

## Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 61 „Christus Zentrum“. Die rechtskräftigen Planfestsetzungen des Bebauungsplanes BW 34 „Tennisanlage“ (einschließlich der 1. bis 3. Änderung) werden innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes BW 61 „Christus Zentrum“ durch die Festsetzungen dieses vorliegenden Bebauungsplanes vollständig ersetzt.

Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch)                      BauNVO (Baunutzungsverordnung)  
                  Hessische Bauordnung (HBO)  
                  i. V. m. (in Verbindung mit)                      i. S. d. (im Sinne des)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Für den Bereich SO wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke“ festgesetzt.

1.1.1 Die Zweckbestimmung wird dahingehend näher konkretisiert, dass innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ (SO) Versorgungs- und Vereinsgebäude, welche zu Veranstaltungszwecken, zur Gemeindefarbeit und für Gottesdienste genutzt werden, sowie die dazugehörige Verwaltung und eine Gemeindegastroonomie zulässig sind. Zudem sind die der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für kulturelle Zwecke (z.B. Proberäume für Musikgruppen, Grillplatz, Spielfläche und Fahrradabstellflächen) zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine betriebs- bzw. gemeindebezogene Wohneinheit mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> sowie Funktionsgebäude zulässig, solange die betriebs- bzw. gemeindebezogene Wohneinheit der Zweckbestimmung dient.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Traufwandhöhe (TWH) sowie

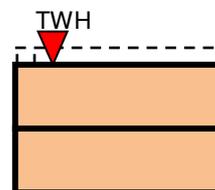
der maximalen Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- 2.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 festgesetzt.
- 2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):  
Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zusätzlich um 1.700 m<sup>2</sup> innerhalb des Gebietes SO überschritten werden.
- 2.4 Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.5 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH). Die TWH wird bestimmt als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Die FH wird bestimmt als höchster Punkt des Gebäudes. Wird als Dachform ein Flachdach gewählt, gilt nur die maximale Traufwandhöhe als höchster Punkt des Gebäudes, zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Darüber hinausgehend ist bei Flachdächern eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig.

Abbildung 1:

Definition der Höhenfestsetzung bei Flachdach

Zulässige Höhe der Attika  
max. 30 cm (bei Flachdach)



- 2.6 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:  
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für die Teilbereiche Bereich SO und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckspielfeld“ gilt der vorhandene Kanaldeckel entlang der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (im Bereich der Zufahrt zum bestehenden Parkplatz), als fixe geodätische Höhenangabe = 95,98 müNN.  
Für den Teilbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Sportanlage“ gilt als Bezugspunkt der vorhandene Kanaldeckel BP 2 auf der Straßenverkehrsfläche Berliner Ring als fixe geodätische Höhenangabe = 97,25 müNN.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
Es gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird im nachstehenden Punkt A. 6 geregelt.

3.3 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 3,0 Meter nicht überschreiten.

**4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen sind an den im Planteil ausgewiesenen Stellen, innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Darüber hinaus sind Stellplätze im Straßenraum innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Flächen für das Parken“ zulässig.

**5. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

5.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mehrzweckspielfeld dient der Unterbringung von Rasenflächen, Anpflanzungen und der Sportplätze zur Freizeit- und Sportnutzung. Zulässig sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Toilettenanlage, Fahrradabstellflächen, Gartenhäuschen).

5.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage dient der Unterbringung von einem Bike- und Sportpark sowie von Freizeitanlagen. Zulässig sind Rasen- und sonstige Freiflächen, Sportfelder sowie die notwendigen Zuwegungen, Aufenthaltsbereiche sowie Anpflanzungen, Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich Stützmauern und Stützelemente, im erforderlichen Maß zur Geländemodellierung und über das in der HBO zulässige Maß hinaus (Anlage I, Nr. 12.1), solange sie der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche dienen. Die Höhe der Aufschüttung darf maximal 6,00 m über dem Bezugspunkt 2 (BP 2) betragen.

Fremdwerbung ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

Die Nutzung als Motorcross-Strecke ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

5.3 Bolzplätze, Ballsportfelder, Radcross Strecken sowie untergeordnete Anlagen sind auch außerhalb des Baufensters und somit auch innerhalb öffentlichen Grünflächen zulässig. Als maximale Grundfläche (GR) für die Inanspruchnahme durch die zuvor

genannten baulichen Anlagen werden insgesamt max. 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufschüttungen sowie die damit verbundenen Stützelemente, die dem freizeitleichen- und dem sportlichen Zweck dienen, sind ausschließlich innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage zulässig.

## **6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

- 6.1 Für die Beleuchtung innerhalb der Umgrenzung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- 6.2 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (siehe hierzu Abschnitt B, Nr. 2) zu beachten. Bereits bestehende Zaunanlagen sowie Ballfangzäune sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## **7. Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b)**

- 7.1 Vorhandener Bewuchs ist, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten.
- 7.2 Pflanzungen im Bereich der Zufahrten zum Berliner Ring dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Hochstämme mit einem Lichtraumprofil, welches gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) 06 ausgebildet ist.
- 7.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze und Bäume zu erhalten sowie durch Schnitt in den Randbereichen dicht und damit störungsarm zu halten. Abgänge sind zu ersetzen. Bauliche Anlagen innerhalb dieser zeichnerisch festgesetzten Fläche unzulässig.
- 7.4 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)**

- 1.1 Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind bis zu einer maximalen Dachneigung bis einschließlich 10° zulässig.
- 1.1.1 Als Dachaufbauten sind neben der Schlepp- und Sattelaube auch Dachaufbauten in Form von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

### **2. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 2.1 Werbeanlagen für Fremdwerbung können ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind blinkende Fremdwerbeanlagen sowie Laufschriften. Werbeschilder und Hinweisschilder für vorhandene Nutzungen sind im Ein- und Ausfahrtsbereich zum Berliner Ring ausnahmsweise zulässig.

### **3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 3.1 Entlang der Straßenverkehrsfläche „Berliner Ring“ sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder Wildschutzzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig. Sofern eine Verwallung besteht, ist die Höhe der Zäune ab der Oberkante des Walls zu messen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für notwendige Ballfangzäune.
- 3.2 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil D) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

### **4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

- 4.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind grundsätzlich mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breittfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen.
- 4.2 Wasserundurchlässige Oberflächen sind für barrierefreie Stellplätze zulässig. Niederschlagswasser ist seitlich abzuleiten und zu versickern.

**5. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 5.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 5.2 Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Ist dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder der Barrierefreiheit nicht möglich, ist das Niederschlagswasser seitlich in Mulden zu versickern.

## **C Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB):**

### **1. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher 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) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang 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. Für den Bemessungsgrundwasserstand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Bei der Bemessung von Vorhaben wird empfohlen, die in dem der Stadtverwaltung vorliegenden Gutachten angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim anzuwenden. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens empfohlen. Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

## **D Hinweise**

### **1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**

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 § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **2. Schutz von Versorgungsleitungen**

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der geplanten Neunutzung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

In der Zufahrtstraße befindet sich der Zulauf zum Regenüberlaufbecken. Im südwestlichen Bereich sind Baumpflanzungen vorgesehen. Es ist darauf zu achten, dass mit einem Mindestabstand von 2,50m (gemessen ab Rohraußenkante) einzuhalten ist.

Für das Regenüberlaufbecken soll umlaufend mit einem Abstand von 1,50m (Arbeitsraum) keine Bepflanzung erfolgen.

### **3. Brand- und Katastrophenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

#### **4. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), sowie die zuständige Fachbehörde des Kreises Bergstraße zu informieren.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### **5. Verwendung von Niederschlagswasser**

5.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser soll nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser ist möglich sofern diese schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer eingetragen werden. Die Schadlosigkeit ist durch einen quantitativen und qualitativen Nachweis zu belegen. Dies kann z.B. durch Bemessungen nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A138 und dem Merkblatt DWA-M 153 erfolgen. Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 94,0 m ü. NN liegen.

5.2 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

5.3 Bei einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser soll ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Bergstraße eingereicht werden.

5.4 Wird eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.

5.5 Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlichen Best-

immungen nicht möglich ist. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

## 6. Pflanzempfehlung

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sollte mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) erfolgen.

### Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

### Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Fraxinus angustifolia</i> `Raywood`	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus Excelsior</i> `Atlas`	Esche
<i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Silberlinde

### Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

### Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

**Pflanzqualitäten:**

Bäume: StU mind. 16/18,

Heister: 2-3xv, mind. 200-250,

Obstbäume StU mind. 8/10

Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

## **7. Kampfmittel**

Der Stadt Bensheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **8. Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Auf die Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

## **9. Errichtung von Flutlichtmasten**

Bei der Errichtung von Flutlichtmasten ist eine entsprechende Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde erforderlich. Flutlichtmasten müssen so errichtet werden und beschaffen sein, dass sie die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Bundesautobahn BAB 5 und auf dem Berliner Ring durch Blendwirkung nicht gefährden. Die benachbarten bestehenden und geplanten Baugebiete dürfen durch die Flutlichtanlagen nicht beeinträchtigt werden. Auf die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und des Fernstraßengesetzes wird hingewiesen.

## **10. Rodungszeiten**

Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig.

## **11. Grundwasser**

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Für die Stadt Bensheim wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen von weiteren Planungen zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Bensheim vor.



# STADT BENSHEIM

**Bebauungsplan BW 61  
„Christus Zentrum“**

**Begründung**

**Satzung**

**Dezember 2018**

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	4
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>8</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	8
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	9
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
2.4	Aufstellungsverfahren	11
2.4.1	<i>Verfahrenswahl.....</i>	<i>11</i>
2.4.2	<i>Verfahrensdurchführung.....</i>	<i>11</i>
2.4.3	<i>Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....</i>	<i>13</i>
<b>3</b>	<b>FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>15</b>
3.1	Erschließungsanlagen	15
3.1.1	<i>Technische Ver- und Entsorgung.....</i>	<i>15</i>
3.1.2	<i>Wasserbedarfsprognose.....</i>	<i>16</i>
3.1.3	<i>Verkehrsanlagen.....</i>	<i>16</i>
3.2	Umweltschützende Belange	16
3.2.1	<i>Allgemeine Informationen zur Umweltprüfung.....</i>	<i>17</i>
3.2.2	<i>Bestandssituation.....</i>	<i>17</i>
3.2.3	<i>Landschaftsplan.....</i>	<i>18</i>
	<i>Abbildung 9 Auszug aus der Entwicklungskarte des Entwurfs des Landschaftsplans der Stadt Bensheim.....</i>	<i>18</i>
3.2.4	<i>Artenschutz.....</i>	<i>19</i>
3.2.5	<i>Umweltschaden.....</i>	<i>19</i>
3.2.6	<i>Bodenschutz.....</i>	<i>20</i>
3.2.7	<i>Altlasten.....</i>	<i>20</i>
3.2.8	<i>Denkmalschutz.....</i>	<i>21</i>
3.2.9	<i>Immissionsschutz.....</i>	<i>21</i>
3.2.10	<i>Energiewende und Klimaschutz.....</i>	<i>22</i>
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	23
3.3.1	<i>Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz.....</i>	<i>23</i>
3.3.2	<i>Wasserschutzgebiete.....</i>	<i>23</i>
3.3.3	<i>Grundwasserschutz.....</i>	<i>24</i>
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>24</b>
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	24

4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	24
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
4.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	27
4.1.4	Stellplätze und überdachte Stellplätze.....	27
4.1.5	Verkehrsflächen.....	28
4.1.6	Öffentliche Grünfläche.....	28
4.1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	30
4.1.8	Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	30
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen.....	31
4.2.1	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen.....	31
4.2.2	Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen.....	31
4.2.3	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	31
4.2.4	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.....	32
4.2.5	Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.....	32
4.3	Hinweise.....	32
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>33</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....	33
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen.....	33
5.3	Flächenbilanz.....	33
<b>6</b>	<b>BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>34</b>

### Übersichtsplan:





# 1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der evangelischen Freikirche „Christus Zentrum Bergstraße“ auf dem ehemaligen Areal des 1. Bergsträßer Spielmann- und Fanfarenzuges geschaffen werden. Darüber hinaus soll auf der südlich angrenzenden Fläche eine Raddcross-Strecke (vorwiegend zu Trainingszwecken vorgesehen) entstehen.

Das Gelände wird derzeit bereits durch das Christus Zentrum sowie den 1. Bergsträßer Spielmann- und Fanfarenzug genutzt und ist durch bauliche Anlagen, welche dem Nutzungszweck dienen bebaut. Die südlich angrenzende Grünfläche besteht als Freifläche, diese erfuhr jedoch bisher keine konstante und zweckbestimmte Nutzung. Gelegentlich finden auf der Freifläche Fahrrad-Cross-Rennen, die über den gesamten Sportpark West gehen, statt.

Aktuell wird das Planungsrecht innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches durch den Bebauungsplan BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung geregelt. Dieser setzt für das Gelände der evangelischen Freikirche ein Sondergebiet fest, welches allerdings die Zweckbestimmung Freizeitgelände hat. Im Bereich der geplanten Raddcross-Trainingsstrecke ist aktuell eine private Grünfläche ohne explizite Zweckbestimmung festgesetzt. Demnach ergibt sich u.a. das Planungserfordernis, die jeweiligen Zweckbestimmungen konkreter zu fassen und somit zur Änderung des Bebauungsplanes BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung in den betroffenen Bereichen, indem der vorliegende Bebauungsplan BW 61 „Christus Zentrum“ aufgestellt wird. Hierdurch soll nicht nur die Zweckbestimmung neu definiert, sondern auch Erweiterungsmöglichkeiten für die evangelische Freikirche festgelegt werden. Grundsätzlich soll durch die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes eine städtebaulich geordnete Integration der beiden Vorhaben in die bestehende bauliche und naturräumliche Umgebung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll ein harmonischer Übergang zu den, an das Plangebiet, angrenzenden Nutzungen erfolgen.

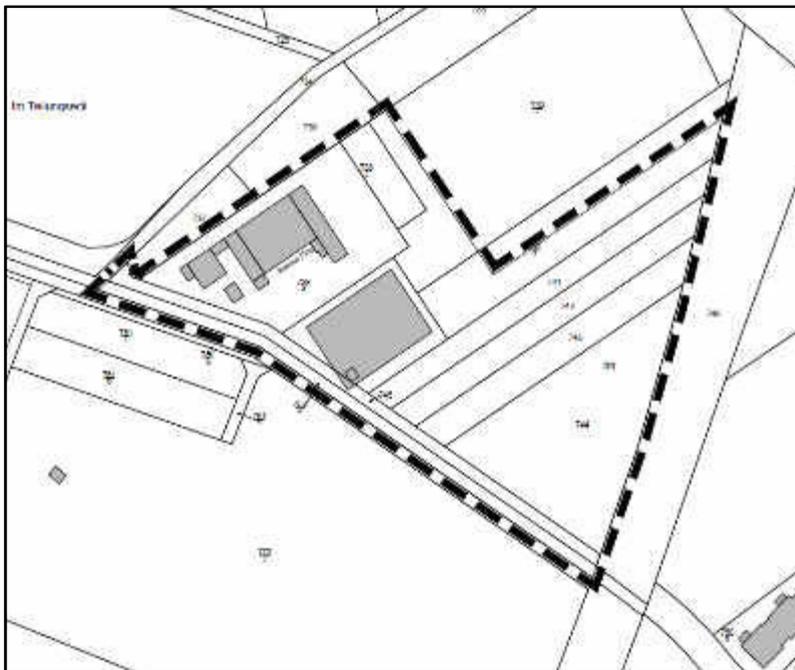
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt den Planbereich überwiegend als eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie im nördlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Somit stimmt die geplante Nutzung nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bensheim überein. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist neben der Aufstellung des Bebauungsplanes „Christus Zentrum“, eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen soll. Das vorliegende Parallelverfahren erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren, weil sich das in Rede stehende Plangebiet außerhalb des Siedlungsbereiches befindet.

## 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Bensheim und gehört zum Sportpark West. Es umfasst eine Fläche von rd. 14.597 m<sup>2</sup> (Bebauungsplan) bzw. 16.213 m<sup>2</sup> (Flächennutzungsplanänderung) und wird räumlich begrenzt durch:

- Ein Mehrzweckspielfeld des Sportparks West im Norden,
- Die öffentliche Verkehrsfläche „Berliner Ring“ im Osten,
- Frei- und Sportflächen des Sportparks West im Süden,
- sowie die freie Flur im Westen.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung betrifft ferner gemäß nachfolgender Abbildung 1 die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bensheim West, Flur 18, Nrn. 738/2, 738/3, 739/2 teilweise, 740/3 teilweise, 740/4, 741, 742, 743, 744, 745 sowie 757/2 teilweise.



**Abbildung 1** Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des vorläufigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BW 61 „Christus Zentrum“, Quelle: InfraPro

## 1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Umgebung des Plangebietes ist stark durch die Nutzungen des Sportparks West geprägt. Im Norden befindet sich, neben dem angrenzenden Mehrzweckspielfeld, getrennt durch den Winkelbach eine Tennisanlage. Südlich grenzt neben den Kunst- und Naturrasenspielfeldern des Sportparks auch ein Grillplatz an das Plangebiet. Im Westen befindet sich der Sonnenhof mit einem Lebensmittelhändler. Dieser grenzt nicht direkt an das Plangebiet an, sondern der Hof ist durch landwirtschaftliche Flächen vom Plangebiet getrennt. Einige hunderte Meter westlich entfernt vom Plangebiet verläuft die Autobahn A5. Aufgrund dieser Entfernung wird der Freihaltebereich der Autobahn durch die Planung nicht berührt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straßenverkehrsfläche „Berliner Ring“ befinden sich gemischte sowie besiedelte Strukturen.

Im südöstlichen Bereich wird das Siedlungsgefüge zunächst durch gemischte Strukturen geprägt. Hier befinden sich Gebäuderiegel, welche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als Reihen angeordnet sind und überwiegend eine gewerbliche bzw. gastronomische Nutzung erfahren. Erst das dahinter gelegene Gebiet, wird vielmehr durch Wohnnutzung geprägt.

Unmittelbar gegenüber des Plangebietes, im nordöstlichen Bereich, befinden sich Siedlungsstrukturen, die rein wohnbaulich geprägt sind. Zwischen dem Plangebiet und den Siedlungsstrukturen befindet sich eine unbebaute Freifläche, sodass sich hieraus eine Entfernung von rund 90 Metern zwischen der Wohnsiedlung und dem Plangebiet ergibt. Das gesamte Gebiet ist ein Teilbereich der Siedlung „Kappesgärten“. Das Planungsrecht wird in diesem Bereich durch den Bebauungsplan BW 15 D „Kappesgärten“ geregelt. Die zuvor beschriebene Freifläche ist allerdings nicht durch diesen Bebauungsplan überplant.



**Abbildung 2** Schemadarstellung zum städtebaulichen Umfeld (Google Maps/InfraPro)

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planungsabsicht soll nunmehr die Freizeit und Sportnutzung innerhalb des Sportparks West gestärkt werden. Räumlich werden die Grenzen des Geländes jedoch nicht ausgedehnt. Die Erweiterung der notwendigen Anlagen im Bereich des Christus Zentrums erfolgt vielmehr durch Umstrukturierung innerhalb des bereits vorhandenen und bebauten Grundstückes. Weiterhin wird die Freizeit- und Sportnutzung durch intensivere Nutzung und planerische Einbindung der Grünfläche erfahren. Die strikt bestehende räumliche Gliederung in - den westlich des Berliner Rings gelegenen Sportpark und östlich des Berliner Rings gelegenen Siedlungsstrukturen - bleibt somit weiterhin bestehen.

### Fotodokumentation



Vereinsgebäude des Christus - Zentrums an der Bergstraße e. V.



Eingangsbereich zum Gelände des Christus - Zentrum an der Bergstraße e.V.



Vereinsbezogene Wohneinheit auf dem Gelände des Christus-Zentrum an der Bergstraße e.V.



Teils vereinsbezogene Stellplätze



Bestehender Ballfangzaun entlang des Mehrzweckspielfeldes



Blick vom Parkplatz in Richtung Grünfläche & Siedlungsrand im Osten



Einfahrtsbereich zum Plangebiet, Blick in Richtung Berliner Ring (Richtung Osten)



Blick auf die Grünfläche in Richtung Süden

**Abbildung 3** Fotodokumentation  
Quelle: Eigene Aufnahmen (InfraPro)

Das Gelände der evangelischen Freikirche „Christus Zentrum Bergstraße“ auf dem ehemaligen Areal des 1. Bergsträßer Spielmann- und Fanfarenzuges ist bereits durch bauliche Anlagen bebaut. Hierbei handelt es sich um ein Vereinshaus, ein vereinsbezogenes Wohngebäude sowie weitere untergeordnete Nebenanlagen die der Vereinsnutzung dienen. Der Zufahrtsbereich ist, genauso wie die Zufahrt zum Plangebiet, im Bestand asphaltiert. Die Zuwegung auf dem Vereinsgelände ist entweder gepflastert oder mit Schotterdecke befestigt und durch kleiner Grünflächen mit Gehölzbestand gegliedert. Das Vereinsgelände ist überwiegend durch eine Zaunanlage eingefasst sowie mit Heckeneinpflanzungen eingefriedet.

