

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Februar 2016)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 59 „Weiherhausstadion“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 59 „Weiherhausstadion“ wird der bestehende Bebauungsplan BW 59 „Weiherhausstadion“ (in Kraft getreten am 17.09.2013) vollständig überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

In dem zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport und Gastronomie“ sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Sport- und Gastronomienutzung dienen (z.B. Turnhallen, Sportfreiflächen, Vereinsheime mit Clubräumen, Umkleiden, Sanitäreinrichtungen, Gaststätten bzw. Restaurants etc.), sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze allgemein zulässig. Andere Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, sind hier unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche von Gebäuden wird wie folgt festgesetzt:

- Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“
mit der Zweckbestimmung „Sport und Gastronomie“: insgesamt 3.000 m²
- Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“
für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: insgesamt 6.500 m²
- Innerhalb der „Öffentlichen Grünflächen“
mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“: insgesamt 3.000 m²

3. Flächen für den Gemeinbedarf

In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf“ sind sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z.B. Sport- bzw. Turnhallen, Umkleiden, Sanitäreinrichtungen etc.) sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Sportfreianlagen (hier: Skateanlage) wird auf die nördliche der beiden zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsflächen beschränkt. Sportlichen Zwecken dienende Gebäude sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Öffentliche Grünflächen

In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Sportbetrieb dienen (z.B. Rasenplätze, Laufbahnen, Leichtathletikanlagen, Kunstrasenplätze, sonstige Sportfreianlagen, Boule-Plätze, Tribünen, Umkleiden, Sanitäreinrichtungen etc.), sowie die dazugehörigen Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Vereinsgaststätten wird jedoch auf die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) im Süden begrenzt. Die Zulässigkeit

von Sporthallen wird zudem auf die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Norden begrenzt.

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

Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern (Hinweis: Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich). Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.), sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig (z.B. in angrenzende Grünflächen etc.) versickert werden kann.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bei der Errichtung von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind zu erhalten und zu pflegen sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Bestandsbäume - auch solche, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind -, die im Zuge von Baumaßnahmen nicht erhalten werden können und daher notwendigerweise beseitigt werden müssen, sind zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu ersetzenden Baumes. Beträgt dessen Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 80 cm, ist als Ersatz ein Baum mit einem Mindestumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Beträgt der Umfang des beseitigten Baumes mehr als 80 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Größe zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Der Erfolg dieser Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach der Ersatzpflanzung zu überprüfen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen. Die Artenauswahl der Ersatzpflanzungen hat in Abstimmung mit der Stadt Bensheim zu erfolgen. Die Platzierung der Ersatzpflanzungen ist mit der Stadt Bensheim abzustimmen und hat so zu erfolgen, dass sie in das Grünkonzept integriert werden kann (z.B. Bildung eines begrüneten Zentrums).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei geneigten Dächern mit mehr als 10° Dachneigung sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Begrünte Dächer sind darüber hinaus unabhängig von der Dachneigung für alle Gebäude zulässig.

Reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen, die entsprechend zulässig sind.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Vernässungsgefahr

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. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen.

Wer in ein vernässstes 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.

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 sind das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen; Richtlinien für die Planung“ und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ etc. 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.

Bei Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Ver- und Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- und Entsorgungsträger zu errichten.

3. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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).

4. Bodenschutz, Baugrund und Grundwasserstände

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Stadt Bensheim liegen keine entsprechenden Informationen vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, 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.

Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angeregt.

5. Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist innerhalb des Plangebietes gemäß den Anforderungen 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 nachzuweisen. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h über eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei einem Fließüberdruck von mindestens 1,5 bar. Die Lage von Hydranten ist mit den zuständigen Fachstellen des vorbeugenden Brandschutzes sowie mit der städtischen Feuerwehr abzustimmen.

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

6. Nähe zu Bahnanlagen

Auf die von den stromführenden Teilen der nahegelegenen DB-Oberleitungs-/Speiseleitungsanlagen ausgehenden Gefahren wird ausdrücklich hingewiesen. Die einschlägigen Vorschriften und die Schutzabstände sind insbesondere auch bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Nahbereich der Bahnanlagen einzuhalten.

Auf oder in direkter Nachbarschaft von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden, was bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten ist.

Bei Anpflanzungen in Nähe des Bahngeländes dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Zur Vermeidung von Betriebsgefährdungen durch Bäume und Gehölze muss deren Pflanzabstand zu den Bahnanlagen einschließlich Oberleitungsanlagen mindestens so groß wie die zu erwartende Endwuchshöhe sein.

7. Kampfmittelräumdienst

Für das Plangebiet wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes ein Verdacht auf Kampfmittelreste geäußert. Örtliche Erkundungen werden empfohlen. Dies ist bei der Durchführung von Erdarbeiten zu berücksichtigen.

8. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der „Satzung über den Schutz von Bäumen“ (Baumschutzsatzung) der Stadt Bensheim, die am 11.01.2009 in Kraft getreten ist, sind zu beachten.

Ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen für beseitigte Bäume sind im Rahmen eines für das Plangebiet entsprechend zu erstellenden und mit der Stadt Bensheim abzustimmenden Bepflanzungs- bzw. Gestaltungsplanes an geeigneter Stelle durchzuführen.

9. Artenschutz

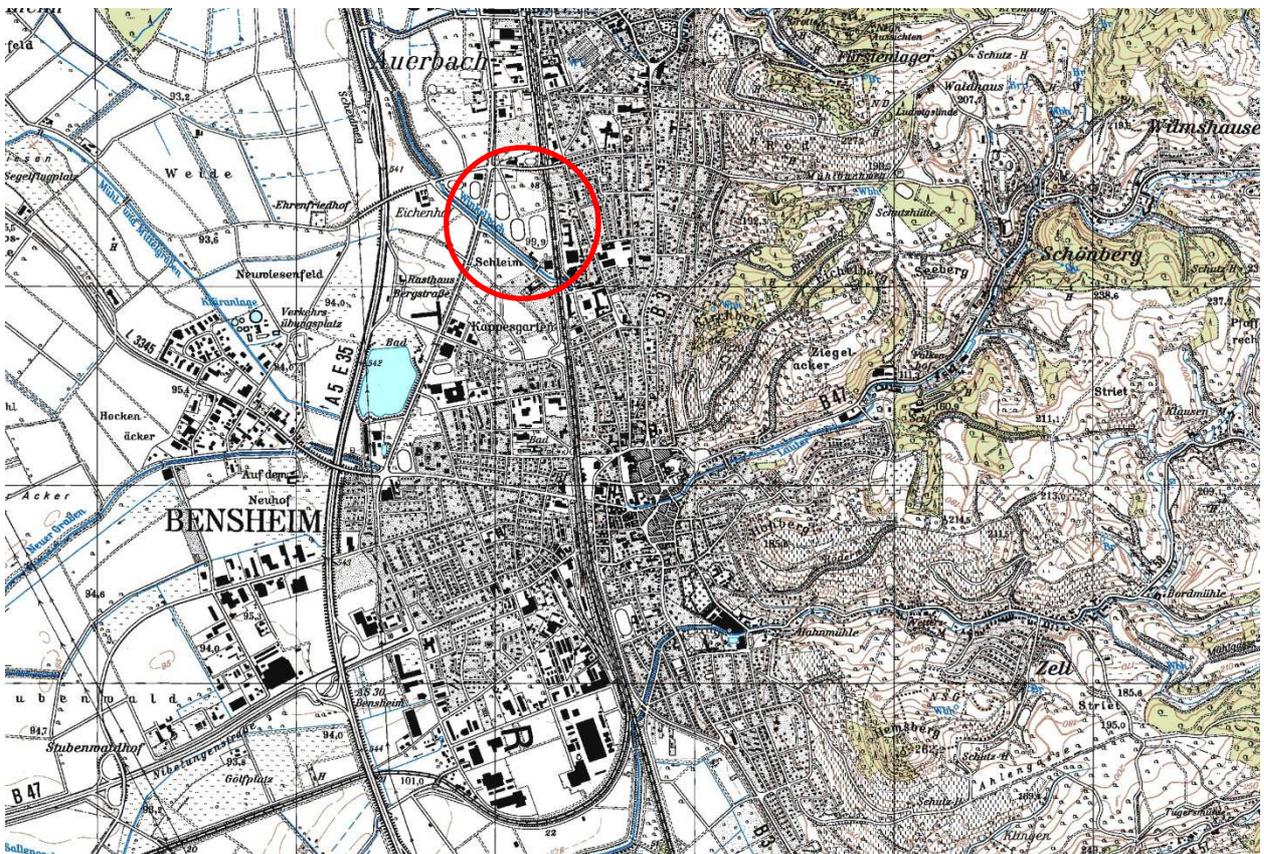
Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG) anzuwenden sind. Dabei sind beispielsweise die artenschutzrechtlichen Verbote bei Rodungsarbeiten an Gehölzen (neben den zeitlichen Regelungen hinsichtlich der Brutzeiten von Vögeln sind auch eventuell vorhandene Höhlenbäume zu berücksichtigen) sowie bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (hier sind insbesondere Fledermäuse/brütende Vögel zu berücksichtigen) zu beachten, damit bei Realisierung der Planung nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Umständen eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein könnte, welche bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.



