Stadt Bensheim – ST Auerbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
BA 21 Darmstädter Straße / Franz-Schubert-Straße – 2. Änderung

Begründung zum Entwurf
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Juli 2025
(Ergänzung des Kapitels 16.10.3 gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.09.2025)

Bearbeitung:
M. Sc Weiliang Zhou
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

1.	**Erfordernis und Ziel der Planaufstellung**	**6**
2.	**Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**	**6**
3.	**Rechtsgrundlagen**	**8**
4.	**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**	**9**
5.	**Planungsrechtliche Situation**	**9**
5.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	9
5.2	Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010	10
5.3	Flächennutzungsplan	11
5.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	12
6.	**Schutzgebietsausweisungen**	**13**
6.1	Schutzgebietssystem Natura 2000, Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet	13
6.2	Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz	14
6.3	Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz	14
7.	**Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**	**14**
7.1	Gegenwärtige Nutzung	14
7.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	15
7.3	Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV)-Anschluss	15
8.	**Naturräumliche Grundlagen**	**15**
8.1	Lage und naturräumliche Einordnung	15
8.2	Relief, Geologie und Boden	15
8.3	Erdbebenzone	16
8.4	Hydrogeologie, Grund- und Oberflächenwasser	16
8.5	Klima und Luft	17
8.6	Landschaft, Freizeit und Erholung	18
8.7	Bestand Biotoptypen	18
9.	**Artenschutzrechtliche Prüfung**	**18**
9.1	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	19
9.1.1	Vegetation/Biotope/Lebensraumtypen/Habitatbäume	19
9.1.2	Vögel	19
9.1.3	Fledermäuse	19
9.1.4	Reptilien	20
9.2	Wirkung des Vorhabens	20
9.3	Vermeidungsmaßnahmen	20
9.4	Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	21
9.5	Sonstige artenschutzrechtlich Maßnahmen	21
10.	**Wasserwirtschaftliche Belange**	**21**
10.1	Wasserversorgung / Löschwasser	21
10.2	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	21

10.3 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser 21
10.4 Starkregenereignisse 22
10.5 Abwasserbeseitigung 22
11. Immissionsschutz 23
11.1 Schalltechnische Orientierungswerte 23
11.2 Straßenverkehrslärm 23
11.2.1 Passive Schallschutzmaßnahmen 26
11.3 Parkdeck 26
12. Altlasten 27
13. Bodenschutz 27
13.1 Bodenschutzklausel 27
13.2 Vorrang der Innenentwicklung 28
13.3 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen 28
13.4 Bodenfunktionale Gesamtbewertung 28
13.5 Beeinträchtigungen des Bodens 28
13.6 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 28
14. Allgemeiner Klimaschutz 29
15. Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept 30
15.1 Wohnstruktur 30
15.2 Erschließung 31
15.3 Nachbarschutz 31
15.4 Grünstruktur 33
16. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen 33
16.1 Art der baulichen Nutzung 33
16.2 Maß der baulichen Nutzung 33
16.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl 33
16.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen 34
16.2.3 Staffelgeschoss 35
16.3 Bauweise 35
16.4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen 35
16.5 Gemeinschaftsanlagen – Gemeinschaftsmüllstandplätze 36
16.6 Besonderer Nutzungszweck von Flächen 36
16.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 36
16.8 Flächen für die soziale Wohnraumförderung 36
16.9 Private Verkehrsfläche 36
16.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 37
16.10.1 Artenschutz 37
16.10.2 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden 37
16.10.3 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung 37

16.10.4 Oberflächenbefestigung 37
16.10.5 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser 38
16.11 Mit Gehrecht zu belastende Flächen 38
16.12 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien 38
16.13 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 38
16.14 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 39
16.15 Erhaltung von Bäumen 39
16.15.1 Grundstücksbepflanzung 39
16.15.2 Dachbegrünung 39
16.16 Begrünung von Tiefgaragen 39
16.17 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen 39
17. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 40
17.1 Dachformen und -neigung 40
17.2 Anlagen zur Solarenergiegewinnung 40
17.3 Einfriedungen 40
17.4 Einhausung 40
18. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB 40
19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung 40
19.1 Verbal-argumentative Einordnung 40
19.2 Ausgleich 41
20. Umweltbericht 41
21. Durchführungsvertrag 41
22. Bodenordnung 42
23. Planungsstatistik 42
24. Quelle 42

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap, o. M.) 7
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Geoportal Hessen, o. M.) 8
Abb. 3: Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010 (Quelle: RPS / RegFNP 2010, o. M.) 10
Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim, 2001 (Quelle: Stadt Bensheim, 2001, o. M.) 12
Abb. 5: Bebauungsplan “BA 21 Für das Gebiet zwischen Grafenstr., Schlossstr., Franz-Schubert-Str., und Darmstädter Str. B3“, Oktober 1973. Schwarz: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans; Rot: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans (Quelle: Stadt Bensheim, bearbeitet: Planungsgruppe Darmstadt) 13
Abb. 6: Luftbild des Plangebietes (Quelle: BürgerGIS, Kreis Bergstraße, aufgerufen Mai 2025) ... 15
Abb. 7: Bestandsplan (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand Juni 2025) 18

Abb. 8: Starkregengefahrenkarte (Quelle: Der Zweckverband Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße) 22

Abb. 9: Lärmkarte der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs tags, Berechnungshöhe 5 m (Quelle: Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 24.10.2024) 24

Abb. 10: Lärmkarte der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs nachts, Berechnungshöhe 5 m (Quelle: Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 24.10.2024) 24

Abb. 11: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) 28

Abb. 12: Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan, o. M. (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Juli 2025) 30

Abb. 13: Vorhaben- und Erschließungsplan – Schnitte, o. M. (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Juli 2025) 32

Abb. 14: Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht West, o. M. (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Juli 2025) 33

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Auf Antrag des Vorhabenträgers Heiner Immobilien und Grundbesitz GmbH, Pfungstadt soll das Plangebiet durch den Rückbau bestehender Nutzungen und die Errichtung von Wohngebäuden städtebaulich neu geordnet und nachverdichtet werden. Ziel ist die Schaffung zusätzlichen, insbesondere auch geförderten Wohnraums unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Im nordöstlichen Bereich des Gebiets erfolgt eine Nachverdichtung mit zwei neuen zweigeschossigen Wohngebäuden mit jeweils drei Wohneinheiten.

