

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Juni 2017)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan BH 10 „Im Mühlal“ im Stadtteil Hochstädten für den Teilbereich I - 2. Änderung - zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)

Der Teilbereich mit der Kennziffer 2 wird als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliches Parken / Öffentlicher Platz" sind neben öffentlichen Stellplätzen auch Flächen für Spiel, Sport, Kultur und Aufenthalt zulässig.

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

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

Nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern oder in den Mühlbach einzuleiten.

Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar zulässig.

4. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich sind zur Raumheizung nur Brennstoffe zugelassen, die je Quadratmeter Wohnfläche insgesamt nicht mehr als zwei von drei der folgenden Emissionen zulassen:

- Primärenergieeinsatz: Verhältnis Primärenergie/Heizenergie < 1,5;
- Schwefeldioxid (SO₂) (lokal): 0,1 g/(m²*a);
- Stickoxide (NO_x) (lokal): 9 g/(m²*a);
- Kohlendioxid (CO₂) - Äquivalent (global): 10 kg/(m²*a).

Die Grenzwerte entsprechen einem angestrebten maximalen Jahresheizwärmebedarf von 50 kWh/m² Endenergie. Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch gemäß dem Berechnungsverfahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 4.4 zu Grunde.

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

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind auf die über die Baugrundstücksfläche rechnerisch mindestens anzupflanzenden Laubbäume anzurechnen.

Für alle Pflanzungen sind Gehölze der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Laubbäume 1. Ordnung:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Tilia spec. (Linde)

Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)

Laubbäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Obstgehölze und Walnuss

Alnus glutinosa (Rot-Erle)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix spec. (Weiden)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus minor (Feld-Ulme)

Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Neupflanzungen sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm;
- Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60 - 80 cm (je nach Art), mindestens 2 x verpflanzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO sowie wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 HWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptdachflächen. Für Garagen und Carports sowie Nebengebäude oder untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig.

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

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

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen (Straßen, Flächen für den Gemeinbedarf etc.) dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Sie sind mindestens einseitig zum öffentlichen Raum hin mit standortgerechten Sträuchern und Hecken einzugrünen.

Zur Einfriedung sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Ver- oder Versorgungsleitungen bei der Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei der Neuverlegung von Ver- oder Versorgungsleitungen durch Ver- bzw. Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Versorgungsträger zu errichten.

2. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3. Bodenschutz, Baugrund und Grundwasserstände

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 einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

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

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub 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.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren.

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (wie z.B. Heizöl) ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen.

Seitens der Stadt Bensheim wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens angeregt. Forderungen gegen die Stadt Bensheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

4. Nachweis der Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten und anzuwenden.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

5. Oberflächengewässer

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein Bachlauf (Mühlbach). Es wird darauf hingewiesen, dass das Anlegen, Erweitern und Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Uferbereich des Bachlaufes ohne Genehmigung nur zulässig ist, wenn dies dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.

6. Niederschlagswasserversickerung und -einleitung sowie Wasserentnahme

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Anlieger am Gewässer (Mühlbach) haben die Möglichkeit, das nicht verunreinigte Niederschlagswasser erlaubnisfrei in den Vorfluter einzuleiten (Anliegergebrauch) bzw. auch Wasser zu entnehmen.

7. Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sollen soweit möglich erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, bewahrt werden.

8. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt an einer lärmbelasteten, klassifizierten Straße (L 3103). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung oder die Stadt Bensheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