Der Stellplatzbereich befindet sich direkt angrenzend an das Vereinsgelände. Dieser ist mit einer Schotterdecke befestigt und durch einige wenige Bäume gegliedert. Eine Abgrenzung zum Mehrzweckspielfeld stellt der große Ballfangzaun dar. Zum Vereinsgelände des Christus-Zent-

rums ist der Stellplatzbereich eingezäunt. Ebenfalls in diesem Bereich befindet sich ein Regenüberlaufbecken. Als Abgrenzung zur weitläufigen Grünfläche befinden sich im Bestand entlang der südöstlichen Grenze Gehölzstrukturen.

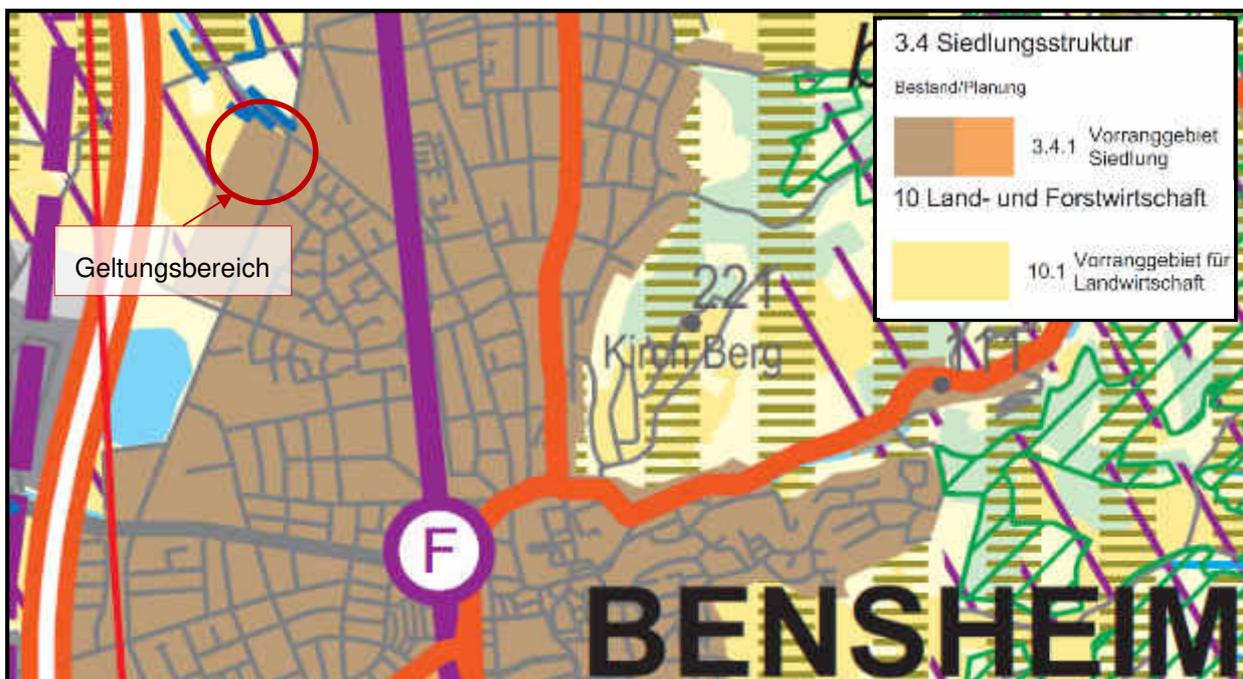
Die Grünfläche ist als eine intensiv gepflegte Rasenfläche angelegt und erhalten. Diese Flächen werden sporadisch für Veranstaltungszwecke sowie als Mehrzweckrasen genutzt. Sie erfahren bislang noch keine reguläre und zweckbestimmte Nutzung. Der Grünlandbestand kann als artenarm angesprochen werden. Den Abschluss der Grünfläche stellt eine leicht geneigte Böschung entlang der Grenze zur Straßenverkehrsfläche Berliner Ring dar. Diese ist ebenfalls als intensiv gepflegte Rasenfläche anzusprechen.

## 2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.



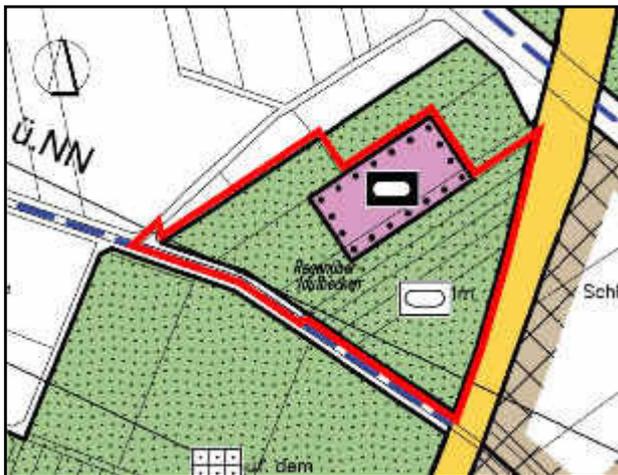
**Abbildung 4** Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010  
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen (siehe Abb. 4). Somit gilt die vorliegende Bauleitplanung als an die regionalplanerischen Vorgaben angepasst.

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt für den größten Teil des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. In Realität wurde dieser Bereich nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen, sodass sich an dieser Stelle die Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf erübrigt. Demnach wird fortan dieser Bereich ebenfalls als Grünfläche, jedoch mit der Zweckbestimmung Mehrzweckspielfeld, dargestellt. Im südwestlichen Teilbereich befindet sich das Vereinsgelände des Christus-Zentrums. Diese bereits bestehende Nutzung bedarf der Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan BW 61 „Christus Zentrum“ und demnach auch einer Darstellung einer Sonderbaufläche im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim. Der restliche Teilbereich des vorliegenden Geltungsbereiches soll zwar auch weiterhin als Grünfläche genutzt werden, allerdings soll die Zweckbestimmung konkreter gefasst werden. Aus diesem Grund erfolgt die Darstellung dieses restlichen Teilbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage.

Das notwendige Änderungsverfahren wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes BW 61 „Christus Zentrum“ durchgeführt.



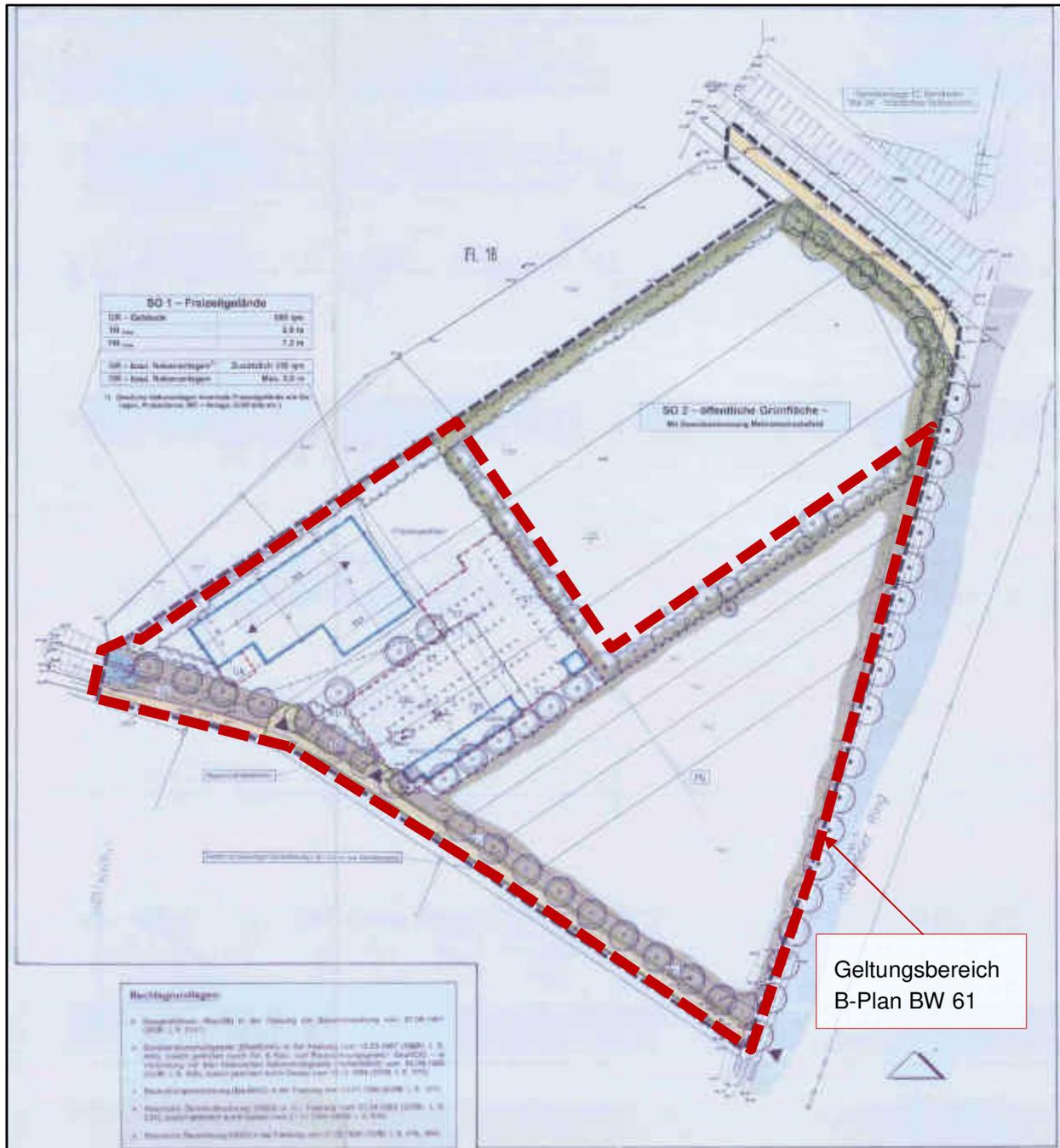
**Abbildung 5:** Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim



**Abbildung 6:** Geltungsbereich der 23. teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung (neue Darstellung: Grünflächen mit Zweckbestimmung Mehrzweckspielfeld und Freizeit- und Sportanlage sowie Sonderbaufläche)

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Flurstücke des räumlichen Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen vorliegenden Bebauungsplanes sind integraler Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung und darin als Sondergebiet und zum Teil als Grünfläche festgesetzt. Daher entspricht die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes BW 61 „Christus Zentrum“ auch gleichzeitig einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 34.



**Abbildung 7** Auszug aus dem Planteil zum rechtskräftigen B-Plan BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung  
Quelle: Bürger-GIS Landkreis Bergstraße; [www.kreis-bergstrasse.de/](http://www.kreis-bergstrasse.de/) Geltungsbereich der 7. Änderung (InfraPro)



Im Bereich des Mehrzweckspielfeldes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung zwar bereits eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mehrzweckspielfeld fest, allerdings sind hier entlang der südöstlichen und entlang der südwestlichen Grenze des Spielfeldes Baumreihen festgesetzt, die in Realität, weiter südwestlich gepflanzt wurden. Daher besteht das Planungserfordernis diesen Bereich im vorliegenden Bebauungsplan BW 61 „Christus Zentrum“ zu ändern.

Auf dem Vereinsgelände des Christus Zentrums setzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes ein Sondergebiet fest. Diesem ist jedoch die Zweckbestimmung Freizeitgelände zugeordnet. Zudem ist das Baufenster sehr eng an die bestehenden Strukturen festgesetzt, sodass eine Erweiterung der baulichen Anlagen hierdurch erschwert wird. Aus diesen Gründen muss auch dieser Teilbereich geändert werden.

Die restliche Grünfläche wird im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 34, 3. Änderung als private Grünfläche festgesetzt. Zur Ermöglichung der geplanten Nutzung als Radcross Strecke in diesem Bereich besteht das Erfordernis den Teilbereich, der als private Grünfläche festgesetzt ist, fortan als eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage festzusetzen.

## 2.4 Aufstellungsverfahren

### 2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan BW 61 „Christus Zentrum“ wird als „qualifizierter Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt und mit Erstellen eines Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Er ist der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugänglich. Die Anwendungsvoraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung sind an dieser Stelle nicht anwendbar. Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich daher auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

- a) die teilbereichsbezogene **23. Änderung** des rechtswirksamen **Flächennutzungsplanes**;
- b) **Aufstellung des Bebauungsplanes BW 61 „Christus Zentrum“** in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die städtischen Gremien gefasst:

- 29.06.2017:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes BW 61 „Christus Zentrum“ (Aufstellungsbeschluss).
- 08.07.2017:** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.
- 22.03.2018:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf des Bebauungsplanes BW 61 „Christus Zentrum“.
- 09.04.2018:** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 17.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018:** Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
- 16.04.2018** Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB; die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Planungsbüros vom **16.04.2018** durch Übersendung der Unterlagen zu den o.g. Bauleitplanungen mit Fristsetzung bis einschließlich **18.05.2018** zur Stellungnahme aufgefordert.
- 08.11.2018:** Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen zum Bebauungsplan BW 61 „Christus Zentrum“ in seiner Sitzung vom **08.11.2018** geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- 08.11.2018:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB am Entwurf des Bebauungsplanes BW 61 „Christus Zentrum“.
- 10.11.2018:** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 19.11.2018 bis einschließlich 19.12.2018:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- 12.11.2018** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Übersendung der o.g. Entwurfsplanungen von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich **14.12.2018** aufgefordert.
- 14.02.2019:** Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen zum Bebauungsplan BW 61 „Christus Zentrum“ in ihrer Sitzung vom **14.02.2019** geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt. In gleicher Sitzung am **14.02.2019** hat die Stadtverordnetenversammlung den Satzungsbeschluss gefasst.

### 2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB** vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans:

Planzeichnung zum Bebauungsplan:

- Baumpflanzungen, welche entlang der Parzelle 745 festgesetzt sind, wurden entfernt
- Die Stellplätze werden fortan ohne Vorhabenbezug unter der Rechtsgrundlagen §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Flächen für das Parken“ festgesetzt

Textteil zum Bebauungsplan:

- Festsetzung zur gemeindebezogenen Wohneinheit (A.1.1.2) wurde konkretisiert.
- Festsetzung Nr. A5.1 wird fortan im Abschnitt B, Nr. 5 festgesetzt
- Die Festsetzung Nr. A5.2 wird fortan im Abschnitt A, Nr. 9.2 festgesetzt
- Die Festsetzung Nr. A. 7 wurde gestrichen
- Festsetzung Nr. 9.1 zur Anpflanzung von Bäumen wurde entfernt
- Die Stellplätze werden fortan ohne Vorhabenbezug unter der Rechtsgrundlagen §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Flächen für das Parken“ festgesetzt
- Ergänzung der Festsetzung zu Stellplätzen (A. 4.1)
- Anpassung der Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche (A.6.2) um die Zulässigkeit von Nutzungen sowie die nicht Zulässigkeit von Nutzungen
- Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche, die durch untergeordnete bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen in Anspruch genommen werden kann (A.6)

- Anpassung der Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche (A. 6.2)
- Anpassung der Festsetzung (A. 2.5) zur Höhe der baulichen Anlagen sowie der dazugehörigen Abbildung
- Anpassung der Festsetzung zu Einfriedungen (B. 3.1)
- Der Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen (D.2) wurde, um Informationen zu Telekommunikationslinien der Telekom sowie zur Versorgung der geplanten Neunutzung durch Telekommunikationsinfrastruktur, ergänzt
- Der Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen (D.2) wurde um Informationen zum Regenüberlaufbecken ergänzt
- Konkretisierung des Hinweises zur Pflanzlisten bzw. Pflanzempfehlung (D. 6)
- Kürzung des Hinweises zu Rodungszeiten (D. 10)
- Anpassung des Hinweises zum Umgang mit Niederschlagswasser (D. 5.2)
- Ergänzung eines Hinweises zum Thema Grundwasser (D. 11)

#### Begründung zum Bebauungsplan:

- Ergänzung um Ausführungen zur, im sonstigen Sondergebiet zulässigen, Gastronomie (Nr. 5.1)
- Ergänzungen zum Thema Immissionsschutz (Nr. 3.2.9)
- Ergänzung der Begründung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Nr. 5.1.6)
- Anpassung der Begründung zur Nutzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Nr. 3.1.2)
- Ergänzung einer Begründung zu den zeichnerisch festgesetzten Nutzungen (A. 5.1.1)

#### Bestandskarte:

- Ergänzung um die zeichnerisch festgesetzten Sträucher

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde der Umweltbericht mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der **förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB** vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Bis auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung.

#### Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung:

- Die Bezeichnung „Defizit“ wurde durch die Bezeichnung „Gewinn“ ausgetauscht. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Korrektur, welche keine Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt der vorliegenden Bauleitplanung hat.

### 3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes ist weitgehend durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der Straße Berliner Ring sowie der bereits hergestellten inneren Erschließung (Verlängerung der Erschließungsstraße Bertolt-Brecht-Ring in Ost-Westrichtung innerhalb des Plangebietes) vorgegeben.

##### 3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Medien als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der Straße Berliner Ring ausreichend gegeben.



**Abbildung 8** Verkehrliche Anbindung des Plangebietes  
Luftbildquelle: google.maps; Grafiken: Eigene Darstellung (InfraPro)



### **3.1.2 Wasserbedarfsprognose**

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist zum Einen die Ermöglichung eine Erweiterung der baulichen Anlagen auf dem bereits bestehenden Vereinsgelände des Christus Zentrums. Eine Erweiterung um zusätzliche Nutzergruppen auf dem Gelände ist nicht geplant, die bestehende Nutzung wird lediglich um strukturiert. Aus heutiger Sicht betrifft die Erweiterung vielmehr den Gebäudebestand. Der Mehrverbrauch an Trinkwasser der sich hieraus ergibt, ist vernachlässigbar.

Ein zusätzlicher Wasserbedarf für die Bewässerung von Spielfeldern ergibt sich derzeit aus der vorliegende Bauleitplanung nicht, da lediglich das bestehende Mehrzweckspielfeld erhalten wird und keine neuen Spielfelder geplant sind.

Des Weiteren soll die Nutzung der an den Berliner Ring angrenzenden Grünfläche als Radcross-Strecke ermöglicht werden. Hier sollen allerdings keine hochbaulichen Hauptanlagen (in Form von Gebäuden) zugelassen werden. Demnach erfolgt auch an dieser Stelle kein Anschluss an das bestehende Wassernetz der Stadt Bensheim, sodass kein zusätzlicher Wasserbedarf anfällt.

### **3.1.3 Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet ist an bestehende innerörtliche Straßen sowie auch das übergeordnete klassifizierte Straßennetz gut angebunden. Die Bundesstraße 47 „Wormser Straße“ ist über den Berliner Ring gut erreichbar und bindet somit das Plangebiet an die Bundesautobahn A5 und hierdurch an das überregionale Verkehrsnetz an.

Die interne Gebietserschließung erfolgt durch die Verlängerung des Berthold-Brecht-Ringes.

## **3.2 Umweltschützende Belange**

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere durch die geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen Spiel- und Freizeitgeräte, zu erwarten. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs in Form einer detaillierten Bilanzierung erfolgt tabellarisch nach der Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz und ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Mit dem Bebauungsplan werden im Bereich der überbaubaren Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zum Teil erheblich beeinträchtigen können.

Nähere Ausführungen zur Kompensation befinden sich im dazugehörigen Umweltbericht.

### **3.2.1 Allgemeine Informationen zur Umweltprüfung**

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Stadt festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht des Bauleitplans dargelegt (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes zu geben. Daraufhin wurde der Umweltbericht im Rahmen der Entwurfserarbeitung ergänzt. Dieser ist der vorliegenden Begründung als separater Bestandteil beigelegt.

### **3.2.2 Bestandssituation**

Das gesamte Areal wird vom Christus Zentrums an der Bergstraße und als Sportanlage genutzt. Neben dem baulich geprägten Vereinsgelände des Christus Zentrums an der Bergstraße, ist das Plangebiet hauptsächlich durch das vorhandene Mehrzweckspielfeld und die unbebaute Grünfläche geprägt. Bei beiden Freiflächen handelt es sich hierbei um intensiv gepflegte Rasenflächen. Im Nordosten wird die Rasenfläche durch eine Böschung vom Straßenraum des Berliner Ringes abgrenzt, diese kann als Ruderalflur angesprochen werden. Der Grünlandbestand kann als artenarm angesprochen werden.

Das Plangebiet wird durch einen asphaltierten Erschließungsweg im Süden des Geltungsbereiches erschlossen. Entlang des Weges befinden sich teilweise Parkplätze in (wasserdurchlässiger) Schotterbauweise.

