

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Oktober 2013)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 60 „Rheinstraße - Elbestraße - Moselstraße“ in Bensheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan BW 60 „Rheinstraße - Elbestraße - Moselstraße“ in Bensheim wird der bestehende Bebauungsplan BW 08 für das Gebiet zwischen Rheinstraße-Moselstraße und den Parzellen Nr. 23/8 und 19/4 (in Kraft getreten am 28.09.1970) vollständig überplant und ersetzt.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 16 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend bestimmten Flächen ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes unzulässig:

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und offene Garagen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ sowie innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“ zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“ zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB)

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

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch hierbei zu beachten.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inklusive Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden. Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße entschieden.)

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird. Ausnahmsweise kann eine Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die im Plan zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind standortgerechte Gehölze, z.B. Gehölze der unten stehenden Liste, zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Die Bäume können im Zuge der Freianlagenplanung hinsichtlich der Standorte um bis zu 2,00 m verschoben werden.

Pro 6 ebenerdiger Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden. Der Stammumfang der im Bereich der Stellplätze zu pflanzenden Laubbäume muss gemessen in 1 m Höhe mindestens 20 - 25 cm betragen. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß sein. Kleinere Baumscheiben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen ein gesundes Baumwachstum gewährleistet ist. Bestandsbäume werden angerechnet.

Laubbäume 1. Ordnung

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche	Fraxinus excelsior	Esche
Platanus	Platane	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sorbus domestica	Speierling

Obstgehölze in Arten und Sorten

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan zeichnerisch entsprechend festgesetzten, vorhandenen Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Abgestorbene Bäume sind durch Nachpflanzungen nach Festsetzung A.4. zu ersetzen.

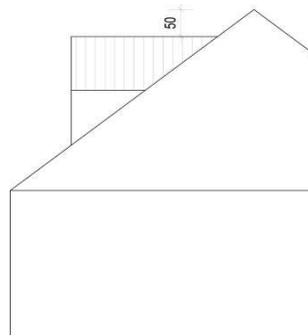
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Zudem sind auch begrünte Dächer zulässig.

Die Dachflächen von Garagen sind zu begrünen.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Traufwandlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe nachfolgende Skizze).



2. Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sowie Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Sie sind aus Holz oder Metall zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine Eingrünung von Zäunen oder die Einfriedung von Grundstücken mit geeigneten standortgerechten Sträuchern aus nachfolgender Pflanzliste.

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

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. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim, in Kraft getreten am 11.01.2009, sind zu beachten.

2. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim (in Kraft getreten am 01.06.1995), auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

3. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

5. Bodendenkmäler

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

6. Bodenschutz und Grundwasserstände (Vernässungsgefahr)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Innerhalb des Planbereiches können bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Bensheim einsehbaren Gutachten des Ingenieurbüros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen) 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 können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden.

7. Nachweis der Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird nur der Grundsatz (96 m³/h über 2 h), gewährleistet. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im bauaufsichtlichen Verfahren bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