9. Artenschutz, ökologische Aufwertung des Plangebiets

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

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

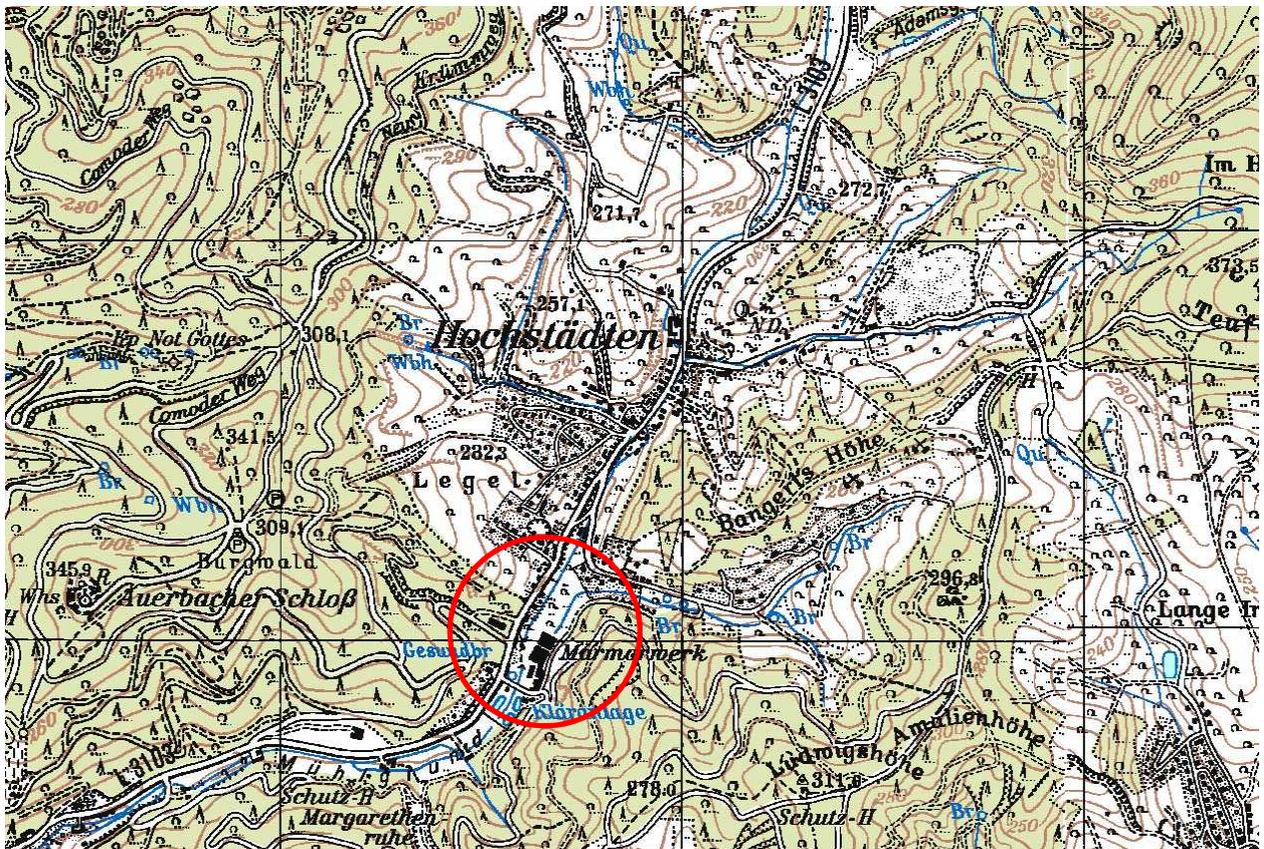
10. Höhenlage

Die im Plan nachrichtlich dargestellten Höhenangaben sind bis zur fertigen Herstellung der Straßen als Straßenhöhen für die bauaufsichtlichen Verfahren heranzuziehen.



Stadt Bensheim

2. Änderung des Bebauungsplanes BH10 „Im Mühlthal“ - Teilbereich I im Stadtteil Hochstädten



Begründung

Juni 2017

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen.....	3
I.1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Erschließungsanlagen.....	7
I.1.5	Denkmalschutz	7
I.1.6	Wald	8
I.1.7	Bodenschutz und Altlasten.....	8
I.1.8	Verkehrliche Belange.....	8
I.1.9	Wasserwirtschaftliche Belange	8
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	9
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
I.2.3	Verkehrsflächen.....	10
I.2.4	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, Grünflächen	10
I.2.5	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	11
I.3	Bodenordnende Maßnahmen.....	11
II.	Belange von Natur und Landschaft.....	11
III.	Planverfahren und Abwägung	12

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Bensheim hat den Teilbereich I des Bebauungsplans "Im Mühlthal" am 22.05.2014 als Satzung beschlossen. Seither wurde das Plangebiet erschlossen und weitgehend bebaut. Die frühere Werkskantine der Firma Marmorit wird derzeit umfassend saniert und soll künftig als „Hochstädter Haus“ die Funktion eines Dorfgemeinschaftshauses übernehmen. Die sehr engagierte Dorfgemeinschaft beabsichtigt in dem Gebäude zudem einen "Dorfladen" zur Versorgung des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs zu betreiben. Der Stadtteil Hochstädten hat nach Schließung der letzten Bäckerei seit längerem keine Versorgungsangebote mehr. Die Bürger müssen auch die Waren des täglichen Bedarfs in Auerbach oder Bensheim einkaufen. Dies ist aufgrund der nur geringen ÖPNV-Taktung vor allem für ältere Hochstädter Bürger mit eingeschränkter Mobilität ein Problem. Hier soll der ehrenamtlich betriebene „Dorfladen“ Abhilfe schaffen und neben der Versorgungsfunktion auch ein Treffpunkt für die Bürger Hochstädten sein.

