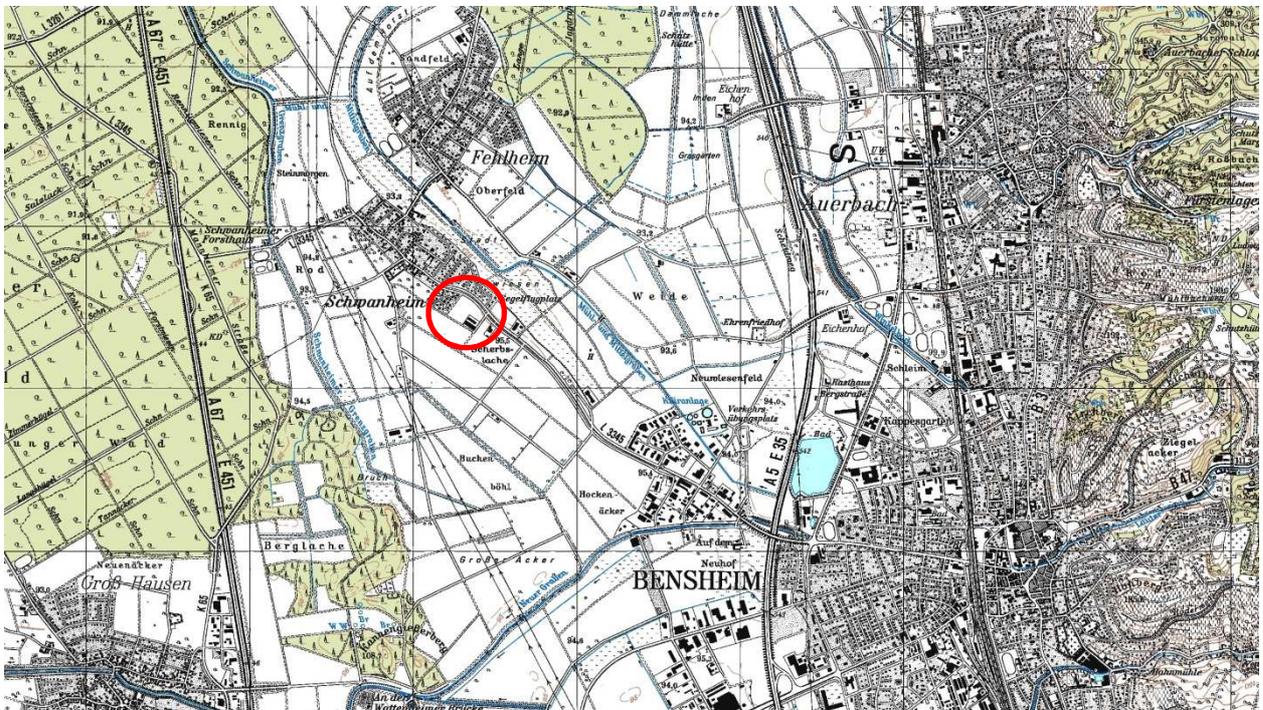




Stadt Bensheim

1. Änderung des Bebauungsplanes BSch4B „Aufs Löchel stoßend“, 2. Teilbereich im Stadtteil Schwanheim



Begründung

März 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	Wasserwirtschaftliche Belange	8
I.1.6	Denkmalschutz	8
I.1.7	Altlasten und Bodenschutz.....	9
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	9
I.2.1	Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung	9
I.2.2	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	9
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	9
II.	Belange von Natur und Landschaft.....	10
III.	Planverfahren und Abwägung	11

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes BSch4B „Aufs Löchel stoßend“, 2. Teilbereich im Stadtteil Schwanheim ist die Überplanung von zwei kleinen öffentlichen Grünflächen. Diese beiden Flächen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan als Option für eine spätere Erweiterung des Plangebiets in der Breite der angrenzenden Verkehrsflächen durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche von anderen Nutzungen freigehalten.