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

8. Artenschutz

Bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

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

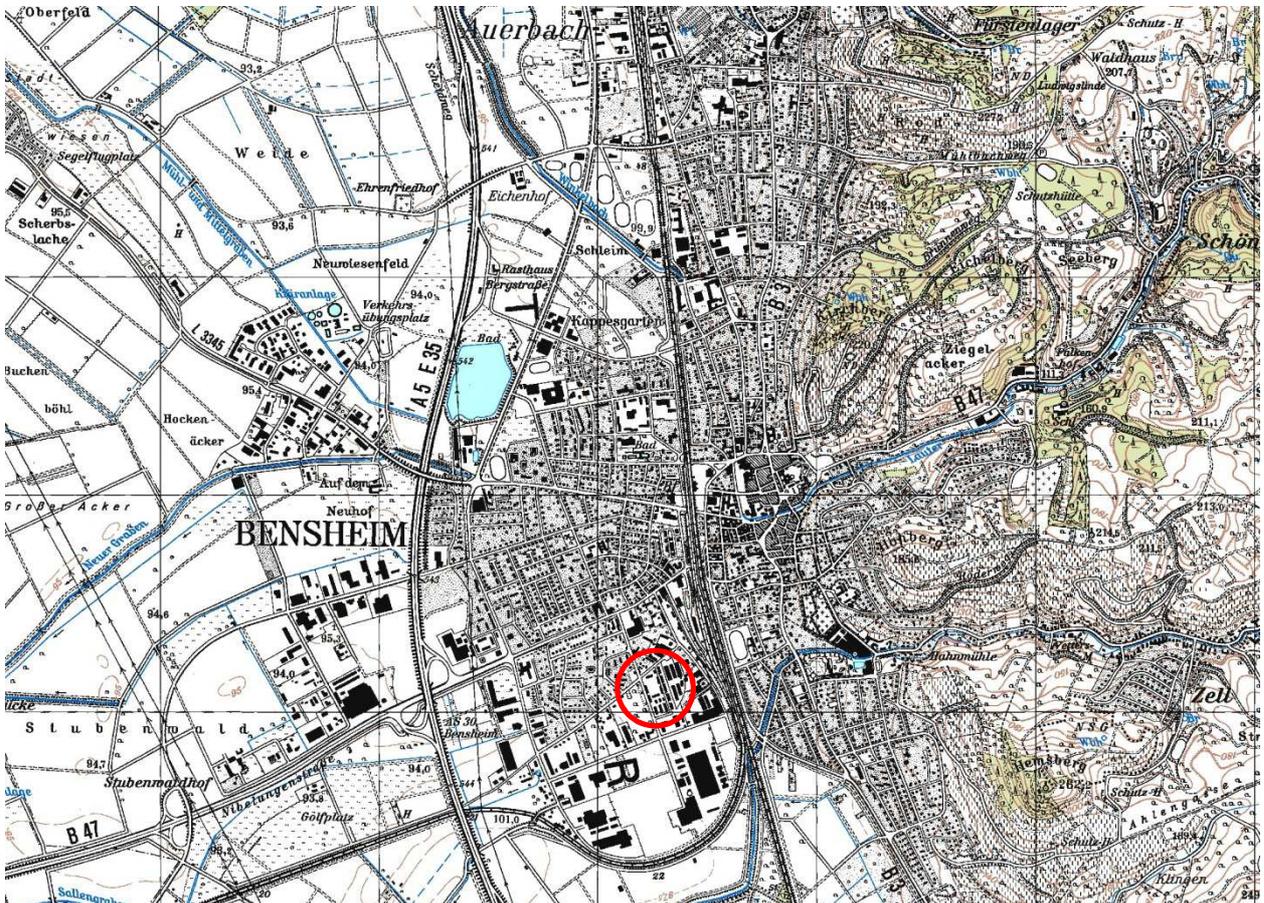
9. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder in der Bebauungsplanbegründung verwiesen wird, können beim Team Stadtplanung der Stadt Bensheim eingesehen werden.



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 60 „Rheinstraße - Elbestraße - Moselstraße“ in Bensheim



Begründung

Oktober 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Denkmalschutz	8
I.1.7	Bodenschutz und Altlasten	8
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
I.2.2	Stellplätze	9
I.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
I.2.4	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	10
I.2.5	Gestalterische Festsetzungen	11
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	12
II.	Belange von Natur und Umwelt	12
III.	Planverfahren und Abwägung	12

