max. zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt (2.2.1) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

2.1.3 Ausnahmsweise zulässig:

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise für Technikaufbauten (Heizungskamine, Abluftrohre, Lichtkuppeln, Dachantennen, Solaranlagen, etc.) um maximal 2,0 m überschritten werden. Diese Aufbauten dürfen 30 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann in Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes die festgesetzte Grenze unterschiedlicher Nutzungen, bezogen auf die maximale Gebäudehöhe, um bis zu 10,0 m verschoben werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE **§ 23 BAUNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

3.1 Ausnahmsweise zulässig:

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, mit einer Breite von max. 5,0 m, über die festgesetzten Baugrenzen ist bis zu 1,5 m ausnahmsweise zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
i.v.m. §§ 12, 14 und 23
BauNVO

4.1 Flächen für Stellplätze ,Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen, und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Zulässigkeit von Stellplätzen auf max. 50% dieser Grundstücksflächen beschränkt.

4.1.2 Nicht zulässige Nutzungen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

4.2 Flächen für Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf max. 50% dieser Grundstücksflächen beschränkt.

4.1.2 Ausnahmsweise bzw. nicht zulässige Nutzungen

In der Bauverbotszone der Bundesautobahn A 5 sind bauliche Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise mit einer Genehmigung gemäß § 9 Abs. 8 FStrG zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB

5.1 Straßenverkehrsflächen

Die gemäß Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

6.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte zum Erhalt von Bäumen, sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Gehölze ist Bodenauf- und -abtrag sowie eine Verdichtung des Untergrundes untersagt. Im Falle des Absterbens ist das Gehölz durch einen neuen hochstämmigen Laubbaum gemäß 1. Ordnung entsprechend der Artenauswahlliste (Pkt. D) zu ersetzen.

6.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei Neubauten und Gebäudeerweiterungen mit einer Grundfläche von 150 m² und mehr, sind auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von min. 2,0 m, freiwachsende Hecken (zwei-reihig) zum Zwecke einer Ortsrandeingrünung des Gebietes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind geeignete standortgerechte Pflanzen gem. Artenauswahlliste (Pkt. D) zu verwenden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄß § 9(4) BAUGB I. V. M. § 81 HBO

1. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

2. WERBEANLAGEN

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei erfolgen. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie Anlagen mit blinkenden oder hinsichtlich ihrer Farbe und Intensität wechselnder Lichtwerbung sind unzulässig.

Die Anbringung von „Skybeamern“ ist unzulässig.

Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen an bzw. auf Gebäuden darf:

- maximal 15 % der jeweiligen Fassadenfläche an den nach Süden, Westen und Osten orientierten Außenwand- bzw. Dachflächen betragen. Maximal sind 10 m² je Werbeanlage zulässig.
- Im Norden, zur freien Landschaft hin, sind keine Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen an Außenwänden oder auf Dächern dürfen die maximale Gebäudehöhe um max. 1,0 m überschreiten.

Selbstständig stehende Werbeanlagen (Säulen Tafeln, Schilder, etc.) dürfen eine max. Höhe von 6,0 m und eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Je angefangene 10,0 m Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Robert-Bosch-Straße) sind je eine selbstständig stehende Werbeanlage zulässig.

Fahnen mit den dazu gehörigen Masten dürfen eine Höhe von max. 10,0 m nicht überschreiten.

3. FASSADENGESTALTUNG

Glasierte und reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung unzulässig.

Bauliche Anlagen mit einer Baukörperlänge von über 50 m sind durch Vor- oder Rücksprünge oder andere geeignete Gestaltungsmittel (wie z.B. Material- oder Farbwechsel) optisch zu gliedern.

4. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

**§ 81 Abs. 1 Nr. 5
HBO**

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit nicht durch Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze oder Garagen genutzt, als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Grundstückszufahrten, Straßeneinmündungen und engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Hochstämme mit ordnungsgemäßem Lichtraumprofil.

C HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Gemäß Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz, HAltBodSchG vom 28. September 2007 sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BodSchG zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2. ALTLASTEN UND ALTSTANDORTE

Für das Plangebiet liegen der Stadt keine Informationen über konkrete Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Grundwasserschäden vor.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische / organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist ebenfalls das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) zu beteiligen.

Gemäß ALTIS sind im Gebiet 4 Altstandorte bekannt, es handelt sich um die Flächen mit den ALTIS- Nummern:

431.002.010 - 001.687:

Altstandort, Status: Fläche nicht bewertet, Betrieb / Anlage: Autohaus Wiest, KFZ- Reparaturwerkstatt, Tankstelle, 1973-1985, Robert-Bosch-Straße 17-19.

431.002.010 - 001.688:

Altstandort, Status: Fläche nicht bewertet, Betrieb / Anlage: Autohaus SüdhessenWiest KG, Kraftfahrzeuge Reparatur, 1973-1975, Robert-Bosch-Straße 21.

Betrieb / Anlage: Lutz, Elektrowerkzeuge Maschinen für Holz, Metall und Kunststoffe, 1979-1980, Robert-Bosch-Straße 21.

431.002.010 - 001.689:

Altstandort, Status: Fläche nicht bewertet, Betrieb / Anlage:
Friedrich, Güterfernverkehr, 1963-1991, Robert-Bosch-
Straße 31.