Auch wenn das kleine Einzelhandelsgeschäft gemäß aktuellen Überlegungen ehrenamtlich betrieben werden soll, findet ein gewerbsmäßiger Verkauf von Waren statt, der nach Vorabstimmung mit der Bauaufsicht des Landkreises Bergstraße im Rahmen der bisherigen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche nicht zugelassen werden kann. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll daher ein Mischgebiet anstelle der bisherigen Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, innerhalb dessen eine entsprechende Einzelhandelsnutzung zulässig ist. Neben dieser Festsetzung für das „Hochstädter Haus“ erfolgen auch eine Änderung im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sowie eine Anpassung von dessen Größe an die zwischenzeitliche Grundstücksteilung. Im Bereich des Parkplatzes sollen auf Teilflächen auch andere auf öffentlichen Plätzen übliche Nutzungen für Sport, Spiel, Kultur oder Soziales zugelassen werden, ohne deren Fläche genau festzusetzen. Dabei kann es sich z. B. um Spiel- und Aufenthaltsbereiche handeln oder auch um Einrichtungen mit Informationen zu örtlichen Besonderheiten und Sehenswürdigkeiten. Somit kann die Stadt Bensheim als Plangeberin des Bebauungsplans die Gestaltung der Platzfläche relativ frei gestalten.

Da es sich nach Realisierung der Wohnbebauung im Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans um eine im Zusammenhang bebaute Fläche des Stadtteils Hochstädten handelt und eine städtebaulich sinnvolle Verwirklichung einer Infrastrukturmaßnahme als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ sowie die Folgenutzung einer Gewerbebrache gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen ist, kann für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt westlich der Mühlthalstraße am südlichen Ortseingang von Hochstädten zwischen dem Wohngebiet „Im Mühlthal“ (Josef-Sartorius-Straße) und den beiden denkmalgeschützten Häusern am südlichen Ortsrand des Stadtteils.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Hochstädten, Flur 8, Flurstücke Nr. 8/32 und Nr. 8/31 sowie Gemarkung Auerbach, Flur 19, Flurstück Nr. 28/12 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.800 m².