Ein bestehendes Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen wurde bereits modernisiert. Das angrenzende Parkdeck soll erhalten bleiben.

Das Gebäude des bisherigen Gebrauchtwagenhandels soll zurückgebaut und durch einen sozial geförderten Neubau mit drei Vollgeschossen und mit sechs Wohneinheiten ersetzt werden.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „BA 21 Für das Gebiet zwischen Grafenstr., Schlossstr., Franz-Schubert-Str., und Darmstädter Str. B3“ 06.08.1974. Im Jahr 1981 wurde der Bebauungsplan durch eine 1. Änderung teilbereichsweise geändert.

Die geplanten Vorhaben sind durch den bestehenden Bebauungsplan nicht realisierbar. Deshalb besteht ein Erfordernis zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ebenso wie die 1. Änderung eine teilbereichsbezogene Änderung darstellt, wird dieser als 2. Änderung bezeichnet.

Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten soll u. a. der Wohnbedarf in Auerbach gedeckt werden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuches (BauGB) Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 letzter Satz BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diesen Grundsätzen wird durch die Nachverdichtung der Grundstücke entsprochen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtteil Auerbach der Stadt Bensheim.

Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B3.

Nördlich befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude.

Südlich grenzt die Franz-Schubert-Straße ebenfalls mit einer Wohnbebauung an. Zudem befindet sich am östlichen Ende der Spielplatz „Schloßstraße“ in fußläufiger Entfernung.

Östlich schließt sich ein gewachsenes Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern in aufgelockerter, offener Bauweise an. In einer Entfernung von rund 170 m Luftlinie in südöstlicher Richtung liegt die Grundschule „Schlossbergschule“, die über das bestehende Wegenetz gut erreichbar ist.

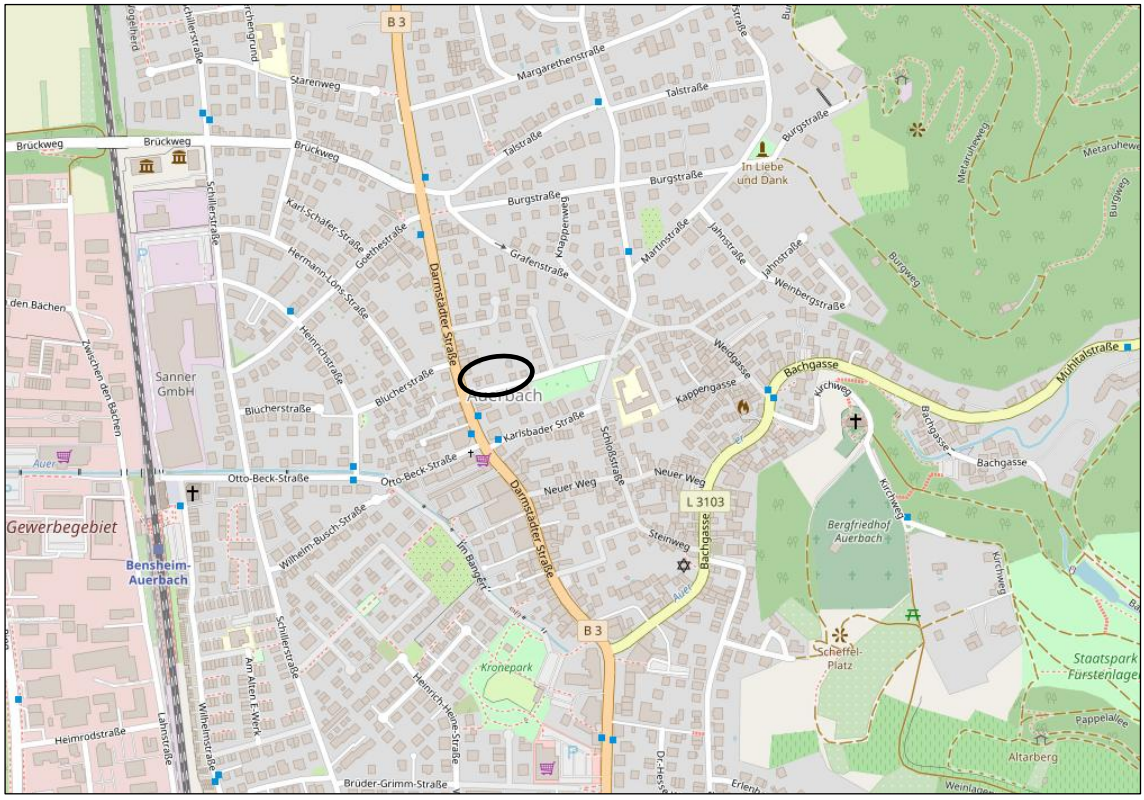

Abb. 1: Lage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap, o. M.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Auerbach die Flurstücke 540, 541/1, 541/5, 547/6, 547/7, 549/3, tlw. das Flurstück 549/4. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.673 m².