Stadt Bensheim

1. Änderung des Bebauungsplanes BW 59 „Weiherhausstadion“



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 der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Erschließungsanlagen	8
I.1.6	Altlasten	9
I.1.7	Denkmalschutz	9
I.1.8	Wasserwirtschaftliche Belange	9
I.1.9	Immissionsschutz	11
I.1.10	Energiewende, Klimaschutz und Klimawandel	11
I.1.11	Verkehrliche Belange	12
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	12
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen	13
I.2.2	Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen	14
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	15
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	16
II.	Belange von Natur und Landschaft	16
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 hat im Jahr 2012 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes BW 59 „Weiherhausstadion“ durchgeführt, welches durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 17.09.2013 abgeschlossen wurde. Ziel der damaligen Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zusätzlichen wettkampftauglichen Sporthalle zwischen den vorhandenen Sportflächen und der bestehenden Sporthalle im Süden des Weiherhausstadion-Geländes.

Um aus gegebenem Anlass und möglichst kurzfristig die Entwicklungsmöglichkeiten für die im Weiherhausstadion trainierenden Vereine und die Stadt Bensheim gleichermaßen zu gewährleisten, ist einerseits die Errichtung eines Funktionsgebäudes seitens der Stadt Bensheim und andererseits die Errichtung eines Sport- und Funktionsgebäudes durch die „Turn- und Sportvereinigung Rot-Weiß Auerbach 1881 e.V.“ (abgekürzt: TSV Auerbach) vorgesehen. Die südöstlich des Vereinsheimes des „Fußballclubs 1907 e.V. Bensheim“ (abgekürzt: FC 07 Bensheim) und nordöstlich der Dammstraße bzw. des Winkelbaches befindlichen Umkleiden und Duschen sowie die Platzwartwohnung sollen abgerissen werden, um Platz für das geplante Funktionsgebäude der Stadt Bensheim und für weitere Stellplatzflächen zu schaffen. Das geplante TSV-Sport- und -Funktionsgebäude ist im Norden des westlichen Spielfeldes, südlich der Skateanlage vorgesehen.

Damit auch weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung und Ordnung des Weiherhausstadions gegeben ist und nicht zuletzt, um eine Investitionssicherheit für die Stadt Bensheim und den Verein im Hinblick auf die geplanten Neubauten zu erhalten, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Mit vorliegender Bebauungsplanänderung wird somit der planungsrechtliche Rahmen für die künftige Sportflächennutzung abgesteckt. Im Sinne einer Angebotsplanung sollen jedoch keine allzu engen Regelungen getroffen werden, damit kommende, im Moment nicht abschätzbare Nutzungen nicht jedes Mal einer Bebauungsplanänderung bedürfen. Die Stadt Bensheim kann als überwiegende Grundstückseigentümerin der Sportplatzflächen auch ohne detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan konkret Einfluss auf geplante Anlagen und Nutzungen etc. nehmen.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem des Ursprungsplanes und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Auerbach, Flur 11, Flurstücke Nr. 309/6, Nr. 309/8, Nr. 309/9, Nr. 322/1 und Nr. 555/1 sowie in der Gemarkung Bensheim, Flur 18, Flurstücke Nr. 713/2, Nr. 713/4, Nr. 713/6 und Nr. 713/7.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 11,78 ha.