431.002.010 - 001.962:

Altstandort, Status: Fläche nicht bewertet, Betrieb / Anlage:
Autolackiererei Diehm, 1982-1984, Robert-Bosch-Straße,
Hausnummer unbekannt.

3. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet liegen der Stadt keine Informationen über
Verdachtspunkte auf vorhandene Kampfmittel vor.

Es wird vom Kampfmittelräumdienst allgemein empfohlen,
die erforderlichen Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht
auszuführen und bei dem Vorfinden von verdächtigen Ge-
genständen oder Widerständen im Boden die Erdarbeiten
umgehend einzustellen und den Kampfmittelräumdienst zu
benachrichtigen.

Zuständig hierfür ist das Dezernat I18 – Gefahrenabwehr
und Ordnungsrecht – des Regierungspräsidiums Darmstadt.
Hier ist der für ganz Hessen zuständige Kampfmittelräum-
dienst (KMRD) angesiedelt.

4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie
Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere
Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt
werden. Diese sind nach § 20 DSchG umgehend bei der
zuständigen Stelle (Landesamt für Denkmalpflege Hessen,
Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-
schutzbehörde), anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Wo-
che nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten
und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des
Fundes zu schützen. (§ 20 (3) DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über
Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. SCHUTZ DER GRÜNBESTÄNDE

Die Regelungen der Satzung über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) der Stadt Bensheim, rechtskräftig seit dem 11.01.2009, sind zu beachten.

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

6. REGENERATIVE ENERGIEN

Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden ist die EnEV in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7. NUTZUNG VON ERDWÄRME

Für die Nutzung der Erdwärme ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Das Plangebiet ist hydrogeologisch ungünstiges Gebiet. Es gibt eine Tiefenbeschränkung bei ca. 40 m unter GOK.

8. WASSERHALTUNG

Maßnahmen, die eine Wasserhaltung erfordern, sind nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt zulässig.

D ARTENAUSWAHLLISTEN

1. ARTENLISTE

Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen entsprechend der nachfolgend aufgeführten Artenliste zu verwenden.

1.1 Laubbäume 1. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia spec.	-	Linde
Prunus avium	-	Vogelkirsche

1.2 Laubbäume 2. Ordnung

Acer platanoides i.S.	-	Spitzahorn
Carpinus betulus i.S.	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Malus domestica	-	Apfel
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne
Robinia pseudoacacia	-	Akazie
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Empfohlene Pflanzgröße:

- Großbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 / 10 cm

1.3 Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Cytisus scoparius	-	Ginster
Deutzia hybrida	-	Rosen-Deutzie
Deutzia kalmiiiflora	-	Kalmien-Deutzie
Euonimus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Hypericum calcinum	-	Johanniskraut
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Empfohlene Pflanzgröße:

- Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe,
 60 / 100 cm
- Heckenpflanzen: verpflanzter Strauch, 4 Triebe,
 60 / 100 cm, mit Ballen.

STADT BENSHEIM

BEBAUUNGSPLAN BW 54

„NÖRDLICH DER ROBERT-BOSCH-STRASSE“

BEGRÜNDUNG

Inhalt

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Grundlagen der Planung

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
- 1.3 Planungsanlass und -geschichte

2. Vorgaben für das Plangebiet

- 2.1 Ziele der Raumordnung
- 2.2 Flächennutzungsplan

3. Bestandsbeschreibung des Plangebietes

- 3.1 Gegenwärtige Nutzungen
- 3.2 Gegenwärtige Erschließung
- 3.3 Städtebauliches Umfeld
- 3.4 Ver- und Entsorgung

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen

5. Städtebauliche Kennwerte

6. Belange von Natur und Umwelt

7. Kosten

8. Anlagen

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Hessisches Altlastengesetz (HAltlastG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

1.2 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt von Bensheim und bildet den nördlichen Abschluss des Gewerbegebietes „Südwest“. Begrenzt wird das Plangebiet von einem Wirtschaftsweg entlang der Bundesautobahn A5 im Osten, der Robert-Bosch-Straße im Süden, einem Wirtschaftsweg (Flurstück 66, Flur 25, Gemarkung Bensheim) im Westen und im Norden durch die südliche Grenze der Parzelle des Entwässerungsgrabens (Flurstück 68).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,4 ha.

Die einbezogenen Flächen sind im Einzelnen aus der nachfolgenden Karte ersichtlich. Es handelt sich um folgende Flurstücke:

Gemarkung Bensheim Flur 25, Flurstücke Nr. 66 (Weg), Nr. 64/11, Nr. 65/2, Nr. 65/4, Nr. 65/5, Nr. 65/6, Nr. 64/27, Nr. 64/26, Nr. 64/22, Nr. 64/20, Nr. 64/21, Nr. 64/18, Nr. 64/19, Nr. 64/31, Nr. 64/30, Nr. 64/16, Nr. 64/14, Nr. 64/28, Nr. 64/13, Nr. 64/12, Nr. 63/4, Nr. 63/1, Nr. 63/5, Nr. 160/1 (Robert-Bosch-Straße, teilweise), Nr. 63/6 (Versorgung Elektrizität)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ohne Maßstab

1.3 Planungsanlass und -geschichte

Für das Plangebiet existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Daher wurde am 12.11.2009 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim die Aufstellung des Bebauungsplanes BW 54 "Nördlich der Robert-Bosch-Straße" für den Planungsbereich beschlossen.