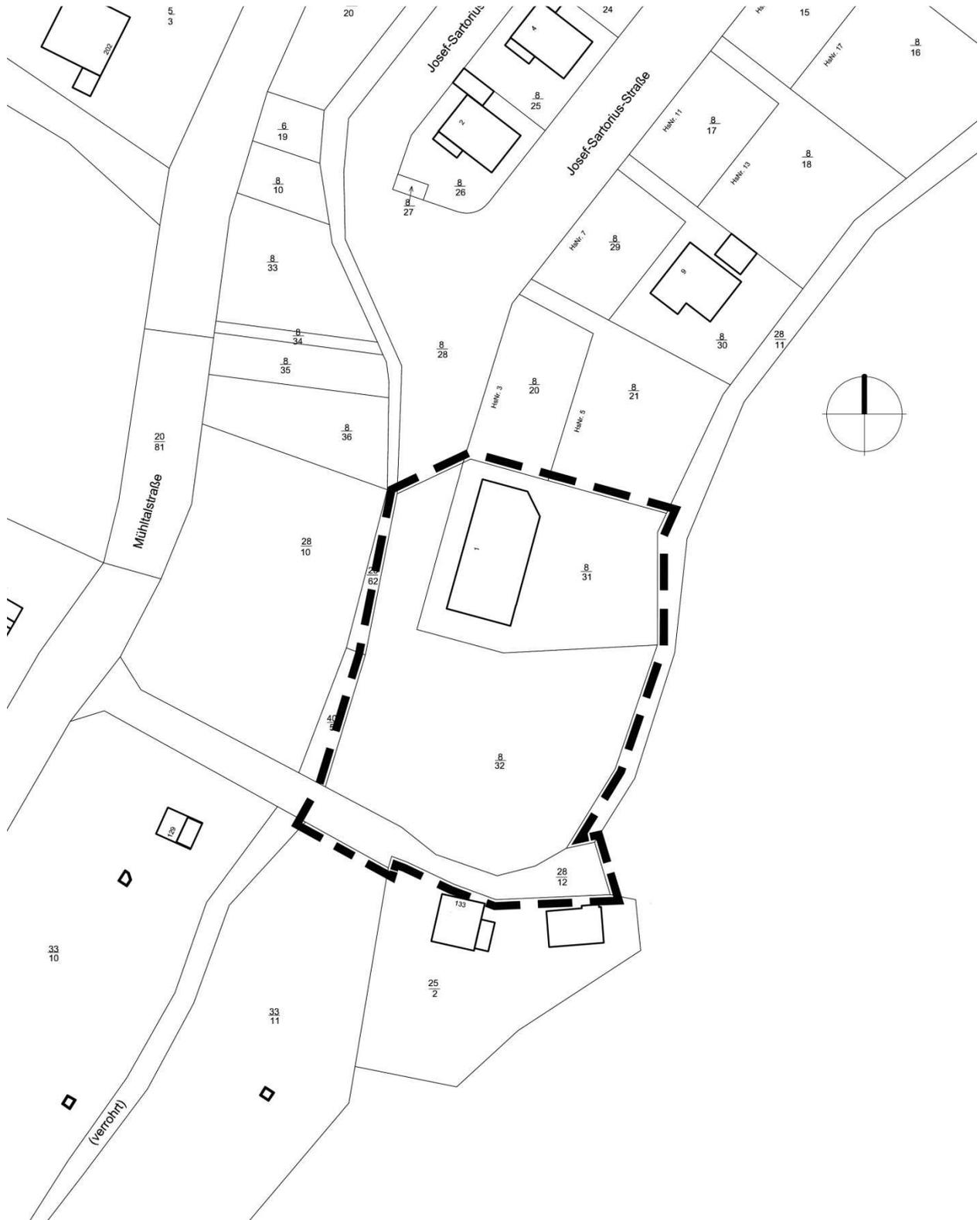


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes BH10 „Im Mühlal“ Teilbereich I im Stadtteil Hochstädten (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

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



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim Stand 14. Änderung (unmaßstäblich)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim - Stand 14. Änderung - ist für das Plangebiet als „Wohnbauflächen, Planung“ mit überlagerter Darstellung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ bestimmt. Der Bebauungsplan mit Festsetzung eines Mischgebiets ist somit nicht als aus dem FNP entwickelt anzusehen. Dies ist im gewählten Verfahren nach § 13a BauGB jedoch unbeachtlich. Die Darstellung des Flächennutzungsplans ist nach den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens zu gegebener Zeit im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren durch Berichtigung anzupassen.

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet. Hierzu wird das entlang der Mühlthalstraße bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Mischgebiet in Richtung Südosten fortgesetzt. Wohn- und Mischgebietsflächen sind nach dem Trennungsprinzip auch unmittelbar nebeneinander zulässige Nutzungen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Im Mühlthal“ Teilbereich I in Hochstädten (unmaßstäblich)

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans BH10 „Im Mühlthal“ Teilbereich I wird der bestehende Bebauungsplan BH10 „Im Mühlthal“ Teilbereich I (in Kraft getreten am 07.08.2014) in Teilbereichen überplant und ersetzt. Die erste Änderung des Bebauungsplans (in Kraft getreten am 23.05.2015) betrifft ausschließlich Flächen nördlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung und ist insofern von dieser Änderung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG).

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich westlich der Ortsdurchfahrt (Mühlthalstraße) ein Ausläufer des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebietes) Nr. 6217-305 „Kniebrecht, Melibocus und Orbishöhe bei Seeheim-Jugenheim, Alsbach und Zwingenberg“. Dieses reicht westlich der vorhandenen Wohnbebauung (Teilbereich mit der Kennziffer 2 im bisherigen

Bebauungsplan) bis an die Mühlthalstraße heran. Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenüber dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan werden keine anderen Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange und insbesondere das benachbarte FFH-Schutzgebiet ausgelöst, als es nach bisheriger Planung der Fall war. Insofern wird für die vorliegende Planung kein Erfordernis für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gesehen.

I.1.4 Erschließungsanlagen

Die vorliegende Änderungsplanung erfordert keine Änderungen an den nach bisherigem Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsflächen. Die Größe des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wird allerdings an die zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksteilung angepasst. Innerhalb der neu festgesetzten Parkplatzfläche können mehr Stellplätze realisiert werden, als es nach der bisherigen Planung möglich gewesen wären. Eine konkrete Parkplatzplanung liegt für diesen Bereich aber noch nicht vor.