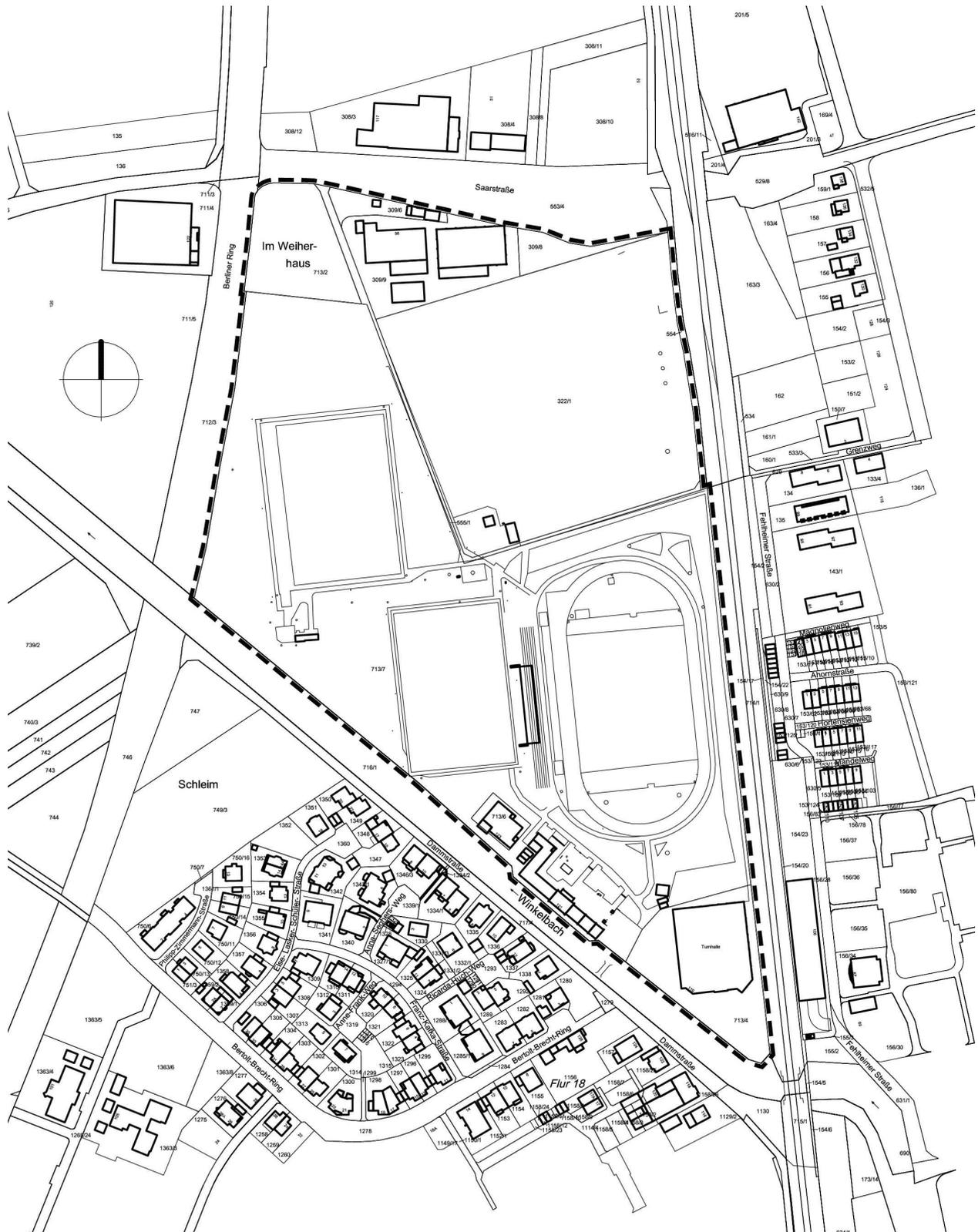


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 59 „Weiherhausstadion“ (unmaßstäblich)

1.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher nach Auskunft

des zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst gelten.

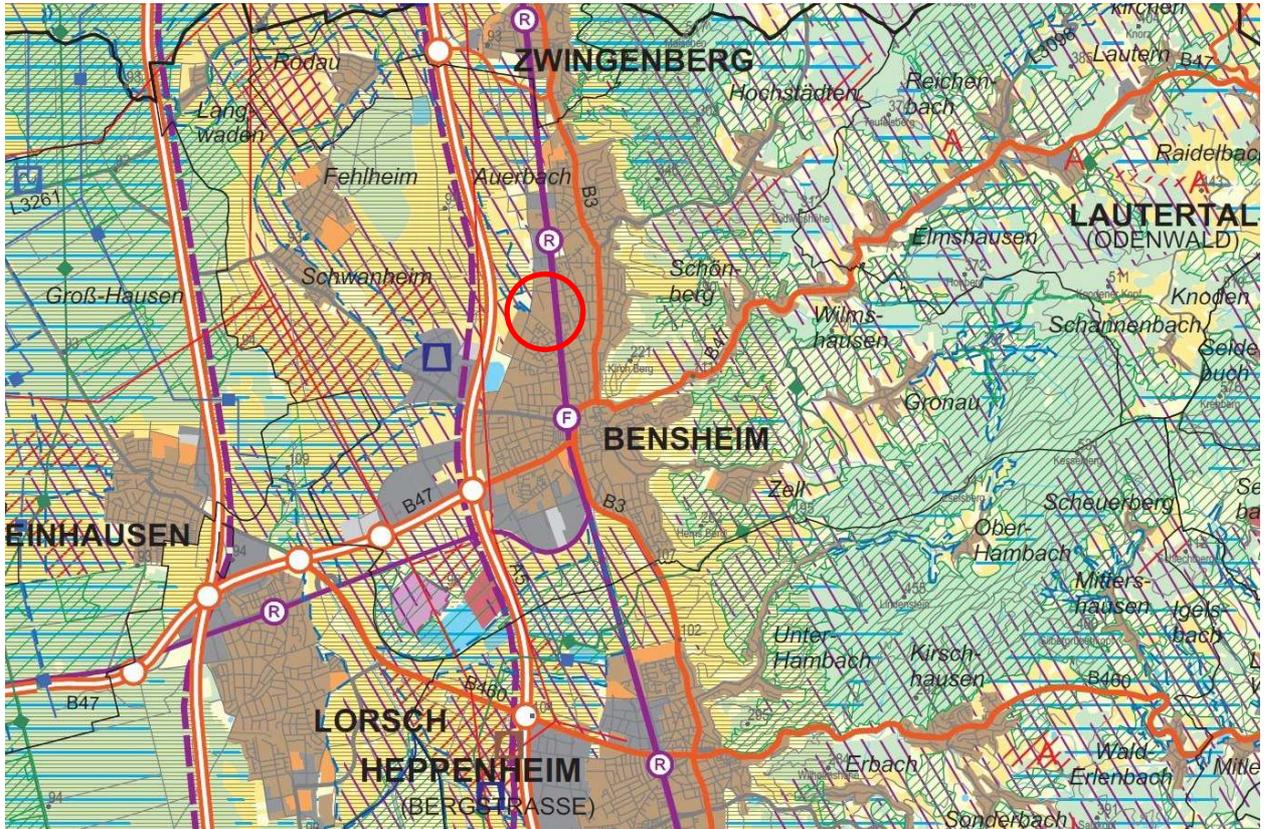


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010 (unmaßstäblich)

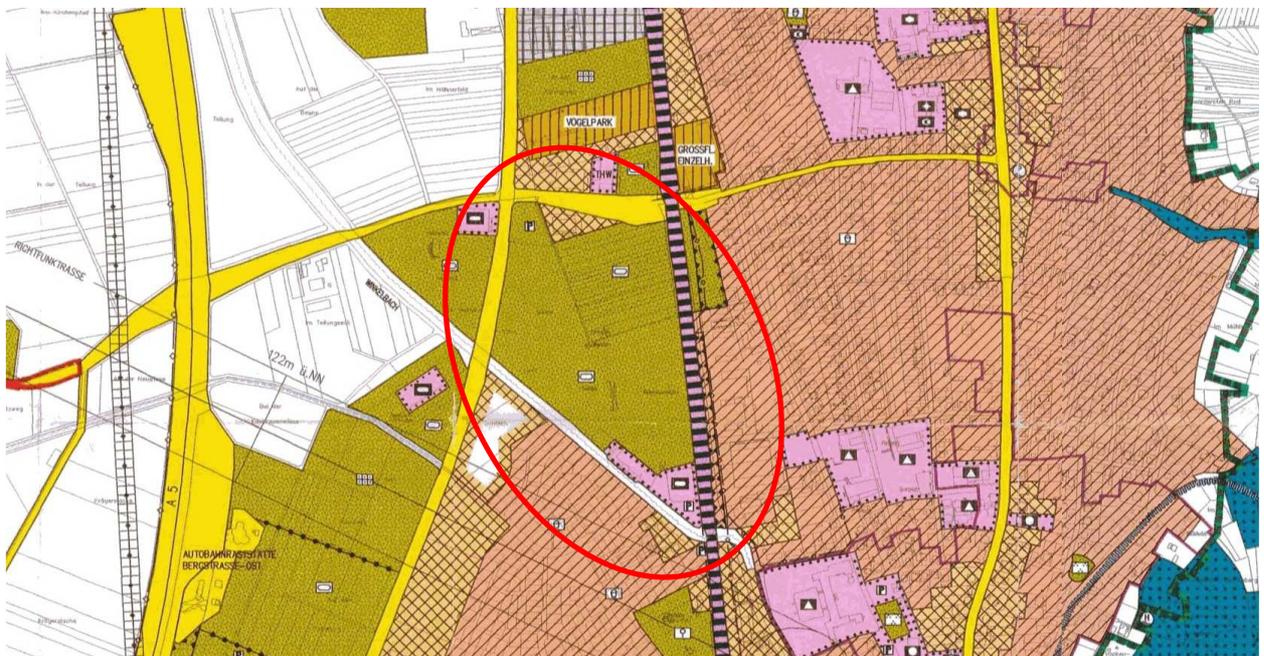


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (unmaßstäblich)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim stellt das Plangebiet überwiegend als „Grünflächen, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Im Norden des Plangebietes sind im Bereich des Vereinsheimes der TSV Auerbach „Gemischte