Das bestehende Gebiet wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Da durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der bisherige Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann das sog. vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

Zur Sicherung der Planung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim in ihrer Sitzung am 12.11.2009 eine Veränderungssperre für diesen Bereich erlassen.

Das überwiegend bebaute Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine intakte und hochwertige Gewerbestruktur aus kleineren und mittelgroßen Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Die Stadt Bensheim ist bestrebt den bisherigen Gebietscharakter zu erhalten und damit sowohl für vorhandene Unternehmen als auch für ansiedlungswillige Betriebe zukunftsfähige Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

Da für das Gebiet kein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit nach § 34 BauGB. Dieses führt zum einen zu einer gewissen Unsicherheit hinsichtlich der Zulassungsfähigkeit einzelner Nutzungen sowie baulichen Anlagen / Gebäuden und zum anderen, dass der Stadt Bensheim kein ausreichendes Instrumentarium zur Verfügung steht, um steuernd auf die städtebauliche Entwicklung sowie die Nutzungsmischung innerhalb des Gewerbegebietes einwirken zu können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung des faktischen Gewerbegebietes und soll aktuelle Entwicklungen im Gebiet in geordnete Bahnen lenken.

Es besteht die Gefahr, dass ohne konkrete bauplanungsrechtliche Regelungen sich dem Charakter des Gebietes widersprechende Nutzungen ansiedeln könnten und es zu einem Attraktivitätsverlust sowie zu einer schleichenden Gebietsabwertung des etablierten Gewerbebestandes kommen könnte (sog. „Trading-down-Effect“).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Betriebe im Planungsgebiet, der Vorsorge für deren Erweiterungsbedarf sowie der Sicherung einer geordneten und qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung.

2. Vorgaben für das Plangebiet

2.1 Ziele der Raumordnung

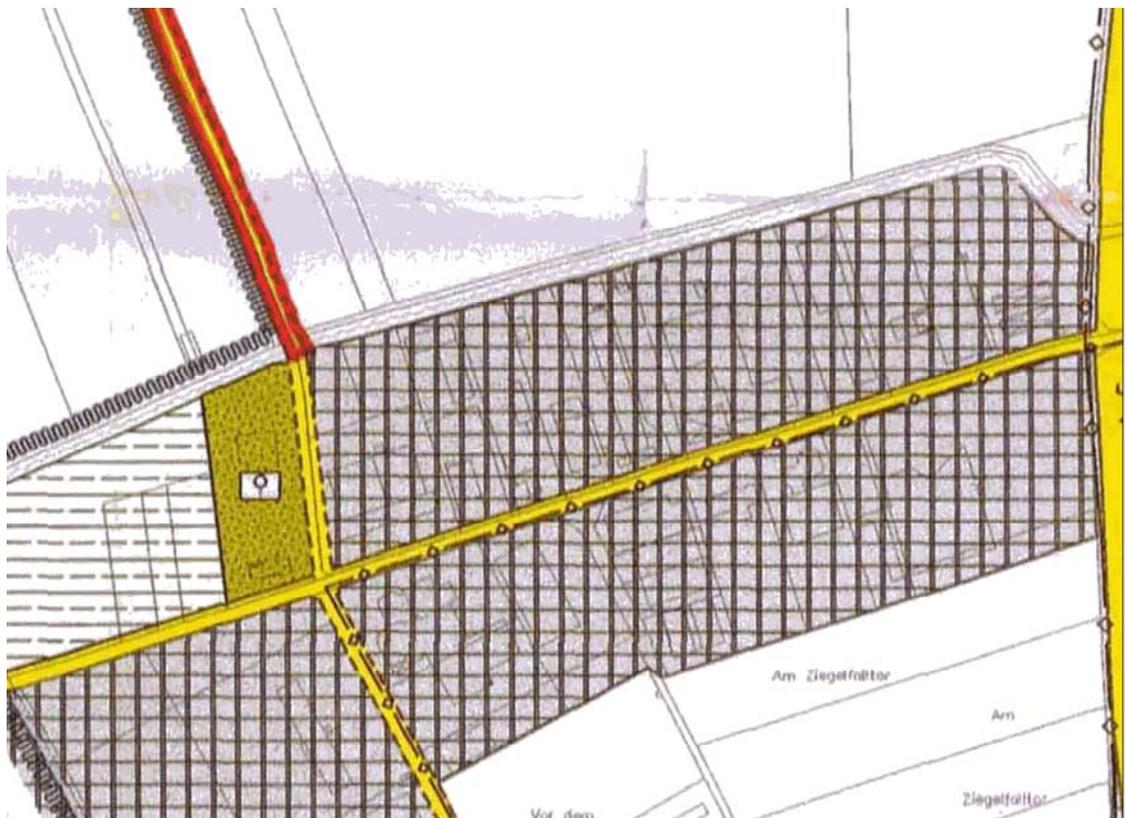
In der Karte des Regionalplans Südhessen 2000 (RPS 2000) ist das Plangebiet als "Bereich für Industrie und Gewerbe – Bestand" darstellt.

Lt. Ziffer 2.4.2-4 des RPS 2000 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten „Bereiche für Industrie und Gewerbe, Bestand und Zuwachs“ stattzufinden.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes wird den Vorgaben des RPS 2000 entsprochen und der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Die derzeit gültigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind aus der nachfolgenden Karte ersichtlich:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim vom 16.03.01 ist der Geltungsbereich des Plangebietes als "Gewerbliche Bauflächen – Bestand" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Des Weiteren ist eine „Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen – Planung“ zwischen Robert-Bosch-Straße und Schwanheimer Straße (Flur Nr. 25 Nr. 66) vorgesehen. Diese verläuft in direkter Verlängerung von der Einmündung der Ampèrestraße in die Robert-Bosch-Straße nach Norden entlang des Wirtschaftsweges.