Zwischenzeitlich liegt die Planung für den angrenzenden Bereich vor (Bebauungsplan BSch10 „Ober dem Gotteshäuschen“, rechtskräftig seit dem 23.11.2014), in dem nur eine der beiden Straßen als Verbindung der beiden Baugebiete genutzt wurde. Die andere Flächenoption wurde nicht genutzt und kann nun zugunsten einer Wohnbaufläche bzw. als Fläche für Stellplätze und Garagen aufgegeben werden. Damit besteht für die Stadt die Möglichkeit, die entsprechende Fläche als Wohnbaufläche an einen der beiden angrenzenden Eigentümer zu veräußern, zumal eine Grünfläche in dieser Größe keinen Aufenthaltswert oder besonderer ökologischen Wert hat und aufgrund ihrer geringen Größe unverhältnismäßige Pflegeaufwendungen verursacht. Mit der im westlichen Teilbereich festgesetzten Straßenfläche, die zukünftig als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgeschrieben ist, entfallen zwei dort ausgewiesene öffentliche Stellplätze am Ende der seitherigen kurzen Stichstraße. Die beiden Stellplätze können ggf. innerhalb der jetzt festgesetzten Verkehrsfläche als „Längsparker“ am Straßenrand durch Markierung ausgewiesen werden, da sich im entsprechenden Straßenabschnitt keine privaten Grundstückszufahrten befinden. Einer diesbezüglichen Festsetzung des Bebauungsplans bedarf es nicht, da die öffentlichen Stellplätze in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich zulässig sind.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich im Wesentlichen um eine zeichnerische Änderung mit zwei sehr kleinen Teilbereichsflächen. Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes BSch4B „Aufs Löchel stoßend“, 2. Teilbereich, gelten mit Ausnahme einer Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auch für die von den zeichnerischen Änderungen betroffenen Teilbereichen unverändert weiter.

Da es sich um eine städtebaulich sinnvolle Verwirklichung einer Infrastrukturmaßnahme als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb des im Zusammengang bebauten Stadtteils Schwanheim handelt, 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 südlich der „Rohrheimer Straße“ (L 3345) in Verlängerung des „Bensheimer Weges“ bzw. der Straße „Vogelhecke“. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen und umfasst folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Schwanheim: Flurstücke Nr. 620 (teilweise), Nr. 621 (teilweise) und Nr. 633 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von nur ca. 224 m².



Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BSch4B „Aufs Löchel stoßend“ im Stadtteil Schwanheim (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