Die Verkehrserzeugung wird sich in Bezug auf das mittlere tägliche Verkehrsaufkommen gegenüber dem bisherigen Planstand durch die geplante Nahversorgungsnutzung voraussichtlich etwas erhöhen. Die durch Veranstaltungen der Ortsgemeinschaft im "Hochstädter Haus" maßgebliche Spitzenverkehrsmenge wird jedoch durch die Änderungsplanung nicht verändert. Es ist davon auszugehen, dass die öffentlichen Erschließungsflächen, die früher dem Schwerlastverkehr der Firma Marmorit dienten, für die geplante Nutzung und das Verkehrsaufkommen von fast ausschließlich Fahrrad-, Fußgänger- und Pkw-Verkehr nicht verändert werden müssen.

Die Straßenhöhen gemäß der derzeit im Ausbau befindlichen Erschließungsplanung wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Nachdem die Straßenhöhe vor den Grundstücken als Bezugshöhe für die Festsetzung von Geländehöhe und Gebäudehöhen festgesetzt ist, sollen die nachrichtlich eingetragenen Höhenangaben der Straßenplanung bis zur späteren Fertigstellung der Straßen als Bezugshöhen für die bauaufsichtlichen Verfahren herangezogen werden.

Da die geplanten Straßenhöhen nach Ausbauplanung mit der Stadt und dem KMB abgestimmt und entsprechend der im Plan eingetragenen Werte zur Ausführung freigegeben sind, wird hierdurch keine Verletzung des Bestimmtheitsgebotes erkannt. Zudem handelt es sich bei dem „Hochstädter Haus“ um ein bestehendes Gebäude mit zwischenzeitlich saniertem Dach, so dass die Gebäudehöhe baulich bereits feststeht. Bis zu eventuellen späteren erneuten Umbauten oder Sanierungen ist von einer fertiggestellten Straße auszugehen, so dass eine eindeutige Bezugshöhe für bauaufsichtliche Verfahren besteht. Der Texthinweis „C 10“ entspricht somit genau dem Vorschlag des Kreises Bergstraße.

I.1.5 Denkmalschutz

Innerhalb der früheren Werkskantine befinden sich zwei unter Denkmalschutz stehende Wandbilder. Diese sind unabhängig von der jeweiligen Nutzung des Gebäudes zu erhalten. Die beiden südlich der Erschließungsstraße befindlichen Häuser sind ebenfalls denkmalrechtlich geschützt. Die vorliegende Planänderung hat auf diese beiden Gebäude keine Auswirkungen.

Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der Abrissarbeiten des früheren Marmoritwerks auch nicht mehr zu erwarten sind, sind, wird auch in der Änderungsplanung darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.1.6 Wald

An das Plangebiet grenzt im Osten ein bewaldeter Hangbereich an, der im Nahbereich der früheren Gewerbegebäude bereits vor einiger Zeit zum abgestuften Waldrand umgebaut wurde.

Die vorliegende Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf Belange des Waldes.

I.1.7 Bodenschutz und Altlasten

Gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ist das Grundstück „Mühlthalstraße 135“ des ehemaligen Geländes der Firma Marmorit als Altstandort (Eintrag zur Herstellung von Trockenmörtel und Betonsteinerzeugnissen) gekennzeichnet.

Der Planbereich wurde daher als Altfläche beprobt und eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden der zuständigen Behörde (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt) vorgelegt und eine Stellungnahme angefordert. Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ergaben sich von Behördenseite bislang keine Hinweise auf sanierungsbedürftige schädliche Bodenveränderungen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht gefordert. Das Gelände ist für eine Wohnfolgenutzung geeignet. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezer-nat IV/Da 41.5), zu informieren.

Die vorliegende Änderungsplanung hat im Übrigen keine Auswirkungen auf Belange des nachsorgenden Bodenschutzes.

Die zulässige Bodenversiegelung war bislang für die Gemeinbedarfsfläche nicht ausdrücklich geregelt. Durch die vorliegende Änderungsplanung wird die zulässige Bodenversiegelung im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und der Regelung der BauNVO zur zulässigen Überschreitung dieser GRZ um bis zu 50% für bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, nunmehr auf maximal 75 % begrenzt. Da es sich bei den Flächen des Plangebiets im Bereich des "Hochstädter Hauses" und des öffentlichen Parkplatzes um brachliegende ehemalige Betriebsflächen handelt, wirkt sich die Planung mit den vorgesehenen Grünflächen, für die wieder Oberboden aufzubringen ist, ausschließlich positiv auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes aus.

I.1.8 Verkehrliche Belange

Die vorliegende Änderungsplanung hat gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange, weshalb hier auf eine Darstellung dieser Belange verzichtet werden kann. Im Rahmen des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches zeigte, dass die Anbindungen des Plangebietes an die Mühlthalstraße (L 3103) leistungsfähig sind. Auf die Begründung der Ursprungsplanung und das Verkehrsgutachten wird verwiesen.