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine konkret geplante Neubebauung zwischen der „Rheinstraße“, der „Moselstraße“ und der „Elbestraße“ durch die Wohnbau Bergstraße eG in einem Grundstücksbereich, der bislang im Bebauungsplan BW 08 für das Gebiet zwischen Rheinstraße-Moselstraße und den Parzellen Nr. 23/8 und 19/4 als Fläche für Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten festgesetzt war. Im bisherigen Bebauungsplan ist an der Stelle des neu geplanten Gebäudes bereits parallel zur Moselstraße ein Baufenster festgesetzt, das mit dem vorliegenden Bebauungsplan jedoch in eine Ost-West-Position gedreht werden soll, um mit der größeren Fassadenlänge an der Gebäudesüdseite die solaren Gewinne zu optimieren. Zudem ist die Dachfläche in dieser Lage nahezu optimal nach Süden exponiert um auch auf dem Dach solare Energie zu gewinnen. Durch die veränderte Lage des Gebäudes können die benötigten Stellplätze an den Blockaußenrand verschoben werden, so dass ruhige straßenabgewandte Freiflächen ohne Verkehrsbelastung entstehen können.

Die Wohnbau Bergstraße eG möchte darüber hinaus in den kommenden Jahren analog zu anderen Wohnquartieren die im Plangebiet vorhandenen Mehrfamilienhäuser aufgrund ihres nicht mehr zeitgemäßen energetischen Zustandes und auch des allgemeinen Gebäudezustandes abbrechen und durch Gebäude ersetzen, die den heutigen Wohnstandards und Anforderungen an die Energieeinsparung entsprechen. Die bestehenden Gebäude genügen bei Weitem nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen und weisen auch nicht mehr zeitgemäße Wohnungsgrundrisse auf. Auf dem Gelände sind bereits zwei neue Mehrfamilienhäuser an der Elbestraße entstanden und hierdurch die Modernisierung des Quartiers eingeleitet. Durch den schrittweisen Abbruch der noch vorhandenen Alt-Bebauung aus den sechziger Jahren soll nach und nach eine bauliche und energetische Modernisierung des gesamten Wohnquartiers erfolgen. Die Umbauten werden langfristig geplant und mit den Bewohnern abgestimmt.

Das Verfahren kann wegen der Innenbereichslage auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Flur 3 der Gemarkung Bensheim: Flurstücke Nr. 19/25, Nr. 19/26, Nr. 19/29, Nr. 19/30, Nr. 19/31, Nr. 19/37, Nr. 19/38, Nr. 20/6, Nr. 20/8, Nr. 20/9, Nr. 20/10, Nr. 20/17, Nr. 20/21, Nr. 20/22, Nr. 20/23, Nr. 20/24, Nr. 20/26, Nr. 20/27, Nr. 20/28, Nr. 20/29, Nr. 20/34, Nr. 20/35 und Nr. 20/36.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,23 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 60 „Rheinstraße - Elbestraße - Moselstraße“ in Bensheim (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist der Planbereich als „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt. Die östlich angrenzenden Flächen einer ehemaligen Kaserne sollen in den nächsten Jahren möglichst ebenfalls einer Folgenutzung zugeführt werden. Der Flächennutzungsplan stellt dort „Gemischte Bauflächen, Planung“ dar.