Das Gelände der evangelischen Freikirche „Christus Zentrum Bergstraße“ auf dem ehemaligen Areal des 1. Bergsträßer Spielmann- und Fanfarenzuges ist überwiegend durch Baum- bzw. Heckenpflanzungen eingegrünt. Im nördlichen Bereich des Vereinsgeländes befindet sich eine

gärtnerisch angelegte Grünfläche mit einem Zierrasen, welche entlang der Grundstücksgrenze im Norden überwiegend durch heimische Gehölze bepflanzt ist. Der restliche Bereich ist durch die bestehenden Erschließungswege sowie die vorhandenen baulichen Anlagen (Vereinsheim, vereinsbezogene Wohneinheit) versiegelt. Im Eingangsbereich befindet sich eine Thujahecke, daran angrenzend wird das Gelände ebenfalls durch weitere nichtheimische Gehölze eingeraht. Angrenzend an das Vereinsgelände befindet sich der Stellplatzbereich. Dieser ist mit einer Schotterdecke befestigt und durch einige wenige Laubbäume im Einfahrtsbereich gegliedert. Eine Abgrenzung zum Mehrzweckspielfeld stellen entlang des Ballfangzauns überwiegend heimische Gehölze dar. Als Abgrenzung zur weitläufigen und östlich angrenzenden Grünfläche sind entlang der östlichen Grenze des Stellplatzes Ziergehölze aufzufinden. Ebenfalls in diesem Stellplatzbereich befindet sich ein Regenüberlaufbecken.

### 3.2.3 Landschaftsplan



Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans<sup>1</sup> stellt für den Großteil des Plangeltungsbereiches die bestehende Nutzung als „Ausdauernde Ruderalflur trockener bis frischer Standorte“ dar. Über die Bestandsstrukturen hinaus trifft der Landschaftsplan keine Zielaussagen. Faktisch handelt es sich jedoch bei den beiden Freiflächen um intensiv gepflegte Rasenflächen, dessen Nutzung bereits durch den Bebauungsplan BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung planungsrechtlich gesichert ist. Für den Bereich des Vereinsgeländes des Christus Zentrums an der Bergstraße stellt der der Landschaftsplan „Siedlungsfläche im Bestand“ dar.

**Abbildung 9** Auszug aus der Entwicklungskarte des Entwurfs des Landschaftsplans der Stadt Bensheim

<sup>1</sup> BHM (2012): Landschaftsplan der Stadt Bensheim. Darmstadt



### **3.2.4 Artenschutz**

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

1. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
2. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
3. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Aussagen zu vorhandenen Strukturen im Plangebiet und dem Artenschutz befinden sich im Umweltbericht, welcher als separater Bestandteil der Begründung beigelegt ist.

### **3.2.5 Umweltschaden**

Ein Umweltschaden ist eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG. Danach liegt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinn des Umweltschadengesetzes (USchadG) vor, wenn der Schaden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen liegt nicht vor, wenn Tätigkeiten nach § 34 BNatSchG einer FFH-Verträglichkeitsprüfung unterworfen wurden, wenn eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt wurde, ein zulässiger Eingriff gemäß § 15 BNatSchG oder aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs genehmigt wurde.



Diesen Zulassungen kommt haftungsausschließende Wirkung im Sinne des § 19 Abs. 1 BNatSchG zu, wenn die nachteiligen Auswirkungen der Tätigkeiten auf die Arten und natürlichen Lebensräume in den jeweiligen Genehmigungsverfahren ermittelt wurden. Aussagen zum Umweltschaden werden ebenfalls im Umweltbericht getroffen, welcher der Begründung als separater Bestandteil vorliegt.

### **3.2.6 Bodenschutz**

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Sollten im Plangebiet Geländemodellierungen vorgenommen werden, darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen und zwischenzulagern. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

### **3.2.7 Altlasten**

Der Plangeberin liegen zum Planbereich keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der behördlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt. Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches wird jedoch aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

Dennoch wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von



schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), sowie die zuständige Fachbehörde des Kreises Bergstraße zu informieren.

### **3.2.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

### **3.2.9 Immissionsschutz**

Aufgrund der aktuellen und geplanten Nutzung des Plangebietes als Freizeit- und Sportanlage kommt es zu regelmäßigen Lärmemissionen. Allerdings befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Somit ist von keiner Störf Wirkung durch die bereits bestehende - und geplante Nutzung auf die umgebenden Nutzungen auszugehen.

Die nahe gelegene Wohnnutzung grenzt nicht direkt an das Plangebiet an. Der Abstand zum nächstgelegenen Wohngebiet beträgt ca. 90 Meter. Zudem wird das Plangebiet durch die Straßenverkehrsfläche Berliner Ring von dem Wohngebiet räumlich getrennt. Diese öffentliche Straßenverkehrsfläche stellt eine Zäsur zur östlich des Berliner Rings angrenzenden Siedlungslage dar. Im Rahmen der vorausgegangenen frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB hatte auch das Fachdezernat Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt, unter Berücksichtigung der soeben genannten Inhalte des Vorentwurfes zur vorliegenden Bauleitplanung, keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung geäußert bzw. die Erforderlichkeit eines Immissionsschutzgutachtens angeregt. Zudem wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“, 3. Änderung ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Erweiterung des Freizeitgeländes ein Gutachten erstellt. Hierbei ist die Nutzung als Sport- und Freizeitgelände noch näher an die Wohnbebauung herangerückt, als im Fall der vorliegenden Aufstellung. Im Rahmen des o.g. Gutachtens wurde der Gesamtwirkpegel für die bestehenden und geplanten Anlagen auf die Nachbarschaft untersucht. Dabei wurde von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen, das heißt gleichzeitiger, ununterbrochener Trainingsbetrieb auf allen Spielfeldern, Vollbelegung der Außenbewirtschaftungen sowie Parkierungsverkehr auf den vorhandenen und geplanten Parkplätzen. Dabei kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass selbst für dieses Worst-Case-Szenario, welches bei der bestimmungsgemäßen Nutzung der Sportanlagen nicht zu erwarten ist, die Geräuscheinwirkungen auf die Nutzungen östlich des Berliner Rings die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten einhalten werden. Da die vorliegende Nutzung als Radcross-Trainingsstrecke eine weniger lärmintensive Nutzung ist als der Ballsport und es sich hierbei, im Gegensatz zum Ballsport, ausschließlich um eine Trainingsnutzung ohne Zuschauer handelt, ist davon auszugehen, dass auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiet eingehalten werden. Daher und aufgrund der räumlichen Entfernung zum Wohngebiet sowie



wegen dem Ausschluss der Nutzung als Motorcross-Strecke sieht die Plangeberin ein Immissionsschutzgutachten als nicht erforderlich an.

Durch die Nutzung des sonstigen Sondergebietes vom Christus Zentrum an der Bergstraße sind weiterhin keine Störwirkungen zu erwarten, da der Gottesdienst, wie bereits zum jetzigen Zeitpunkt auch, überwiegend einmal in der Woche sonntags stattfindet.

### **3.2.10 Energiewende und Klimaschutz**

Im Sinne des Klimaschutzes und des gebotenen Umgangs mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des



Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Süd- bis Südwestausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Auch wird einer möglichen Verschattung durch die Vermeidung von Anpflanzgeboten innerhalb der Bebauungsstruktur entgegen getreten.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchstrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt.

### **3.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz**

Oberflächengewässer sowie deren festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. In der Nähe zum Plangebiet befindet sich der Winkelbach. Dieser liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Daher wird auch nicht in die Parzelle des Fleißgewässers durch die vorliegenden Bauleitplanung eingegriffen.

#### **3.3.2 Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.



### **3.3.3 Grundwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“, zu beachten.

Im Plangebiet muss witterungsbedingt nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Auf diese Gegebenheit (Grundwasserflurabstände) und die sich daraus ergebenden Konsequenzen muss eingegangen werden.

Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung in der Planzeichnung als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

## **4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB sowie im § 81 HBO. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 HBO baugenehmigungsfrei (Genehmigungsfreistellung), sofern die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) ebenfalls vorliegen.

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke“ (SO) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.



Der vorliegende Geltungsbereich ist ein Teil der Gesamtanlage „Sportpark West“. Das Plangebiet ist überwiegend durch Sport- und Freizeitnutzungen mit entsprechenden Emissionsbelastungen sowie Außenbereichsflächen geprägt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der evangelischen Freikirche „Christus Zentrum Bergstraße“ auf dem ehemaligen Areal des 1. Bergsträßer Spielmann- und Fanfarenzuges geschaffen werden. Darüber hinaus soll auf der südlich angrenzenden Fläche eine Radcross-Strecke (vorwiegend zu Trainingszwecken vorgesehen) entstehen. Beide Nutzungen fügen sich zunächst in die bestehenden Nutzungsstrukturen ein. Das Christus-Zentrum als kirchliche- und kulturelle Stätte fügt sich in die bestehende Freizeitnutzung ein. Zudem wird das Gelände ebenfalls durch den Bergsträßer Spielmann- und Fanfarenzug weiterhin genutzt. Die Nutzung als Radcross-Strecke entspricht einer sportlichen Nutzung.

Aufgrund der aktuellen und geplanten Nutzung des Plangebietes als Freizeit- und Sportanlage kommt es zu regelmäßigen Lärmemissionen. Allerdings befinden sich hier keine schutzbedürftigen Nutzungen, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Somit ist von keiner Störwirkung durch die bereits bestehende - und geplante Nutzung auf die umgebenden Nutzungen auszugehen. Der Abstand zum nächstgelegenen Wohngebiet beträgt ca. 90 Meter. Zudem wird das Plangebiet durch die Straßenverkehrsfläche Berliner Ring von dem Wohngebiet räumlich getrennt. Diese öffentliche Straßenverkehrsfläche stellt eine Zäsur zur östlich des Berliner Rings angrenzenden Siedlungslage dar. Durch die Nutzung des sonstigen Sondergebietes vom Christus Zentrum an der Bergstraße sind weiterhin keine Störwirkungen zu erwarten, da der Gottesdienst, wie bereits zum jetzigen Zeitpunkt auch, überwiegend einmal in der Woche sonntags stattfindet. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes sollen zum einen die Zulässigkeit einzelner Nutzungen klar geregelt werden. Des Weiteren sollen klare Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und der planungsrechtliche Rahmen hierfür gesetzt werden. Eine freikirchliche Nutzung wäre sowohl im bebauten Siedlungsbereich zulässig, als auch innerhalb der in Rede stehenden freizeithlich genutzten Fläche. Da jedoch die freikirchliche Nutzung innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches bereits besteht und aktuell keine Alternativflächen vorhanden sind, sollen vorhandene Strukturen genutzt und planungsrechtlich gesichert werden. Zudem befinden sich rund um das Christus Zentrum verschiedene Freizeitnutzungen, sodass sich die bereits bestehende Nutzung als Christus Zentrum, welches auch z.B. durch die Pfadfinder eine Nutzung erfährt, sehr gut in die örtlichen Strukturen der Freizeitanlage einfügt.

Die Zweckbestimmung wird dahingehend näher konkretisiert, dass innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ (SO) Versorgungs- und Vereinsgebäude, welche zu Veranstaltungszwecken, zur Gemeindegastarbeit und für Gottesdienste genutzt werden, sowie die dazugehörige Verwaltung und eine Gemeindegastonomie zulässig sind. Zudem sind die der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für kulturelle Zwecke (z.B. Proberäume für Musikgruppen, Grillplatz, Spielfläche und Fahrradabstellflächen) zulässig. Ausnahmsweise ist eine betriebs- bzw. gemeindebezogene Wohneinheit mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> sowie Funktionsgebäude zulässig, solange die betriebs- bzw. gemeindebezogene Wohneinheit der Zweckbestimmung dient. Durch die Definition der Zweckbestimmung und die Einschränkung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen soll verhindert werden,



dass zweckfremde Nutzungen sich innerhalb des Plangeltungsbereiches etablieren und wo möglich noch die eigentliche Nutzung für kulturelle und kirchliche Zwecke verdrängen. Deshalb wird ebenfalls die maximal zulässige Grundfläche der betriebs- bzw. gemeindebezogenen Wohneinheit auf max. 100 m<sup>2</sup> beschränkt. So kann auch zukünftig gewährleistet werden, dass die Wohnnutzung auch weiterhin nur untergeordnet innerhalb des Sondergebietes bestehen kann.

Auch hinsichtlich der Gemeindegastonomie gilt es die bereits bestehende Nutzung des Christus-Zentrums vor Ort zu sichern. Da diverse Veranstaltungen mit einer Bewirtschaftung der Besucher zusammenhängen sowie auch eine Bewirtschaftung der Gottesdienstbesucher ermöglicht werden soll, ist innerhalb des vorliegenden sonstigen Sondergebietes eine Gemeindegastonomie zulässig. Diese sollte zusätzlich ein wenig Entwicklungsspielraum haben, welcher allerdings dahingehend eingeschränkt wird, dass zwar jede Art von Gastronomie zulässig wäre, solange diese im Zusammenhang mit der Gemeinde steht. Ein Beispiel hierfür wäre ein Begegnungscafe, wobei die Gemeinde des Christus Zentrums selber der Betreiber wäre.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Traufwandhöhe (TWH) sowie der maximalen Firsthöhe (FH). Die zulässige Grundflächenzahl GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässig sind bzw. überbaut werden dürfen.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird bestimmt, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes die zulässige Obergrenze der GRZ auf maximal GRZ = 0,5 festgesetzt ist. Als abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zusätzlich um 1.700 m<sup>2</sup> innerhalb des Gebietes SO überschritten werden darf.

Die zulässige Überschreitung der GRZ ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb der Grundstücke Abstellflächen für Fahrzeuge (Nutz- und Betriebsfahrzeuge) sowie Fahrzeuge des Personal- und des Besucherverkehrs in ausreichender Anzahl und Größe bereit zu stellen sind, um letztlich den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten.

Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse innerhalb des sonstigen Sondergebietes festgesetzt. Eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse, der maximalen Traufwandhöhe (TWH) und der maximalen Firsthöhe (FH) sowie der Grundflächenzahl (GRZ) gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die zulässigen Gebäudekubaturen fügen sich somit in das angrenzende städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild in der Umgebung ein und beeinflussen das Landschaftsbild nicht negativ.



Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für die Teilbereiche Bereich SO und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckspielfeld“ gilt der vorhandene Kanaldeckel entlang der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (im Bereich der Zufahrt zum bestehenden Parkplatz), als fixe geodätische Höhenangabe = 95,98 müNN. Für den Teilbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Sportanlage“ gilt als Bezugspunkt der vorhandene Kanaldeckel BP 2 auf der Straßenverkehrsfläche Berliner Ring als fixe geodätische Höhenangabe = 97,25 müNN. Diese Bezugspunkte haben eine fest definierte geodätische Höhe und sind vor Ort leicht auffindbar.

#### **4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die offene Bauweise wird gemäß der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung in den vorliegenden Bebauungsplan BW 61 „Christus Zentrum“ übernommen, da die bereits bestehenden baulichen Anlagen nach der Maßgabe dieser Festsetzung errichtet wurden. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt, wobei eine in den textlichen Festsetzungen definierte geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zulässig ist, um eine bestmögliche Flexibilität bei der Positionierung der baulichen Anlagen zu gewährleisten. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird im unter Punkt A.5 - der Festsetzung zu den öffentlichen Grünflächen - geregelt.

#### **4.1.4 Stellplätze und überdachte Stellplätze**

Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen sind an den im Planteil ausgewiesenen Stellen, innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze im Straßenraum innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Flächen für das Parken“ zulässig.

Auf Grund der vielseitigen Nutzung des Freizeitgeländes „Sportpark West“ durch unterschiedliche Nutzer ergibt sich ein erhöhter Stellplatzbedarf. Durch die exakte Ausweisung von Flächen, welche für die Errichtung von Stellplätzen bestimmt sind, wird die Erbringung des Stellplatznachweises gemäß der Stellplatzsatzung Bensheim ermöglicht. Mit der zusätzlichen Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen innerhalb der Baugrenzen soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung von Garagen und Carports ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen hierdurch die gemeinde- bzw. vereinsinternen Abläufe optimiert werden, indem z.B. Nutzfahrzeuge bzw. Personalfahrzeuge in unmittelbarer Umgebung zu den baulichen Anlagen geparkt werden können. Dennoch wird die Versiegelung durch Stellplätze bzw. Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete mit Hilfe der Festsetzung der GRZ-Überschreitung (siehe Textteil zum Bebauungsplan Abschnitt A, Punkt 2.3) eingeschränkt.



#### **4.1.5 Verkehrsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde zeichnerisch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es handelt sich hierbei um einen nicht öffentlich gewidmeten Erschließungsweg zur Anbindung der Flächen Gemeinde- / Vereins- und Grünflächen an den öffentlichen Verkehrsweg.

#### **4.1.6 Öffentliche Grünfläche**

Im nördlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckspielfeld“ festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt basierend auf der Nutzungsfestsetzung aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung. Dieser setzt zwar bereits eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mehrzweckspielfeld fest, allerdings sind hier entlang der südöstlichen und entlang der südwestlichen Grenze des Spielfeldes Baumreihen festgesetzt, die in Realität weiter südwestlich gepflanzt wurden, da in Realität die südwestliche Grenze des Mehrzweckspielfeldes näher an die Räumlichkeiten des Christus Zentrums herangerückt ist. Daher wird dieser Bereich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung planungsrechtlich neu geregelt.

Die Zweckbestimmung des „Mehrzweckspielfeldes“ wird dahingehend näher konkretisiert, dass diese der Unterbringung von Rasenflächen, Anpflanzungen und der Sportplätze zur Freizeit- und Sportnutzung dienen. Zulässig sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Toilettenanlage, Fahrradabstellflächen, Gartenhäuschen). Diese Konkretisierung zur Zweckbestimmung basiert ebenfalls auf der ursprünglichen Festsetzung aus dem Bebauungsplan BW 34. Hierdurch soll das bestehende Spielfeld sowie die damit verbundene Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Im südöstlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Sportanlage“ festgesetzt. Diese Grünfläche wurde im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BW 34, 3. Änderung als private Grünfläche festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung als Radcross Strecke wird fortan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage für diesen Bereich der ehemaligen privaten Grünfläche festgesetzt. Die Zweckbestimmung der „Freizeit- und Sportanlage“ wird dahingehend näher definiert, dass diese der Unterbringung von einem Bike- und Sportpark sowie von Freizeitanlagen dient. Hier sind Rasen- und sonstige Freiflächen, Sportfelder sowie die notwendigen Zuwegungen, Aufenthaltsbereiche sowie Anpflanzungen, Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich Stützmauern und Stützelemente, im erforderlichen Maß zur Geländemodellierung und über das in der HBO zulässige Maß (Anlage I, Nr. 12.1), solange sie der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche dienen. Die Höhe der Aufschüttung darf maximal 6,00 m über dem Bezugspunkt 2 (BP 2) betragen. Fremdwerbung ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig. Die Nutzung als Motorcross-Strecke ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist es einerseits die öffentliche Grünfläche für die geplante Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Gleichzeitig soll, durch eine Einschränkung der zulässigen Anlagen, das Erscheinungsbild der gesamten Freizeitanlage „Sportpark West“ weiterhin erhalten werden. Daher hat sich die Plangeberin vorliegend bewusst für die Festsetzung als öffentliche Grünfläche entschieden. In diesem Sinne soll die Radcross-Strecke so gestaltet werden, dass der Charakter einer Grünfläche erhalten bleibt, um so eine maßvolle Entwicklung zu sportlichen Zwecken zu ermöglichen. Hierfür wird explizit die Errichtung von baulichen Anlagen planungsrechtlich geregelt und eingeschränkt. Große bauliche Hauptanlagen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Somit soll gewährleistet werden, dass der Charakter einer Grünfläche erhalten bleibt und sich die geplante in die Umgebung einfügt. Die Errichtung von größeren baulichen Strukturen, welche der Nutzung als Radcross-Strecke dienen sollen, ist nicht die Intention der vorliegenden Bauleitplanung. Auch aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 16.04.2008 - 3 S 1771/07 wäre es ferner verfehlt eine private Grünfläche festzusetzen, die umfangreich baulich genutzt werden könnte. Dieses Urteil bezog sich auf die Ausweisung der Freilandfläche eines Gartenbaubetriebes als private Grünfläche, die jedoch bis zu 50 % mit Gewächshäusern überbaut werden darf. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche gar keine baulichen Hauptanlagen zulässig.

Damit ein weitaus übergeordneter Anteil an Grünfläche weiterhin gewährleistet ist erfolgt die Festsetzung einer maximalen Grundfläche für die Errichtung von baulichen Anlagen. Somit kann das im o.g. Urteil genannte Verhältnis von 50% überbauter Fläche weder durch Hauptanlagen noch durch untergeordnete Anlagen bzw. Nebenanlagen gar nicht erreicht werden. Daher kann durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes bereits gewährleistet werden, dass die gesamte öffentliche Grünfläche nicht umfangreich baulich genutzt wird.