Bauflächen, Bestand“ dargestellt. Westlich hiervon befindet sich ein Symbol für den „ruhenden Verkehr“, der den Bereich des vorhandenen Parkplatzes kennzeichnet. Die Flächen an der Südspitze des Plangebietes sind als „Flächen für den Gemeinbedarf, Bestand“ für „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und einem Symbol für den „ruhenden Verkehr“ bestimmt. Bis auf die Bereiche des TSV-Vereinsheimes und der Skateanlage kann der Bebauungsplan damit bereits als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die abweichenden Bereiche in einem separaten Bauleitplanverfahren ist dennoch nicht notwendig, da im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Belange, die gegen die vorliegende Planung stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BW 59 „Weierhausstadion“ (unmaßstäblich)

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 59 „Weiherhausstadion“ wird der bestehende Bebauungsplan BW 59 „Weiherhausstadion“ (in Kraft getreten am 17.09.2013) vollständig überplant und ersetzt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht vorhanden. Informationen über ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der bestehenden und weitgehend unverändert in der Bauleitplanung übernommenen Nutzungen wird kein Untersuchungsbedarf gesehen. 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 überwiegend um Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Bensheim handelt, kann die Regelungsdichte des Bebauungsplanes in diesem Punkt gering bleiben.

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

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

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Berliner Ring im Westen, die Saarstraße im Norden, die Eisenbahnlinie Mannheim - Frankfurt im Osten und die Dammstraße bzw. den Winkelbach im Süden.

Im Nordwesten befinden sich die Hallen und Außenplätze der „Tennishalle Bensheim“. Im Norden liegt ein typisches Mischgebiet mit verschiedenen Gewerbebetrieben, Wohnnutzungen in den Obergeschossen und dem Bensheimer THW-Stützpunkt sowie weiteren Tennisplätzen. Die Gebiete im Osten jenseits der Bahn und im Südwesten sind überwiegend von Wohnnutzung geprägt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die bisherigen Anlagen des Weiherhausstadions mit den beiden Vereinsheimen der TSV Auerbach und des FC 07 Bensheim, der Turnhalle des Landkreises Bergstraße und verschiedenen Sportplätzen mit Stellplatzflächen, Tribüne, Umkleiden etc.

Das mit vorliegender Änderungsplanung kurzfristig vorgesehene Funktionsgebäude der Stadt Bensheim soll südöstlich des FC-Vereinsheimes im Bereich der heutigen Umkleiden und Duschen sowie der Platzwartwohnung errichtet werden. Das ebenfalls zeitnah zu realisierende Sport- und Funktionsgebäude der TSV Auerbach ist zwischen dem westlichen Spielfeld und der Skateanlage vorgesehen.

Die bislang mit Gebäuden bebaute Fläche des Plangebietes umfasst in Summe rund 6.750 m². Neben den vorgenannten Hauptgebäuden sind in dieser Summe auch Nebengebäude und Garagen sowie die niederzulegenden Gebäude enthalten.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist erschlossen. An den Planbereich grenzen direkt der Berliner Ring im Westen und die Saarstraße im Norden an. Im Süden ist das Weiherhausstadion durch eine Brücke über den Winkelbach von der Dammstraße aus erreichbar.

In den bestehenden Erschließungsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt, an die die vorhandenen Gebäude bereits angeschlossen sind und die zusätzliche Bebauung angeschlossen werden kann. Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der jeweiligen Bauherren.

Der bestehende große Parkplatz im Norden des Sportstadions wird als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Der Bereich der Turnhalle ist über die Dammstraße sowie über eine Fuß-/Radwegeverbindung zur Fehlheimer Straße erschlossen. Über die Anbindung an die Fehlheimer Straße besteht auch eine kurze Entfernung zum Alten Kurfürstlichen Gymnasium (AKG) und zur Heinrich Metzendorf Schule (HMS) sowie zum Goethe-Gymnasium.

Im Bereich zwischen Bahnlinie und Fehlheimer Straße befindet sich ein weiterer größerer Parkplatz der Stadt Bensheim (Rückseite Elektronik-Markt), der z.B. für die Besucher von Sportwettkampfanstaltungen im Weiherhausstadion ebenfalls genutzt werden kann.

Von der Dammstraße führen eine bestehende Brücke für den Fahrverkehr sowie eine Fußgängerbrücke in das Plangebiet. Der Hauptzugang zum Stadion erfolgt von der Saarstraße im Norden über den dort bestehenden Parkplatz.

Innerhalb des Weiherhausstadions befinden sich Brunnen der ehemals stadteigenen Wassergewinnung, die jedoch nicht mehr zur Trinkwasserversorgung genutzt werden. Die Verbindungswege durch das Sportgelände werden nicht separat festgesetzt, da sie Teile bzw. Nebenanlagen der jeweiligen Flächennutzung sind.

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

I.1.6 Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich nach Auskunft der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Stadt Bensheim liegen keine entsprechenden Informationen vor.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch etc.) 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen wurde. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens im Vorfeld zu geplanten Baumaßnahmen angeregt.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Bensheim keine geschützten Kulturgüter.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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. Die geplante zusätzliche Bebauung ist an das Trinkwassernetz und die kommunalen Abwasseranlagen anzuschließen. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen und der bestehenden Baurechte über den ursprünglichen Bebauungsplan wird der Trinkwasserverbrauch durch die vorliegende Änderungsplanung voraussichtlich nicht oder nur unwesentlich zunehmen.

Um Trinkwasser einzusparen kann nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Da die Stadt Bensheim sowohl größtenteils Grundstückseigentümerin des Plangebietes als auch Planverfasserin ist, sind die Nutzungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser bekannt und ein diesbezüglicher Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes daher nicht erforderlich.

I.1.8.2 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt, da die brandschutztechnische Infrastruktur in Bezug auf die Löschwasserversorgung bereits vorhanden ist. Ggf. wird für die Neubauten eine Ergänzung der Hydrantenstandorte erforderlich.

Der Löschwasserbedarf ist innerhalb des Plangebietes gemäß den Anforderungen 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 nachzuweisen. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h über eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei einem Fließüberdruck von mindestens 1,5 bar. Die Lage von Hydranten ist mit den zuständigen Fachstellen des vorbeugenden Brandschutzes sowie mit der städtischen Feuerwehr abzustimmen.

I.1.8.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

I.1.8.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

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

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

I.1.8.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der Planbereich ist teilweise zwar bereits bebaut, besteht jedoch größtenteils aus Freiflächen. Durch die Neuerrichtung der geplanten Gebäude erhöht sich die anteilige Bodenversiegelung an der Plangebietsgesamtfläche nur geringfügig. Aufgrund der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wirkt sich die Erhöhung der Bodenversiegelung nur unwesentlich auf die Grundwasserneubildung aus.