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Verbindung zwischen Robert-Bosch-Straße und Schwanheimer Straße“ rechtswirksam seit 15.05.2009 wird diese Fläche

jedoch als „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3. Bestandsbeschreibung des Plangebietes

3.1 Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine intakte Gewerbestruktur aus, die gekennzeichnet ist durch kleinere und mittelgroße Handwerks- und Gewerbebetriebe. Besonders auffällig ist die Konzentration mehrerer Kfz-Autohäuser an diesem Standort.

Im Einzelnen ist die Bestandssituation aus der in Anlage 1 beigefügten Bestandserhebung ersichtlich.

3.2 Gegenwärtige Erschließung

Das Plangebiet wird über die Robert-Bosch-Straße erschlossen, die innerhalb des Verkehrsnetzes von Bensheim eine wesentliche Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet Südwest einnimmt. Im Hinblick auf die Aufnahme des motorisierten Verkehrs aus dem Gewerbegebiet ist die Straße als ausreichend leistungsfähig einzustufen. Vor dem Hintergrund, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans kein zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist, besteht keine Notwendigkeit die Robert-Bosch-Straße auszubauen.

3.3 Städtebauliches Umfeld

Das zu überplanende Gebiet grenzt im Norden, nur durch einen Entwässerungsgraben begrenzt, unmittelbar an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Diese Ortsrandlage ist insbesondere im Hinblick auf die Höhenfestlegung von baulichen Anlagen von Bedeutung.

Der südlich der Robert-Bosch-Straße gelegene Gewerbebereich ähnelt hinsichtlich seiner Gewerbestruktur und Bebauung dem Plangebiet. Für diesen Bereich bestimmt der rechtsverbindliche Bebauungsplan BW 21 „Bereich südlich der Robert-Bosch-Straße“ die bauliche Nutzung der Grundstücke.

Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch eine aufgelockerte meist 1-2-geschossige Gewerbebebauung aus. Auffällig sind sehr tiefe Grundstücksparzellen mit bis zu 150 m Länge und entsprechend in die Tiefe organisierten, schmalen Baukörpern. Im Westen des Plangebiets wurden die Grundstücke bereits geteilt, so dass sich im rückwärtigen Bereich ebenfalls Firmen ansiedeln konnten. Im Hinblick auf die Entwicklungsfähigkeit des Standortes besteht das Erfordernis, die rückwärtigen Grundstücksteile ebenfalls für eine bauliche Nutzung einzubeziehen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch die bestehende Infrastruktur gewährleistet.

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N

Durch die relativ weit gefasste Zulässigkeitsregelungen und Bestimmungen des § 8 BauNVO, welcher gem. § 34 Abs. 2 BauGB Anwendung findet, besteht die Möglichkeit, dass Nutzungen zugelassen werden, die den Zielvorstellungen der Stadt Bensheim in Bezug auf die zulässigen Nutzungen entgegenstehen und es zu einer schleichenden Abwertung des etablierten Standortes kommen könnte, werden bestimmte Nutzungsarten eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes reicht die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne weitere Einschränkungen nicht aus, um zentren- und nahversorgungsschädliche Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ausschließen zu können. Im § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe als zulässig erklärt. Danach sind alle unter den Oberbegriff „Gewerbe“ fallenden Anlagen und Betriebe zulässig, also einschließlich der Handwerksbetriebe im hergebrachten Sinne sowie der Betriebsformen gewerblicher Art, die in anderen Baugebieten gesondert aufgeführt sind wie Einzelhandelsbetriebe, Läden oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes.¹

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach §§ 2, 4, bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

„§ 1 Abs. 9 BauNVO (gestattet) eine über § 1 Abs. 5 BauNVO hinausgehende Differenzierung, indem er ermöglicht, ...unterhalb der Nutzungsbegriffe der BauNVO durch Bildung von Unterarten zu typisieren. Zentrenrelevante Sortimente sind Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotential“ für gewachsene Zentren auszugehen ist.

Gegen die Festsetzung eines Bebauungsplans, die in einem Gewerbegebiet die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestimmter Branchen ausschließt, bestehen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO keine Bedenken, wenn die Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht.“² Diese Zweckbestimmung des Gebietes bleibt auch durch die vorgesehene Einschränkung bestimmter Nutzungsarten gegenüber dem § 8 BauNVO gewahrt, da sich die Festsetzungen am derzeitigen Bestand orientieren.

Für das Gewerbegebiet wurde der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO weitgehend übernommen. Es wird jedoch von den Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 9 BauNVO Gebrauch gemacht. Abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO sind Lagerhäuser ausnahmsweise zulässig.

Da diese Nutzungen teilweise sehr flächenintensiv ausfallen und mit dieser Nutzungsart hohe Verkehrsbelastungen (ev. auch Schwerlastverkehr) verbunden sein können, kann es im Einzelfall zu einer Unverträglichkeit mit der Gebietstypologie kommen. Um auf diese ungewünschten Entwicklungen Einfluss nehmen zu können, werden Lagerhäuser nur als ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gebiet festgesetzt

Tankstellen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung sowie Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen und einem Sortiment, welches der ganz oder teilweise festgesetzten Sortimentsliste entspricht, sind ausgeschlossen.