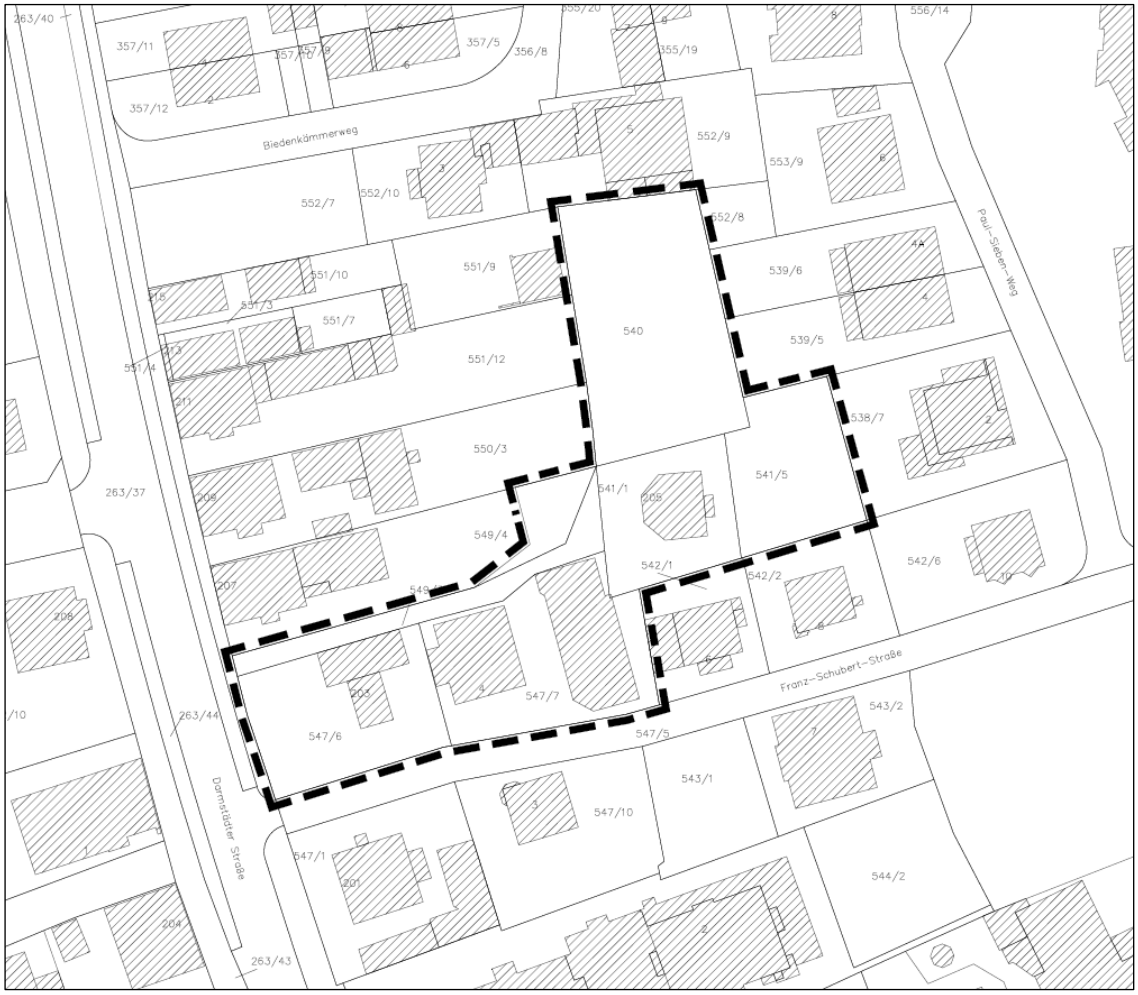

Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Geoportal Hessen, o. M.)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz − HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ca. 800 m² beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt. Außerdem ist eine Wohnbebauung vorgesehen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht notwendig ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten nicht vorliegen.

Der Bebauungsplan dient durch die Nachverdichtung der Innenentwicklung und trägt zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB bei.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtung angepasst werden.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet sind im gültigen Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.

Im RPS / RegFNP 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen. Damit gilt die Planung insgesamt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

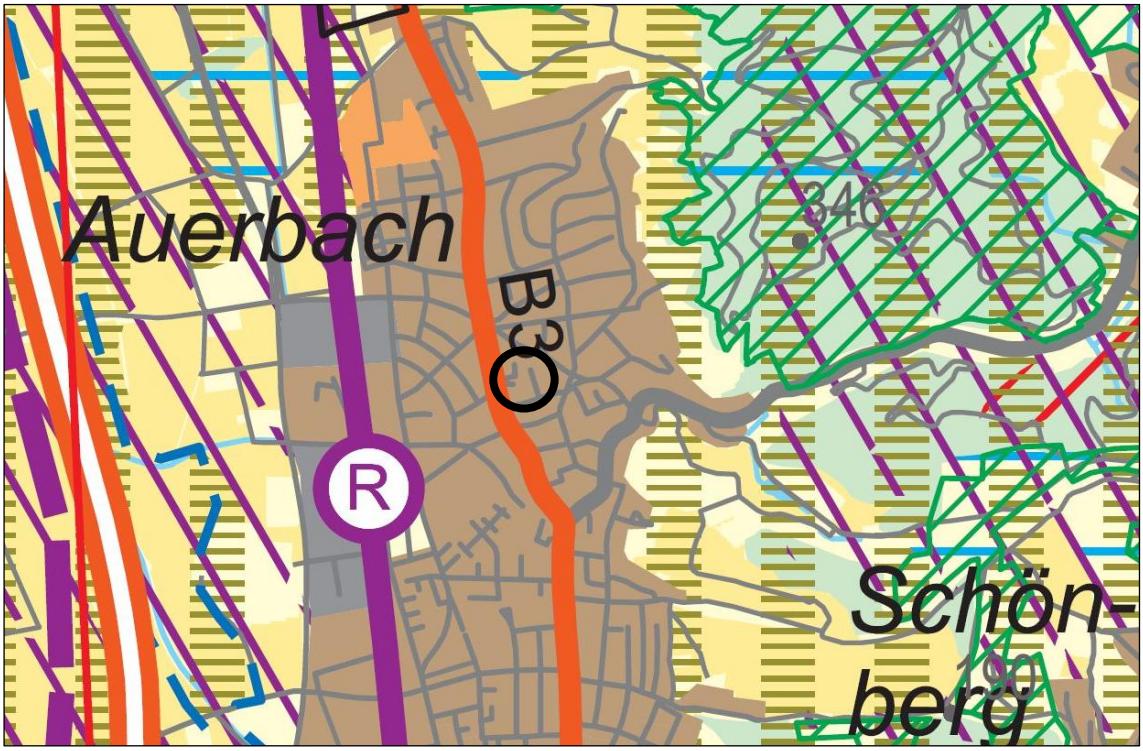

Abb. 3: Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010 (Quelle: RPS / RegFNP 2010, o. M.)

5.2 Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010

Im RPS / RegFNP 2010 sind als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben ausgewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

– im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
– in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
– im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
– im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen gemäß dem Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch:

– die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
– die Eigenart eines Ortsteiles,
– das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Der Bereich des Plangebietes wird der Siedlungstypologie „verstädterte Besiedlung“ zugeordnet, was einem Rahmen von 35 WE/ha bis 50 WE/ha Bruttowohnbauland entspricht.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,673 m². Bezogen auf die Größe des Gebiets und die vorhandenen und geplanten 15 Wohneinheiten ergeben sich ca. 56 WE/ha. Dadurch wird der Siedlungsdichtewerte in WE/ha Bruttowohnbauland rein rechnerisch überschritten.

Ein Siedlungsdichtenachweis ist laut einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 13.10.2016 nicht notwendig, da dieser nur bei neu zu schaffenden Baugebieten Anwendung findet, nicht jedoch bei der Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete.