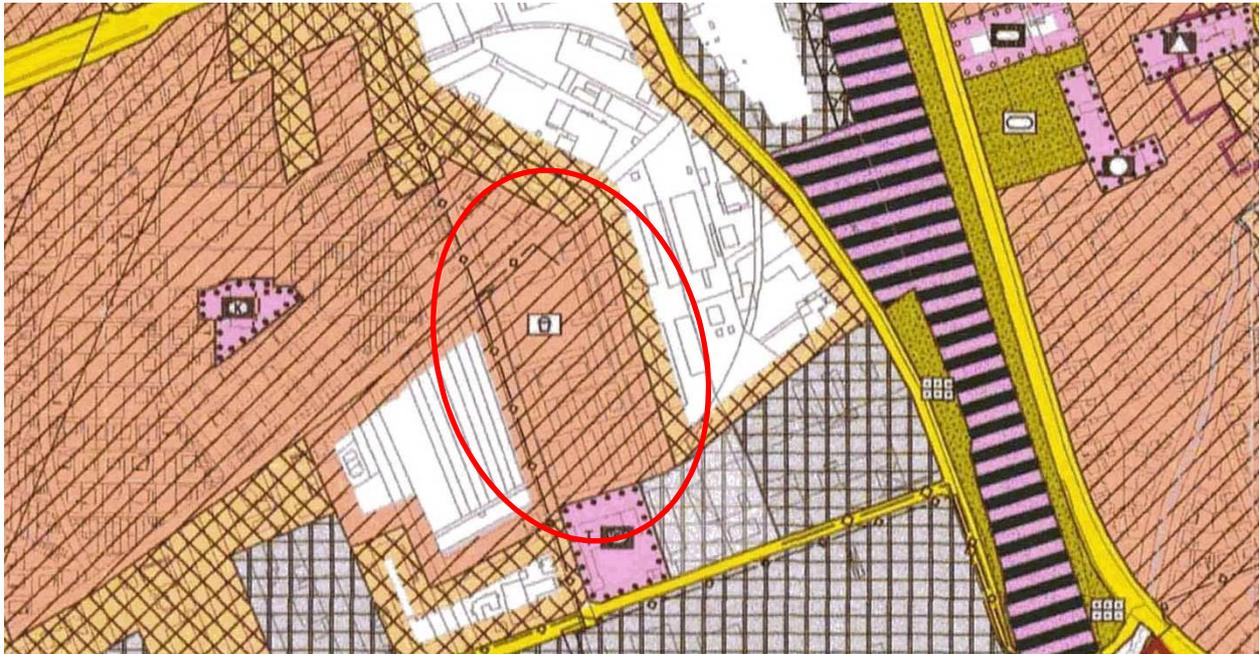


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (unmaßstäblich)

Südöstlich des Plangebietes befinden sich Gewerbebestandsflächen. Aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Wohnnutzung ist zwischen Wohnen und Gewerbe der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden. Der grundsätzlich zwischen Wohnen und Gewerbe zu erwartende Immissionskonflikt wird durch die Planung gegenüber der Bestandssituation nicht verschärft, sondern beim Neubau der Wohngebäude durch verbesserte Außenwanddämmung tendenziell eher verbessert.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes Südhessen und dem Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim und erfüllt insofern das entsprechende Anpassungsgebot in Bezug auf die Ziele der Regional- und Landesplanung sowie das Entwicklungsgebot in Bezug auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes BW 08 für das Gebiet zwischen Rheinstraße-Moselstraße und den Parzellen Nr. 23/8 und 19/4, der am 28.09.1970 in Kraft getreten ist.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BW 08 in Bensheim (unmaßstäblich)

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Bensheim.

Die umliegende Bebauung besteht im Norden bis Südwesten überwiegend aus neuwertigen Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, während im Osten ein ehemaliges Kasernengelände und im Süden bis Südosten ein Gewerbegebiet angrenzt. Die deutlich dominierende Dachform der umgebenden Bebauung ist das Satteldach.

Im Plangebiet zwischen Rhein-, Elbe- und Moselstraße bestehen Mehrfamilienhäuser mit Satteldach aus den sechziger Jahren mit 2 bis 4 Vollgeschossen. Das Kellergeschoss ist als Sockelgeschoss ausgebildet. Die Sockelhöhe beträgt in etwa zwischen 0,60 m und 1,00 m.