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

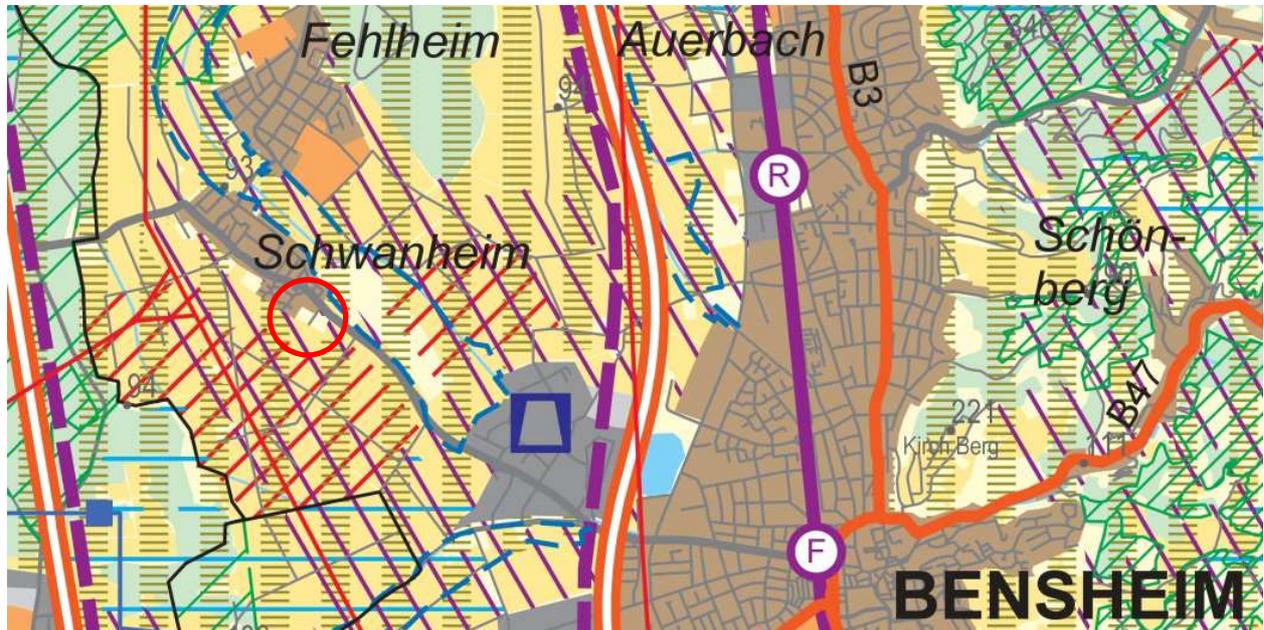


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist das Plangebiet als „Wohnbauflächen, Planung“ dargestellt.

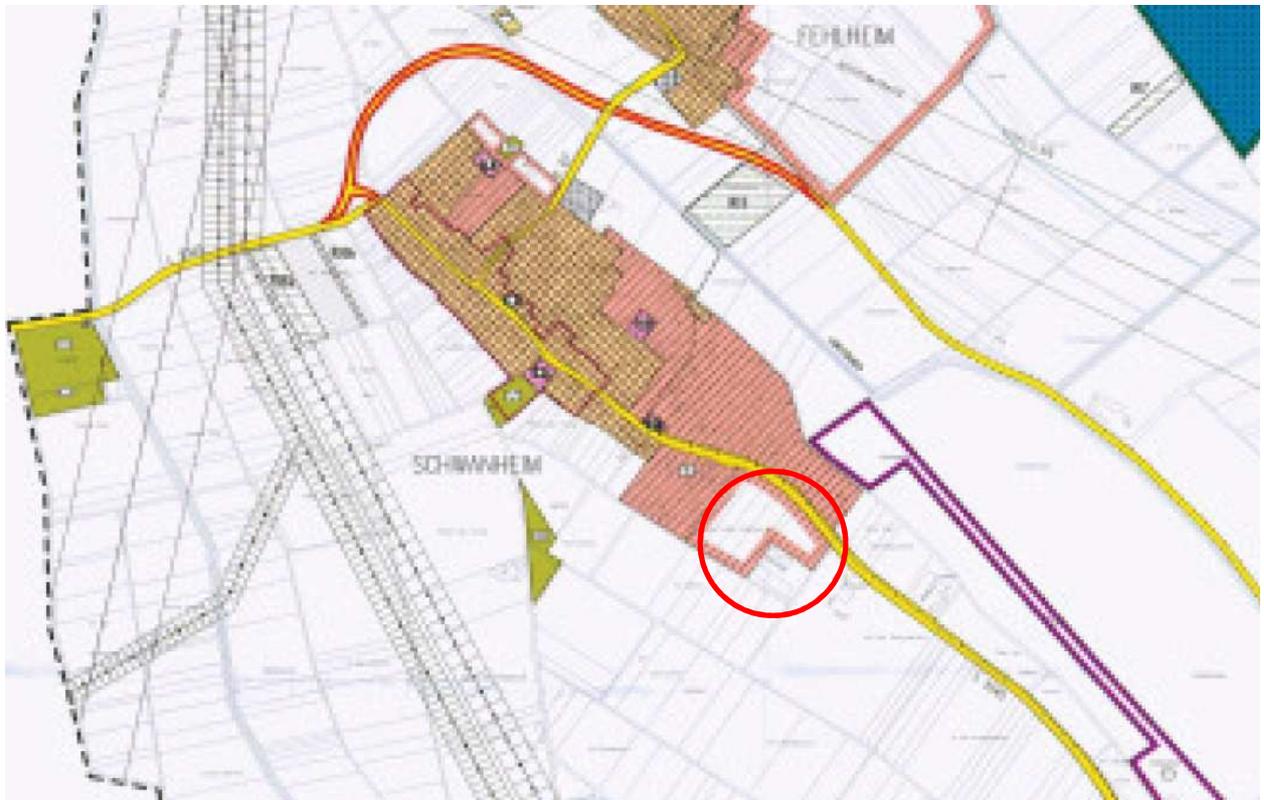


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (unmaßstäblich)