I.1.8.6 Abwasser

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist vollständig an die vorhandene Abwasseranlage der Stadt Bensheim bzw. der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße (KMB) angeschlossen. Die geplante Bebauung wird entsprechend an die vorhandene Abwasseranlage angeschlossen.

I.1.8.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Der im Süden an den Geltungsbereich angrenzende, aber außerhalb dessen liegende Winkelbach wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Von der Dammstraße führen eine bestehende Brücke für den Fahrverkehr sowie eine Fußgängerbrücke in das Plangebiet. Sofern an den bestehenden Brücken Veränderungen erforderlich werden, können diese über das ohnehin erforderliche Wasserrechtsverfahren genehmigt werden.

I.1.8.8 Grundwasserstand

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried liegt und der Plangeltungsbereich daher als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft ist. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen evtl. 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. Seitens der Stadt Bensheim wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Da es sich bei den vorgesehenen Neubauten um Vorhaben handelt, die überwiegend auf Flächen im Eigentum der Stadt Bensheim stattfinden sollen, sind weitergehende Hinweise im Planverfahren nicht erforderlich. Die Stadt Bensheim ist nämlich selbst Bauherr im Plangebiet bzw. steht in Bezug auf die Vereinsanlagen in engem Kontakt zu den betroffenen Vereinen und berät diese in der Projektrealisierung. Die entsprechenden Belange sind hierdurch angemessen berücksichtigt.

Wer in ein vernässstes 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 (z.B. bei Baumaßnahmen der Vereine an den Vereinsgebäuden) sind ausgeschlossen.

I.1.9 Immissionsschutz

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde durch einen Fachgutachter eine schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der bestehenden und damals geplanten Nutzungen des Weiherhausstadion-Geländes auf die umliegenden Nutzungen durchgeführt.

Durch das nun geplante Funktionsgebäude der Stadt Bensheim und das TSV-Sport- und -Funktionsgebäude wird sich an der schalltechnischen Situation nichts Wesentliches verändern. Das Funktionsgebäude ersetzt die entsprechend niederzulegenden Umkleiden und Duschen sowie die Platzwartwohnung südöstlich des FC-Vereinsheimes. Auch durch die südlich der Skateanlage innerhalb des dortigen Baufensters vorgesehene Sport- und Funktionsgebäude wird sich der derzeitige Spielbetrieb nicht nennenswert ändern. Hier sind in erster Linie Umkleiden und Duschen für die TSV Auerbach geplant, deren Lage sich aufgrund der sinnvollen Nähe zum Spielfeld ergibt. Zudem ist dieser Neubau sehr weit von den außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen (insbesondere den überwiegend im Süden und Osten befindlichen Wohnnutzungen) entfernt, sodass hieraus kein Immissionskonflikt erkennbar ist.

Der Gutachter kam in der damaligen schalltechnischen Untersuchung zu dem Ergebnis, dass keine außergewöhnlichen Lärmkonflikte zu erwarten sind und demnach auch keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da sich an den Rahmenbedingungen, wie bereits beschrieben, keine nennenswerten Änderungen durch die vorliegende Planung ergeben, kann auch weiterhin auf Festsetzungen zur Lärmthematik verzichtet werden. Diese Meinung wird auch seitens der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Bergstraße geteilt.

I.1.10 Energiewende, Klimaschutz und Klimawandel

Die Belange des Klimaschutzes werden im vorliegenden Fall im Vergleich zu anderen Bauleitplänen der Kommune nur unwesentlich betroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet überwiegend eine Übernahme der baurechtlichen Situation und darüber hinaus die Errichtung von zwei Gebäuden im Rahmen von kommunalen bzw. gemeinnützigen Baumaßnahmen. Im Rahmen der Förderbestimmungen kommunaler Projekte wird die Stadt eine den Anforderungen des Klimaschutzes entsprechende Bebauung realisieren. Hierzu bedarf es keiner entsprechenden Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes. Die Gebäude sind ohnehin unter Berücksichtigung der Bestimmungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) als Mindestanforderung zu errichten, durch die die Klimaschutzbelange bereits in

gerechter Abwägung zu den Belangen der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden. Diese gelten auch für eventuelle Veränderungen an bestehenden Gebäuden. Es liegen keine besonderen Rahmenbedingungen vor, die Anforderungen über die bereits bestehenden allgemeinen Anforderungen der Energiegesetzgebung der Bundesrepublik hinaus als formal städtebaulich begründet und erforderlich erscheinen lassen.

Möglichkeiten zur Optimierung der Energieeinsparungen bei dem geplanten Funktionsgebäude werden durch die Stadt im Zuge der Objektplanung intensiv geprüft. Besondere Risiken für die Sportanlagen, die sich aus dem Klimawandel ergeben könnten, sind nicht erkennbar.

Der aufgrund der Bestimmungen der EnEV minimale Energiebedarf einzelner Gebäude rechtfertigt keine weitergehenden planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen bezüglich besonderer Anlagen zur Energiegewinnung. Die Bestimmungen der EnEV werden vorliegend für angemessen und ausreichend erachtet. Darüber hinausgehende Anforderungen an Energieversorgung und Energieeinsparung kann die Stadt im Rahmen der Objektplanung im eigenen Ermessen berücksichtigen, ohne dass hierzu planungsrechtliche Vorgaben erforderlich wären.

I.1.11 Verkehrliche Belange

Das Weiherhausstadion verfügt über zwei Hauptzufahrten bzw. Hauptzugänge. Die nördliche Zufahrt von der Saarstraße liegt in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehrsplatz am Berliner Ring und ist sehr leistungsfähig. Über diese Zufahrt ist der größere der beiden Parkplätze der Sportanlage mit rund 150 Parkplätzen anfahrbar.

Die südliche Zufahrt führt von der Europaallee durch die Dammstraße zu einem kleineren Parkplatz mit rund 50 Stellplätzen. Die Dammstraße ist in voller Parzellenbreite von rund 4,0 m ausgebaut. Begegnungen von Pkws sind bei verminderter Geschwindigkeit möglich. Die Dammstraße stellt vor allem für den Radverkehr eine wichtige Verbindung zum Weiherhausstadion aus dem umliegenden Stadtgebiet, aber auch für die Schülerinnen und Schüler, die die Sportanlage nutzen, dar.

Aufgrund der vorliegenden Änderungsplanung werden sich die verkehrlichen Belange und insbesondere der Stellplatzbedarf im Plangebiet nicht wesentlich ändern. Der Parkplatzbedarf kann auch an den Wochenenden mit dem dann gegebenen Spielbetrieb über die bestehenden Stellplätze gedeckt werden. An normalen Trainingstagen ist die Auslastung der Parkplätze geringer. Um aber auch bei größeren Sportveranstaltungen ein ausreichendes Parkplatzangebot bieten zu können, sollten mittelfristig Überlegungen angestellt werden, die 160 Stellplätze auf dem Parkplatz zwischen Bahntrasse und Fehlheimer Straße (Rückseite Elektronik-Markt) zu ertüchtigen und über eine verbesserte Anbindung an das Gelände des Weiherhausstadions in geeigneter Form zu attraktiveren.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden. Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung orientieren sich an dem ursprünglichen Bebauungsplan sowie den beiden geplanten Neubauten, wobei die Festsetzungen insgesamt aber auf ein aus städtebaulicher Sicht zwingend erforderliches Maß beschränkt bleiben, damit bei künftigen Veränderungen eine möglichst flexible planungsrechtliche Grundlage gegeben ist.