I.1.9 Wasserwirtschaftliche Belange

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes hat gegenüber der Ursprungsplanung keine veränderten Auswirkungen auf wasserwirtschaftliche Belange, weshalb hier auf eine Darstellung dieser Belange verzichtet werden kann. Mit der Planung ist keine bauliche Nachverdichtung oder Änderung der Entwässerungsplanung verbunden. Auf die Begründung der Ursprungsplanung wird verwiesen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im entsprechend zeichnerisch dargestellten Plangebiet als „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die entsprechende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ist im Verbund mit dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen Mischgebiet und dem benachbarten Wohngebiet zu sehen.

Der im Rahmen der Änderungsplanung als Mischgebiet festgesetzte Bereich war bislang als "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Entsprechende Nutzungen sind auch weiterhin im Rahmen der Bestimmungen des § 6 BauNVO zulässig. Zusätzlich werden nun aber auch die anderen in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen ermöglicht, mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die aufgrund der von entsprechenden Nutzungen ausgehenden Emissionen und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen sowie auch zum Ausschluss einer möglichen Gefährdung des benachbart verlaufenden Mühlbachs im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der von der Dorfgemeinschaft vorgesehene Dorfladen zur Versorgung des Stadtteils ist im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung allgemein zulässig.

Für die Fläche für Gemeinbedarf war bislang kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Für das jetzt geplante Mischgebiet (MI) sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche allerdings erforderlich. Mit einer GRZ von 0,5 wird dem Flächenanspruch eines kleinen Dorfgemeinschaftshauses entsprochen. Auf dem 1.251 m² großen Grundstück ist somit eine Gebäudegrundfläche von 625 m² zulässig, die neben dem Bestandsgebäude auch noch angemessene Gebäudeerweiterungen z.B. für einen überdachten Freibereich ermöglicht.

Analog zu den benachbarten Wohngebietsflächen werden auch im "MI" des vorliegenden Plangebiets zwei Vollgeschosse zugelassen. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird jedoch nicht auf den doppelten Wert der GRZ bestimmt sondern mit 0,8 als angemessen und ausreichend erachtet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am Gebäudebestand des "Hochstädter Hauses" orientiert und ist mit 10,0 m geringfügig höher festgesetzt als in den wohngenutzten Teilen des Ursprungsbebauungsplans (dort bei 9,0 m). Die aktuelle Gebäudeplanung des "Hochstädter Hauses" sieht bislang eine Firsthöhe von 9,0 Metern über dem Bezugspunkt "Straßenhöhe" vor. Mit dem festgesetzten Wert von 10,0 m ist damit noch etwas Spielraum für ggf. erforderliche Anpassungen im Rahmen der weiteren Realisierungsschritte des Gebäudes, insbesondere zur Berücksichtigung des geplanten Dorfladens.

Mit den entsprechenden Werten für das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden dem Nutzungszweck des Gebäudes entsprechende Gebäudeabmessungen ermöglicht.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das frei stehende "Hochstädter Haus" ist im Rahmen der Einschränkung auf "Einzelhäuser" der im Übrigen geltenden offenen Bauweise zulässig. Eine geschlossene Bauweise ist ebenso wenig vorgesehen, wie die Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen. Die Festsetzung dient insofern der Wahrung der bestehenden baulichen Struktur. Gebäude sind unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zu errichten, wobei dies in Bezug zu den bestehenden Grundstücksgrenzen bereits durch die Lage und die Abmessungen des Baufensters gewährleistet ist.

Die überbaubare Fläche als "Baufenster" des Grundstücks des "Hochstädter Hauses" wird durch Baugrenzen bestimmt innerhalb derer neben dem Bestandsgebäude auch Gebäudeerweiterungen zulässig sind. Der im östlichen Grundstücksteil bestehende Böschungsbereich in Richtung des östlich benachbarten Waldes bleibt außerhalb der überbaubaren Fläche und soll zumindest teilweise begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um die Böschung gegen Rutschungen und Erosion zu sichern.

I.2.3 Verkehrsflächen

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, die zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets sowie der südlich benachbarten Grundstücke aus der Ursprungsplanung übernommen wird. Diese Straße dient auch der Zugänglichkeit der östlich benachbarten Waldflächen (Forstwege) sowie der Holzabfuhr.