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



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Aufs Löchel stoßend“, 2. Teilbereich in Schwanheim (unmaßstäblich)

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans BSch4B „Aufs Löchel stoßend“, 2. Teilbereich wird der bestehende Bebauungsplan BSchB4 „Aufs Löchel stoßend“, 2. Teilbereich (in Kraft getreten am 17.07.2003) in Teilbereichen überplant und ersetzt. Die textlichen Festsetzungen des überplanten Bebauungsplanes werden vollständig übernommen und bleiben daher von der vorliegenden, zeichnerischen Änderungsplanung unberührt und unverändert gültig.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Allerdings befindet sich ca. 1,2 km westlich des Plangebietes das Vogelschutzgebiet Nr. 6217-404 „Jägersburger/Gernsheimer Wald“. Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes durch die vorliegende Änderungsplanung werden aber ausgeschlossen.

Der Planbereich liegt nach den Informationen aus dem Geoportal Hessen des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Wiesbaden (Internet-Link: <http://www.geoportal.hessen.de>) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen („WRRL-Viewer“; Internet-Link: <http://wrrl.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt nach dem Informationsportal „Grundwasser-Online“ (Internet-Link: <http://www.grundwasser-online.de>) im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Die vorliegende Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Belange des Trinkwasserschutzes, des Grundwasserbewirtschaftungsplanes oder sonstige wasserwirtschaftliche bzw. wasserrechtliche Belange. Dennoch wird hiermit im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund oberflächennaher bzw. schwankender Grundwasserspiegel auf die Vernässungsgefährdung hingewiesen.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz sind nicht betroffen.

I.1.4 Erschließungsanlagen



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

Das Baugebiet „Aufs Löchel stoßend“, 2. Teilbereich südlich der „Rohrheimer Straße (L3345) ist über die bestehenden Straßen „Vogelhecke“ und „Bensheimer Weg“ voll erschlossen. Das später geplante Gebiet „Ober dem Gotteshäuschen“ ist auch bereits zum größten Teil erschlossen. Die noch bestehenden gewerblich genutzten Gebäude zwischen den beiden Wohngebieten müssen noch zurückgebaut werden, so dass anschließend die Erschließungsstraße des Wohngebietes „Ober dem Gotteshäuschen“ fertiggestellt werden kann und die beiden Wohngebiete miteinander verbunden sind. Diese Verbindung ist im Sinne der Müllentsorgung sowie Belieferung durch Paketdienste aber vor allem auch für die Erreichbarkeit durch die Rettungsdienste sehr vorteilhaft. Auch für die Binnenverkehre in den Wohngebieten ergeben sich mit der Straßenverbindung optimierte kurze Verbindungswege.

Mit der im westlichen Teilbereich der Änderungsplanung festgesetzten Straßenfläche entfallen zwei dort bislang ausgewiesene öffentliche Stellplätze am Ende der seitherigen kurzen Stichstraße. Die beiden entfallenden Stellplätze können jedoch ggf. innerhalb der jetzt festgesetzten Verkehrsfläche als „Längsparker“ am Straßenrand durch Markierung ausgewiesen werden, da sich im entsprechenden Straßenabschnitt keine privaten Grundstückszufahrten befinden. Einer diesbezüglichen Festsetzung des Bebauungsplans bedarf es nicht, da die öffentlichen Stellplätze in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich zulässig sind. Die neue Lage der Stellplätze kann durch die Straßenverkehrsbehörde der Stadt direkt verkehrsrechtlich angeordnet werden.

In den vorhandenen Erschließungsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt, an welche die Gebäude bereits angeschlossen sind bzw. werden zu gegebener Zeit entsprechend der koordinierten Erschließungs- und Versorgungsstrassenplanung in der noch fertigzustellenden Erschließungsstraße verlegt. Die vorliegende Änderungsplanung löst keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen aus.