Für die geplante Nutzung als Radcross Trainingsstrecke sind Aufschüttungen sowie die damit verbundenen Stützelemente zur Modellierung der Strecke notwendig, daher werden diese ausschließlich auf der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Sportanlage“ über das in der Hessischen Bauordnung zulässige Maß (Anlage I, Nr. 12.1) zugelassen. Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Höhe von Aufschüttungen auf max. 6,00 m über dem Bezugspunkt 2 (BP 2), kann gewährleistet werden, dass das städtebauliche und das landschaftliche Bild nicht negativ beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist Fremdwerbung innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig, da bereits das gesamte Freizeitgelände durch Fremdwerbung geprägt ist und diese innerhalb des Plangeltungsbereiches das städtebauliche Bild nicht negativ beeinträchtigt.

Zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung von Sportanlagen und -plätzen sind Bolzplätze, Ballsportfelder, Radcross Strecken sowie untergeordnete Anlagen auch außerhalb des Baufensters und somit auch innerhalb öffentlichen Grünflächen zulässig. Hierdurch soll verdeutlicht werden, dass die Errichtung der genannten baulichen und untergeordneten Anlagen nicht an die überbaubaren Flächen des Baufensters geknüpft ist, sondern innerhalb der öffentlichen Grünfläche unabhängig der zeichnerischen Festsetzung des Baufensters errichtet



werden können. Dennoch wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf max. 500 m<sup>2</sup> beschränkt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass weiterhin der Charakter einer Grünfläche gewahrt bleibt. Aufschüttungen sowie die damit verbundenen Stützelemente, die dem freizeitleichen- und dem sportlichen Zweck dienen, sind ausschließlich innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage zulässig.

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

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten, ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, denn Insekten werden von diesem Licht angezogen. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin. Im Straßenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden.

Um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen und die Erhaltung deren Population im Plangebiet nicht zu gefährden ist bei Zäunen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Bereits bestehende Zaunanlagen sowie Ballfangzäune sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### **4.1.8 Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten und um somit die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermindern, wurde festgesetzt, dass vorhandener Bewuchs, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten ist.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu Höhenbeschränkungen von Pflanzungen im Kreuzungsbereich getroffen. Demnach dürfen Pflanzungen im Bereich der Zufahrten zum Berliner Ring eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Hochstämme mit einem Lichttraumprofil, welches gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) 06 ausgebildet ist. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass die Sicht im Kreuzungsbereich durch Bepflanzung nicht negativ beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus wurde zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff / Ausgleich im Gebiet eine Bilanzierung gemäß der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokennen, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) durchgeführt. Der im Ursprungsbebauungsplan BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung aus dem Jahr 1999 dargestellte Planungszustand wurde als „fiktiver Bestand“ der aktuellen Planung zugrunde gelegt und stellt somit auch die Basis für die Eingriffsausgleichs-Bilanzierung dar. Die Flächenzuweisungen des Ursprungsbebauungsplanes BW 34



konnte anhand der Biotoptypen gem. AVV aus der im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan aufgeführten „Tabellarischen Anwendung des Biotopwertverfahrens“ in die aktuelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung übertragen und als Bestand bewertet werden. In diesem Sinne wurden zeichnerisch an den entsprechenden Stellen im vorliegenden Bebauungsplan BW 61 „Christus Zentrum“ die Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Aus gleichen Gründen wurden auch die Bäume zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt.

## **4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen**

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

### **4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen**

Mit der Einschränkung der zulässigen Dachformen soll gewährleistet werden, dass sich bauliche Anlagen in das bestehende städtebauliche- und Landschaftsbild einfügen und dieses nicht nachteilig beeinflussen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung wurden, neben der Festsetzung von Sattel-, Walm- und Flachdächern, Dachaufbauten in Form von Solar und Photovoltaikanlagen zugelassen, um so den Einsatz und die Entwicklung von regenerativen Energien zu unterstützen.

### **4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen für Fremdwerbung können ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind blinkende Fremdwerbeanlagen sowie Laufschriften. Werbeschilder und Hinweisschilder für vorhandene Nutzungen sind im Ein- und Ausfahrtsbereich zum Berliner Ring ausnahmsweise zulässig.

Diese Festsetzung wurde in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, da sich bereits im Bestand entlang des Berliner Ring Werbeanlagen bzw. Fremdwerbung befinden. Ebenfalls sind Werbeschilder und Hinweisschilder von vorhandenen Nutzungen im Ein- und Ausfahrtsbereich des Freizeitgeländes vorhanden. Daher soll der vorliegende Bebauungsplan hierzu eine Festsetzung treffen, welche die Gestaltung und den Einsatz von Werbeanlagen bzw. Hinweisschildern und Werbeschildern optisch in die Umgebung sowie den Straßenraum einbindet, ohne dass dieser durch den Einsatz von Fremdwerbeanlagen und Hinweisschildern negativ beeinträchtigt wird.

### **4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Neben planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und die Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind entlang der Straße „Berliner Ring“ durchsichtige Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder



Wildfangzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 über Geländeoberkante zulässig. Falls Lärm- oder Sichtschutzwälle notwendig sind, wird die Höhe der Zäune ab der Oberkante des Walls gemessen. Die Höhenfestsetzung gilt nicht für die notwendigen Ballfangzäune, da diese in Abhängigkeit von ihrer Höhe erst ihre komplette Funktion als Ballfangzaun erfüllen können.

Einfriedungen als geschnittene Hecken sind aus heimischen und standortgereichten Gehölzarten zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig. Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll ein harmonischer Übergang von den angrenzenden Straßenflächen und Freiflächen zu den Grundstücksflächen des Plangebietes sichergestellt werden.

#### **4.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Oberflächengestaltung von Stellplätzen näher bestimmt. Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit der Flächen grundsätzlich teilversiegelt ausgeführt werden müssen. Wasserundurchlässige Oberflächen sind für barrierefreie Stellplätze zulässig. Das Niederschlagswasser ist in diesem Fall seitlich abzuleiten. Ziel dieser Festsetzungen soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

#### **4.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.). Auch für diese Festsetzung gilt das Ziel, dass die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter der Stadt Bensheim nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser be- oder überlastet werden sollen. Darüber hinaus werden auf diese Weise der Boden und die Bodenfunktion geschont bzw. gestärkt.

Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Ist dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder der Barrierefreiheit nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser seitlich in Mulden zu versickern. Diese Festsetzung soll die Versiegelung der Freiflächen auf ein möglichst geringes Maß reduzieren und somit zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

### **4.3 Hinweise**

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
- Schutz von Versorgungsleitungen



- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Verwendung von Niederschlagswasser
- Pflanzempfehlung
- Kampfmittel
- Artenschutz
- Errichtung von Flutlichtmasten
- Rodungszeiten
- Grundwasser

## 5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan hat zum einen eine bestandssichernde Wirkung auf die Grundstücke des vorliegenden Plangeltungsbereiches. Die Erweiterung der Nutzung funktioniert durch Umstrukturierung. Des Weiteren erfolgt im Bereich der Grünfläche eine Nutzungsänderung. Die bereits bestehenden Grenzen des Geländes werden in räumlicher Hinsicht nicht ausgedehnt. Demnach ist eine Baulandumlegung derzeit nicht vorgesehen. Zudem sind die Flächen komplett in städtischem Eigentum.

### 5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Die Stadt sowie das Christus-Zentrum als Planungsträgerin tragen die anfallenden Kosten des Bauleitplanverfahrens als auch die üblichen Verwaltungskosten.

### 5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

- Sonstiges Sondergebiet (SO)	4.860 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.192 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche (Mehrzweckspielfeld)	2.292 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche (Freizeit- und Sportanlage)	6.714 m <sup>2</sup>
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>15.058 m<sup>2</sup></b>



## 6 Bestandteile der Bauleitplanung

Neben der vorliegenden Begründung, liegen folgende Bestandteile der Bauleitplanung bei:

- Planzeichnung zum Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan
- Umweltbericht
  - Bestandskarte (realer Bestand)
  - Bestandskarte (fiktiver Bestand)
  - Entwicklungsplan
  - Tabelle zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach Kompensationsverordnung

aufgestellt:

Lorsch, den 20.12.2018

M.Eng. Katharina Mack



# STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BW 61

„Christus Zentrum“

Umweltbericht

Satzung

Dezember 2018

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)





Umweltbericht bearbeitet durch:

Christina Nolden  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Schloßstraße 36  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>4</b>
<b>II 1.</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
II 1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung .....	4
II 1.2	Beschreibung der Festsetzungen der Bauleitplanung (Kurzdarstellung).....	5
II 1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	5
II 1.4	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele .....	5
II 1.6	Technisches Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	6
<b>II 2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario).....</b>	<b>7</b>
II 2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches.....	7
II 2.2	Schutzgut Boden und Altlasten .....	8
II 2.2	Schutzgut Klima .....	9
II 2.4	Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser .....	10
II 2.5	Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt.....	11
II 2.5.1	Beschreibung und Bewertung der Vegetation und Biotoptypen.....	12
II 2.5.2	Beschreibung und Bewertung Flora, Fauna und biologische Vielfalt.....	17
II 2.5.3	Biologische Vielfalt .....	17
II 2.6	Schutzgut Landschaft.....	18
II 2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	18
II 2.8	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung .....	19
II 2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	19
<b>II 3</b>	<b>Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....</b>	<b>20</b>
II 3.1	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
II 3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	20



II 3.2.1	Schutzgut Boden und Altlasten .....	21
II 3.2.2	Schutzgut Fläche .....	23
II 3.2.3	Schutzgut Klima .....	24
II 3.2.4	Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser .....	24
II 3.2.5	Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt.....	25
II 3.2.6	Schutzgut Landschaft.....	31
II 3.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	32
II 3.2.8	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung .....	32
II 3.3	Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe .....	33
II 3.4	Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung .....	34
<b>II 4</b>	<b>Störfallbetrachtung und Kumulation .....</b>	<b>34</b>
II 4.1	Störfallrisiken .....	34
II 4.2	Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	35
<b>II 5</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>36</b>
II 5.1	Biotop- und Nutzungstypen - Fiktiver Bestand .....	37
II 5.2	Biotop- und Nutzungstypen - Entwicklung .....	38
II 5.3	Gesamtergebnis der rechnerischen Bilanzierung .....	40
<b>II 6</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring) .....</b>	<b>41</b>
<b>II 7</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>42</b>



## **II Umweltbericht**

### **II 1. Allgemeines**

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

#### **II 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der evangelischen Freikirche „Christus Zentrum Bergstraße“ auf dem ehemaligen Areal des 1. Bergsträßer Spielmann- und Fanfarenzuges geschaffen werden. Darüber hinaus soll auf der südlich angrenzenden Fläche eine Radcross-Strecke entstehen, die vorwiegend zu Trainingszwecken vorgesehen ist.

Das Gelände wird derzeit bereits durch das Christus Zentrum sowie den 1. Bergsträßer Spielmann- und Fanfarenzug genutzt mit baulichen Anlagen, welche dem Nutzungszweck dienen. Die südlich angrenzende Grünfläche erfuhr bisher keine konstante und zweckbestimmte Nutzung. Gelegentlich finden auf der Freifläche Fahrrad-Cross-Rennen statt, für die darüber hinaus der gesamte Sportpark West genutzt wird.

Der Bebauungsplan BW 61 „Christus-Zentrum“ überplant einen Teilbereich des Plangeltungsbereichs zum Bebauungsplan BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung aus dem Jahr 1999, der die aktuelle bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage und den letzten rechtmäßigen Zustand darstellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Gelände der evangelischen Freikirche ein Sondergebiet fest, welches allerdings die Zweckbestimmung Freizeitgelände hat. Im Bereich der geplanten Radcross-Trainingsstrecke ist aktuell eine private Grünfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Nach Norden folgt ein Teilbereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckspielfeld“.

Der vorliegende Bebauungsplan BW 61 „Christus Zentrum“ wird aufgestellt, um die jeweiligen Zweckbestimmungen konkreter zu fassen und Erweiterungsmöglichkeiten für die evangelische Freikirche festzusetzen. Übergeordnete Zielsetzung ist eine städtebauliche Integration der beiden Vorhaben in die bestehende bauliche und naturräumliche Umgebung, unter Gewährleistung eines harmonischen Übergangs zu den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt den Planbereich überwiegend als eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie im nördlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Somit stimmt die geplante Nutzung nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bensheim überein. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist ne-



ben der Aufstellung des Bebauungsplanes „Christus Zentrum“, eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen soll. Das vorliegende Parallelverfahren erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren.

## **II 1.2 Beschreibung der Festsetzungen der Bauleitplanung (Kurzdarstellung)**

Es wird auf die Begründung wird verwiesen.

## **II 1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung von alternativen Standorten unter Abwägung aller Belange ist im gegenständlichen Verfahren nicht erforderlich, da es sich im überwiegenden Teil des Plangebiets um eine planungsrechtliche Neuregelung der Bestandsstrukturen handelt. Der Bebauungsplan mit Teileränderung des Flächennutzungsplans verfolgt den Zweck der Sicherung bestehender Strukturen und der planungsrechtlichen Steuerung der weiteren Entwicklung des Gebietes und kann nur an dieser Stelle erfolgen.

Eine freikirchliche Nutzung wäre zwar auch im bebauten Siedlungsbereich zulässig, da jedoch diese innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches bereits besteht und aktuell keine Alternativflächen vorhanden sind, sollen die vorhandenen Strukturen genutzt und planungsrechtlich gesichert werden. Zudem befinden sich im Umfeld verschiedene Freizeitanlagen, so dass sich das Christus Zentrum, das auch durch die Pfadfinder genutzt wird, gut in die örtlichen Strukturen der Freizeitanlage einfügt.

## **II 1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt für den größten Teil des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Im nördlichen Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. In Realität wurde dieser Bereich nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen, so dass sich an dieser Stelle die Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf erübrigt und neben der Aufstellung des Bebauungsplanes eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen ist.



Im Landschaftsplan der Stadt Bensheim <sup>1</sup> werden für den vorliegenden Geltungsbereich keine Entwicklungsziele festgesetzt.

Das Plangebiet liegt

- außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.
- außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein und die Weschnitz wurden u.a. Gefahrenkarten erstellt, nach denen der Planbereich außerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes liegt.
- außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.
- im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) am östlichen Randbereich des Teilraums 9 Jägersburger Wald.

Sonstige Schutzgebiete sind nach Kenntnisstand der Stadt Bensheim nicht betroffen.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich. Das nächstgelegene Oberflächengewässer bildet der ca. 40 m nordöstlich des Plangebietes fließende Winkelbach.

Für den Planbereich liegt der Bebauungsplan BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung aus dem Jahr 1999 vor.

## **II 1.6 Technisches Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

- Auswertung vorhandener Unterlagen
- Geländebegehungen zur Biotopkartierung und artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale
- rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Kompensationsverordnung

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde bzw. wird auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim mit integriertem Landschaftsplan (wirksam seit 15.03.2001)
- Landschaftsplan der Stadt Bensheim, BHM, Darmstadt, 2012

---

<sup>1</sup> BHM (2012): Landschaftsplan der Stadt Bensheim. Darmstadt



- Ermittlung naturschutzfachlicher Grundlagendaten auf Basis von Internetabruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>, Abruf August 2018 zu den Themengebieten Boden, Wasser, Geothermie, Schutzgebiete
- Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene, Hess. Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1990
- Hydrologisches Kartenwerk, Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserhöhen-gleichen im April 1957, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) Januar 2013
- NATUREG Viewer – Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, link: <http://natureg.hessen.de>
- Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim; Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH (BGS Umwelt), Mai 2003
- Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (2016): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 3. Änderung BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“, Stadt Bensheim. Darmstadt
- Artenschutzfachliche Beurteilung zum Bebauungsplan 3. Änderung BW 35 "Freizeitgelände Berliner Ring"; Umweltbericht infrapro, Juni 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 4. Änderung BW 35 "Freizeitgelände Berliner Ring"; Büro Eppler; Stand vom Oktober 2017

## **II 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **II 2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Bensheim, südlich des Winkelbachs, zwischen Berliner Ring und den unmittelbar westlich anschließenden Verkehrsflächen der Bundesautobahn A 5.

Es umfasst eine Fläche von rd. 15.060 m<sup>2</sup> (Bebauungsplan) bzw. 16.370 m<sup>2</sup> (Flächennutzungsplanänderung) und wird räumlich begrenzt durch

- ein Mehrzweckspielfeld des Sportparks West im Norden,
- die öffentliche Verkehrsfläche „Berliner Ring“ im Osten,
- Freizeit- und Sportflächen im Süden,
- sowie landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen.

Naturräumlich ist der Planungsbereich der Haupteinheit „Hessische Rheinebene“ mit der Untereinheit 225.62 Mittleres Neckarried zuzuordnen. Sie ist Teil der klimatisch begünstigten Niederterrassenlandschaft innerhalb des mit Neckarschwemmlern und Sanden bedeckten Altneckarbetts. Das Relief im Plangebiet ist nahezu eben bei einer Geländehöhe von ca. 95 m - 96 m ü.NN.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung betrifft die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bensheim West, Flur 18, Nrn. 738/2, 738/3, 739/2 teilweise, 740/3 teilweise, 740/4, 741, 742, 743, 744, 745 sowie 757/2 teilweise.

## II 2.2 Schutzgut Boden und Altlasten

Geologisch betrachtet befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich der schwach reliefierten Terrassenflächen des nördlichen Oberrheingrabens. Das anstehende Substrat umfasst pleistozäne Sedimente, bestehend aus fluvialen Sanden und Kiesen.

Der Geltungsbereich wird in der Bodenkarte den Schwemmfächern der Randgebiete zugeordnet mit Kolluvium aus akkumuliertem Bodenmaterial, vorwiegend Löss. Es handelt sich hierbei um Schwemmfächer des Odenwaldrandes, die im Bereich der Seitenbäche entstanden sind<sup>2</sup>. Die Bodeneigenschaften dieser carbonathaltigen Hochflutlehme auf grundwassernahen Standorte zeichnen sich durch ein hohes Filter- und Nitratrückhaltevermögen sowie eine hohe nutzbare Feldkapazität aus.

### Bodenfunktionsbewertung

In der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung<sup>3</sup> werden die unbebauten Bereiche des Plangebiets im Hinblick auf ihre Bodenfunktionen im nördlichen Teil als **mittel** und im südlichen Teil als **sehr hoch** eingestuft.

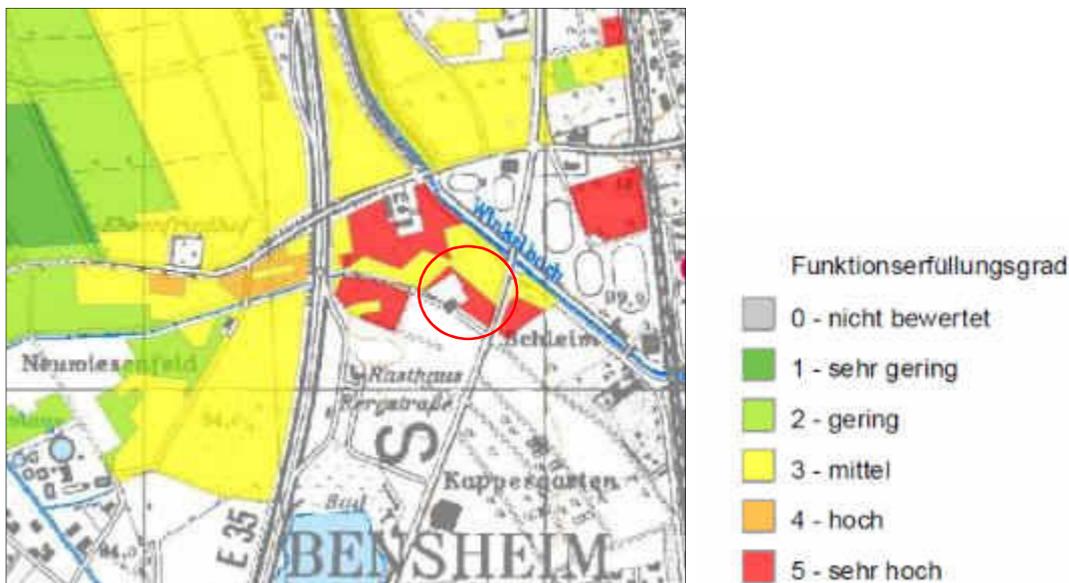


Abbildung 1: Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Bodenviewer Hessen)

<sup>2</sup> Hessisches Landesamt für Bodenforschung (1990): Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene

<sup>3</sup> Bodenviewer Hessen - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, link: <http://bodenviewer.hessen.de>



Im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets bestehen Modellierungen des Geländes. Allerdings ist aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes davon auszugehen, dass es in diesem Bereich nicht zu umfangreichen Umschichtungen des Bodens kam, sondern der ursprüngliche Boden mit einer natürlichen Abfolge von Bodenhorizonten unter den Auffüllungen noch existiert.