Lagerplatznutzungen als selbstständige Grundstücksnutzungen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt aus Gründen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus immissionsschutzrechtlichen Gründen. Lagerplätze sind im Stande, nachteilig auf die Umgebung zu wirken und das Orts- und Landschaftsbild

¹ Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 2008, Seite 710, § 8 Rn. 5

² BVerwG, Beschluss vom 27. Juli 1998, ZfBR 1998, 317 -LS-

i. S. v. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB zu verunstalten. Die Bestandsgebäude entlang der Robert-Bosch-Straße bilden eine relativ homogene Bebauungsstruktur ohne größere bauliche Lücken. Sie definieren eine sichtbare Raumkante und bilden eine visuelle Begrenzung des Straßenraumes. Es soll vermieden werden, dass Lagerplätze, etwa für Schrott, Sand, Erde, etc., diese Bebauungsstrukturen, besonders an der Robert-Bosch-Straße, gestalterisch negativ beeinflussen.

Zudem sollen geräuschintensive Freiflächennutzungen (Fahrzeug- und Arbeitslärm, Laderäusche, LKW-Rangierverkehre u.ä.) und eventuell entstehende Staubimmissionen vermieden werden.

Mit der Planung wird die Entwicklung und Sicherung eines hochwertigen Gewerbegebietes angestrebt, das aufgrund seiner Lage auch stadtgestalterischen Ansprüchen zu genügen hat. In ein solches Gebiet ist die o.g. Nutzung kaum zu integrieren.

Lagerplätze als Nebenanlagen oder als Folgenutzung der Hauptnutzung im Gebäude sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig. Es erfolgt ein expliziter Ausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Zur Sicherung der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe sind im Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, soweit das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der festgesetzten Sortiments-Liste zuzuordnen sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Sortimentsliste orientiert sich an den Vorgaben des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht“ von 2005, Anlage 1 „Zentren-/innenstadtrelevante Sortimente. Zudem erfolgt eine Orientierung am Bestand sowie an Sortimentslisten in bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Ein genereller Ausschluss von Einzelhandel in Plangebiet ist aufgrund der Bestandsituation städtebaulich nicht begründbar. Es gelten zudem die Regelungen des § 11 BauNVO, welche großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten ausschließen.

Tankstellen werden generell aus folgenden Gründen ausgeschlossen: Durch den Ausschluss von Tankstellen soll zusätzlicher Verkehr (An- und Abfahrten, Suchverkehr) insbesondere auf der Robert-Bosch-Straße und der Einmündung zum Berliner Ring sowie die damit zusammenhängenden Immissionen vermieden werden. Zudem erfolgt eine Orientierung bezüglich des Ausschlusses an den bestehenden Festsetzungen der umgebenden B-Pläne (BW 45 Stubenwald). Hier werden Tankstellen ebenfalls generell ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden generell aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Die Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, welche Anlagen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darstellen, sind mit dem Gebietscharakter des Gewerbegebietes und der Prägung des Gebietes durch die bestehenden Handels- und Gewerbebetriebe nicht vereinbar. Das Gebiet wird durch gewerbliche Nutzungen, welche teilweise geräuschintensive Störungen (Lagerabläufe, Verkehr, Anlieferungen, etc.) verursacht, geprägt. Die genannten Anlagen sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Gewerbegebieten zwar ausnahmsweise zulassungsfähig, der Gebietscharakter ist im Allgemeinen für derartige Anlagen aber wenig geeignet³

Die derzeitigen Nutzungsschwerpunkte durch die vorhandenen Gewerbebetriebe stehen den Bedürfnissen von kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, wie zum Beispiel Besinnlichkeit, Ruhe, Spiritualität, etc., entgegen.

³ Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 2008, Seite 739, § 8 Rn. 15

Aufgrund der starken Prägung des Gebietes durch Gewerbebetriebe kann dem Ruhebedürfnis von kirchlichen und kulturellen Einrichtungen keine Rechnung getragen werden. Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und Bedürfnissen sind daher kaum zu vermeiden.

Die daraus resultierende Nutzungsunverträglichkeit der genannten Nutzungen soll mit der Festsetzung ausgeschlossen werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen berücksichtigen die nach § 1a BauGB bei Aufstellung von Bauleitplänen anzuwendenden Vorschriften zum Umweltschutz, insbesondere, dass mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll und dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich zum einen an der derzeitigen Bebauung im Plangebiet, zum anderen an den umgebenden Gebäudestrukturen und den Festsetzungen der jeweils rechtskräftigen Bebauungspläne.

Höhenlage und Höhe baulicher Nutzung / Vollgeschosse

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist beabsichtigt, eine Orts- und Landschaftsbildverträgliche Höhenentwicklung zu sichern und eine Einbettung von neu zu errichtender Bebauung in das bestehende städtebauliche Umfeld zu gewährleisten.

So ist vorgesehen, entlang der Robert-Bosch-Straße in einer Bebauungstiefe von ca. 80,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, eine Gebäudehöhe von maximal 14,00 m zuzulassen, welche dann im nördlichen Bereich auf maximal 10,0 m reduziert wird.