Die geplante Erweiterung der Zulässigkeit privater Stellplätze und Garagen im Bereich der Erschließungsstraße „Bensheimer Weg“ reduziert bei entsprechender Realisierung den Stellplatzbedarf im öffentlichen Verkehrsraum, was unter dem Aspekt der Erschließungs- und Aufenthaltsqualität günstig zu bewerten ist.

I.1.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.3 „Planungsvorgaben“ wird verwiesen. Eine detailliertere Darstellung im Rahmen dieser Begründung ist nicht erforderlich.

I.1.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und in dessen unmittelbarer Umgebung sind der Stadt Bensheim keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Dennoch sollte beachtet werden, 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 Darmstadt-Dieburg zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.1.7 Altlasten und Bodenschutz

Für den Planbereich liegen der Stadt Bensheim keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Dennoch sollte bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) geachtet werden. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Die Belange des Bodenschutzes werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt. Insbesondere wird das Maß der baulichen Nutzung, durch die u.a. die zulässige Bodenversiegelung begrenzt wird, nicht verändert.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden lediglich die von der vorliegenden Änderungsplanung betroffenen Festsetzungen erläutert und begründet. Alle weiteren sowohl zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen der bisherigen Planung behalten unverändert ihre Gültigkeit.

I.2.1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig und werden daher unverändert ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ), Traufwandhöhe (TWH) und Zahl der zulässigen Vollgeschosse) werden ebenfalls unverändert übernommen.

I.2.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Stellplätze und Garagen, zu denen auch Carports („offene Garagen“) zählen, sind nach der vorliegenden Änderungsplanung unverändert innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus wird in der vorliegenden Änderungsplanung nun zeichnerisch eine Fläche bestimmt, in der Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese bisher als öffentliche Grünfläche und Flächenoption für die Verlängerung des „Bensheimer Weges“ bestimmte Fläche wird nicht mehr benötigt. Da eine Grünfläche in dieser Größe keinen Aufenthaltswert hat und unverhältnismäßige Pflegeaufwendungen verursacht, kann sie nun zugunsten einer Wohnbaufläche bzw. als Fläche für Stellplätze und Garagen aufgegeben werden. Die entsprechende Fläche soll jetzt als Wohnbaufläche an einen der beiden angrenzenden Eigentümer veräußert werden.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuordnung der Grundstücksflächen des Planbereiches erfolgt durch notarielle Verträge auf Grundlage einer Teilungsvermessung. Eine Baulandumlegung ist im vorliegenden Fall wegen des geringen Umfangs der Änderungen und weil die Stadt bereits Eigentümerin aller entsprechenden Flächen ist, nicht erforderlich.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine detaillierte Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung sind demzufolge formal nicht erforderlich. Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird aufgrund der geringfügigen Änderungen von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es entstehen somit formal-rechtlich keine zusätzlichen auszugleichenden Eingriffe. Ungeachtet der formalen Anforderungen an das Verfahren hat die vorliegende Planung nur geringfügige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft, da es sich um bereits teilweise befestigte Flächen im Innenbereich handelt. Die beiden öffentlichen Grünflächen, die durch die vorliegende Planung zusätzlich versiegelt werden, sind aufgrund ihrer Größe von je ca. 36m² in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft vernachlässigbar.