Die nicht aufgefüllten und modellierten Flächen des Plangebietes stellen sich als Grünflächen dar mit mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktion.

Im Bereich bestehender Bau- und Stellplatzflächen mit ihren Zuwegungen sind die Böden nahezu vollständig versiegelt oder teilversiegelt und somit Bereiche mit keiner oder nur geringfügiger Bedeutung für die Bodenfunktionen.

### **Altlasten**

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vor. Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches wird aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

## **II 2.2 Schutzgut Klima**

Das Stadtgebiet von Bensheim gehört dem südwestdeutschen Klimaraum an, den milde Winter und warme Sommer charakterisieren. Merkmale sind: geringe Niederschläge, hohe Jahresdurchschnittstemperaturen und überwiegend südwestliche Windrichtungen.

Der Untersuchungsraum zählt zu den wärmsten Regionen Deutschlands. Die Ursachen liegen in der Begrenzung des Rheintals im Westen und Osten, der geringen Meereshöhe des Rheingrabens sowie der Öffnung nach Süden. Die Hauptwindrichtungen kommen aus Südwest. Die Windgeschwindigkeiten sind in der Regel sehr gering, der Anteil der Schwachwinde liegt bei fast 90 %. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 550 – 700 mm, die überwiegend in den Sommermonaten Juni bis August gemessen wird.

Das Untersuchungsgebiet liegt in der klimatisch als intensiv belastet eingestuften Rheinebene. Hohe Temperaturen und hohe Luftfeuchtigkeit können in Verbindung mit austauscharmen Wetterlagen zu biologisch belastenden Situationen führen.

Für das Stadtgebiet Bensheim spielt vor allem das Kleinklima der unterschiedlichen Flächennutzungen eine Rolle. Die bestehenden Freiflächen des Plangebiets und dessen Umfeld wirken als Frischluftproduzenten und haben die Funktion der Kaltluftentstehung. Die Gehölzflächen sind für die Lufthygiene (Frischluferversorgung, Luftfilterung, Beschattung) von Bedeutung. Ein Bezug zur Siedlungsfläche ist aufgrund der Hauptwindrichtung Südwest, der Lage des Untersuchungsgebiets mit anschließenden großen Sportplatzflächen und einem Abstand von rund 80 m bis zum westlichen Siedlungsrand durchaus gegeben.



## II 2.4 Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet gehört zur hydrogeologischen GroÙeinheit „Quartär des Oberrheingrabens“. Charakteristisch ist der vertikale Aufbau des Grundwasserkörpers aus sehr mächtigen, weniger gut durchlässigen Schichten über denen mächtige sandige bis sandig-kiesige Lockergesteinsfolgen lagern.

Die durchlässigen Kies- und Sandschichten des Rheingrabens bedingen eine Verknüpfung von Grund- und Oberflächenwasser. Die Grundwassereinspeisung hängt von den geologischen und morphologischen Verhältnissen ab. Die ebenen Flächen der Rheinebene mit durchlässigen Böden und geringen Grundwasserflurabständen haben nur geringe Oberflächenabflüsse. Aufgrund der vorherrschenden Sande zeichnen sich die unversiegelten Freiflächen durch eine hohe **Grundwasserneubildungsrate** aus, das Niederschlagswasser versickert direkt in das Grundwasser.

Entsprechend seinem geologischen Aufbau bietet das Hessische Ried **groÙe und gut nutzbare Grundwasservorkommen**, die für die Wassergewinnung überregional bedeutsam ist. Das Grundwasser fließt im Stadtgebiet von Osten in Richtung Rhein im Westen.

Für die Planung von Bauwerken, die in das Grundwasser eintauchen können, werden die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände - die „Bemessungsgrundwasserstände“ - zugrunde gelegt. Um den Bemessungsgrundwasserstand für die Einschätzung von Abdichtungserfordernissen richtig ermitteln zu können, wurde im Auftrag der Stadt Bensheim durch das Ingenieurbüro BGS Umwelt das Gutachten „Bemessungsgrundwasser für Bauwerksabdichtungen in Bensheim“ erstellt<sup>4</sup>. Die Ableitung der Bemessungsgrundwasserstände geht von dem Fall aus, dass das Grundwasserstandsniveau nicht mehr durch Grundwasserförderung von Wasserwerken abgesenkt wird.

---

<sup>4</sup> Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim; Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH (BGS Umwelt), Mai 2003

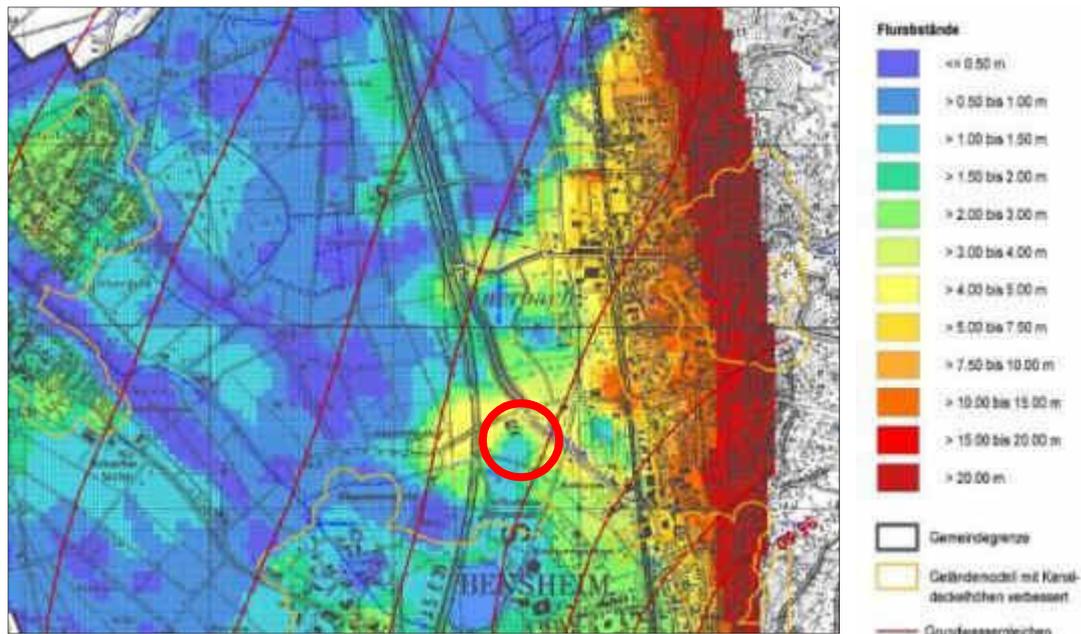


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen“ Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung GmbH (BGS Umwelt), Mai 2003

Nach der Karte „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen“ ist in Bereichen außerhalb der Geländemodellierungen bei einer Geländehöhe von ca. 95 m ü.NN mit einem maximalen Grundwasserstand von etwa 1,0 - 1,50 m unter Flur zu rechnen.

Nach Auskunft des Fachinformationssystems Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen <sup>5</sup> ist der Bereich des Plangebiets für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch ungünstig beurteilt, da es sich um Gebiet mit einer weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung und tiefen Grundwasserleitern handelt, die nicht angefahren oder durchteuft werden sollen.

Fließgewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Der Winkelbach verläuft als naturfern ausgebautes Fließgewässer nördlich des Plangebiets.

## II 2.5 Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Die potentiell natürliche Vegetation im Gemarkungsgebiet Bensheim, die sich ohne Eingriff des Menschen bis zu ihrem Endzustand (Klimaxstadium) entwickeln würde, wäre in der Regel Wald in unterschiedlichen Gesellschaftsformen. In den Bereichen des Planungsgebietes würde sich ein Perlgras-Buchenwald <sup>6</sup> einstellen.

<sup>5</sup> Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, GruSchu-Viewer, link: <http://gruschu.hessen.de>

<sup>6</sup> Standortkarte der Vegetation, HLFU 1986)



## II 2.5.1 Beschreibung und Bewertung der Vegetation und Biotoptypen

Die aktuelle Nutzung oder der gegenwärtig vorhandene Biotoptyp wird als reale Vegetation bezeichnet. Die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (Bestandserfassung durch Ingenieurbüro Infracpro, 18.07.2018) ist im Bestandsplan im Maßstab 1:1.000 als realer Bestand gekennzeichnet und dargestellt. Die Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im Juli 2018.



Abbildung 3: Blick auf das Plangebiet in Richtung Osten



Abbildung 4: Blick auf das Plangebiet in Richtung Westen



Auf dem Gelände wurde ein Vereinsheim errichtet und umliegende Sport- und Spielflächen. Neben dem baulich geprägten Vereinsgelände der evangelischen Freikirche „Christus Zentrum Bergstraße“ auf dem ehemaligen Areal des 1. Bergsträßer Spielmann- und Fanfarenzuges ist das Plangebiet hauptsächlich durch das vorhandene Mehrzweckspielfeld und die unbebauten Grünflächen geprägt. Bei beiden Freiflächen handelt es sich um überwiegend intensiv gepflegte Rasenflächen.

Das Plangebiet wird durch einen asphaltierten Erschließungsweg im Süden des Geltungsbe-  
reichs erschlossen mit parallel verlaufenden Schotterrasenflächen für Stellplätze.

Das Gelände der evangelischen Freikirche ist überwiegend durch arrondierende Baum- bzw. Heckenpflanzungen und Zierrasenflächen begrünt. Der restliche Bereich ist durch die bestehen-  
den Erschließungswege sowie die vorhandenen baulichen Anlagen (Vereinsheim, vereinsbezo-  
gene Wohneinheit) versiegelt.

Angrenzend an das Vereinsgelände befindet sich ein geschotterter Stellplatzbereich mit einem  
Regenüberlaufbecken. Eine Abgrenzung zum Mehrzweckspielfeld stellen entlang des Ballfang-  
zauns gut entwickelte heimische Gehölze dar.

Im Januar 2018 fand in Bensheim die Deutsche Meisterschaft im Rad-Cross statt. Die zu diesem  
Zweck genutzten Aufschüttungen innerhalb der privaten Grünfläche bestehen aktuell noch. Auf  
dem bislang offenen Boden hat sich im Verlauf der Vegetationsperiode 2018 kurzlebige Ru-  
deralvegetation entwickelt.



Es finden sich folgende Nutzungs- und Biotoptypen (**Bestandsplan** in Anlage):

Typ - Nr.	Standard-Nutzungstyp	Fotodokumentation
04.110	Laubbaumbestand, standortgerecht	
04.210	Baumgruppe, standortgerecht	
02.500	Hecken- und Gebüschpflanzungen nicht standortgerecht, hier: Thujahecke	
10.715	völlig versiegelte Flächen, hier: Gebäude	
10.530	versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird, hier: Betonsteinsteinpflaster	



hier: Asphalt der Erschließungs-  
straße, unterirdisches Regen-  
überlaufbecken und  
Wartungshaus



hier: Schotterplatz der Stellplatz-  
fläche



hier: Asphalt der Erschließungs-  
straße,

- 
- 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen,  
hier: Garten mit Rasenflächen  
und Ziergehölzen am Vereins-  
haus



- 
- 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen,  
hier: Spiel- und Trainingsfläche  
sowie Mehrzweckspielfeld





### **Angrenzende Flächen:**

Nach Nordwesten folgt eine Gehölzreihe mit überwiegend Walnussbäumen und ein Feldweg, der zur ackerbaulich genutzten Fläche überleitet



Im Südwesten folgt im Anschluss an das Plangebiet eine versiegelte Erschließungsstraße, die zu dem Containerstandort für Flüchtlingsunterkünfte führt, mit großflächig geschotterten Flächen.



Südlich der Erschließungsstraße schließen Stellplatzflächen unter einer Baumreihe und darauf folgende großflächige Sportrasenfelder an



Nach Norden folgt die Fläche des Mehrzweckspielfelds





## **II 2.5.2 Beschreibung und Bewertung Flora, Fauna und biologische Vielfalt**

Die Bestandssituation im Geltungsbereich ist - wie aus der anliegenden Bestandskarte ersichtlich wird - überwiegend durch Sport- und Freizeitnutzung geprägt mit intensiv genutzten Spiel- und Sportrasenflächen. Standortgerechter Baumbestand befindet sich im Bereich der Sondergebietsfläche, bei deren gärtnerisch gepflegten Flächenanteilen jedoch der Ziergartencharakter dominiert. Auf dem offenen Boden der Aufschüttungen im östlichen Teil des Plangebiets hat sich kurzlebige Ruderflur entwickelt.

Aufgrund der intensiven Flächennutzung und der überwiegend artenarmen Ausprägung der Vegetationsflächen besitzt das Plangebiet nur ein eingeschränktes Lebensraumpotenzial für die heimische Fauna. Einzelne Bereiche sind aufgrund ihrer artenreicheren Ausprägung als Lebensraumstrukturen höherwertig einzustufen, wenn auch ihre Habitat- und Vernetzungsfunktion durch zahlreiche störökologische Effekte (Lärm- und Bewegungsunruhe) und / oder die isolierte Lage eingeschränkt wird. Dazu zählt

- der Baumbestand, der das Sondergebiet von dem Mehrzweckspielfeld trennt
- die Aufschüttungen mit Ruderalvegetation im Bereich der westlichen Spiel- und Sportfläche

Gut entwickelte, standortgerechte Gehölze arrondieren das Plangebiet im Westen und befinden sich hier außerhalb des Plangeltungsbereichs. Aufgrund der Habitatausstattung kann davon ausgegangen werden, dass diese Bereiche des Plangebiets durch Vögel, Insekten und Kleinsäuger z.B. im Rahmen der Nahrungssuche zeitweise nutzen. Durch die siedlungsnahen Lage und intensive Flächennutzung wird es sich hier vor allem um siedlungsangepasste, häufig vorkommende Arten handeln. Im Verlauf der Geländebegehungen im Juli, August und September 2018 wurden typische Vogelarten des menschlichen Siedlungsumfeldes gesichtet. Höhlenbäume wurden im Rahmen der Bestandserfassung nicht festgestellt

Die Geländemodellierungen weisen eine potenzielle Eignung für Zauneidechsen auf und wurden intensiv nach möglichem Vorkommen untersucht. Im Zuge der Beobachtungen konnte kein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt werden.

## **II 2.5.3 Biologische Vielfalt**

Aufgrund der großflächigen Nutzungseinheiten als Sport- und Spielfelder und dem Sondergebiet zuzuordnende bebaute, versiegelte und teilversiegelte Flächen, ist der Geltungsbereich überwiegend durch eine geringe Vielfalt der Biotoptypen gekennzeichnet. Zudem bedingt die intensive Nutzung und Flächenpflege eine geringe Biodiversität, ohne eine nennenswerte Dichte und Vielfalt von charakteristischen Arten, Populationen und Lebensräumen.

Lediglich den Gehölzbereichen und der Ruderalvegetation, die einer extensiveren Flächennutzung unterliegen und deshalb eine größere Artenvielfalt aufweisen, kommt kleinräumig eine potenzielle Funktion für die Vernetzung von Lebensräumen zu. Aufgrund der vielfältigen Störeinflüsse und der Barrierewirkung, die umliegende Siedlungs- und Verkehrsflächen entfalten, sind relevante Biotopwechselbeziehungen nicht erkennbar. Geschützte Pflanzenarten sind im Planungsraum nicht vorhanden.



## **II 2.6 Schutzgut Landschaft**

Der Westen des Stadtgebiets Bensheim gehört zur Hessischen Rheinebene, die durch geringe Höhenunterschiede und kaum gegliederte, landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist. In Blickrichtung nach Osten sind die Bergstraße und die Hänge des Odenwaldes prägend, hier im Besonderen der Blick auf das Auerbacher Schloss und den Melibokus als höchste Erhebung der Bergstraße.

Das Siedlungsbild im Umfeld des Plangebiets ist durch gewerbliche, landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzung mit überwiegend großvolumigen Baukörpern sowie verschiedene Sport- und Freizeitnutzungen geprägt.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein Freizeitgelände, mit baulichen Anlagen und großflächigen Sport- und Spielflächen. Im Westen wird das Plangebiet von etabliertem Gehölzbestand begrenzt. Die östlich und südlich angrenzenden Verkehrsflächen werden von Baumreihen begleitet. Nach Norden folgt die Dammanlage des begradigten Winkelbachs. Strukturierende Grünelemente innerhalb des Plangebiets beschränken sich auf den Laubbaumbestand im Umfeld der Gebäude; die Spiel- und Sportflächen stellen offene, unbeschattete Flächen dar.

Die im Januar 2018 im Rahmen der Deutschen Meisterschaft im Rad-Cross erstellten Geländemodellierungen und Bodenaufschüttungen wirken sich in ihrem aktuellen Zustand nachteilig auf das Landschaftsbild aus, da eine aktive Nutzung dieser Bereiche durch die Ansiedlung kurzlebiger Ruderalvegetation nicht zu erkennen ist und somit der Eindruck einer temporären Bodenlagerung entsteht.

Insgesamt ist das Gelände aufgrund seiner Höhenlage von den umliegenden rund 1-2 m höherliegenden Verkehrsfläche Berliner Ring und Wirtschaftsweg parallel des Winkelbachs sehr gut einsehbar. Durch etablierte Gehölzgruppen im Westen sowie randliche Baum- und Gehölzpflanzungen, wie das Straßenbegleitgrün des Berliner Rings und der Erschließungsstraße, fügt sich das Gelände jedoch gut in das bestehende Nutzungsgefüge am Siedlungsrand ein.

## **II 2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt<sup>7</sup>.

Im Hinblick auf eine Betroffenheit von Sachgütern sind die bestehenden Gebäude zu nennen.

---

<sup>7</sup> Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Kreis Bergstraße, Abt. Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz, 22.02.2018



## **II 2.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild, Grundwasser, Boden sowie Klima/Luft. Zu den möglichen Beeinträchtigungen für den Menschen zählen Auswirkungen durch Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- und Lichtimmissionen sowie durch Altlasten.

### Immissionen / Emissionen

In direkter Umgebung des Plangebiets befindet sich in ca. 250 m Entfernung die Bundesautobahn A 5 und im direkten östlichen Anschluss die Kreisstraße Berliner Ring. Aufgrund dieser umgebenden Nutzungen ergeben sich vor allem Lärm, Geruchs- und Lichtemissionen.

In Bezug auf emittierende Nutzungen benachbarter Flächen, die beeinträchtigend auf das Plangebiet einwirken, ist das Sondergebiet selbst mit seinen umliegenden Sport- und Spielflächen als wenig störeffindlich einzustufen.

Das Gebiet selbst verursacht in erster Linie Lärmemissionen während der Nutzungszeiten als Freizeit- und Sportanlage. Das Plangebiet wird jedoch durch die Straßenverkehrsfläche Berliner Ring von dem Wohngebiet räumlich getrennt. Diese öffentliche Straßenverkehrsfläche stellt eine Zäsur zur östlich des Berliner Rings angrenzenden Siedlungslage dar.

### Erholung

Das Gelände westlich des Berliner Rings ist ein durch Sport-, Freizeit- und Vereinsnutzungen geprägter Bereich und Teil des siedlungsnahen Freiraums der ortsansässigen Bevölkerung. Das Sondergebiet selbst befindet sich auf dem ehemaligen Areal des 1. Bergsträßer Spielmann- und Fanfarenzuges und wird bereits von der evangelischen Freikirche „Christus Zentrum Bergstraße“ genutzt. Das Gebiet wird seit Jahren als Freizeitgelände genutzt und erfüllt damit eine wichtige Funktion für gesundheitliche und soziale Aspekte.

### Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Stadt Bensheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor.

## **II 2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Auf die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern wurde in den jeweiligen Kapiteln eingegangen. So nehmen die Bodeneigenschaften und geologischen Gegebenheiten Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers, des Grundwassers sowie der natürlichen Vegetationsstrukturen. Insbesondere führt die anthropogene Überformung der Böden zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionalität und zu einem veränderten Wasserhaushalt. Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokalklimatische Situation. Sie prägen den Charakter der Landschaft und deren Funktion als Erholungsraum sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.



## **II 3    Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **II 3.1    Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden.

Es ist davon auszugehen, dass bei Nicht-Realisierung des vorliegenden Planvorhabens die derzeitige Nutzung auf Grundlage der rechtskräftigen Bauleitplanung beibehalten wird. Die Anlage einer Radcross-Trainingsstrecke sowie eine bauliche Erweiterung der evangelischen Freikirche wären auf Basis des derzeit planrechtlichen Zustandes nicht umsetzbar.

### **II 3.2    Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan BW 61 „Christus-Zentrum“ überplant einen Teilbereich des Plangeltungsbereichs zum Bebauungsplan BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung aus dem Jahr 1999, der die aktuelle bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage und den letzten rechtmäßigen Zustand darstellt.