Die Darstellungen der Sportanlagen und Spielfelder in der Planzeichnung wurden übrigens aus dem aktuellen Liegenschaftskataster übernommen und erfolgen nur nachrichtlich ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes im Bereich des Vereinsheimes der TSV Auerbach wird als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport und Gastronomie“ festgesetzt. Hierdurch sind sowohl die bestehenden als auch die funktional vergleichbaren Nutzungen (z.B. Turnhallen, Sportfreiflächen, Vereinsheime mit Clubräumen, Umkleiden, Sanitäreinrichtungen, Gaststätten bzw. Restaurants etc. sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze) in diesem Gebiet allgemein zulässig. Andere Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, sind hier seitens der Stadt Bensheim unerwünscht, da sie ggf. immissionschutzrechtliche Konflikte fördern würden und werden daher ausgeschlossen. Aufgrund dessen wäre hier die Festsetzung eines Mischgebietes, wie es der wirksame Flächennutzungsplan eigentlich vorgibt, nicht zielführend gewesen, da durch den Ausschluss einer Wohnnutzung eine wesentliche Eigenart des Mischgebietes nicht mehr gegeben wäre.

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) von Gebäuden wird für die Sondergebietsflächen, die Gemeinbedarfsflächen und die Grünflächen separat festgesetzt. Sowohl für das „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sport und Gastronomie“ als auch für die „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ wird die maximal zulässige Grundfläche von Gebäuden unverändert auf jeweils 3.000 m² festgesetzt. Die Sondergebietsflächen sind bereits auf einer Gesamtfläche von rund 2.600 m² bebaut. Hier besteht somit noch eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit, wobei eine Erweiterungsfläche von 400 m² aufgrund des bereits weitgehend bebauten Baufensters für ausreichend erachtet wird. Der Wert von 3.000 m² als zulässige Grundfläche für Gebäude im Bereich der festgesetzten Grünflächen wird ebenfalls als ausreichend erachtet. Durch bestehende und in diesem Bereich geplante Gebäude (TSV-Sport- und -Funktionsgebäude) werden ca. 1.550 m² bebaut, sodass die Festsetzung bei Bedarf weitere Gebäude wie Umkleiden, überdachte Tribünen etc. in einer Gesamtgröße bis ca. 1.450 m² ermöglicht. Die bisherige Begrenzung der Gebäudegrundflächen in den „Flächen für den Gemeinbedarf“ für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen genügt hingegen voraussichtlich nicht den zukünftigen Anforderungen. Da die Gemeinbedarfsflächen nach Westen geringfügig erweitert wurden, damit das geplante Funktionsgebäude der Stadt Bensheim ebenfalls hierin Platz findet, summieren sich die zukünftigen Gebäudegrundflächen mit der bestehenden Turnhalle des Landkreises Bergstraße (ca. 2.400 m²) und dem geplanten städtischen Funktionsgebäude (ca. 600 m²) auf insgesamt ca. 3.000 m². Um in den Gemeinbedarfsflächen weiterhin eine Möglichkeit für Gebäudeerweiterungen zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Grundfläche von Gebäuden hier auf 6.500 m² festgesetzt.

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung ist es der Stadt Bensheim in erster Linie wichtig, eine Begrenzung der zulässigen Gebäudeflächen innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Sport und Gastronomie“ und der „Flächen für den Gemeinbedarf“ für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie insbesondere innerhalb der „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ vorzugeben. Alle weiteren baulichen Anlagen sollen bedarfs- und nutzungsgerecht in Abstimmung zwischen dem z.B. bauwilligen Verein und dem Grundstückseigentümer errichtet werden. Nachdem im Plangebiet lediglich zwei Grundstückseigentümer, nämlich die Stadt Bensheim und der Kreis Bergstraße anzutreffen sind, kann von einer städtebaulich geordneten und bedarfsgerecht optimierten Entwicklung des Weiherhausstadions ausgegangen werden. Insbesondere bei den „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ wird kein Grund gesehen, beispielsweise die Sportfunktionsflächen, zu denen nutzungsbedingt z.B. auch die Sportplätze als Hauptanlagen zählen, in ihrer Größe zu begrenzen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird daher neben den getroffenen Festsetzungen zu den maximal zulässigen Grundflächen von Gebäuden kein diesbezüglich weitergehender Regelungsbedarf gesehen.

Eine maximale Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls nicht festgesetzt, da die Stadt Bensheim als Vorhabenträgerin für das neue Funktionsgebäude, aber auch als betroffene Grundstückseigentümerin für die anderen baulichen Entwicklungen im Stadionbereich keine entsprechende Regelung im Rahmen der Planungshoheit erlassen muss, sondern die Gebäude im Rahmen der Eigenverantwortung sportfunktional und wirtschaftlich auch hinsichtlich der Höhe optimieren

kann. Damit wird auch die Zulässigkeit vorhandener und ggf. neu zu errichtender Flutlichtmasten nicht in Frage gestellt. Unter dem Aspekt der Blendfreiheit sind hohe Masten grundsätzlich von Vorteil. Das Flutlicht kann bei höherer Lichtpunkthöhe gezielter auf die Sportflächen gelenkt werden. Durch Blendschirme bzw. Reflektoren in den Leuchten können Beeinträchtigungen der Nachbarbebauungen sowie des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen und der Bahnlinie durch das Flutlicht minimiert werden.

Im Übrigen ist die Festsetzung einer Höhenbegrenzung gemäß Kommentierung zu § 16 BauNVO (siehe z.B. Fickert-Fieseler, Randnummer 42 ff.) nur dann erforderlich, wenn ohne die entsprechende Festsetzung eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange und insbesondere des Orts- oder Landschaftsbildes nicht auszuschließen ist. Hierzu ist festzustellen, dass die dem Sportbetrieb dienenden Gebäude im Allgemeinen nach den Nutzungsanforderungen dimensioniert werden und aus wirtschaftlichen Gründen meist nur Mindestanforderungen Berücksichtigung finden. Unabhängig hiervon liegen die Gebäudehöhen sowohl bei den zweigeschossigen Vereinsgebäuden im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport und Gastronomie“ als auch bei der Sporthalle des Kreises Bergstraße in den „Flächen für den Gemeinbedarf“ im Bereich von unter 12 m. Entsprechende Höhen werden sowohl im südlich gelegenen Baugebiet der „Kappesgärten“ als auch jenseits der Bahn im Bereich an der Fehlheimer Straße erreicht und überschritten. Es ist infolge der hier vorliegenden Planung daher nicht mit einer Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu rechnen, sodass die Festsetzung maximal zulässiger Höhen nicht geboten erscheint. Auch liegen um das Plangebiet herum mit den Anlagen der Bahn, Verkehrsflächen und dem Winkelbach öffentliche Flächen, die ein vielfaches der erforderlichen Abstandsflächen zu benachbarten Baugrundstücken gewährleisten, sodass auch eine Verletzung nachbarschützender Belange nicht zu befürchten ist. Im Übrigen sind auch für die öffentlichen Sportgebäude sowie für Vereinsgebäude die Abstandsflächenregelungen der HBO zu beachten, sodass auch hierdurch bereits eine unangemessene Höhenentwicklung auszuschließen ist. Zusammenfassend ist festzustellen, dass kein weitergehender Regelungsbedarf zum Maß der baulichen Nutzung besteht.