Ausnahmsweise wird zugelassen, dass von dieser zeichnerisch festgesetzten Linie zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes um bis zu 10,0 m abgewichen werden kann. Diese Regelung soll im Ausnahmefall eine flexible Anpassung und Ausgestaltung von Gebäudehöhen an den Bestand ermöglichen.

Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe von 14,0 m entspricht in seiner Höhendefinition der Festsetzung des Bebauungsplanes BW 22 „Westlich der Ampèrestraße“, im Bebauungsplan BW 21 wird eine maximale Traufhöhe von 12,0 m festgeschrieben. Somit stellt die Festsetzung die Einfügung in das städtebauliche Umfeld sicher.

Durch die Abstufung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird eine städtebauliche Arrondierung und Definition einer ortsrandverträglichen, niedrigeren Bebauung sowie ein harmonischer Übergang in die angrenzende offene Landschaft ermöglicht.

- Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festlegung der GRZ von 0,8 entspricht der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Festsetzung einer GRZ für Gewerbegebiete.

Die Festlegung ermöglicht eine flexible und hohe Ausnutzung der Flächen und sichert zudem ein Mindestmaß an Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes.

Bei der festgesetzten GRZ von 0,8 erfolgt zudem eine Orientierung an den Festsetzungen zur zulässigen GRZ der Bebauungspläne für die umgebenden Gewerbegebiete, welche zwischen 0,7 und 0,8 liegen.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich entlang der Erschließungsstraße (Robert-Bosch-Straße) sowie entlang der Außenränder des Gewerbegebiets durch Baugrenzen beschränkt.

Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung großzügig festgelegt, um die bauliche Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu sichern und eine flexible Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Des Weiteren wird durch die großzügige Festlegung der Baugrenzen eine angemessene Nachverdichtung des Gebietes im rückwärtigen Bereich ermöglicht.

4.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

In der festgesetzten Bauverbotszone nach § 9 FstrG sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 8 FstrG ausnahmsweise zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und im Regelfall auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

Außerhalb der bebaubaren Bereiche sind Stellplätze, Carports und Nebenanlagen auf 50% der jeweiligen Flächen zulässig.

Die Festlegung, dass Stellplätze, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Unterbringung der erforderlichen Pkw-Stellplätze und trägt der derzeitigen Nutzung einzelner Grundstücke Rechnung. Durch die Beschränkung der Flächengröße gewährleistet die Festlegung zugleich eine Mindestbegrünung der Gewerbegrundstücke und eine verträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft.

4.1.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dient der gesicherten Erschließung des Gebietes. Hierbei werden die bestehenden Straßenverkehrsflächen in ihrer Lage im Geltungsbereich übernommen. Die Haupteinschließung für den Kfz-Verkehr bildet die Robert-Bosch-Straße. Der bestehende Wirtschaftsweg wird ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Durch die Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan im Zusammenhang mit den anderen getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß und den überbaubaren Grundstücksflächen, sind im Bereich dieses qualifizierten Bebauungsplanes Vorhaben nach § 56 HBO (Genehmigungsfreistellung) genehmigungsfrei zulässig.

4.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Ausweisung dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Einrichtungen der GGEW, Gruppen- Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße Aktiengesellschaft.

4.1.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung dient der Erhaltung wertvoller Groß-Gehölzbestände entlang der Robert-Bosch-Straße. Diese Bäume sollen aus gestalterischen Gründen (heute vorhandener begrünter Straßenraum mit Alleecharakter) erhalten werden. Zusätzlich wird mit dieser Festsetzung gesichert, dass im Falle eines Absterbens das Gehölz entsprechend der Artenauswahlliste ersetzt wird.

4.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Heckenpflanzungen dienen, mit ihrer Lage im nördlichen Bereich, der Eingrünung des Ortsrandes und des Überganges zur bestehenden freien Landschaft. Es erfolgt eine Festsetzung eines „Schwellenwertes“ bezüglich der Größe bauliche Veränderungen, bzw. Neubauten, bei welchem eine Pflanzverpflichtung gefordert wird.

Hiermit soll eine Verhältnismäßigkeit zwischen der festgesetzten Pflanzverpflichtung und einer baulichen Erweiterung gewährleistet werden. Der festgesetzte Schwellenwert von 150 m orientiert sich an wesentlichen baulichen Erweiterungen. Zudem soll eine Pflicht zur Anpflanzung einer Hecke bei kleineren, unwesentlichen Um- bzw. Neubauten (Windfang, Garage, etc.) vermeiden werden.

4.2 **Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen**

Die Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen dienen, neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Einbindung der Vorhaben in das städtebauliche Umfeld.

So werden die die Fassadengestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgebungsverträglich geregelt.

Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet durch Festsetzungen bezüglich der Begrünung sowohl entlang der Erschließungsstraßen als auch auf den Grundstücksrückseiten einen durchgrünten Charakter zu geben, wurden geschlossen wirkende (undurchsichtige) Einfriedungen wie z. B. Mauern von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, stadtgestalterisch dagegen „aus dem Rahmen fallende“ Gestaltungselemente vermieden werden sollen. Da die Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes beitragen, wurde geregelt, dass diese bestimmte Größen nicht überschreiten dürfen.

Ziel der Festsetzungen ist es, der gestalterischen Entwertung des Stadt- und Landschaftsbildes durch eine unkontrollierte Anhäufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und ein verträgliches Miteinander von Werbeanlagen und Baukörpern im Planungsgebiet zu erreichen.