Die vorliegende Bauleitplanung wird aufgestellt, um die Zweckbestimmungen des Plangebiets konkreter zu fassen. Es ergibt sich das Planungserfordernis zur Sicherung der bestehenden Strukturen und gleichzeitig zur planungsrechtlichen Steuerung der weiteren Entwicklung des Gebiets. Die im Zuge des Umweltberichts zu bewertenden Eingriffe sind zum Teil bereits erfolgt, so dass der Bebauungsplan sowohl eine bestandssichernde als auch -ordnende Funktion erfüllt.

Folgende Inhalte sind im Wesentlichen Bestandteil der Bauleitplanung:

#### Flächennutzungsplanänderung

- Umwidmung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß der realen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mehrzweckspielfeld
- Konkretisierung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche für den restlichen Teilbereich der Grünfläche als Freizeit- und Sportanlage.
- Festsetzung einer Sonderbaufläche gemäß der bereits bestehenden Nutzung

#### Bebauungsplan

- Erweiterung der als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke“ festgesetzten Fläche SO mit einer maximalen Grundfläche (GRZ) von 0,5 auf die zeichnerisch festgesetzte GRZ I von 2.000 qm (Baufenster)



- Festsetzung einer Überschreitung der GRZ I durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um zusätzlich 1.700 m<sup>2</sup> (GRZ II) innerhalb des SO
- Festsetzung von Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“, innerhalb der Baugrenzen sowie im Straßenraum innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Flächen für das Parken“
- Festsetzung eines Freiflächenbereichs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckspielfeld
- Festsetzung eines Freiflächenbereichs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Sportanlage“ für einen Bike- und Sportpark sowie von Freizeitanlagen.
- Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung, hier: 04.210 Baumgruppe Bestand

Die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Abweichungen gegenüber dem aktuellen Umweltzustand, welche sich durch die Überplanung ergeben. Im Folgenden werden die mit der Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen aufgezeigt und Maßnahmen benannt, die zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich dieser Eingriffe führen.

### **II 3.2.1 Schutzgut Boden und Altlasten**

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine lediglich geringfügige zusätzliche Inanspruchnahme von Böden durch Flächenversiegelung, Verdichtung oder Überbauung. Dies betrifft im Besonderen den Bereich der Sondergebietsfläche SO mit einer - gegenüber dem realen und planungsrechtlichen Bestand - erhöhten überbaubaren Fläche.

Der Bodenfunktionswert ist in diesem Bereich als sehr hoch eingestuft. Insgesamt ist die Eingriffsintensität jedoch als mittel einzuschätzen, da überwiegend Flächen betroffen sind, deren Bodenfunktionalität durch bauliche Tätigkeiten, Flächenversiegelung und -befestigung bereits aufgehoben oder vorbelastet ist.

Für die Geländemodellierung im Bereich der geplanten Raddcross-Strecke sind Bodenaufschüttungen notwendig, die einem technischen Bauwerk wie z. B. einem Lärm- und Sichtschutzwall gleichkommen. Das aufgetragene Material hat meist andere Eigenschaften als der bestehende Boden. In Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung werden daher alle Bodenfunktionen mit Ausnahme einer Restfunktionalität beim Wasserhaushalt außer Kraft gesetzt. Da der gewachsene Boden im Untergrund der Geländemodulation erhalten bleibt, ist der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Rückbau der Aufschüttungen reversibel. Als maximale Grundfläche für die Inanspruchnahme durch die zuvor genannten baulichen Anlagen wird insgesamt max. 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

*Aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme und unter Berücksichtigung der folgend aufgeführten Maßnahmen ist die Eingriffswirkung der Bauleitplanung hinsichtlich des Schutzgutes Boden als vertretbar zu bewerten.*

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe**

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

- *Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit:*
  - Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
  - Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind grundsätzlich mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen.
  - Niederschlagswasser von wasserundurchlässigen Oberflächen z.B. für barrierefreie Stellplätze ist seitlich abzuleiten und zu versickern.
  - Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Ist dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder der Barrierefreiheit nicht möglich, ist das Niederschlagswasser seitlich in Mulden zu versickern
- *Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken:* Entwicklung begrünter Flächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen für eine Regeneration des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt - soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden.
- *Humoser Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen:* Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden nach DIN 18915, DIN 19731. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Der anfallende Erdaushub ist möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- *Vermeidung von Verdichtungen auf Freiflächen:* Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen, indem bauliche Tätigkeiten, die zu Verdichtungen führen können, überwiegend in Trockenphasen erfolgen und nicht während oder kurz nach Starkregenereignissen. Verwendung von Baggermatten für stark befahrene Bereiche, fachgerechte Wiederherstellung der Bodenfunktionen durch Rekultivierung verdichteter Bereiche.



- *Organoleptische Auffälligkeiten:* Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist vorsorglich auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten.
- *Schädliche Bodenverunreinigungen:* 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. Für erforderliche Auffüllungen darf nur unbelastetes Material Verwendung finden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

### **II 3.2.2 Schutzgut Fläche**

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Das Schutzgut behandelt jedoch weniger die Funktionen als vielmehr die Nutzung von Boden bzw. Fläche und soll damit die Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauchs thematisieren und soweit sinnvoll und möglich reduzieren (Nachhaltigkeitsziele).

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung baulich nutzbarer Flächen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche äußerst gering und die Vorgabe der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB kann gewährleistet werden.

Innerhalb des Sondergebietes werden durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen die überbaubare Fläche auf 2.000 m<sup>2</sup> begrenzt, die durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zusätzlich um 1.700 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

Bauliche Anlagen im Sinne von Bolzplätzen, Ballsportfeldern, Radcross-Strecken innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden auf eine Grundfläche von max. 500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Mit dem Erhalt großflächiger öffentlicher Grünflächen und etablierter Gehölzpflanzungen wird die Bedeutung dieser Biotopstrukturen als vernetzender Lebensraum im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt und die Sicherung der Fläche und Bodenfunktionen in diesem Bereich gewährleistet.

Eine Prüfung von alternativen Standorten oder Flächenalternativen innerhalb des gewählten Standorts ist im gegenständlichen Verfahren nicht erforderlich, da es sich um eine überwiegend planungsrechtliche Neuregelung der Bestandsstrukturen handelt.

*Aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme für eine Neuversiegelung und der vorwiegend bestandssichernden und -ordnenden Funktion der vorliegenden Bauleitplanung, ist die Eingriffswirkung hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als gering zu bewerten.*

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe**

*Beschränkung der Versiegelungen durch Minimierung der überbaubaren Flächenanteile und angepasste, flächensparende Bauweise:* Festsetzung von maximal überbaubarer Grundfläche sowie Begrenzung baulicher Anlagen im Bereich öffentlicher Grünflächen.

#### **II 3.2.3 Schutzgut Klima**

Die Eingriffswirkung des Planvorhabens auf das Schutzgut Klima ist aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung aller klimatisch relevanten Faktoren als geringfügig zu beurteilen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe**

- Zum Erhalt festgesetzte, etablierte Gehölzpflanzungen
- Erhalt des vorhandenen Bewuchses, soweit unter baulichen Aspekten möglich
- Ersatz abgängiger Bepflanzungen
- Verwendung von Heckenpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten der Artenliste (Hinweis Teil D) zur Einfriedung

*Insgesamt sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.*

#### **II 3.2.4 Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser**

Entsprechend der Ausführungen zum Schutzgut Boden und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe sind gegenüber dem aktuellen Bestand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

*Aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme und unter Berücksichtigung der folgend aufgeführten Maßnahmen ist die Eingriffswirkung mit der Umsetzung der Planung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser als sehr gering zu bewerten.*

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe**

- *Beschränkung der Versiegelungen durch Minimierung der überbauten Flächen*
- *Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken, Vermeidung von Verdichtungen auf Freiflächen:* Durch Bodenlockerungsmaßnahmen und anschließende Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile wird die Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser auf diesen Teilflächen wieder hergestellt
- *Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit:*
  - Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) innerhalb der privaten Grundstücke, auf denen das



Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, so dass es im örtlichen Wasserkreislauf verbleibt. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlichen Bestimmungen nicht möglich ist. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

- Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitungspflaster, Rasengittersteine etc.).
- Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind grundsätzlich mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitungspflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen.
- Niederschlagswasser von wasserundurchlässigen Oberflächen z.B. für barrierefreie Stellplätze ist seitlich abzuleiten und zu versickern.
- Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Ist dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder der Barrierefreiheit nicht möglich, ist das Niederschlagswasser seitlich in Mulden zu versickern

Aufgrund des zeitweise hohen Grundwasserstandes sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen. Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdetes Gebiet zu kennzeichnen.

### **II 3.2.5 Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt**

#### Flora

Durch Strukturbildung und Entwicklung höherer Vegetation sind Gehölzbestände entstanden, die einen positiven Einfluss auf die Artenvielfalt und Schutzgüter wie Boden, Klima, Fauna, Landschaft sowie Mensch und Gesundheit haben. Weiterhin wurden Gehölzanpflanzungen zur Gestaltung der Gartenflächen vorgenommen, die jedoch zu einem Teil aus nicht heimischen Arten bestehen.

Die bestehenden Spiel- und Sportrasenflächen werden im Zuge des Planungsvorhabens als öffentliche Grünflächen festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert.

Im Plangebiet sind Geländemodellierungen im Zuge der im Januar 2018 stattgefundenen Rad-Cross-Meisterschaft ausgeführt worden. Die zu diesem Zweck genutzten Aufschüttungen innerhalb der privaten Grünfläche bestehen aktuell noch. Auf dem bislang offenen Boden hat sich im Verlauf der Vegetationsperiode 2018 kurzlebige Ruderalvegetation entwickelt. Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind damit Eingriffe in die Vegetation der intensiv gepflegten und als artenarm zu beurteilenden Spiel- und Sportrasenflächen zum Teil bereits erfolgt und zum Teil weiterhin vorgesehen.



Da das Planungsvorhaben eine vorwiegend bestandssichernde und bestandsordnende Funktion hat, erfolgt eine relativ geringfügige Inanspruchnahme von Vegetationsflächen durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Überbauung oder weitere Geländemodellierungen. Dies betrifft in erster Linie die überbaubare Fläche innerhalb des Sondergebiets. Innerhalb des Baufensters werden gegenüber den Festsetzungen des fiktiven Bestands etwa 850 qm zum Teil begrünte zum Teil befestigte Flächenanteile zusätzlich in Anspruch genommen.

Für bauliche Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzt, dass max. 500 qm der gesamten Grünfläche überbaut werden darf.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe**

- Durch Festsetzungen zum Gehölzerhalt ist gut entwickelter Gehölzbestand als Bruthabitatstruktur zu sichern. Die Maßnahme wird durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Vorhandener, standortgerechter Bewuchs ist - soweit unter baulichen Aspekten möglich - zu erhalten.
- Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme zu schützen
- Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten zu erfolgen, die empfohlenen Pflanzenarten sind unter Hinweise im Abschnitt D der textlichen Festsetzungen aufgeführt.
- Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus der Artenliste (Hinweis Teil D) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens werden überwiegend artenarme und intensiv genutzte Wiesenflächen im Siedlungsraum sowie Ziergartenflächen mit geringem Biotopwert und hohen Vorbelastungen durch nutzungsbedingte Störreize, Siedlungsrandeinflüsse und mangelnde Lebensraumvernetzung in Anspruch genommen. Ökologisch höherwertig einzustufende Gehölzstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt und somit gesichert.

### Fauna

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,



1. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
2. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
3. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG beruht auf einer Bewertung der Habitatpotenziale. Auf eine systematische Artenerfassung wurde verzichtet, da aufgrund der betroffenen Habitatstrukturen eine besondere Bedeutung der Fläche als Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten war.

Aufgrund der Strukturausstattung des Plangeltungsbereichs sind Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten für nachfolgend aufgeführte Artengruppen im Plangebiet und dessen näherem Umfeld möglich.

Innerhalb des Planbereichs

- finden synanthrope Vogelarten auskömmliche Habitatbedingungen.
- befinden sich Gehölzbestände mit Bruthabitatbedeutung für kleinere Baumfrei- und Heckenbrüter.
- sind für Fledermäuse nutzbare Quartiersstrukturen vorhanden.
- ist als potenziell vorkommende Reptilienart die Zauneidechse zu nennen.

## **Vögel**

Das Plangebiet bietet potenzielle Bruthabitate für synanthrope Arten der Avifauna.

Höhlenbäume wurden im Rahmen der Bestandserfassung nicht festgestellt.

Trotz fehlender Brutnachweise werden vorsorglich Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Bebauungsplan aufgenommen. Diese beinhalten den planungsrechtlich festgesetzten Erhalt von etablierten Gehölzbeständen, den weitest möglichen Erhalt vorhandenen



Bewuchses - soweit unter baulichen Aspekten möglich - sowie die Beschränkung von Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutsaison der Vögel.

Erhebliche Störungen durch die geplanten baulichen Maßnahmen der in angrenzenden Gehölzbeständen brütenden Vögel sind ebenfalls nicht wahrscheinlich, da davon ausgegangen wird, dass der ortsnahe Landschaftsraum ohnehin nur von siedlungstoleranten und störungsunempfindlichen Arten genutzt wird und mit dem Vorhaben kein dauerhafter Vergrämungseffekt einsetzt.

Bei Berücksichtigung der Rodungszeiten außerhalb der Vogelbrutzeit sind erhebliche negative Auswirkungen auf die Artengruppe der Vögel im Sinne eines Auslösens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

### **Säugetiere (hier: Fledermäuse)**

Habitatstrukturen mit potenzieller Quartiereignung für Fledermäuse liegen im Geltungsbereich im Bereich der vorhandenen Gebäude, des Gartenschuppens und der Gehölzbestände vor. Einschränkend ist allerdings anzumerken, dass die Gebäude aufgrund der nutzungsbedingten störoökologischen Effekte im Plangebiet grundsätzlich nur eine eingeschränkte Eignung besitzen. Zudem bietet die nahezu lückenlose Fassaden- und Dachgestaltung des Hauptgebäudes geringe Quartiereignung für Fledermäuse. Der bestehende Holzschuppen hingegen bietet eine Vielzahl an Spalten und Ritzen, die sich als Quartier für gebäudebewohnende Fledermausarten wie die Zwergfledermaus oder die Breitflügelfledermaus eignen und wurde auf entsprechende Hinweise untersucht. Auch wenn aktuell keine konkreten Nachweise eines Vorkommens der benannten Fledermausarten vorliegen, ist nicht auszuschließen, dass im Gebiet temporär streng bzw. europarechtlich geschützte Fledermausarten vorkommen. Im Fall von Gebäuderückbauten oder –umbauten ist durch Berücksichtigung von Maßnahmen zum fledermausschonenden Gebäuderückbau eine Beschädigung von Reproduktions- und Ruhestätten sicher auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wird vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fledermäuse orientieren sich bei der Jagd bevorzugt an linearen Strukturen wie Hecken, Säumen oder Baumreihen, die sie als Leitlinien nutzen. Für das Plangebiet sind demnach v.a. die Gehölzbereiche als Leitstruktur und Nahrungsraum von Bedeutung.

Da diese Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt werden, sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Nahrungshabitat von Fledermäusen, die im Plangebiet und dessen Umfeld potenziell vorkommen können, nicht ersichtlich.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan fledermausverträgliche, nach unten abstrahlende Außenbeleuchtungen festgesetzt die eine erhebliche Störung durch Lichtemissionen in die weitere Umgebung vermeiden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten.



## Reptilien

Als potenziell im Plangebiet vorkommende Reptilienart ist die Zauneidechse zu nennen. Die Zauneidechse bevorzugt Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen und dichter bewachsenen Bereichen mit lockeren Böden, die sie zur Eiablage benötigt. Die Anfang des Jahres 2018 hergestellten Geländemodellierungen weisen eine potenzielle Eignung für Zauneidechsen auf. Mit der Umsetzung der Planung wird voraussichtlich eine Erweiterung und Umschichtung der bestehenden Aufschüttungen zum Ausbau einer Radcross-Strecke erfolgen.

Die betroffenen Bereiche wurden intensiv nach möglichem Vorkommen der Zauneidechse im Zuge von drei Begehungen jeweils zu günstigen Tages- und Witterungsbedingungen untersucht. Zur Erfassung von Jungtieren wurde das Gebiet auch im August und September kontrolliert. Im Zuge der Beobachtungen konnte kein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt werden. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der isolierten Lage und der kurzen Zeit des Bestehens der Aufschüttungen keine Zauneidechsenpopulation auf dem Gelände zwischenzeitlich angesiedelt hat.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten ist eine Betroffenheit aufgrund fehlender Habitateignung nicht zu erwarten.

Aufgrund der Habitatqualität und der regelmäßig wiederkehrenden nutzungsbedingten Störungen ist nicht davon auszugehen, dass dem Plangebiet eine essenzielle Bedeutung insbesondere im Hinblick auf die Erfüllung substanzieller Habitatfunktionen und den Erhalt von Populationen streng oder besonders geschützter Tierarten zukommt. Der Abgleich mit den artenschutzfachlichen Beurteilungen für die Bebauungspläne BW 35 Freizeitgelände Berliner Ring, 3. und 4. Änderung<sup>8</sup>, die sich in direkter Umgebung des Plangebiets befinden, bestätigt dieses Ergebnis.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ), hier: standortheimische Gehölzpflanzung.
- Verwendung standortgerechter Arten für Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
- Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig.

---

<sup>8</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 4. Änderung BW 35 "Freizeitgelände Berliner Ring"; Büro Eppler; Stand vom Oktober 2017

Artenschutzfachliche Beurteilung zum Bebauungsplan 3. Änderung BW 35 "Freizeitgelände Berliner Ring"; Umweltbericht infrapro, Juni 2017



- Für die Beleuchtung innerhalb der Umgrenzung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeefekte zu vermeiden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden
- Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden darf, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.
- Es wird auf die Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange hingewiesen.

### Biologische Vielfalt

Ziel ist es, die vorhandene Artenvielfalt zu erhalten, zu schützen und zu fördern. Den Gehölzbereichen und der Ruderalvegetation, die einer extensiveren Flächennutzung unterliegen und deshalb eine größere Artenvielfalt aufweisen, kommt kleinräumig eine potenzielle Funktion für die Vernetzung von Lebensräumen zu. Durch das Planvorhaben erfolgen Festsetzungen zum Erhalt der öffentlichen Grünflächen und etablierter Gehölzstrukturen. Die planungsrechtliche Sicherung begrünter Freiflächen und höherwertiger Biotoptypen gewährleistet den Fortbestand der Biodiversität des Gebietes.

Im Bereich der geplanten Radcross-Strecke kann sich je nach Nutzungsgrad auf nicht befahrenen Bereichen erneut eine Ruderalvegetation einstellen, die sich zu hochwüchsiger, ruderaler Gras- und Staudenflur entwickeln kann, mit einem für diese trockenen und besonnten Standorte charakteristischen Arteninventar. Mit der Entwicklung des Geländes kann somit auf den bisher intensiv genutzten Flächen durch Entwicklung eines artenreicheren Vegetationskomplexes die biologische Vielfalt des Plangebiets eine Aufwertung erfahren.

Insgesamt ist das Planvorhaben aufgrund des Erhalts aller relevanten Faktoren und der Entwicklung ökologisch höherwertiger Flächen nicht als Eingriff in die biologische Vielfalt zu werten.



*Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen sind durch das Planvorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten, die in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führen. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.*

### **II 3.2.6 Schutzgut Landschaft**

Die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen gewährleistet den Erhalt reich strukturierter, standortheimischer Gehölzpflanzung als Sichtschutz zwischen dem Sondergebiet und dem Mehrzweckspielfeld. Außerhalb des Plangebiets bildet ein dichter Riegel Laubgehölze Sicht- und Lärmschutz zur westlich gelegenen BAB 5 und eine westliche Raumkante zur freien Feldflur. Nach Süden leitet eine Baumreihe zu den Sportplatzflächen über und nach Osten eine Baumreihe zur Verkehrsfläche des Berliner Rings. Nach Norden folgt der Winkelbachdamm, dessen Nordseite durch die Gehölzvegetation der Tennisanlage räumlich begrenzt wird.

Das Plangebiet liegt somit eingebettet in einem - im Vergleich zum Umfeld - tiefergelegenen Gelände mit deutlichen Raumkanten und arrondierenden Gehölzen, die eine Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleisten.

Die Begrenzung baulicher Anlagen auf eine maximal festgesetzte, angemessene Grundfläche, verhindert grundsätzliche bauliche Veränderungen innerhalb des Plangebiets. Maßgeblich landschaftsbildprägende Vegetationselemente innerhalb des Plangebiets werden planungsrechtlich gesichert und binden die geplanten baulichen Erweiterungen im Bereich des Sondergebietes in die Landschaft ein.