Auf allen Teilflächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Bensheim befinden, sind im Sinne der erforderlichen städtebaulichen Ordnung ferner überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt, die eine weitergehende Einschränkung der Bebaubarkeit über die Festsetzung der zulässigen Grundfläche hinaus darstellen. Zudem hat die Stadt Bensheim die Möglichkeit, im Rahmen der Erbbaurechtsverträge für die Überlassung von Teilflächen an die örtlichen Vereine weitergehende Einschränkungen zur Bebaubarkeit zu bestimmen. Auch die Erweiterungsmöglichkeiten für das im Eigentum des Kreises Bergstraße stehende Grundstück sind städtebaulich angemessen. Hier wirkt im Übrigen auch der Stellplatznachweis in Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes restriktiv auf mögliche Erweiterungen des Gebäudebestandes. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird diesbezüglich kein weitergehender Regelungsbedarf gesehen.

1.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen

In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf“ im Süden des Plangebietes sowie südlich des bestehenden Parkplatzes im Nordwesten des Geltungsbereiches sind entsprechend der genannten Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen allgemein zulässig. Zu diesen zählen beispielsweise Sport- bzw. Turnhallen, Umkleiden, Sanitäreinrichtungen etc., aber auch die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze. Hiermit wird die Zulässigkeit der bestehenden Nutzungen ebenso gewährleistet wie die des geplanten städtischen Funktionsgebäudes mitsamt den erforderlichen Stellplätzen. Die Zulässigkeit der bereits vorhandenen Skateanlage wird allerdings auf die nördliche der beiden zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsflächen beschränkt, da auf der südlichen Gemeinbedarfsfläche eine derartige Nutzung aufgrund des zu erwartenden Lärmkonfliktes im Hinblick auf das südlich angrenzende Wohngebiet ausgeschlossen werden muss. Insgesamt könnten Sportfreianlagen in der südlichen Gemeinbedarfsfläche zu Immissionskonflikten mit der südlich

benachbarten Wohnnutzung (Kappesgärten) führen, weshalb entsprechende Anlagen hier ausgeschlossen werden. Sportanlagen innerhalb von Gebäuden sind hingegen unkritisch und können zugelassen werden. Ergänzend wird bestimmt, dass Gebäude in den „Flächen für den Gemeinbedarf“ ausschließlich innerhalb der dort zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die Bebauung der „Grundstücksspitze“ südlich der bestehenden Sporthalle des Kreises Bergstraße wird somit im Sinne des Erhalts der bestehenden Parkplatz- und Freiflächen ausgeschlossen. Hierdurch soll auch die „Angsträumthematik“ der Bahnunterführung durch beidseits anschließende großzügige Freiflächen gemindert werden.

In den zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind - ebenfalls zur Darstellung der Zulässigkeit der derzeit bestehenden Nutzungen - bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Sportbetrieb dienen (z.B. Rasenplätze, Laufbahnen, Leichtathletikanlagen, Kunstrasenplätze, sonstige Sportfreianlagen, Boule-Plätze, Tribünen, Umkleiden, Sanitäreinrichtungen etc.), sowie die dazugehörigen Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Vereinsgaststätten wird jedoch auf die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) im Süden begrenzt; die Zulässigkeit von Sporthallen auf das Baufenster im Norden. Damit sollen die übrigen Flächen, mit Ausnahme der den Sportplätzen in ihrer Lage funktional direkt zugeordneten Anlagen (wie z.B. Tribünen), von baulichen Anlagen überwiegend freigehalten werden. Dies gebietet nicht zuletzt schon die Festsetzung einer Grünfläche per se. Die zusätzliche Festsetzung eines Baufensters im Bereich der geplanten TSV-Sporthalle ist insofern sinnvoll, dass dieses größere Gebäude dem Charakter einer Grünanlage ggf. ebenso entgegenstehen würde wie die bestehende Vereinsgaststätte im südlichen Baufenster. Weitere untergeordnete bauliche Anlagen, wie Wege, Sportflächen, Tribünen, Nebenanlagen, kleinere Lagergebäude für Sportgeräte, Fahrradabstellanlagen etc., sind mit der Gesamtprägung als Grünfläche vereinbar und werden daher zugelassen. Die Lage der neu geplanten TSV-Sporthalle ergibt sich aus verschiedenen Rahmenbedingungen. Zum einen sollen die darin vorgesehenen Umkleiden und Duschen nutzungsbedingt in der Nähe des Spielfeldes liegen, zum anderen soll das geplante Gebäude aber auch nicht allzu weit entfernt vom TSV-Vereinsheim gelegen sein. Eine Errichtung der Sporthalle innerhalb der Flächen des großen Sportplatzes auf dem Flurstück Nr. 322/1 (östlich der Hauptdurchwegung) ist nicht möglich. Eine Inanspruchnahme dieser Rasenspielfläche wurde im Rahmen einer sportfunktionalen Prüfung durch den Betreiberverein schon frühzeitig ausgeschlossen. Diese Rasenfläche ist für den Trainings- und Spielbetrieb gerade in den Kinder- und Jugendgruppen unverzichtbar und aufgrund ihres Zuschnittes und der Gesamtgröße auch multifunktional nutzbar (z.B. zur Ausrichtung des regelmäßig stattfindenden Volleyballturniers etc.), wohingegen die Fläche unter den Bäumen so gut wie keine Nutzung erfährt. Darüber hinaus soll der zentrale Bereich des Stadions im Sinne einer „neuen Mitte“ freigehalten werden. Dieser Bereich soll im Rahmen der Eigenverantwortung der Stadt Bensheim anhand eines entsprechend zu erstellenden Bepflanzungs- bzw. Gestaltungsplanes realisiert werden. Die im Bereich des geplanten Hallenneubaus zu rodenden Bäume sind an anderer Stelle durch Neuanpflanzungen zu ersetzen, sodass die Eingriffe angemessen ausgeglichen werden.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen

Nach § 81 Abs. 1 HBO werden nur wenige Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie für die Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse gemacht. Dies sichert eine möglichst flexible Gestaltung von baulichen Vorhaben.

So sind bei geneigten Dächern mit mehr als 10° Dachneigung rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Begrünte Dächer sind darüber hinaus wegen ihrer ökologischen Funktion unabhängig von der Dachneigung für alle Gebäude zulässig. Reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig, wobei Solaranlagen auf den Dachflächen wegen des mit ihnen einhergehenden energetischen und ökologischen Nutzens hiervon ausgenommen und entsprechend zulässig

sind. Damit soll einerseits die Prägung durch die umliegende Bebauung übernommen und andererseits Blendungen dieser benachbarten Bebauung und des Straßenverkehrs ausgeschlossen sowie die Fernwirkung der Bebauung reduziert werden.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben, sodass diese für Wohngebiete der Stadt Bensheim bereits übliche Vorgabe auch in dem vorliegenden Plangebiet einzuhalten ist.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Ursprungsplan, an deren Rahmenbedingungen sich vorliegend nichts wesentlichen ändert, sind keine Festsetzungen im Sinne von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Realisierbarkeit der Planung unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten ist gewährleistet. Die Einhaltung der im schalltechnischen Gutachten benannten Nutzungszeiten und sonstigen Annahmen obliegt der Eigenverantwortung der Stadt und ist mit den Nutzern der Sportanlage, insbesondere den betroffenen Vereinen auf geeignete Weise zu vereinbaren bzw. zu kommunizieren. Die bestehenden einschlägigen gesetzlichen Regelungen sind auch für die vorliegend beplanten Sportanlagen bindend und bedürfen keiner weitergehenden Regelung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung ist zumindest aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

II. Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen und Baurechte sowie der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens nach § 13a 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und der Lage im Innenbereich von Bensheim bzw. Auerbach keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Im Hinblick auf das dennoch zu beachtende Vermeidungs-/Minimierungsgebot gilt für das Plangebiet als rechtlicher Bestand der bislang wirksame Bebauungsplan, der an Stelle des tatsächlichen Bestandes tritt. Der Stadt Bensheim liegt ein Kataster der städtischen Bäume im Plangebiet vor, sodass der örtliche Bestand insofern bei der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt worden ist.