„Dabei vertritt der Senat die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS / RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerischer Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichti-

gen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern.“

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet, das in Teilen als Mischgebiet und in Teilen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Auch wenn mit der geplanten Festsetzung als allgemeines Wohngebiet künftig ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen ist, handelt es sich bauplanungsrechtlich nicht um ein neues Baugebiet.

5.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Baufläche (Bestand)“ dargestellt.

Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Bebauungspläne derart aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“. Innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens kann die Gemeinde eigenständig planen. In begrenztem Umfang kann dabei von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung abgewichen werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Grundzüge der Planung bleiben bzw. der Grundkonzeption nicht widersprechen.

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung als „vorhabenbezogenes Wohngebiet“ weicht zwar teilweise von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab, allerdings handelt es sich dabei um eine Abweichung im Rahmen der Darstellung als „Gemischte Baufläche“.

Diese Abweichungen sind als geringfügig zu bezeichnen, da auch Wohngebäude zum Inventar einer gemischten Baufläche gehören. Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht und widerspricht auch nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, da hier lediglich ein Grundstück betroffen ist. Daher ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

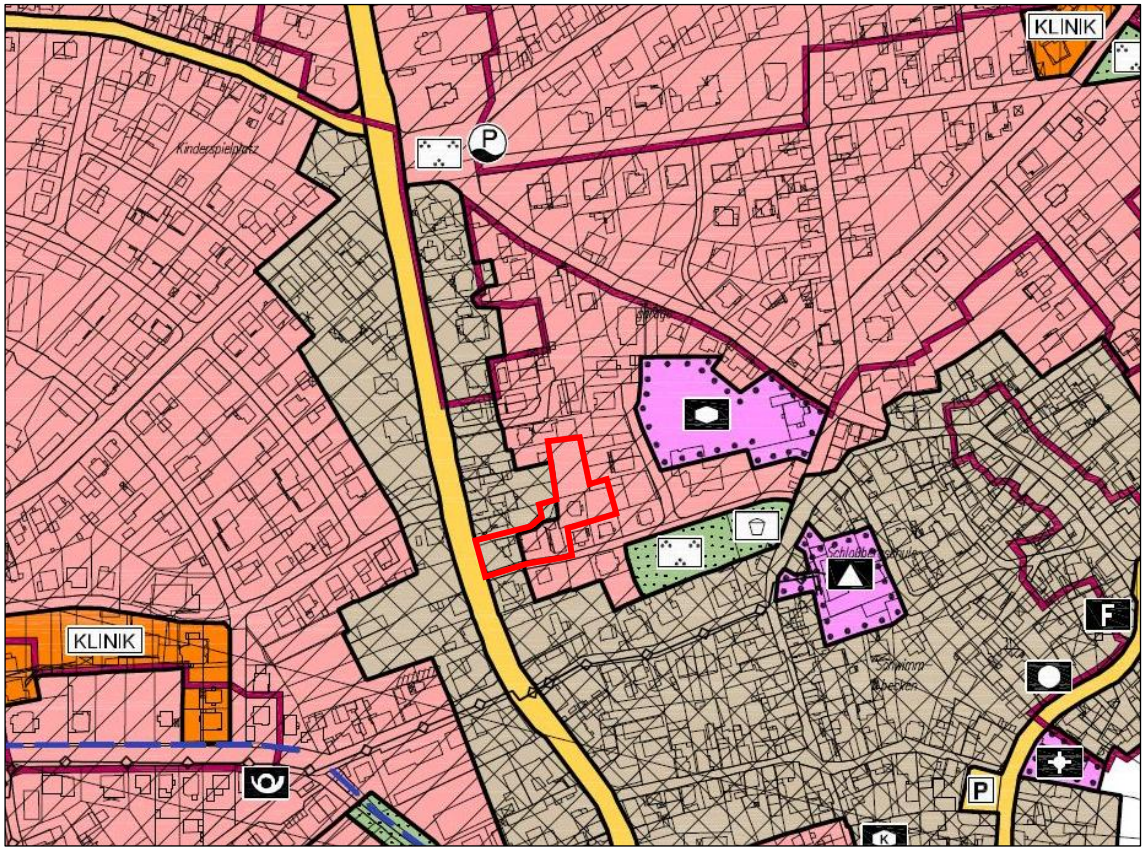

Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim, 2001 (Quelle: Stadt Bensheim, 2001, o. M.)

5.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „BA 21 Für das Gebiet zwischen Grafenstr., Schlossstr., Franz-Schubert-Str., und Darmstädter Str. B3“, 06.08.1974. Im Jahr 1981 wurde der Bebauungsplan nördlich des Plangebiets durch die „1. Änderung des Bebauungsplans Bensheim-Auerbach 21 für das Gebiet zwischen Grafenstraße, Schlossstraße, Franz-Schubert-Straße und Darmstädter Straße“ teilbereichsweise geändert (s. Abb. 5).

Aufgrund der erteilten Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen in den vergangenen Jahren hat sich das Plangebiet in einem solchen Maße abweichend vom Plan entwickelt, so dass dieser Bebauungsplan nicht mehr den Entwicklungszielen entspricht. Da dadurch dessen Realisierung als ausgeschlossen angesehen werden muss, hat die planungsrechtliche Entscheidung ihren praktischen Zweck verloren und kann ihre Ordnungsfunktion nicht mehr erfüllen. Daher wird der Bebauungsplan von der Bauaufsicht des Landkreises Bergstraße als funktionslos und nicht mehr anwendbar angesehen.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „BA 21 Darmstädter Straße / Franz-Schubert-Straße – 2. Änderung“ ändert den bestehenden Bebauungsplan „BA 21 Für das Gebiet zwischen Grafenstr., Schlossstr., Franz-Schubert-Str., und Darmstädter Str. B3“ in seinem Geltungsbereich und ersetzt alle textlichen Festsetzungen. In diesem Bebauungsplan ist im Südwesten als Mischgebiet und im Südosten als allgemeines Wohngebiet sowie im Norden reines Wohngebiet festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

<u>Im Mischgebiet (MI) sind zulässig:</u>

- offene Bauweise
- ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Flachdach mit einer Neigung bis 3°

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

- offene Bauweise
- zwei Vollgeschosse
- GRZ 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
- Walmdach mit einer Neigung von 12° bis 22°

Im reinen Wohngebiet (WR) sind zulässig:

- offene Bauweise
- ein Vollgeschoss plus Souterrain
- GRZ 0,4, GFZ 0,5
- Satteldach mit einer Neigung von 25° bis 30°

Abb. 5: Bebauungsplan “BA 21 Für das Gebiet zwischen Grafenstr., Schlossstr., Franz-Schubert-Str., und Darmstädter Str. B3“, 06.08.1974. Schwarz: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, 1981; Rot: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans (Quelle: Stadt Bensheim, bearbeitet: Planungsgruppe Darmstadt)

6. Schutzgebietsausweisungen

6.1 Schutzgebietssystem Natura 2000, Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet

Schutzgebietssystem Natura 2000

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das dem Plangebiet nächstgelegene Schutzgebiet nach NATURA 2000-Verordnung ist das FFH-Gebiet „Kniebrecht, Melibokus und Orbishöhe bei Seeheim-Jugenheim, Alsbach und Zwingenberg“ (Nr. 6217-305), welches ca. 0,7 km in östlicher Richtung liegt.