Die geplante Radcross-Strecke wird den Bereich bestehender Aufschüttungen überformen. Die aktuell bestehende Ruderalvegetation wird durch die Umschichtungen und Geländemodellierungen einem offenen Boden weichen. Je nach Nutzungsgrad dieser Flächen wird sich auf nicht befahrenen Bereichen erneut eine Ruderalvegetation einstellen, die sich zu hochwüchsiger, ruderaler Gras- und Staudenflur entwickeln kann, mit einem für diese trockenen und besonnten Standorte charakteristischen Arteninventar. Mit der Entwicklung des Geländes kann somit auf den bisher intensiv genutzten Flächen durch Entwicklung eines artenreichen, zeitweilig blütenreiche Vegetationskomplexes das Landschaftsbild eine Aufwertung erfahren.

Die Eingriffswirkung des Planvorhabens auf das Schutzgut Landschaft ist aufgrund seiner überwiegend bestandsregelnden Funktion mit geringfügigen Erweiterungsflächen sowie Erhalt und planungsrechtlicher Sicherung aller landschaftsbildrelevanten Faktoren als geringfügig zu beurteilen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die landschaftliche Einbindung des Plangebiets bestehen bleibt und sich weiterhin gut in das Siedlungsbild im Umfeld des Plangeltungsbereichs einfügt.



### **II 3.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Da die plangegegenständlichen Flächen bereits ausschließlich einer Sport- und Freizeitnutzung unterliegen, keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen sind und sich auch für den vorhandenen Gebäudebestand keine Restriktionen ergeben, sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf die vorliegenden Sachgüter nicht zu erwarten.

### **II 3.2.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

#### Immissionen / Emissionen

Das „Schutzgut Mensch“ ist insbesondere dann betroffen, wenn Nutzungen mit unterschiedlichem Schutzanspruch in Bezug auf die zulässigen Immissionen aufeinander treffen. Aufgrund der aktuellen und geplanten Nutzung des Plangebietes als Freizeit- und Sportanlage kommt es zu regelmäßigen Lärmemissionen. Allerdings befinden sich im Umfeld keine schutzbedürftigen Nutzungen, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzen.

- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“, 3. Änderung - der direkt an den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Süden angrenzt und einen vergleichbaren Abstand zu Wohnbauflächen aufweist - wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>9</sup> zur Beurteilung der Auswirkungen des Freizeitgeländes erstellt. Es wurde der Gesamtwirkpegel für die bestehenden und geplanten Anlagen auf die Nachbarschaft untersucht. Dabei wurde von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen - gleichzeitiger, ununterbrochener Trainingsbetrieb auf allen Spielfeldern, Vollbelegung der Außenbewirtschaftungen sowie Parkierungsverkehr auf den vorhandenen und geplanten Parkplätzen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass selbst für dieses Worst-Case-Szenario, welches bei der bestimmungsgemäßen Nutzung der Sportanlagen nicht zu erwarten ist, die Geräuscheinwirkungen auf die Nutzungen östlich des Berliner Rings die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden.

Mit dem Ausschluss der Nutzung des Geländes als Motorcross-Strecke ist somit von keiner Störwirkung durch die bereits bestehende und geplante Nutzung auf die umgebenden Nutzungen auszugehen. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

---

<sup>9</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (2016): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 3. Änderung BW 35 „Freizeitgelände Berliner Ring“, Stadt Bensheim. Darmstadt



Temporäre Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes des Menschen entstehen durch den zu erwartenden Baustellenverkehr (Lärm- und Staubemissionen) im Rahmen der Baumaßnahmen.

Die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen gewährleistet den Erhalt strukturierter, standortheimischer Gehölzpflanzung als Immissionsschutz zwischen dem Sondergebiet und dem Mehrzweckspielfeld.

Durch die Nutzung des sonstigen Sondergebietes vom Christus Zentrum an der Bergstraße sind weiterhin keine Störwirkungen zu erwarten, da der Gottesdienst, wie bereits zum jetzigen Zeitpunkt auch, überwiegend einmal in der Woche sonntags stattfindet.

### Erholung

Die Erholungseignung des Plangebiets bleibt erhalten und wird durch die Anlage einer Radcross-Strecke ergänzt.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche, freizeitliche, kirchliche und kulturelle Zwecke wird eine wichtige Funktion für gesundheitliche und soziale Aspekte von Kindern und Jugendlichen erfüllt und siedlungsnaher Freiraum für die ortsansässige Bevölkerung gesichert.

### Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Stadt Bensheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor.

## **II 3.3 Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die Auswirkungen der Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle sowie die eingesetzten Techniken und Stoffe wurden bereits in den vorangegangenen Kapiteln schutzgutbezogen berücksichtigt. Insgesamt können die durch das Planvorhaben bedingten Eingriffswirkungen während der Bau- und Betriebsphase aufgrund der überwiegend bestandsregelnden Funktion mit geringfügigen baulichen Erweiterungsflächen sowie Erhalt und planungsrechtlicher Sicherung aller schutzgutrelevanten Faktoren als geringfügig beurteilt werden.

Abrissarbeiten, die umfangreiche Auswirkungen auf die Umwelt entfalten, sind nicht erforderlich. Durch bauliche Maßnahmen, die in nur geringfügigen Umfang erfolgen werden, können folgende projektabhängige Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase zusammengefasst werden:

### *Bauphase:*

- Beseitigung von Biotopstrukturen für Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Transportwege usw.
- Beeinträchtigungen des Bodens durch Bodenverdichtung, Lagerflächen, Oberbodenbewegungen usw.
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb
- Störökologische Effekte durch Baubetrieb



*Betriebsphase:*

- Flächenversiegelung und dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit
- Beseitigung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bzw. qualitative Änderung von Lebensraumstrukturen
- Störökologische Effekte (Bewegungsunruhe, Lärmemissionen)

### **II 3.4 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung**

Bezüglich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien wurde die Stellung baulicher Anlagen nicht explizit beschränkt. Diese kann so gewählt werden, dass durch Südausrichtung größerer Gebäudeflächen die aktive und passive Solarenergienutzung möglich ist.

Weitere Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien werden im Zuge der Bauleitplanung nicht getroffen. Die Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Grundstückseigentümern vorbehalten bleiben.

Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese.

Die Erdwärmenutzung (Geothermie) wird seitens der „Standortbeurteilung Erdwärme“, HLNUG<sup>10</sup>, als hydrogeologisch ungünstig dargestellt.

Für alle noch nicht errichteten Bauvorhaben oder baulichen Veränderungen gelten die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und deren Fortschreibungen. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind angemessen und dem Stand der Technik entsprechend zu berücksichtigen, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

## **II 4 Störfallbetrachtung und Kumulation**

### **II 4.1 Störfallrisiken**

Die Pflicht zur Berücksichtigung der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen in der Bauleitplanung gilt

- für Störfälle im Sinne des Störfallrechts (§ 3 Absatz 5b und 5c BIm-SchG), und daher sowohl für die Planung von Gewerbe- oder Industriegebieten zur Unterbringung von Störfallbetrieben als auch für die Planung in der Umgebung von Störfallbetrieben
- für Unfälle und Katastrophen außerhalb des Störfallrechts.

---

<sup>10</sup> GruSchu-Viewer - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, link: <http://gruschu.hessen.de>



Durch das Planungsvorhaben bestehen keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen. Somit entstehen diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB. Es besteht auch keine Möglichkeit, dass aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans ein Störfall im Sinne der Störfall-Verordnung eintritt oder sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert.

Aus der Karte der Risikoüberschwemmungsgebiete der Weschnitz ist erkennbar, dass der zur Bebauung vorgesehene Bereich selbst von extremen Hochwässern nicht betroffen.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist somit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Nach § 3 Abs. 5d BImSchG, der Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie umsetzt, ist das Abstandsgebot für schutzbedürftige Nutzungen zu beachten<sup>11</sup>. Um dieses Abstandsgebot einzuhalten sollen Achtungsabstände bzw. angemessene Abstände ermittelt und eingehalten werden. Dies betrifft aber nur den Abstand zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen. Hierzu zählen auch öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete mit Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke. In der Liste der Betriebsbereiche, die nach § 3 Abs. 5a BImSchG unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung -12. BImSchV<sup>12</sup> fallen, sind im Stadtgebiet Bensheim folgende, ca. 3 km südlich des Plangebiets und somit nächstgelegene Störfallbetriebsbereiche verzeichnet:

Gaveg GmbH, Rudolf-Diesel-Straße 24, 64625 Bensheim

Burnus GmbH (Lager), Berliner Ring 2, 64625 Bensheim

#### **II 4.2 Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits in den vorangegangenen Kapiteln abgehandelt. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme keine Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bezüglich Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bezüglich der Nutzung von natürlichen Ressourcen ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

<b>Umweltbelange</b>	<b>Prognose</b>
Erhaltungsziele und der Schutzzweck von natura 2000 und weiteren Schutzgebieten	Keine Auswirkungen

<sup>11</sup> Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau vom 30. März 2017 zur „Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren

<sup>12</sup> Überwachungsprogramm Hessen nach § 17 Abs. 2 Störfallverordnung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand 31.12.2017)



Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind	Keine Auswirkungen
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind	Keine Auswirkungen
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Berücksichtigt im Rahmen der Bauleitplanung
Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie	Berücksichtigt im Rahmen der Bauleitplanung
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen	Berücksichtigt im Rahmen des Umweltberichts
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten	Keine Auswirkungen
die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Keine Auswirkungen
Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe	Berücksichtigt im Rahmen des Umweltberichts
Störfallrisiken	Keine Auswirkungen
Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Keine Auswirkungen

## II 5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff/Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV“) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624, zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 22. September 2015 - GVBl. S. 339) vorgenommen.

Der im Bebauungsplan BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung aus dem Jahr 1999 dargestellte Planungszustand ist als „fiktiver Bestand“ der aktuellen Planung zugrunde zu legen und stellt auch die Basis für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dar. Die Festlegung zum Ausgleichsumfang erfolgte in diesem Bebauungsplan nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom

09. Februar 1995. In Hessen ist das Biotopwertverfahren nunmehr in Form der Kompensationsverordnung (KV) vom 1. September 2005<sup>13</sup> anzuwenden. Die Flächenzuweisungen des BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung konnten anhand der Biotoptypen gem. AVV aus der im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan aufgeführten „Tabellarischen Anwendung des Biotopwertverfahrens“ in die aktuelle KV übertragen und als Bestand bewertet werden.

## II 5.1 Biotop- und Nutzungstypen - Fiktiver Bestand

Übereinstimmungen und Abweichungen zwischen fiktivem und realem Bestand sind bei den einzelnen, unten beschriebenen Teilflächen benannt.

### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bewertung nach KV: Hecken- und Gebüschpflanzung, Typ 02.400, 27 WP/m<sup>2</sup>.  
Pflanzung Laubbaum Typ 04.110, 31 WP/m<sup>2</sup>

Die Planung von 1999 setzt innerhalb des Plangeltungsbereichs 39 geplante Einzelbäume (04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht) zeichnerisch fest. Bei den geplanten Neupflanzungen wird ein Stammumfang von 16 cm bis unter 20 cm unterstellt, die mit 3 qm Trauffläche je Baum in die Bilanz eingehen.

Realer Bestand: die Pflanzungen sind zum überwiegenden Teil nicht erfolgt

### SO 1 – Freizeitgelände

Die Planung von 1999 setzt für die Fläche des Freizeitgeländes Baugrenzen und eine GR von 800 m<sup>2</sup> und für bauliche Nebenanlagen zusätzlich eine GR von 350 m<sup>2</sup> fest und somit eine maximal überbaubare Fläche von 1.150 m<sup>2</sup>. Garagen und Stellplätze sind auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Bewertung nach KV: Überbaubare Grundstücksflächen (GR) als Dachflächen mit Regenwassernutzung, Typ 10.715, 6 WP/m<sup>2</sup>.  
Zuwegungen, Stellplätze als teilversiegelte Flächen, Typ 10.530, 6 WP/m<sup>2</sup>.  
Verbleibende Grundstücksfläche als „gärtnerisch anzulegende Fläche“, Typ 11.221, 14 WP/m<sup>2</sup>.

Realer Bestand: Weitgehende Übereinstimmung mit dem fiktiven Bestand: Das Gebiet ist den o.g. Vorgaben gemäß bebaut.

### SO 2 - Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Mehrzweckspielfeld

---

<sup>13</sup> HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHER RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005), Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzungen von Ausgleichsabgabenverordnung (Kompensationsverordnung-KV) vom 01. September 2005 (GVBl.IS.624) Wiesbaden



*Bewertung nach KV:* Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Typ 11.221, 14 WP/m<sup>2</sup>

*Realer Bestand:* Übereinstimmung mit dem fiktiven Bestand.

#### Private Grünfläche

*Bewertung nach KV:* Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Typ 11.221, 14 WP/m<sup>2</sup>

*Realer Bestand:* Übereinstimmung mit dem fiktiven Bestand. Durch Aufschüttungen modellierte Radcross-Strecke mit offenem Boden und ruderalisierten Strukturen

#### Öffentliche Grünflächen, straßenbegleitend

*Bewertung nach KV:* Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Typ 11.221, 14 WP/m<sup>2</sup>

Schotterrassen, hier: Bankett, Typ 10.540, 7 WP/m<sup>2</sup>

*Realer Bestand:* weitgehende Übereinstimmung mit dem fiktiven Bestand.

#### Erschließung

Die Planung von 1999 stellt hier eine Zuwegung dar, mit einem Bankettstreifen aus Schotterrassen, in den das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist

*Bewertung nach KV:* voll- und teilversiegelte Flächen, deren Wasserabfluss zu versickern ist, Typ 10.530, 6 WP/m<sup>2</sup>.

*Realer Bestand:* Übereinstimmung mit dem fiktiven Bestand.

## II 5.2 Biotop- und Nutzungstypen - Entwicklung

Grundlage für die Bewertung des Entwicklungszustandes sind die im vorliegenden Bebauungsplan BW 61 „Christus Zentrum“ dargestellten Flächen. Die Auswirkungen des Planvorhabens gemäß „Entwicklungskarte“ wurden dem fiktiven Bestand gegenübergestellt (Anlage Excel-Tabelle).

Für die Planung wird von folgenden Nutzungen ausgegangen:

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die zwischenzeitlich entwickelten Gehölzbestände werden zum Teil gemäß dem realen Bestand zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

*Bewertung nach KV:* Erhalt Laubbaum Typ 04.110, 31 WP/m<sup>2</sup>

Erhalt Laubbaumgruppe Typ 04.210, 31 WP/m<sup>2</sup>

SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke“

Innerhalb des **Sondergebietes** sind Versorgungs- und Vereinsgebäude, welche zu Veranstaltungszwecken, zur Gemeindefarbeit und für Gottesdienste genutzt werden, sowie die dazugehörige Verwaltung und eine Gemeindegastonomie mit einer maximalen Grundfläche von 2.000 m<sup>2</sup> zulässig. Zudem sind die der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für kulturelle Zwecke sowie eine betriebs- bzw. gemeindebezogene Wohneinheit zulässig.



**Bewertung nach KV:** Überbaubare Grundstücksflächen gemäß zeichnerischer Festsetzung als Dachflächen mit Regenwassernutzung, Typ 10.715, 6 WP/m<sup>2</sup>.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes darf die überbaubare Grundstücksfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zusätzlich um 1.700 m<sup>2</sup> innerhalb des Gebietes SO überschritten werden

**Bewertung nach KV:** Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Nebenflächen „Teilversiegelte Flächen“, Typ 10.530, 6 WP/m<sup>2</sup>.  
Verbleibende Grundstücksfläche als „gärtnerisch anzulegende Fläche“, Typ 11.221, 14 WP/m<sup>2</sup>.

Im Bereich der Stellplatzfläche befindet sich ein Regenüberlaufbecken, das durch eine wassergebundene Decke mit einer Schotterfläche überdeckt und teilweise begrünt ist. Eine gesonderte Bilanzierung dieses Bauwerks wurde nicht vorgenommen, da der Biotopwert einer nicht begrünter Dachfläche mit Regenwasserversickerung (10.715) mit dem teilversiegelter Flächen (Stellplätze) übereinstimmt.

#### Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckspielfeld“

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckspielfeld“ dient der Unterbringung von Rasenflächen, Anpflanzungen und der Sportplätze zur Freizeit- und Sportnutzung.

**Bewertung nach KV:** Gärtnerisch anzulegende Fläche, Typ 11.221, 14 WP/m<sup>2</sup>.

#### Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Sportanlage“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage dient der Unterbringung von einem Bike- und Sportpark sowie von Freizeitanlagen.

**Bewertung nach KV:** Gärtnerisch anzulegende Fläche, Typ 11.221, 14 WP/m<sup>2</sup>.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Bolzplätze, Ballsportfelder, Radcross-Strecken sowie untergeordnete Anlagen zulässig. Als maximale Grundfläche (GR) für die Inanspruchnahme durch die zuvor genannten baulichen Anlagen wird insgesamt max. 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufschüttungen sind ausschließlich innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage zulässig.

**Bewertung nach KV:** Schotterhalde, Abraumhalde, hier: offener Boden, Radcross-Strecke, Typ 10.430, 14 WP/m<sup>2</sup>.



### II 5.3 Gesamtergebnis der rechnerischen Bilanzierung

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP / qm	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert
<b>Fiktiver Bestand</b>				
02.400	Hecken- und Gebüschpflanzung	27	850	22.950
10.530	Schotter- und Kiesflächen, hier: Stellplätze	6	615	3.690
10.530	Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird, hier: Erschließung, Zuwegungen	6	1.862	11.172
10.540	Schotterrasen, hier: Bankett	7	65	455
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	10	30
10.715	Dachfläche Hauptgebäude (GR 800) und Nebenanlagen (GR 350) mit Regenwasserversickerung	6	1150	6.900
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: private Grünfläche SO 1 Freizeitanlage	14	1898	26.572
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: Öffentliche Grünfläche SO 2, Zweckbestimmung Mehrzweckspielfeld	14	990	13.860
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: Öffentliche Grünfläche straßenbegleitend	14	904	12.656
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: private Grünfläche	14	6714	93.996
<b>ZWISCHENSUMME</b>			<b>15.058</b>	<b>192.281</b>
4.110	Laubbaum heimisch, standortgerecht, 39 Stück a´ 3 qm	31	117	3.627
<b>SUMME</b>				<b>195.908</b>

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP / qm	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert
<b>Entwicklung</b>				
10.530	Teilversiegelte Flächen, hier: Flächen für das Parken innerhalb Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6	396	2.376
10.530	Teilversiegelte Flächen, hier: Verkehrsfläche Erschließungsstraße	6	796	4.776
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, hier: öffentliche Grünfläche Freizeit- und Sportanlage	14	6.214	86.996
10.430	Schotterhalde, Abraumhalde, hier: offener Boden, Radcross-Strecke	14	500	7.000
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, hier: öffentliche Grünfläche Mehrzweckspielfeld	14	2.292	32.088
Sondergebiet				
10.715	Dachfläche mit Regenwasserversickerung, SO 4.860 qm, GRZ 0,5 = 2.430 qm, Baugrenze 2.000 qm,	6	2.000	12.000
10.530	Teilversiegelte Flächen, versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird, hier: ST, GA, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	6	1.700	10.200
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen / öff. Grünfläche	14	1.160	16.240
<b>ZWISCHENSUMME</b>			<b>14.597</b>	<b>171.676</b>
4.110	Laubbaum / Baumgruppe heimisch, standortgerecht, Erhalt realer Bestand	31	863	26.753
<b>SUMME</b>				<b>198.429</b>

Bestand	195.908
Entwicklung	198.429
<b>Biotopwertüberschuss</b>	<b>2.521</b>



Die direkte, flächenbezogene Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt für den Bebauungsplanentwurf einen Biotopwertgewinn von **2.521 Biotopwertpunkten** (Anlage excel-Liste zur Bilanz). Der Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der Bauleitplanung wird damit vollumfänglich entsprochen.

## **II 6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)**

Die Gemeinden sind nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Stadt Bensheim die sachgemäße Pflege und dauernde Unterhaltung der auf den öffentlichen und privaten Flächen festgesetzten Maßnahmen überprüfen.

Das sogenannte Monitoring erfolgt mit dem Ziel, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter frühzeitig zu ermitteln, um so ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Anpassungen der Planung bzw. der vorgesehenen Maßnahmen zu ermöglichen. Dies betrifft Bereiche mit erheblicher Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen.

Aufgrund der weitgehend bestandsregelnden Funktion des Planvorhabens besteht Monitoringbedarf lediglich hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Gebietes, unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächen für bauliche Maßnahmen sowie dem zum Erhalt festgesetzten Vegetationsstrukturen. Um die Wirksamkeit der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Gehölzerhalt auch künftig zu sichern, sind Pflegemaßnahmen durchzuführen, für die durch eine Funktionskontrolle der ausreichende Erfolg der durchgeführten Maßnahmen festgestellt werden sollte.