Werbeanlagen, ob freistehend oder auf Gebäuden werden in Ihrer Dimensionierung (Höhe und Breite) beschränkt. Zielsetzung ist hierbei eine geregelte und in der Höhenentwicklung sinnvolle Errichtung von Werbeanlagen zu ermöglichen. Alle Festsetzungen zu Maßen von Werbeanlagen sollen der allgemeinen Tendenz zu größerer und auffälliger Werbung entgegenwirken mit dem Ziel, eine Überprägung der Robert-Bosch-Straße durch Werbeanlagen zu vermeiden.

Werbeanlagen sollen vor allem in den öffentlichen Raum (Straßenraum) wirken und Interessenten ansprechen. Diesem Grundgedanken entsprechend erfolgt eine Beschränkung von Werbeanlagen auf die jeweiligen, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden- und Dachflächen der Gebäude und der Grundstücksfreiflächen. Werbeanlagen werden nur auf oder an den nördlichen Fassaden- und Freiflächenflächen in den nördlichen, rückwärtigen Bereichen ausgeschlossen.

Fassadengestaltung

Da das äußere Erscheinungsbild eines Baugebietes wesentlich durch die Fassadengestaltung und die Dachlandschaft geprägt wird und um dem häufig heterogenen Gesamteindruck eines Gewerbegebietes in gewissem Maße entgegenzuwirken, sind glasierte sowie reflektierende Materialien an Fassaden und Dach ausgeschlossen.

Grundstücksfreiflächen

Mit den getroffenen Festsetzungen werden eine Mindestbegrünung der Gewerbegrundstücke, die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und eine Eingrünung des „Ortsrandes“ gewährleistet.

Durch die Reduzierung der Wuchshöhe der Bepflanzung innerhalb der Sichtwinkel an Grundstückseinfahrten werden die Sichtbeziehungen zwischen den Gewerbegrundstücken und der angrenzenden Straße für den von der Erschließungsstraße abfahrenden sowie aus den Grundstücken ausfahrenden Anliegerverkehr sichergestellt.

5. Städtebauliche Kennwerte

Flächen im Geltungsbereich (ca.-Werte, gerundet)		
Bruttobauland = Geltungsbereich davon:	ca. 84.100 qm	100 %
• Gewerbegebiet	ca. 78.030 qm	93 %
• Versorgungsanlagen	ca. 57 qm	>1 %
• Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 6.010 qm	7 %
Nettobauland Gewerbegebiet	ca. 78.045 qm	100 %
• überbaubare Fläche	ca. 65.060 qm	83 %
• nicht überbaubare Fläche	ca. 12.985 qm	17 %

6. Belange von Natur und Umwelt

Im Rahmen der Planungsentscheidung der Stadt müssen neben den verkehrlichen und städtebaulichen Belangen auch die Belange von Natur- und Landschaftsschutz sowie die allgemeinen Umweltschutzbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einbezogen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet in seinem heutigen Zustand fast vollständig bebaut und in großen Teilen versiegelt ist, zusätzlich der Maßstab der zulässigen Bebauung mit der Bauleitplanung nicht wesentlich verändert werden soll, sind aus ökologischer Sicht keine negativen Auswirkungen der Planung zu befürchten. Den Belangen des Arten- Natur- und Landschaftsschutzes kommt somit eine vergleichsweise eher geringere Bedeutung zu.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung nicht erforderlich. Von einer ausführlichen Darstellung der einzelnen Schutzgüter und Fachbelange wird daher abgesehen.

Ein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist nach den Regelungen in § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Rahmen der Regelungen nach § 34 BauGB zulässig waren, bzw. aufgrund der bestehenden Grundstücksnutzungen bereits überwiegend erfolgt sind.

Dem Gebot zur Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen wird mit den getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass vorhandener Bewuchs im Plangebiet grundsätzlich zu schonen ist. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Die, das Stadt- und Straßenbild prägenden Einzelbäume entlang der Robert-Bosch-Straße werden als zu erhaltend festgesetzt. Im Falle des Absterbens ist das Gehölz zu ersetzen. Zudem erfolgt der Hinweis auf die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim. Die festgesetzten Heckenpflanzungen dienen, mit ihrer Lage im nördlichen Bereich, der Eingrünung des Ortsrandes und der Gestaltung des Überganges zur bestehenden freien Landschaft.

7. Kosten

Es entstehen der Stadt Bensheim Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes BW 54 „Nördlich der Robert-Bosch-Straße“ (Stadtbauplan GmbH, Darmstadt 2010). Weitergehende Kosten z.B. für die Anpassung der Verkehrsinfrastruktur werden durch die Planung nicht verursacht.