Ein weiteres FFH-Gebiet ist der „Magerrasen von Gronau“ (Nr. 6317-302), welches ca. 2,0 km südöstlich vom Geltungsbereich entfernt liegt.

Das Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ (Nr. 6217-403) befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,8 km westlich des Plangebietes.

Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet „Orbishöhe von Auerbach und Zwingenberg“ (Nr. 1431015) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,0 km nördlich des Plangebiets.

Landschaftsschutzgebiet

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ (2431001) befindet sich westlich, ca. 2,2 km Luftlinie entfernt.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebietes zu erwarten.

6.2 Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete und -objekte des Wasserschutzes bekannt.

6.3 Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete und -objekte des Denkmalschutzes bekannt. Westlich des Plangebietes befinden sich folgende Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG): Darmstädter Straße 208 und Darmstädter Straße 202 / 204.

Das Wohnhaus in der Darmstädter Straße 208 stammt aus den 1920erJahren und besticht durch reformarchitektonische Details wie ein Krüppelwalmdach, einen giebelbetonten Risalit und ein rundbogiges Treppenhausfenster.

Die Gebäude Darmstädter Straße 202 und 204 verfügen über kunstvoll gestaltete Jugendstil-Toranlagen von 1905, entworfen von Heinrich Metzendorf, die als seltene Qualitätsbeispiele gelten.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

7.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße 3 (Darmstädter Straße). Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Wohngebäude geprägt, wobei vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen vorhanden sind.

Im südwestlichen Bereich innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gebrauchtwagenhandel mit einem vollständig gepflasterten Vorplatz, der zum Abstellen der Gebrauchtwagen dient (Flurstück 547/6). Nach Osten schließt sich ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit flachem Walmdach und einem Parkdeck mit zwei Ebenen an (Flurstück 547/7). Im rückwärtigen nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein altes Einfamilienhaus mit einem Garten (Flurstück 541/1, 541/5). Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gartengrundstück (Flurstück 540).

Das nördlich angrenzende Gebiet ist von überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung mit Satteldächern geprägt, während im Süden mehrgeschossige Wohnhäuser mit Walmdächern stehen.

Abb. 6: Luftbild des Plangebietes (Quelle: BürgerGIS, Kreis Bergstraße, aufgerufen Mai 2025)

7.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Darmstädter Straße (B3) in Nord-Süd Richtung an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über die Franz-Schubert-Straße.

7.3 Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV)-Anschluss

Der Bahnhof Bensheim-Auerbach ist ca. 3 km vom Geltungsbereich entfernt. Hier verkehrt die RB67 in die Richtungen Hockenheim und Frankfurt am Main Hauptbahnhof und die RB68 in die Richtungen Wiesloch-Walldorf und Frankfurt am Main Hauptbahnhof.

Die nächstgelegene Bushaltestelle mit regelmäßiger Busanbindung befindet sich an der Kreuzung Darmstädter Straße / Otto-Beck-Straße. Dort fahren die Buslinien

– 671 Richtung Auerbach, Fasanenweg und Bensheim Bf/ZOB
– 670 Richtung Alsbach, Am Hinkelstein und Bensheim Bf/ZOB

8. Naturräumliche Grundlagen

8.1 Lage und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Oberrheintiefland und befindet sich im Kern der naturräumlichen Haupteinheit „Bergstraße“ (226), in der Untereinheit „Mittlere Bergstraße“ (226.4) (Quelle: Naturreg Viewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)). Der Naturraum Bergstraße umfasst die dem Odenwald westlich vorgelagerten Hänge mit Höhenlagen von 120 m bis 220 m über Normalnull (ü. NN).

8.2 Relief, Geologie und Boden

Das Gelände steigt von Westen nach Osten stark an. Der maximale Höhenunterschied beträgt dabei ca. 11 m. Das Plangebiet liegt im geologischen Strukturraum 3.1.15 „Nördlicher Oberrheingraben“ (Quelle: Geologie Viewer HLNUG). Nach der geologischen Karte

1:25.000 (GK 25 Hessen) wurde auf dem Baugrundstück Sand verzeichnet. In der Karte wird das Plangebiet als „Bergsträßer Terrasse“ ausgewiesen.

Im Rahmen der Erkundung durch das Ingenieurbüro Dr. Rüdiger Klein im August 2024 wurde mittels Kleinrammbohrungen folgender Schichtenaufbau ermittelt:

– dunkelbrauner, humoser Schluff, weich bis 0,5 m unter Geländeoberkante (u. GOK), locker gelagert,
– hellbrauner Lößlehm, bis 3,85 m, ca. 35 % bei der Sondierung komprimiert,
– danach bis ca. 4,0 m Felszersatz, dicht gelagert,
– im Bereich von 4,0 bis 6,0 m Tiefe sehr locker bis mitteldicht gelagerter Feinsand,
– ab ca. 5,8 m dicht gelagert.

Bewertung:

Durch die geplante Nachverdichtung durch Wohngebäude kommt es zur Neuversiegelung zurzeit unversiegelter Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Um die Böden innerhalb des Plangebietes größtmöglich zu schonen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche, zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Erhaltung von Bäumen getroffen. Durch diese Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad beschränkt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind sie Böden bereits vorbelastet.