Im Sinne einer Einschätzung der Erheblichkeit der mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe werden nachfolgend die Auswirkungen auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung betrachtet. Der seitherige Bebauungsplan war nach Kompensationsverordnung mit wenigen (15) Biotopwertpunkten „überkompensiert“. Das durch die vorliegende Planung entstehende Biotopwertdefizit beträgt für die Fläche West 36 m² x (14-6) = 288 Biotopwertpunkte und für die Fläche Ost 36 m² x 0,45 (=GRZ₂) x (14-6) = 130 Biotopwertpunkte, in Summe beträgt der Biotopwertverlust somit 418 Punkte. Bei einem Ausgangswert des Ursprungsbebauungsplans incl. der externen Ausgleichsflächen von 223.810 Biotopwertpunkten entspricht das hier ermittelte Defizit somit nur vernachlässigbare 0,19% des Ausgangswerts. Sollte auf der als Wohngebiet festgesetzten Fläche eine Garage oder ein Carport mit einer Dachneigung unter 15° realisiert werden, wäre dieses Dach nach auch bisher schon geltender Festsetzung extensiv zu begrünen. Das Biotopwertdefizit würde sich in diesem Fall nochmals deutlich reduzieren. (Bei einer Garage mit 18 m² Dachfläche z.B. um ca. 216 Biotopwertpunkte) Eine Öko-Konto-Maßnahme der Stadt zur Vollkompensation würde analog zur seinerzeit genutzten externen Ausgleichsfläche des Ursprungsbebauungsplans (Aufwertung um 17 Wertpunkte/m²) nur ca. 25 m² betreffen. Der geringfügige weitergehende Eingriff gegenüber der Ursprungsplanung wird auch deshalb als vertretbar erachtet, weil die Stadt Bensheim in anderen Bebauungsplänen in der jüngeren Vergangenheit (z.B. Gewerbegebiet Stubenwald II) eine Überkompensation in größerem Umfang vorgenommen hatte. Im Gewerbegebiet Stubenwald II betrug der Biotopwertüberschuss z.B. über 13.000 Wertpunkte. In einer gesamtstädtischen Betrachtung erscheint der Ausgleich dieses minimalen zusätzlichen Eingriffs somit nicht geboten, zumal das formale Ausgleichserfordernis gemäß Vorgabe des § 13 a BauGB ohnehin nicht besteht.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich von Schwanheim sowie bei der sehr geringen Größe der von Änderungen betroffenen Teilflächen keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotope vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geltungsbereiches und dessen Lage inmitten eines Neubaugebiets ist nicht mit entsprechendem Vorkommen zu rechnen. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch unabhängig von Bauleitplanungen gelten, ist eine detailliertere Betrachtung auf Ebene des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Planungsinhaltes nicht erforderlich. Es werden keine besonders wertgebenden Flächen in Anspruch genommen. Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs ist bereits als Verkehrsfläche genutzt. Die beiden öffentlichen Grünflächen wurden erst vor wenigen Jahren angelegt und weisen keine besonders ökologisch bedeutsame Struktur auf. Es bestehen insbesondere auch keine artenschutzrechtlich relevanten Bäume mit Baumhöhlen. Zudem haben die Flächen für Offenlandarten aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Gebäuden keine Quartierseignung. Andere Artengruppen wie Fledermäuse oder Reptilien sind aufgrund der Ausprägung der kleinen Grünflächen (Verschattung durch Bewuchs, keine Quartierstruktur) auszuschließen. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da eine artenschutzrechtliche Relevanz der Planung sehr offenkundig auszuschließen ist.

Insgesamt werden die Belange von Natur und Landschaft innerhalb des bestehenden Wohngebietes städtebaulich bereits angemessen berücksichtigt.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 17.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes BSch4B „Aufs Löchel stoßend“, 2. Teilbereich im Stadtteil Schwanheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Da mit der Planung eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im bereits beplanten Innenbereich verfolgt wird, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Dieses Verfahren ist für Planungsmaßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen. Neben der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche im Sinne der Minimierung der Außenentwicklung von Kommunen können auch "andere Maßnahmen der Innenentwicklung" mit dem Instrument des beschleunigten Verfahrens beplant werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Ausweisung einer Wohngebietsfläche auf bisheriger Grünfläche um eine Maßnahme der maßvollen Nachverdichtung und bei der Festsetzung der Straßenfläche im westlichen Teilbereich als Verbindungsstraße zwischen den angrenzenden Baugebieten um eine "andere Maßnahme" der Optimierung der verkehrlichen Infrastruktur im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des § 13a BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Den in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belangen, insbesondere auch den Aspekten zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Wohnraumschaffung, wurde in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen. Die formal-rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

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

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 09.01.2017, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.11.2016 hingewiesen wurde. Einwendungen von Bürgern gingen nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2016 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 09.01.2017 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 Planzeichnung, die nun das Plangebiet nachrichtlich als „vernässungsgefährdet“ kennzeichnet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes BSch4B „Aufs Löchel stoßend“, 2. Teilbereich im Stadtteil Schwanheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 23.03.2017 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.