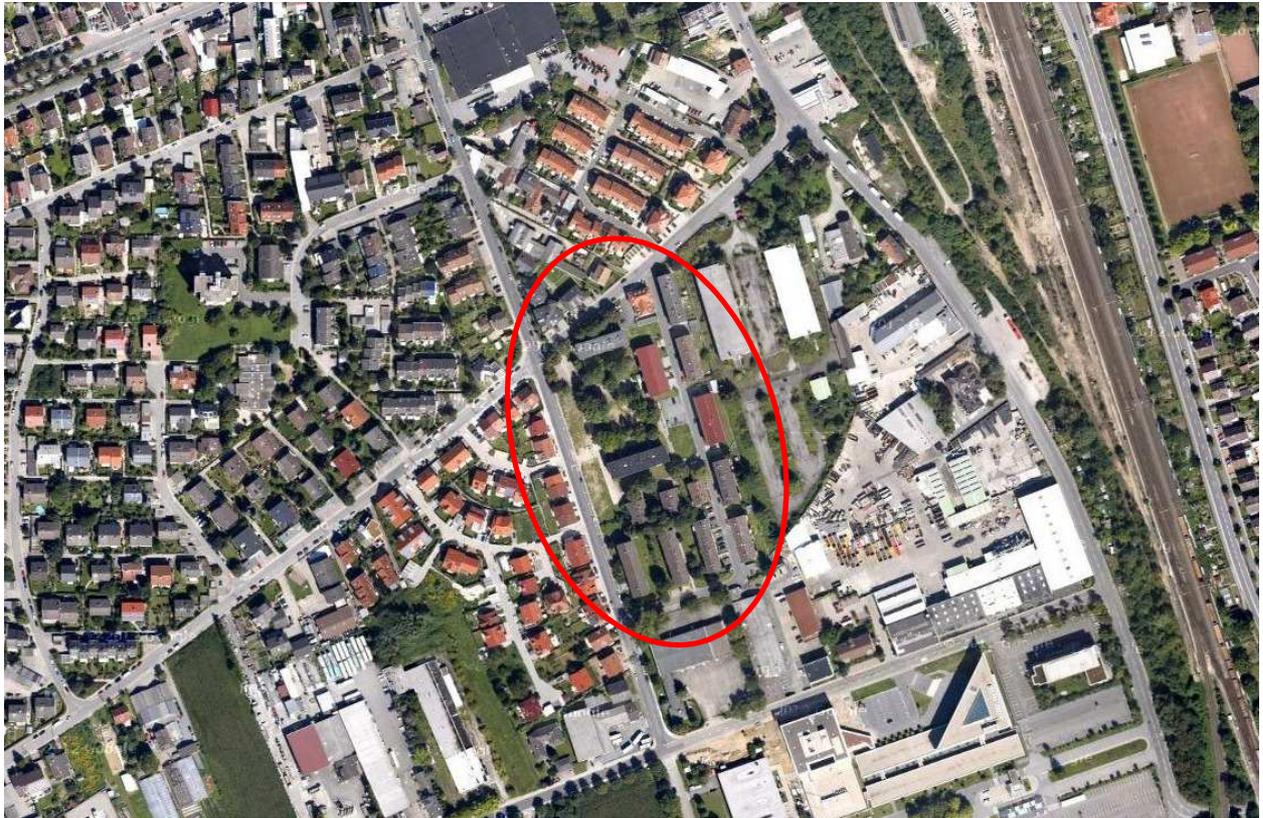


Abbildung 4: Luftbild des Planbereiches (rot umrandet) und der Umgebung (unmaßstäblich)

1.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die umliegenden Straßen (Rheinstraße, Moselstraße) gewährleistet. Die geplanten Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden.

Im Osten des Plangebietes werden zudem mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen festgesetzt, um für eine eventuelle zukünftige Nutzung des „Bundeswehrdepot“-Areal eine zusätzliche fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Durch die geplante Neubebauung wird kein wesentlicher zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt. Mit der Planung ist jedoch eine teilweise Neuordnung des ruhenden Verkehrs verbunden. Bislang sind auf den Wohngrundstücken wenig private Stellplätze vorhanden. Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte private Zufahrt in Gebietsmitte mit daran anschließenden Stellplätzen wurde nicht realisiert. Die Parkmöglichkeiten der Anlieger bestehen bislang daher im Wesentlichen im öffentlichen Straßenraum.