8.3 Erdbebenzone

Laut der Planungskarte zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen des hessischen Landesamts für Naturschutz und Umwelt liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R. Es ist die Baugrundklasse D anzusetzen. Geogefahren durch Rutschungen oder Setzungsempfindliche Schichten sind nicht vorhanden. Die Erdbebenzone 1 ist die niedrigste Gefährdungsstufe für Erdbeben in Hessen. Das bedeutet, dass im Planungsgebiet nur geringe Erdbebenbelastungen zu erwarten sind. Die Zuordnung zur Untergrundklasse R und Baugrundklasse D weist darauf hin, dass der Baugrund aus relativ festen, jedoch nicht sehr tragfähigen Böden besteht, die bei Erdbeben eine mittlere Verstärkung der Bodenbewegung bewirken können. (Quelle: Planungskarte zur DIN 4149:2005-04, Erdbebenzonen und geologische Untergrundklassen für Hessen, HLNG).

Insgesamt bestehen somit keine wesentlichen Einschränkungen oder Risiken für die geplante Bebauung. Standardmäßige bautechnische Maßnahmen reichen aus, um die Sicherheit und Stabilität zu gewährleisten.

8.4 Hydrogeologie, Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“, spezieller im hydrogeologischen Teilraum „Rheingrabenscholle“ (Quelle: Geologie Viewer HLNUG). Die Rheingrabenscholle zählt zu Großraum Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär.

Gemäß der orientierenden umwelttechnischen Bodenuntersuchungen vom GEO-SERVICE liegt der höchste Grundwasserspiegel im Plangebiet etwa 94,0 m NN. Der Grundwasserflurabstand beträgt hier somit mindestens 14,0 m.

Ein Gründungsgutachten wurde im August 2024 vom Ingenieurbüro Dr. Rüdiger Klein erstellt. Die Durchlässigkeitsfaktoren der einzelnen Bodenschichten auf dem Baugrundstück wurden separat übermittelt.

Tiefe der Bodenschichten (m)	Durchlässigkeitsfaktoren (m/s)
0 - 2,0 m, schluffiger Sand, SU* (Lößlehm)	2×10^{-6} bis 1×10^{-9}
2,0 - 3,8 m Feinsand, SW, SI	5×10^{-4} bis 2×10^{-5}
3,8 - 4,0 m Felszersatz, GW, GI	1×10^{-2} bis 1×10^{-6}
4,0 - 6,0 m Feinsand, SW, SI	5×10^{-4} bis 2×10^{-5}

Da die Bodenschichten oberhalb von 2,0 m nur eine geringere Durchlässigkeit aufweisen, versickert Niederschlagswasser dort langsamer. Für eine effiziente Niederschlagsversickerung sollten die Anlagen daher so ausgelegt sein, dass das Wasser bevorzugt in die tieferen, besser durchlässigen Schichten ab 2,0 m eingeleitet wird.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung:

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser führen, Niedrigwasserphasen verstärken sowie zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Daher werden Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. So werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Oberflächenbefestigung sowie zur Dachbegrünung getroffen. Bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

In der Zusammenfassung ist die Eingriffswirkung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser insgesamt als gering zu bewerten.

8.5 Klima und Luft

Das Plangebiet unterliegt den Einflüssen des Klimabereiches „Oberrheinische Tiefebene“, eine der klimatisch begünstigten Regionen Deutschlands. Das Klima ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Bensheim 10,7 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 717 mm.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplanentwurf Bensheim vom Jahr 2011 (noch nicht rechtskräftig) als „thermisch belastetes, dicht bebautes und stark versiegeltes Gebiet“ klassifiziert. Die Darmstädter Straße selbst stellt einen „lufthygienisch belasteten Bereich entlang vielbefahrener Straßen“ dar.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich „für den klimaökologischen Ausgleich bedeutendes Hangwindsystem“ im Landschaftsplanentwurf. Es weist keine besondere klimatische Bedeutung auf.

Der Ortsteil Auerbach ist seit 1955 Luftkurort im UNESCO-Geopark Bergstraße-Odenwald und zugleich der einzige staatlich anerkannte Luftkurort an der Hessischen Bergstraße.

Bewertung:

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Makroklima zu erwarten, da das flächenmäßig kleine Plangebiet keine großflächigen Veränderungen im regionalen Klima verursacht. Makroklimatische Effekte beziehen sich auf großräumige Wetter- und Klimabedingungen, die durch ein einzelnes Bauvorhaben in diesem Umfang kaum beeinflusst werden können.

Durch den Verlust bisher unversiegelter Flächen kommt es zu Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse durch die für Siedlungsgebiete typische Aufheizung der Bausubstanz. Damit einhergehend ist mit einer Erhöhung der Lufttemperatur sowie mit einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit zu rechnen. Des Weiteren kann es durch die geplanten Gebäudekörper auch zu einer nachteiligen Veränderung des Luftaustausches kommen.

Um diese Beeinträchtigungen zu minimieren, werden innerhalb des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen. So wird die Bebauungsdichte über GRZ- und GFZ-Werte begrenzt sowie die Bepflanzung des Plangebietes durch Grundstücks- und Dachbegrünung sichergestellt. Durch diese Festsetzungen wird das Mikro- und Lokalklima positiv beeinflusst und aufgewertet. Zudem werden Festsetzungen zu Oberflächenbefestigungen sowie der Versickerung und Sammlung von Niederschlagswasser getroffen. Bei den geplanten großzügigen Abstandsflächen zeigt sich, dass das Plangebiet gut belüftet ist.

8.6 Landschaft, Freizeit und Erholung

Im Plangebiet befindet sich eine vorhandene Bebauung mit Hausgärten und versiegelten Stellplätzen. Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine unbebaute Freifläche mit ca. 700 m².

Bewertung:

Negative Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da sich die Höhe der Bebauung, die Bauweise sowie die Dachformen am Bestand orientieren. Die Schließung von Baulücken wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus.

Durch die Überplanung der Grünfläche im Plangebiet geht ein Teil der Flächen für Freizeit und Erholung verloren. Da diese Grünfläche jedoch aufgrund ihrer Ausgestaltung nur einen geringen Freizeit- und Erholungswert besitzt, wird der Verlust als vertretbar angesehen. Gleichzeitig tragen die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sowie zur Begrünung der Grundstücke und Dächer dazu bei, die Grünflächen teilweise zu erhalten und aufzuwerten.

8.7 Bestand Biotoptypen

Eine botanische/pflanzensoziologische Erfassung wurde durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie durchgeführt.

Im nördlichen Bereich befindet sich eine unbebaute Gartenfläche Der restliche Bereich des Plangebiets besteht aus Grabeland, Gartenland mit Zierrabatten, Blumen- und Kräuterbeeten sowie einer randlichen Eingrünung aus heimischen Gebüschen und Ziersträuchern. Gesetzlich geschützte Biotope oder Lebensraumtypen finden sich im Plangebiet nicht.