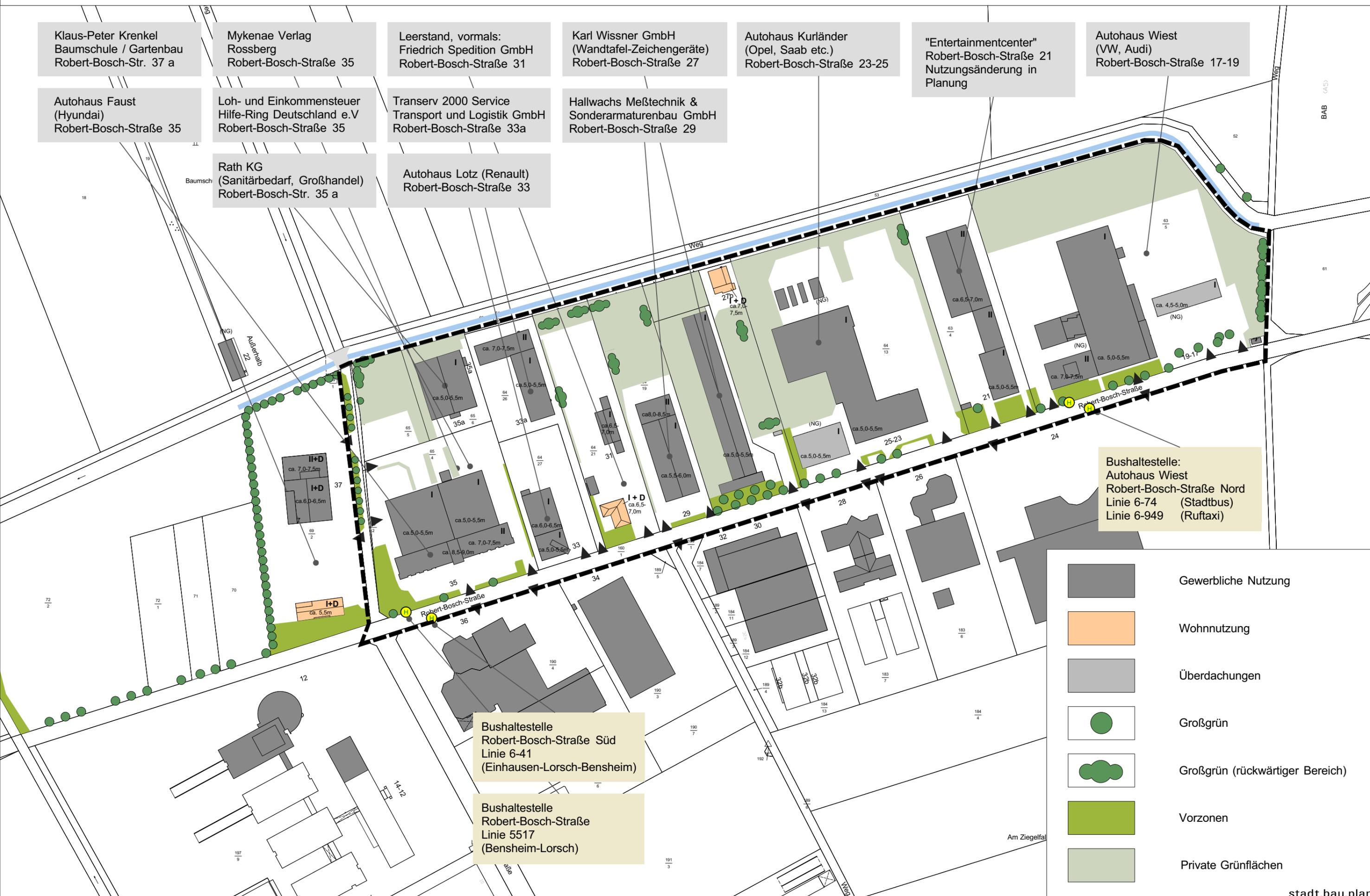
8. Anlage 1

BESTANDSERHEBUNG (Stadtbauplan, März 2010)

STADT BENSHEIM BEBAUUNGSPLAN BW 54 'NÖRDLICH DER ROBERT-BOSCH-STRASSE'

Bestandserhebung - Marz 2010

- Klaus-Peter Krenkel
Baumschule / Gartenbau
Robert-Bosch-Str. 37 a
- Mykenae Verlag
Rossberg
Robert-Bosch-Straße 35
- Leerstand, vormals:
Friedrich Spedition GmbH
Robert-Bosch-Straße 31
- Karl Wissner GmbH
(Wandtafel-Zeichengeräte)
Robert-Bosch-Straße 27
- Autohaus Kurländer
(Opel, Saab etc.)
Robert-Bosch-Straße 23-25
- "Entertainmentcenter"
Robert-Bosch-Straße 21
Nutzungsänderung in
Planung
- Autohaus Wiest
(VW, Audi)
Robert-Bosch-Straße 17-19
- Autohaus Faust
(Hyundai)
Robert-Bosch-Straße 35
- Loh- und Einkommensteuer
Hilfe-Ring Deutschland e.V.
Robert-Bosch-Straße 35
- Transerv 2000 Service
Transport und Logistik GmbH
Robert-Bosch-Straße 33a
- Hallwachs Meßtechnik &
Sonderarmaturenbau GmbH
Robert-Bosch-Straße 29
- Rath KG
(Sanitärbedarf, Großhandel)
Robert-Bosch-Str. 35 a
- Autohaus Lotz (Renault)
Robert-Bosch-Straße 33



Bushaltestelle:
Autohaus Wiest
Robert-Bosch-Straße Nord
Linie 6-74 (Stadtbus)
Linie 6-949 (Ruftaxi)

Bushaltestelle
Robert-Bosch-Straße Süd
Linie 6-41
(Einhausen-Lorsch-Bensheim)

Bushaltestelle
Robert-Bosch-Straße
Linie 5517
(Bensheim-Lorsch)

- Gewerbliche Nutzung
- Wohnnutzung
- Überdachungen
- Großgrün
- Großgrün (rückwärtiger Bereich)
- Vorzonen
- Private Grünflächen