Mit der Neuplanung werden ausreichende Flächen zur Unterbringung der Kfz auf den Wohngrundstücken ausgewiesen. Die Stellplätze werden im Wesentlichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um das Gebietsinnere von entsprechendem Verkehr und Emissionen frei zu halten.

Die Planung führt nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch. Die Trinkwasserversorgung ist über das GGEW als örtlichem Versorgungsunternehmen bzw. den Wasserbeschaffungsverband Riedgruppe-Ost als Trinkwasserlieferanten sichergestellt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet. Der zuständige Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Bergstraße hat entsprechend im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren mitgeteilt, dass die brandschutztechnische Infrastruktur als gegeben anzusehen ist.

Die Abwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet. Innerhalb des Plangebietes sind auch auf den Wohngrundstücken teilweise Abwasserkanäle verlegt, die im Bebauungsplan durch Leitungsrechte gesichert werden. Die gleichen Trassen können auch für andere Versorgungsmedien genutzt werden, so dass dort Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt werden.

Der Stadt Bensheim entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen. Die neuen Hausanschlüsse sind zu Lasten des Bauherrn herzustellen.

I.1.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des 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.1.7 Bodenschutz und Altlasten

Zum Planbereich liegen der Stadt Bensheim keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vor.

Für das Plangebiet wird aufgrund der ausschließlich wohnbaulichen Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen des Plangeltungsbereiches werden gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bestimmt. Dort ist nach den Vorstellungen der Wohnbau Bergstraße eG eine Wohnnutzung in Mehrfamilienwohnhäusern vorgesehen, wie dies auch bislang bereits der Fall ist. Sonstige wohngebietsverträgliche Nutzungen sowie die erforderlichen Nebennutzungen sollen, den Bestimmungen der BauNVO entsprechend, ebenfalls zulässig sein.

In der Nordostecke des Plangebietes befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude des GGEW mit Gewerberäumen, einer Wohnung sowie einer größeren Transformatorstation und einer in einem Nebengebäude untergebrachten Gasregelstation. Dort wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, da die vorhandenen Versorgungsanlagen auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen und zur Vermeidung des entsprechenden Verkehrsaufkommens werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastungen und Emissionen ebenfalls ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die bauliche Dichte wird neben diesen Festsetzungen auch durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen begrenzt. Im Sinne möglichst flexibler Grundstücksteilungen werden die Werte der GRZ und GFZ entsprechend den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet gewählt (GRZ = 0,4; GFZ = 1,2), wobei im Teilbereich mit der Kennziffer 3 bei dort nur zwei zulässigen Vollgeschossen eine GFZ von 0,8 ausreichend ist und entsprechend festgesetzt wird. Die tatsächliche bauliche Dichte im Gebiet ist aufgrund der nichtüberbaubaren Flächen deutlich geringer.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für die drei Kennziffern der Nutzungsschablone getrennt festgesetzt. In den Teilbereichen 1 und 3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m und im Teilbereich 2 von 14,00 m über Oberkante der am nächstgelegenen anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung ermöglicht die geplanten Gebäude mit zwei bis vier Vollgeschossen. Die Wohnnutzung ist mit flachen Dächern vorgesehen, so dass die Höhen für die zulässige Geschossigkeit relativ gering erscheinen. Das Bestandsgebäude im Teilbereich 3 weist ein steiles Dach auf, weshalb dort eine für zwei Vollgeschosse durchaus übliche maximale Gebäudehöhe von 12,00 m (First) zugelassen wird.

Die festgesetzten Höhen dürfen durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Entlang der Elbestraße (Flurstücke Nr. 19/38 und Nr. 20/34) wird in den Teilbereichen mit der Kennziffer 1 eine Dreigeschossigkeit (bzw. im Teilbereich mit der Kennziffer 3 eine Zweigeschossigkeit) bestimmt, die zwischen den südlich bis nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden, niedrigeren Gebäuden im Gewerbegebiet bzw. auf dem ehemaligen Kasernengelände und dem Teilbereich 2 vermittelt. In der „Kernzone“ des Gebietes mit der Kennziffer 2 werden vier Vollgeschosse zugelassen. Dort bestehen in Teilflächen auch heute bereits Gebäude mit vier Vollgeschossen.