Der tatsächlich vorhandene Bestand wird in Abb. 7 dargestellt.

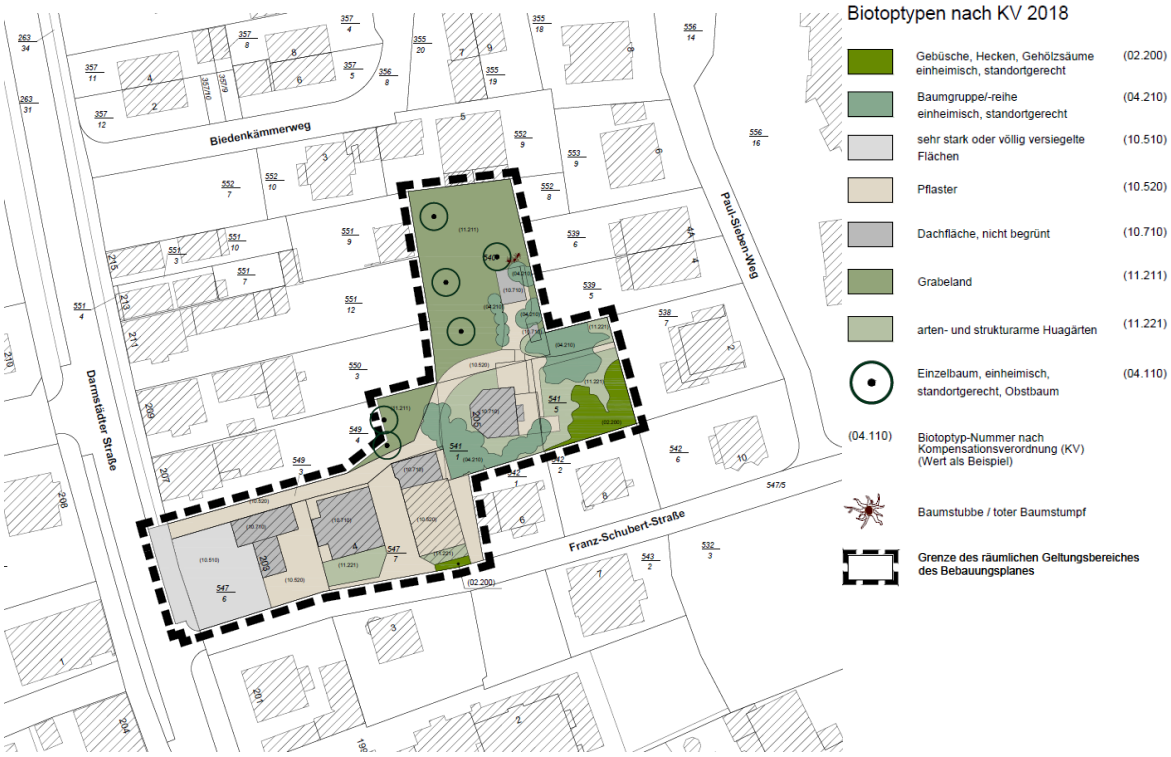

Abb. 7: Bestandsplan (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand Juni 2025)

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels, 13. November 2022) vor.

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wird untersucht, wie artenschutz-

relevante, besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein könnten und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten in Zukunft vermieden oder minimiert werden könnten.

Neben dem Erfordernis von Artenschutzprüfungen im Rahmen der Bauleitplanung besteht dieses Erfordernis auch im Rahmen von Gebäudeabrissen oder Sanierungen, da regelhaft an/in oder im Umfeld von Gebäuden mit naturschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist, so dass eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Das Artenschutzgutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

9.1 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

9.1.1 Vegetation/Biotope/Lebensraumtypen/Habitatbäume

Es sind keine Gehölze mit Höhlungen oder Lebensraum für planungsrelevante Arten vorhanden.

National geschützte Arten wie der Balkenschröter oder die Anhang II Art der FFH-Richtlinie der Hirschkäfer waren im Bereich von Totholz und Wurzelstubben nachweisbar. Diese Arten werden vorsorglich berücksichtigt.

9.1.2 Vögel

Als einzige Brutvogelart konnte die Ringeltaube (Columba palumbus) in einer Fichte nachgewiesen werden.

Im Sinne einer Potenzialanalyse sind mindestens folgende weitere Brutvogelarten möglich:

<u>Höhlenbrüter/Halbhöhlenbrüter</u>

- Blaumeise (Parus caeruleus)
- Kohlmeise (Parus major)
- Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)

<u>Freibrüter in Gehölzen/Stauden/Röhricht</u>

- Stieglitz (Carduelis carduelis)
- Grünfink (Carduelis chloris)
- Girlitz (Serinus serinus)
- Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla)

<u>Bodennahe Brüter, Bodenbrüter</u>

- Rotkehlchen (Erithacus rubecula)
- Zilpzalp (Phylloscopus collybita)
- Zaunkönig (Troglodytes troglodytes)

An einer der Gartenhütten wurden Reste eines Nestes der Amsel (Turdus merula) gefunden. Zahlreiche weitere Arten, wie Eulen, Käuzen, Mehl- und Rauchschwalbe konnten ausgeschlossen werden.

9.1.3 Fledermäuse

Im Gehölzbestand ist kein Lebensstättenpotenzial (Höhlungen, Stamm-/Astrisse, Rindenschuppen) für Fledermäuse vorhanden. Eine Betroffenheit der Tiergruppe kann nur im Rahmen des Abbruchs von Gebäuden und dortigen potenziellen Lebensstätten bestehen.

Die Prüfung der Gebäude ergab den Nachweis der spaltenbewohnenden Art Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) am ehemaligen Wohngebäude. Potenziell wären noch die Arten Kleine Bartfledermaus, Mückenfledermaus oder Rauhautfledermaus möglich. Somit besteht eine Betroffenheit der Tierartengruppe der Fledermäuse.

9.1.4 Reptilien

Es wurden keine Reptilien oder weitere relevante Arten festgestellt.

9.2 Wirkung des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung des Untersuchungsgebietes verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind:

- Verlust von mehreren genutzten oder potenziell nutzbaren Brutnischen für an Gebäuden brütenden Vogelarten und weiterer in Hohlräumen brütender Vogelarten,
- Verlust potenzieller Spaltenquartiere für Fledermäuse
- Verlust gut geeigneter Brutplätze für Baum- oder Gebüschbrüter unter den europäischen Brutvogelarten durch die Rodung von Büschen und Bäumen.