Die nachfolgenden Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen werden unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt:

- Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern, wobei zu beachten ist, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich ist. Für die Versickerung sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Diese Festsetzung dient zum einen der Minimierung des Trinkwasserverbrauchs im Sinne des Hessischen Wassergesetzes und zum anderen der Unterstützung der Grundwasserneubildung.
- Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.), sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig (z.B. in angrenzende Grünflächen etc.) versickert werden kann. Durch diese Festsetzung soll eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung minimiert werden. Diese Festsetzung gilt dabei in erster Linie für die Zukunft. Es ist sinnvoll, bei der Neuanlage von Stellplätzen oder bei deren grundhafter Erneuerung einen entsprechenden Ausbau vorzugeben, um die Eingriffe in das Schutzgut „Wasserkreislauf“ zu minimieren. Für bestehende genehmigte bauliche Anlagen gilt natürlich der Bestandsschutz, sodass die vorhandenen Stellplätze auch weiterhin genutzt werden können.
- Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Rechnung getragen.
- Bei der Errichtung von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel etc.) zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird bestimmt, dass die zeichnerisch festgesetzten Bäume zu erhalten und zu pflegen sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren sind, um dem vorhandenen Baumbestand in besonderem Maße Rechnung zu tragen. Bis auf ca. 14 Bäume im Bereich des kurzfristig geplanten TSV-Sport- und -Funktionsgebäudes kann der bestehende Bewuchs erhalten bleiben.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den prägenden Baumbestand des Weiherhausstadions wird festgesetzt, dass Bestandsbäume - auch solche, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind -, die im Zuge von Baumaßnahmen nicht erhalten werden können und daher notwendigerweise beseitigt werden müssen, zu ersetzen sind. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu ersetzenden Baumes. Beträgt dessen Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 80 cm, ist als Ersatz ein Baum mit einem Mindestumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Beträgt der Umfang des beseitigten Baumes mehr als 80 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang, d.h. bei einem Stammumfang zwischen 81 cm und 180 cm, zwischen 181 cm und 280 cm usw., ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Größe zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Der Erfolg dieser Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach der Ersatzpflanzung zu überprüfen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen. Die Artenauswahl der Ersatzpflanzungen hat in Abstimmung mit der Stadt Bensheim zu erfolgen. Die vorgenannten Regelungen zu den Ersatzpflanzungen werden analog der „Satzung über den Schutz von Bäumen“ (Baumschutzsatzung) der Stadt Bensheim (in Kraft getreten am 11.01.2009) festgesetzt, da das Plangebiet zwar einerseits innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung liegt, die Bäume auf städtischen Grundstücken jedoch nicht unter diese Satzung fallen. Für alle nicht städtischen Grundstücke gilt hingegen die

Baumschutzsatzung uneingeschränkt, weshalb auf deren Beachtung zusätzlich hingewiesen wird. Es wird zudem bereits vorsorglich darauf hingewiesen, dass erforderliche Ersatzpflanzungen für beseitigte Bäume im Rahmen eines für das Plangebiet entsprechend zu erstellenden und mit der Stadt Bensheim abzustimmenden Bepflanzungs- bzw. Gestaltungsplanes an geeigneter Stelle durchzuführen sind. Diese zu erstellende Planung soll vor allem die Gestaltung des zentralen Bereiches des Stadions im Sinne einer „neuen Mitte“ berücksichtigen. Da der Bepflanzungs- bzw. Gestaltungsplan zunächst konzipiert werden muss, ist eine Festsetzung von Baumpflanzungen als Ersatz für die notwendigerweise zu beseitigenden Bäume wenig zielführend, weshalb darauf zugunsten einer flexibleren Planung verzichtet wird. Bei der Annahme eines Stammumfangs zwischen 81 cm und 180 cm für die im Bereich des geplanten TSV-Sport- und -Funktionsgebäudes voraussichtlich wegfallenden 14 Bestandsbäume ist beispielsweise die Pflanzung von 28 Bäumen als Ersatz erforderlich. Es müssen hier Annahmen über den Stammumfang getroffen werden, da nicht abzuschätzen ist, wann mit dem Baubeginn zu rechnen ist und wie sich die Bäume in dieser Zeit entwickeln. Im Übrigen ist festzustellen, dass im Bereich der aktuell geplanten baulichen Veränderung (TSV-Sport- und -Funktionsgebäude im nördlichen Teil der Grünfläche) keine Höhlenbäume vorliegen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht vorhanden. Informationen über ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der bestehenden und weitgehend unverändert in der Bauleitplanung übernommenen Nutzungen wird kein Untersuchungsbedarf gesehen. 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 überwiegend um Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Bensheim handelt, kann die Regelungsdichte des Bebauungsplanes in diesem Punkt gering bleiben.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 16.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 59 „Weiherhausstadion“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.07.2015.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahmen der Entwicklung des im Innenbereich gelegenen Stadions für gemeinnützige Sportvereine handelt, kann die Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt maximal 12.500 m² Grundfläche für Gebäude zulässig und damit erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m². Durch die Planung wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen 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 die Aspekte der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, 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 berührten 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. Stellungnahmen von Bürgern sind hierbei nicht eingegangen.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2015 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. Dies führte zu folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Ergänzung der Begründung um weitergehende Erläuterungen zur Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen von Gebäuden;
- Ergänzung der Textfestsetzung A.3., wonach Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind;
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich des Ausschlusses von Sportfreianlagen in der südlichen Gemeinbedarfsfläche;
- Ergänzung der Textfestsetzung A.4. dahingehend, dass eine Sporthalle nur innerhalb des nördlichen Baufensters zulässig ist;
- Entfall des Planzeichens „Einfahrtbereich“;
- Ergänzung von Texthinweisen zum Artenschutz;
- Ergänzung der Begründung um die Feststellung, nach der im Bereich der aktuell geplanten baulichen Veränderung (Vereinsgebäude im nördlichen Teil der Grünfläche) keine Höhlenbäume vorliegen;
- Ergänzung der Textfestsetzung A.5. um den Hinweis auf das Erfordernis einer Versickerungserlaubnis.

Die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten auf direkte Anregung des Kreises Bergstraße und betrafen neben dem Grundstück des Kreises ausschließlich Flächen im Eigentum der Stadt Bensheim, sodass eine Betroffenheit Dritter nicht vorlag. Zudem handelte es sich bei den Anpassungen lediglich um Klarstellungen der bereits zuvor verfolgten Planungsintention. Eine erneute Auslegung der Planung und Einholung von Stellungnahmen wurde daher nicht erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 59 „Weiherhausstadion“, 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.