1.2.2 Stellplätze

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Die entsprechend erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken im Plangebiet nachzuweisen.

Für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze werden entsprechende Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ sowie innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“ bestimmt. Außerhalb dieser Flächen bzw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und offene Garagen (Carports) unzulässig.

Geschlossene Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“ zulässig. Hierdurch werden große zusammenhängende Freibereiche in der Gartenzone der Grundstücke gewährleistet.

Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren. Die seitens der Wohnbau Bergstraße eG zu errichtenden Stellplätze werden den Wohnungen nicht alle fest zugeordnet, so dass zudem ein Angebot an frei verfügbaren (Besucher-)Stellplätzen besteht. Besucher können zudem auch die Elbestraße als Längsparker nutzen.

Dem Ziel entsprechend, preiswerten Wohnraum zu errichten, werden vor allem ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Ausreichende Grundstücksfreiflächen sind hierfür vorhanden.

Wie bereits erläutert werden die Stellplatzflächen überwiegend entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um die inneren Bereiche der Wohnbauflächen weitgehend von Verkehr und den damit einhergehenden Emissionen freizuhalten.

I.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird in den Bereichen mit der Kennziffer 1 aufgrund der durchgehenden Baufenster an der Ostseite des Plangebietes, die lediglich durch die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen getrennt werden, als abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise, wobei die maximale Länge der zulässigen Hausformen abweichend auf 40 m begrenzt wird. Hierdurch wird eine Gliederung der Bebauung durch Abstandsflächen auch im Bereich des langgestreckten Baufensters gewährleistet. In den übrigen Baubereichen wird die Gliederung des Gebietes durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern gewährleistet und daher die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden wie bisher durch Baugrenzen festgelegt. Diese Baufenster werden insgesamt mit etwas mehr Spielraum als im bisherigen Bebauungsplan aus den sechziger Jahren (bzw. Anfang der siebziger Jahre) festgesetzt, um die Bebauung in Bezug auf Gestaltung und Qualität von Gebäuden und Freiflächen im Rahmen der Baugrenzen optimieren zu können. Mit der Festlegung der Baugrenzen wurde auch Rücksicht auf den umfangreichen Baumbestand genommen.

I.2.4 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher formal nicht erforderlich. Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wäre im Übrigen der letzte Rechtszustand als fiktiver Bestand anzunehmen, d.h. der bisherige Bebauungsplan mit den hiernach gegebenen Bebauungsmöglichkeiten. Gegenüber diesem fiktiven Bestand ergeben sich durch die neue Planung auch faktisch kaum zusätzliche Eingriffe.

Im Bebauungsplan werden auf Grundlage der örtlichen Aufnahme durch ein Vermessungsbüro alle nach Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim geschützten Bäume als zu erhalten festgesetzt. Auch die nicht nach Satzung oder Bebauungsplan geschützten bzw. zum Erhalt festgesetzten Bäume wie z.B. einige Fichten, stehen der Realisierung der geplanten Gebäude nicht entgegen. Im Bereich der bisher für Stellplätze und Garagen festgesetzten Fläche, auf der das nächste Wohngebäude errichtet werden soll, stehen zwei Bäume so nahe an der geplanten Bebauung, dass diese nicht erhalten werden können. Diese Bäume sind nachrichtlich gekennzeichnet. Die zu fällenden Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung auszugleichen. Hier sollen die nach Bebauungsplanfestsetzung zusätzlich anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Es wird im Sinne des Artenschutzes festgesetzt, dass die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Damit wird die nach Bundesnaturschutzgesetz für den Außenbereich geltende Einschränkung im Sinne des Artenschutzes auch auf das Plangebiet übertragen. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach

dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch bei Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warm-weiße LED-Leuchten zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig, nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten.

Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inkl. Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig. Hierdurch soll der Eintrag toxischer Stoffe in das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können auch wasserundurchlässige Beläge verwendet werden. Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße entschieden.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird. Ausnahmsweise kann eine Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotop. Es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Nutzung als private Gartenfläche sowie Stellplatzfläche ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen, da die wertgebenden Strukturen (Gehölze) weitgehend erhalten werden.

1.2.5 Gestalterische Festsetzungen

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 40° festgesetzt. Als Dachformen werden ausschließlich Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes und der Umgebung aus ortstypischen Farbtönen (rot bis rotbraun oder grau bis schwarz) gewählt werden. Aus Gestaltungsgründen, aber auch zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude, sind spiegelnde Dachmaterialien ausgeschlossen. Wegen der ökologischen Wertigkeit werden auch begrünte Dächer zugelassen. Aus diesem Grund sind im Übrigen die Dachflächen von Garagen zwingend zu begrünen.

Dachaufbauten sollen grundsätzlich zulässig sein. Die Größe der Dachgauben wird jedoch begrenzt, damit auch bei mehreren Dachaufbauten ein gestalterisch zufriedenstellender Gesamteindruck gewahrt bleibt.

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

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten, um einen offenen Gesamteindruck des Plangebietes auch im Sinne sozialer Kontrolle zu gewährleisten. Zäune sind aus Holz oder Metall zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine Eingrünung von Zäunen oder die Einfriedung von Grundstücken mit geeigneten standortgerechten Sträuchern aus einer vorgegebenen Pflanzliste. Die entsprechende Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Straßenraumqualität der angrenzenden öffentlichen Straßen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuordnung der Grundstücksflächen des Planbereiches ist ggf. in Teilbereichen erforderlich und kann zu gegebener Zeit durch Teilungsvermessung erfolgen. Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen festgesetzt, weshalb keine Umlegung erforderlich wird.

II. Belange von Natur und Umwelt

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes und der festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen sowie Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Plangebiet keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren nach bisherigem planungsrechtlichen Zustand der Flächen zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann. Durch die Modernisierung des Wohngebäudebestandes werden die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet im Sinne des „Schutzgutes Mensch“ positiv verändert.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkung getroffen (Begrenzung der Gebäudehöhen, der zulässigen Grundfläche, versickerungsfähige Stellplätze usw.).

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotope vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung und Lage ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

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

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 02.05.2013 zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur geplanten Modernisierung des Bauquartiers an der Rhein-, Elbe- und Moselstraße beschlossen, einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der öffentlichen Auslegung im Regelverfahren für die Dauer eines Monats. Die Bürger hatten neben der Einsichtnahme in die Planung auch die Möglichkeit zur Erörterung der Planung mit den Mitarbeitern der Stadtverwaltung. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 21.05.2013 bis einschließlich 21.06.2013. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde am 11.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 14.05.2013 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.06.2013 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 Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte im Wesentlichen zu Konkretisierungen bei der zulässigen Geschossflächenzahl und bei der Zulässigkeit von Garagen. Darüber hinaus wurde ein Hinweis auf das eventuelle Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplanes ergänzt.

Die Konkretisierungen zur zulässigen Geschossflächenzahl geschahen auf direkte Anregung des Landkreises Bergstraße und wurden mit dem Vorhabenträger, d.h. der Wohnbau Bergstraße eG, abgestimmt. Eine entsprechende Zustimmung der Wohnbau Bergstraße eG wurde schriftlich abgegeben. Eine weitergehende Betroffenheit wurde nicht erkannt, so dass eine erneute Auslegung und Einholung der Stellungnahmen aus den Konkretisierungen nicht resultierte.

Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 10.10.2013 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan BW 60 „Rheinstraße - Elbestraße - Moselstraße“ in Bensheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.