Am "Hochstädter Haus" vorbei führt ein Verkehrsberuhigter Bereich, der eine Verbindung in das angrenzende Wohngebiet sicherstellt. Auch dieser Weg wird unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Der auch schon im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Platz dient neben der Nutzung durch Besucher des "Hochstädter Hauses" auch als Parkplatz für den Staatspark Fürstenlager, der von dort auf kurzem Weg durch den Wald erreichbar ist. Hierdurch soll die an manchen Wochenenden angespannte Parkraumsituation im Bereich des Auerbacher Zugangs zum Fürstenlager entlastet werden. Da noch keine konkreten Pläne für diesen Bereich vorliegen, werden durch Textfestsetzung innerhalb dieser als „Öffentliches Parken / Öffentlicher Platz“ festgesetzten Fläche neben Stellplätzen auch Flächen für Spiel, Sport, Kultur und Aufenthalt zugelassen. Die Platzfläche kann damit im Sinne eines Dorfplatzes multifunktional genutzt werden. Im Sinne der Kulturförderung wären Informationstafeln des Geoparks denkbar und auch eine temporäre Nutzung der gesamten Fläche für Veranstaltungen.

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

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang des Mühlbachs werden einschließlich der hier festgesetzten öffentlichen Grünfläche unverändert übernommen und dienen neben der Gebietsdurchgrünung auch der Stabilisierung der Bachböschung.

Eine weitere öffentliche Grünfläche wird für den Böschungsbereich in Richtung der östlich benachbarten Waldfläche festgesetzt, um neben der optischen Aufwertung der Böschung auch deren Stabilität gegen Erosion zu sichern.

Die im bisherigen Bebauungsplan in diesem Bereich festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume werden nicht mehr festgesetzt, um der Stadt als Plangeberin weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten für diese Grünfläche zu eröffnen. Für das Mischgebietsgrundstück (Hochstädter Haus) ist aber analog zu den Wohngrundstücken des Ursprungsbebauungsplans je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen, in Summe somit 5 Bäume. Im Rahmen der Gestaltung der Parkplatzflächen sowie der öffentlichen Grünfläche wird die Stadt weitere Bäume vorsehen, ohne sich mit dem Bebauungsplan diesbezüglich festzulegen. Im Sinne der ökologischen Aufwertung des Plangebiets wird eine standortgerechte Gehölzauswahlliste festgesetzt, aus der die anzupflanzenden Bäume und Sträucher auszuwählen sind.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die der Minimierung von Eingriffen bzw. deren Ausgleich dienen, werden im Übrigen übernommen. Dies betrifft die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen bzw. die Versickerung des auf diesen anfallenden Niederschlagswassers sowie die Versickerung des auf sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers bzw. dessen Ableitung in den Mühlbach. Hier besteht bereits eine Einleitestelle in den Mühlbach für das aus dem Bereich des früheren Zugangstollens ablaufende Bergwasser, die ggf. mitgenutzt werden kann. Weiterhin werden Bodenabstände für Zäune festgesetzt, um den Wechsel von Kleinsäugetieren zu ermöglichen. Aus Gründen des

Artenschutzes wird für bestehende aber auch die anzupflanzenden Gehölze bestimmt, dass diese nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gerodet werden dürfen.

I.2.5 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Aus dem bisherigen Bebauungsplan wird die Festsetzung zur Beschränkung luftverunreinigender Stoffe übernommen. Diese Festsetzung dient der Reinhaltung der Luft innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung und ist wegen der Talkesselage erforderlich. Zudem wird so die in den Luftkurort Auerbach abfließende Kaltluft sauber gehalten.

Für das "Hochstädter Haus" sind aufgrund des zum Erhalt vorgesehenen Bestands nur wenige gestalterische Festsetzungen erforderlich. So kann beispielsweise auf die Festlegung von Dachfarben und Dachmaterialien verzichtet werden. Aus dem bestehenden Bebauungsplan wird aber die Festsetzung zur Eingrünung oder Einhausung von Müllsammelbehältnissen übernommen. Auch die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Einfriedungen wird aus dem Ursprungsplan übernommen, damit sich das Grundstück des "Hochstädter Hauses" diesbezüglich in das übrige Wohngebiet einfügt.

Ein bislang im Bebauungsplan enthaltender Hinweis auf Artenhilfsmaßnahmen im historischen Bergwerksstollen kann entfallen, da die entsprechenden Maßnahmen zwischenzeitlich vertraglich einem anderen Vorhaben zugeschrieben sind. Die sonstigen Hinweise der Ursprungsplanung werden im Übrigen weitestgehend unverändert in die Änderungsplanung übernommen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung ist nicht mehr erforderlich.

II. Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der daraus übernommenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen sowie in Anbetracht der schon laufenden Sanierungsarbeiten am "Hochstädter Haus" und der aktuellen Gewerbebrache nach Abbruch der früheren Firmengebäude der Marmorit keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Ungeachtet der formalen Anforderungen sind mit den Planänderungen auch inhaltlich keine grundsätzlich anderen als die nach der Ursprungsplanung zulässigen Eingriffe ermöglicht.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Alle im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen, die der Minimierung oder dem Ausgleich von Eingriffen dienen, werden in der Änderungsplanung übernommen, soweit sie das vorliegende Plangebiet betreffen. Da sich die nutzungsbedingten Eingriffe durch die vorliegende Planänderung nicht erhöhen, sind die Umweltbelange nach wie vor angemessen berücksichtigt. Das gilt insbesondere auch für die Belange des Arten- und Biotopschutzes.

Auf die der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan BH 10 „Im Mühlthal“ beigefügten Fachbeiträge zu den Umweltbelangen wird an dieser Stelle verwiesen. Weitergehende Ausführungen zu den Umweltbelangen werden aufgrund der nur geringfügigen Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung für nicht erforderlich erachtet.

Auf den Flächen des Bebauungsplangeltungsbereichs wurden die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (Einsammeln von Gelbbauchunken und Planieren der vormals bestehenden kleineren Senken) bereits vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt. Die Fläche um das Hochstädter Haus wurde seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans laufend als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt, befahren und insofern für Reptilien und Amphibien unattraktiv gehalten. Die zum Zeitpunkt der erstmaligen Planung vorgefundenen Gelbbauchunken waren zum Zeitpunkt des Beginns der Erschließungsarbeiten bzw. der Umsetzung der Artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Teichneuanlage etc.) bereits nicht mehr vor Ort anzutreffen. Die Habitatstrukturen (Vertiefungen mit zeitweisem Wassereinstau) wurden dann beseitigt. Eine Quartierseignung für Amphibien ist seither nicht mehr gegeben. Zauneidechsen oder andere Reptilien wurden im Plangebiet auch bei der Nachuntersuchung in Zusammenhang mit Teilbereich II nicht festgestellt. Andere relevante Strukturen (Bäume, Hecken etc.) liegen in der Fläche nicht vor.

Eine aktuelle Bestanderfassung hinsichtlich des Artenschutzes wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung aufgrund der Aussagen des Artenschutzfachbeitrags aus dem Ursprungsbebauungsplan und der seitherigen Nachbeobachtungen nicht für erforderlich erachtet. Unter Berücksichtigung der damaligen Ergebnisse der Artenschutzbetrachtungen erscheint eine Nachsuche auch deshalb nicht erforderlich, weil sich die örtliche Biotopausstattung (Planieren der Gelbbauchunkensenken ausgenommen) seit der Erstellung des Fachbeitrags auch nicht mehr verändert hat. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplans folgend, wurden allgemeine Hinweise zu den Belangen des Artenschutzes, zu Verbotstatbeständen nach BNatSchG und zu den entsprechenden Pflichten der jeweiligen Bauherrschaft im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

Nachdem noch nicht bekannt ist, wann die Freiflächen um das „Hochstädter Haus“ fertig gestellt werden, ist nicht auszuschließen, dass in einer Phase ohne Bautätigkeit auf der Fläche gegebenenfalls geschützte Arten einwandern. Die Stadt ist selbst Eigentümerin und Maßnahmenträgerin der Freiflächen und Verkehrsflächen und wird die entsprechenden Belange im Zuge der späteren Maßnahmenrealisierung berücksichtigen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 16.02.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BH 10 „Im Mühlthal“ Teilbereich I im Stadtteil Hochstädten gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich nach Realisierung der Wohnbebauung im Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans um eine im Zusammenhang bebaute Fläche des Stadtteils Hochstädten handelt und eine städtebaulich sinnvolle Verwirklichung einer Infrastrukturmaßnahme als "andere Maßnahme der Innenentwicklung" sowie die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen ist, kann für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb der Grenze von 20.000 m² bis zu der das entsprechende Verfahren möglich ist. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist hiernach nicht vorzunehmen.

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

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 06.03.2017 bis einschließlich 05.04.2017. Die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung erfolgte zusammen mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 25.02.2017. Einwendungen von Bürgern gingen jedoch nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2017 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 05.04.2017 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen bzw. Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte lediglich zu einer Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Durchmischung der Nutzungen in einem größeren Beurteilungszusammenhang sowie in Bezug auf die Belange des Artenschutzes.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes BH 10 „Im Mühlal“ Teilbereich I im Stadtteil Hochstädten, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 29.06.2017 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.