## **II 7 Zusammenfassung**

Die Stadt Bensheim beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der evangelischen Freikirche „Christus Zentrum Bergstraße“ mit Erweiterungsmöglichkeiten auf dem ehemaligen Areal des 1. Bergsträßer Spielmann- und Fanfarenzuges zu schaffen. Darüber hinaus soll auf der südlich angrenzenden Fläche eine Radcross-Strecke entstehen.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Der Bebauungsplan BW 61 „Christus Zentrum“ umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes BW 34 „Tennisanlage“, 3. Änderung aus dem Jahr 1999, der die aktuelle bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage und den letzten rechtmäßigen Zustand darstellt.

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen. Weiterhin wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände anzunehmen sind, Störfallrisiken vorliegen oder eine Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu erwarten ist.

Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Da sich das Plangebiet in einem durch hohe Grundwasserstände geprägten Bereich befindet, ist der Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdetes Gebiet nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme, der vorwiegend bestandssichernden und -ordnenden Funktion der Bauleitplanung und der planungsrechtlichen Sicherung schutzgutrelevanter Faktoren, ist die Eingriffswirkung als gering zu bewerten. Es werden keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die ökologische Bedeutung des Plangebiets gesehen.

Für das Landschaftsbild ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Die planungsrechtliche Sicherung bestehender Sport- und Spielflächen sowie Gehölzstrukturen gewährleistet den Erhalt der etablierten Begrünung. Die Begrenzung baulicher Anlagen auf eine maximal festgesetzte, angemessene Grundfläche verhindert grundsätzliche bauliche Veränderungen innerhalb des Plangebiets.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für besonders oder streng geschützte, europarechtlich relevante Arten zu erwarten sind. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist damit nicht erkennbar.



Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter soweit als möglich reduziert. Andere erhebliche Auswirkungen der Planung auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter konnten nicht festgestellt werden.

Der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt das Biotopwertverfahren des Landes Hessen zugrunde. Durch den zum Erhalt festgesetzten Baumbestand können höherwertige Biotopstrukturen planungsrechtlich gesichert und innerhalb des Plangebiets ein ökologischer Ausgleich herbeigeführt werden. Der Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der Bauleitplanung wird somit vollumfänglich entsprochen.

Die Stadt Bensheim verpflichtet sich zur Überwachung und fachgerechten Ausführung der geplanten Maßnahmen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Aufgestellt,  
Lorsch, Dezember 2018  
INFRAPRO  
Christina Nolden,  
M.A. Geographin



## Quellen

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG 2018) Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, Wiesbaden 2018

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHER RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005), Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzungen von Ausgleichsabgabenverordnung (Kompensationsverordnung-KV) vom 01. September 2005 (GVBl.IS.624) Wiesbaden

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUELV, 2011), Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen

HMUKLV, Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau vom 30. März 2017 zur „Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren HMUKLV, Überwachungsprogramm Hessen nach § 17 Abs. 2 Störfallverordnung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand 31.12.2017)

HMUKLV, Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Wiesbaden, 30. Juli 2017

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

### Onlinequellen:

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION: Ermittlung naturschutzfachlicher Grundlagendaten auf Basis von Internetabruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html:L>

## Anlagen

- [1] Bestandskarte – realer Bestand zum Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000; INFRAPro, Lorsch; Stand vom 25.09.2018
- [2] Bestandskarte – realer Bestand zur Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1 : 1.000; INFRAPro, Lorsch; Stand vom 25.09.2018
- [3] Bestandsplan – fiktiver Bestand zum Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000; INFRAPro, Lorsch; Stand vom 25.09.2018
- [4] Entwicklungsplan zum Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000; INFRAPro, Lorsch; Stand vom 25.09.2018
- [5] Excel-Tabelle zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach Kompensationsverordnung

**Ermittlung der Ersatzzahlung nach § 15 BNatSchG und der Kompensationsverordnung (KV)****Bebauungsplan BW 61 „Christus-Zentrum“ und 23. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadt Bensheim**

Flur 18 der Gemarkung Bensheim West: Flurstücke Nr. 738/2; 738/3; 739/2 tw.; 740/3 tw.; 740/4; 741; 742; 743; 744; 745 sowie 757/2 tw.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			Fläche [m²]				Biotopwert				
Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/qm	Bestand	Planung	Differenz	Bestand	Planung	Differenz			
<b>Fiktiver Bestand</b>											
02.400	Hecken- und Gebüschpflanzung	27	850			22.950		-22.950			
10.530	Schotter- und Kiesflächen, hier: Stellplätze	6	615			3.690		-3.690			
10.530	Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird, hier: Erschließung, Zuwegungen	6	1.862			11.172		-11.172			
10.540	Schotterrasen, hier: Bankett	7	65			455		-455			
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	10			30		-30			
10.715	Dachfläche Hauptgebäude (GR 800) und Nebenanlagen (GR 350) mit Regenwasserversickerung	6	1150			6.900		-6.900			
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: private Grünfläche SO 1 Freizeitanlage	14	1898			26.572		-26.572			
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: Öffentliche Grünfläche SO 2, Zweckbestimmung Mehrzweckspielplatz	14	990			13.860		-13.860			
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: Öffentliche Grünfläche straßenbegleitend	14	904			12.656		-12.656			
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, hier: private Grünfläche	14	6714			93.996		-93.996			
<b>Summe</b>			<b>15.058</b>			<b>192.281</b>		<b>-192.281</b>			

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			Fläche [m²]				Biotopwert				
Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/qm	Bestand	Planung	Differenz	Bestand	Planung	Differenz			
<b>Entwicklung</b>											
10.530	Teilversiegelte Flächen, hier: Flächen für das Parken innerhalb Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6		396			2.376	2.376			
10.530	Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird, hier: Verkehrsfläche Erschließungsstraße	6		796			4.776	4.776			
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, hier: öffentliche Grünfläche Freizeit- und Sportanlage	14		6.214			86.996	86.996			
10.430	Schotterhalde, Abraumhalde, hier: offener Boden, Radcross-Strecke	14		500			7.000	7.000			
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, hier: öffentliche Grünfläche Mehrzweckspielplatz	14		2.292			32.088	32.088			
<b>Sondergebiet</b>											
10.715	Dachfläche mit Regenwasserversickerung, SO 4.860 qm, GRZ 0,5 = 2.430 qm, Baugrenze 2.000 qm,	6		2.000			12.000	12.000			
10.530	Teilversiegelte Flächen, versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird, hier: ST, GA, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	6		1.700			10.200	10.200			
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen / öff. Grünfläche	14		1.160			16.240	16.240			
<b>Summe</b>			<b>0</b>	<b>15.058</b>			<b>171.676</b>	<b>171.676</b>			

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			Fläche [m²]				Biotopwert				
Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/qm	Bestand	Planung	Differenz	Bestand	Planung	Differenz			
<b>Baumbilanz</b>											
4.110	Laubbbaum heimisch, standortgerecht, 39 ST a` 3 qm, fiktiver Bestand	31	117	0	-117	3.627	0	-3.627			
4.210	Laubbbaum / Baumgruppe heimisch, standortgerecht, Erhalt realer Bestand	31		863	863	0	26.753	26.753			
<b>Summe</b>			<b>117</b>	<b>863</b>	<b>746</b>	<b>3.627</b>	<b>26.753</b>	<b>23.126</b>			

Bestand	192.281
Entwicklung	171.676
Baumbilanz	23.126
<b>BW-Gewinn</b>	<b>2.521</b>

# Bebauungsplan BW 61 "Christus Zentrum"

Gemarkung Bensheim West, Flur 18, Nrn. 738/2; 738/3; 739/2 tw.; 740/3 tw.; 740/4; 741; 742; 743; 744; 745 sowie 757/2 tw.

## PLANZEICHNUNG



# Stadt Bensheim

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Biotypen

Gehölzpflanzung, überwiegend heimisch (04.210 Baumgruppe / 02.400 Hecken, Gebüsche)

Gehölzpflanzung, nicht heimisch (02.500)

Laubbaum (04.110)

Gebäude (10.715)

Verkehrsfläche, Asphalt (10.530)

Pflasterflächen (10.530)

Schotter / teilversiegelte Fläche (10.530)

Schotterrassen / Stellplätze (10.540)

Wieseneinsatz, Spiel- und Trainingsflächen intensiv gepflegt Grünfläche (11.221)

Gärtnersch gepflegte Anlagen mit Ziergehölzen (11.221)

Abräumhalde, Schotterhalde, hier: Aufschüttungen, offener Boden, kurzlebige Ruderalflur (10.430 / 09.120)

Grenze des Geltungsbereichs

Maßstab der Stadt Bensheim Klosterstraße 18 64625 Bensheim	Fassung Satzung
Proj.-Nr. 08.30K	gez. CN
	Datum der letzten Änderung 20.12.2018
ohne Mst.	



## STADT BENSHEIM



Bebauungsplan BW 61  
"Christus Zentrum"

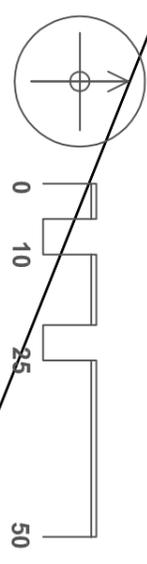
Gemarkung Bensheim West, Flur 18

Bestandskarte, hier: realer Bestand

Maßstab 1 : 1.000

**INFRA PRO**  
Ingenieur GmbH & Co. KG  
Hilfenfelder Straße 7  
64653 Lorsch

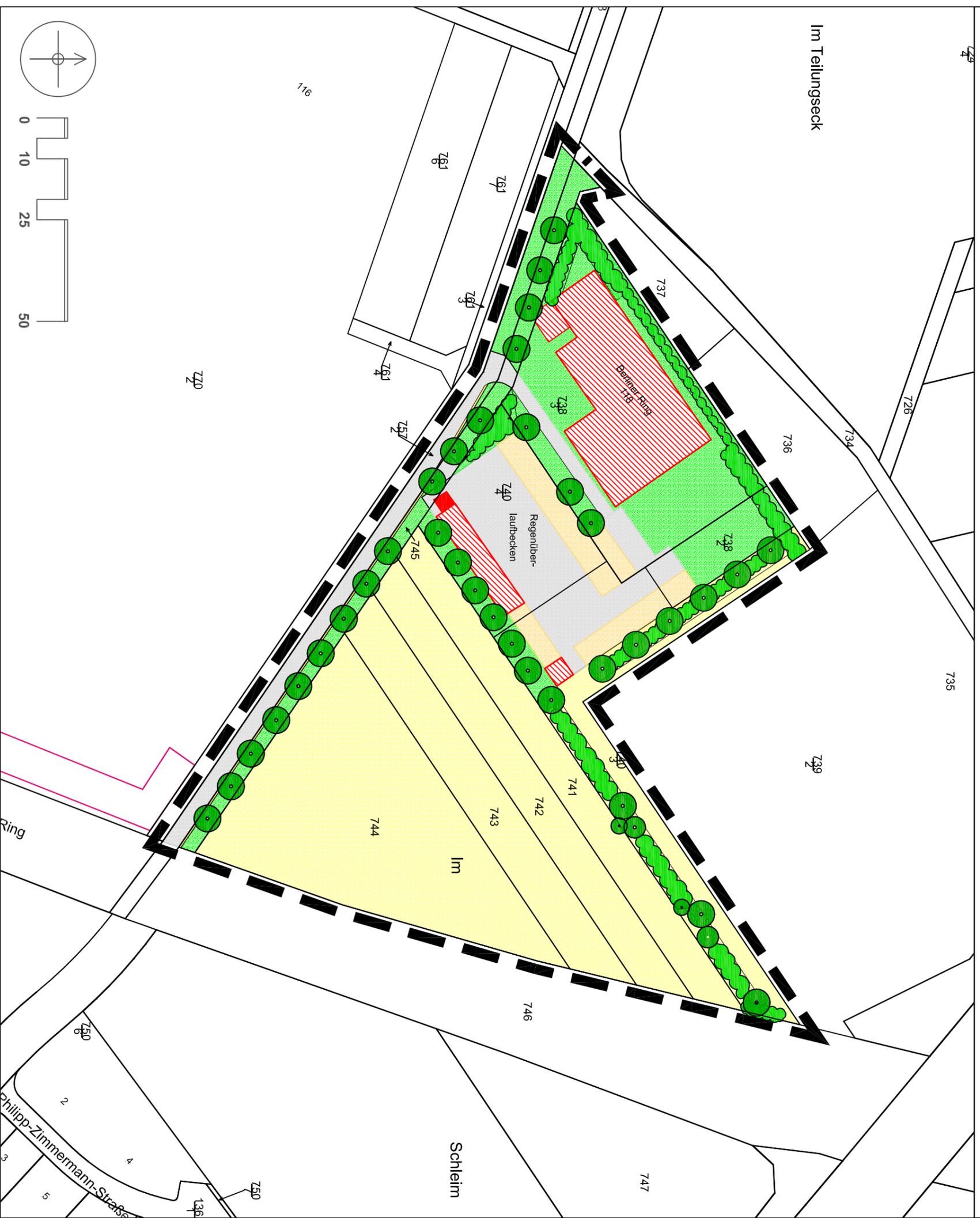
Fon 06231 - 984 783 0  
Fax 06231 - 984 783 1  
mail mail@infra-pro.de  
web www.infra-pro.de



# Bebauungsplan BW 61 "Christus Zentrum"

Gemarkung Bensheim West, Flur 18, Nrn. 738/2; 738/3; 739/2 tw.; 740/3 tw.; 740/4; 741; 742; 743; 744; 745 sowie 757/2 tw.

## PLANZEICHNUNG



# Stadt Bensheim

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Biotoptypen

(in Klammern: Nutzungstypen nach KV, vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz)

- Gehölzpflanzung, überwiegen heimisch (02.400)
- Laubbaum (04.110)
- überbaubare Flächen (10.715)
- Nahezu versiegelte Fläche, deren Wasserabfluss versickert wird (10.530)
- Stellplätze (10.530)
- Schotterrassen (10.540)
- Wieseneinsatz, Spiel- und Trainingsflächen intensiv gepflegt Grünfläche (11.221)
- Gärtnerisch gepflegte Anlagen mit Ziergehölzen (11.221)
- Grenze des Geltungsbereichs

Mandat der Stadt Bensheim Klosterstraße 18 64625 Bensheim		Fassung Salzburg	
Proj.-Nr. 08.30K	gez. CM	Datum der letzten Änderung 20.12.2018	
Oberflächenplan		ohne Mst.	

## STADT BENSHEIM



Bebauungsplan BW 61  
"Christus Zentrum"  
Gemarkung Bensheim West, Flur 18  
Bestandskarte, hier: fiktiver Bestand

Maßstab 1 : 1.000

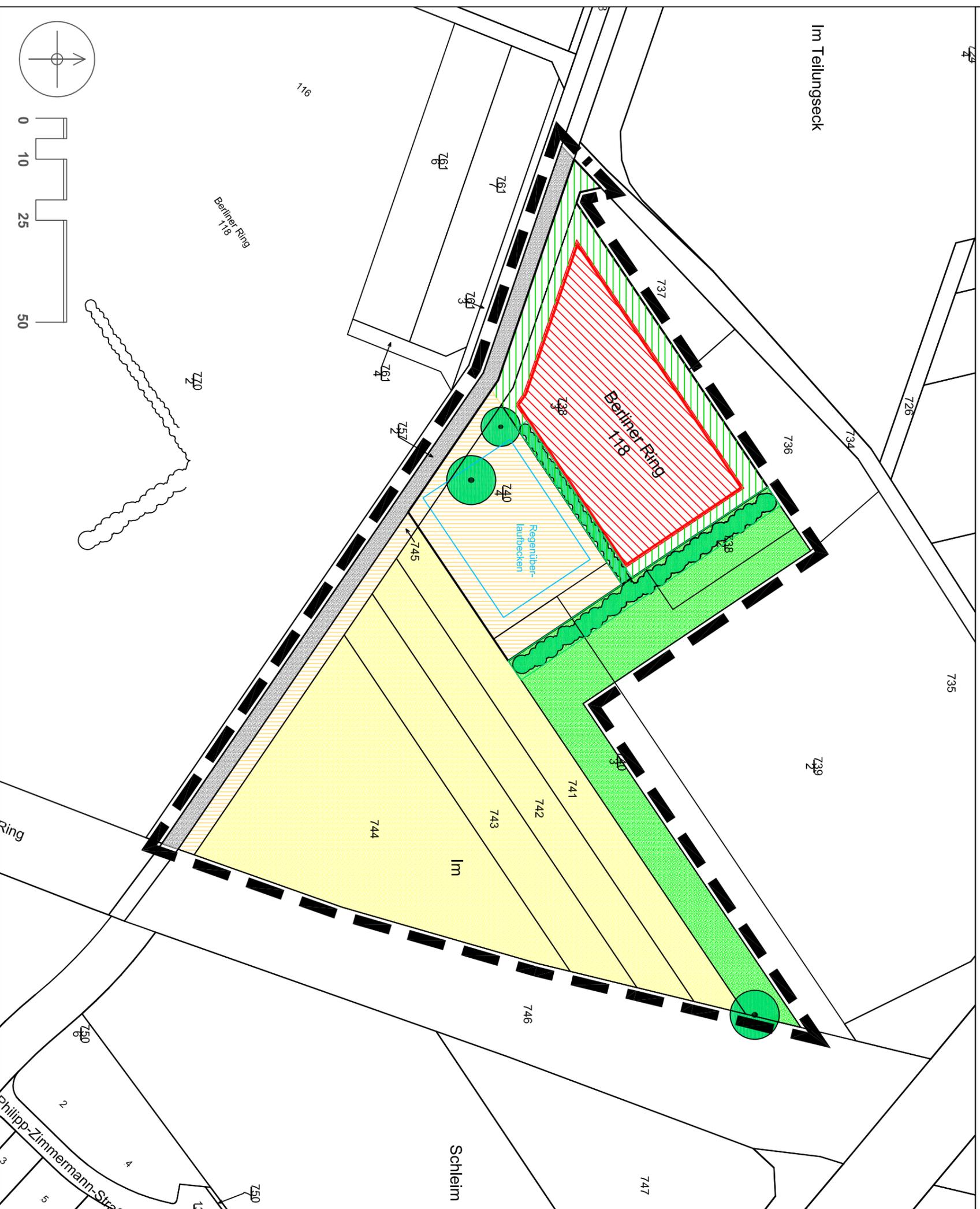
**INFRAPRO**  
Ingenieur GmbH & Co.KG  
Hilfenfelder Straße 7  
64651 Lorsch

Fon: 06231-984 7830  
Fax: 06231-984 7831  
mail: mail@infra-pro.de  
web: www.infra-pro.de

# Bebauungsplan BW 61 "Christus Zentrum"

Gemarkung Bensheim West, Flur 18, Nrn. 738/2; 738/3; 739/2 tw.; 740/3 tw.; 740/4; 741; 742; 743; 744; 745 sowie 757/2 tw.

## PLANZEICHNUNG



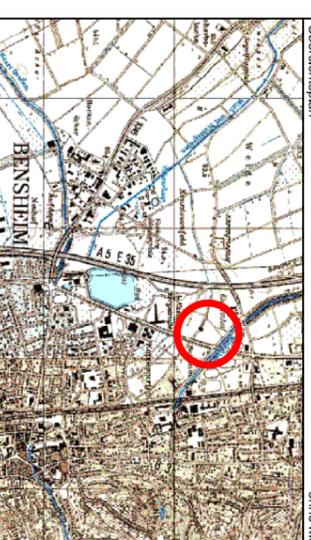
# Stadt Bensheim

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Biotoptypen

(in Klammern: Nutzungstypen nach KV, vgl. Eingriffs-/Ausgleichsblanz)

-  Erhalt Baumgruppe, realer Bestand heimisch, standortgerecht (04.210)
-  Laubbaum Erhalt (04.110)
-  überbaubare Flächen (10.715)
-  Teilversiegelte Fläche, versiegelte Flächen deren Wasserabfluss versickert wird (10.530)
-  Teilversiegelte Flächen, hier: Stellplätze (10.530)
-  Öffentliche Grünfläche, hier: Freizeit- und Sportanlage (11.221)
-  Öffentliche Grünfläche hier: Mehrzweckspielfeld (11.221)
-  Gärtnersch gepflegte Anlagen (11.221)
-  Grenze des Geltungsbereichs



Mandat der Stadt Bensheim Kirchbergstraße 18 64625 Bensheim		Fassung Salzburg	
Proj.-Nr. 08.30K	gez. CM	Datum der letzten Änderung 20.12.2018	
Übersichtsplan		ohne Maß.	

## STADT BENSHEIM



Bebauungsplan BW 61  
"Christus Zentrum"  
Gemarkung Bensheim West, Flur 18  
Entwicklungskarte

Maßstab 1 : 1.000

**INFRA PRO**  
Ingenieur GmbH & Co. KG  
Hilfenfelder Straße 7 64651 Lorsch

Fon 06231 - 984 783 0  
Fax 06231 - 984 783 1  
mail mail@infra-pro.de  
web www.infra-pro.de