9.3 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
V01	**Beschränkung der Abriss- und Rodungszeit** Abriss der Gebäude sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG wie für den Schnitt- und Rodung von Gehölzen nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutphase durchzuführen.	Vögel Fledermäuse
V02	**Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden** Das Risiko für Vögel an Scheiben zu kollidieren (alte Gartenbereiche) ist als hoch einzustufen. Bei der Herstellung von Glasfassaden (ab 1,5 m² Größe) sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen oder horizontalen Streifenmarkierungen erfolgen oder farblich beschichtete/getönten Scheiben. Auch Gitter, Blenden und Jalousien verringern das Anflugrisiko wirksam. Weiterhin nicht-spiegelnde farbige/halbtransparente Scheiben (vgl. LAG-VSW-2021).	Vögel
V03	**Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung** Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen Lichtemissionen in benachbarte Gärten und die Quartierbereiche und Flugbahnen der Fledermäuse (Traufbereiche am Maßnahmengebäude) kommen kann. Auch die benachbarten Gebäude sind nicht anzustrahlen, da auch hier mit Vorkommen geschützter Arten gerechnet werden muss. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Diese sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen.	Insekten
V04	**Versetzen der Baumstubben und Baumstumpf** 2 Baumstubben sowie 1 toter Baumstumpf sind randlich am Grundstück des Geltungsbereichs im Bereich der Grünflächen zu versetzen, so dass eine Entwicklung von Larven der Totholzkäfer und auch eine weitere Eiablage in den kommenden Jahren möglich ist.	Totholzkäfer

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

9.4 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Besonders und/oder streng geschützte Arten, die alljährlich wiederkehrend dieselben Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nutzen, unterliegen nach BNatSchG einem sogenannten Ganzjahresschutz, gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3. Im Falle der Betroffenheit sind diese Lebensstätten angemessen (Art und Umfang sowie funktional und zeitlich funktionsfähig) zu ersetzen. Dies gilt hier vorliegend für die Zwergfledermaus.

Um der Zwergfledermaus einen angemessenen (funktionsfähigen) Ersatz zu leisten, wird in erprobter und bewährter Weise (BERND 2011, 2013; MULNV & FÖA 2021) die Giebelverschalungen empfohlen.

Spaltenquartiere für die Zwergfledermaus sind im Bereich der Traufflächen (umlaufend) am Bestandsgebäude herzustellen. Vorgesehen ist ca. 12 m² Nut-Feder-Verschalungen (Umfang: Höhe 30 cm x Grundlinie). Die Verschalungen sind parallel zum Abbruch des Wohngebäudes anzubringen, jedoch bis spätestens Ende März des Folgejahres fertigzustellen.

9.5 Sonstige artenschutzrechtlich Maßnahmen

Ökologische Baubegleitung

Eine ökologische Baubegleitung während der Bautätigkeit sowie bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist für folgende Maßnahmen erforderlich, um die artökologischen Habitatansprüche fachgerecht zu berücksichtigen und umzusetzen:

– Bei der Herstellung der Lebensstätten für die Fledermäuse.
– Beim Versetzen der Baumstubben (totholzbewohnende Käferarten).

Monitoring

Ein Monitoring beurteilt die Funktionalität der Maßnahmen auf deren Wirksamkeit, bzw. beobachtet die Erhaltung der Lebensstätten und deren weitere Besiedlung in den Folgejahren, im Sinne einer Erfolgskontrolle. Im Rahmen eines Monitorings sind ggf. weitere Maßnahmen zu definieren (Risikomanagement), die bei einer erkennbaren Beeinträchtigung die Funktion der Lebensstätten wiederherstellen können.

10. Wasserwirtschaftliche Belange

10.1 Wasserversorgung / Löschwasser

Das Plangebiet wird durch Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße Aktiengesellschaft (GGEW) mit Trinkwasser versorgt. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich durch die vorhandene Trinkwasserleitung gewährleistet.

10.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704), zu beachten.

10.3 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessische Wassergesetz (HWG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche Belange noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde im August 2024 einen Gründungsgutachten durchgeführt und die Durchlässigkeit des Bodens überprüft. Aufgrund der Bodenarten kommen für die geplante Niederschlagsversickerung auf dem Baugrundstück erst die Bodenschichten ab einer Tiefe von 2,0 m infrage. Darüber versickert der Niederschlag etwas langsamer.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser hangseitig durch entsprechende Rigolen oder Versickerungsschächte mit Zisternen zu versickern, um ein langfristiges Ausspülen der Feinkornanteile im Versickerungsbereich direkt an der Hangoberfläche zu vermeiden. Dabei ist auf die Beeinträchtigung benachbarter Tiefgeschosse zu achten.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 HWG in Verbindung mit § 8 WHG erforderlich. Dieser ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen.

10.4 Starkregenereignisse

Der Zweckverband Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße hat im Februar 2023 eine Starkregengefahrenkarte veröffentlicht (Abb. 8). In der Karte werden die Gebäude Darmstädter Straße 203 und Franz-Schubert-Straße 4 derzeit als „mäßig“ gefährdet eingestuft. Die Darstellung zeigt die maximale Wassertiefe, die während der Simulation auftritt. Die Freifläche im Plangebiet, die direkt südlich an das Autohaus grenzt, liegt in einem Bereich, der bei einem 30-jährlichen Starkregenereignis mit 50 bis 100 mm Niederschlag innerhalb von 45 Minuten betroffen ist.

Die Starkregengefahrenkarte für Bensheim vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können.

Im Zuge der weiteren Planung sind entsprechende Vorkehrungen für Starkregenereignisse zu berücksichtigen.

Abb. 8: Starkregengefahrenkarte (Quelle: Der Zweckverband Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße)

10.5 Abwasserbeseitigung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet ist durch die vorhandene Schmutzwasserkanalisation sichergestellt.

11. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße 3 (Darmstädter Straße) sowie Geräusche durch die Nutzung des Parkdecks ein.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Immissionsberechnung durch das schalltechnische Büro A. Pfeifer (Ehringshausen, 24.10.2024) erstellt. Das Ziel dieser Immissionsberechnung besteht in der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr sowie durch die Nutzung des Parkdecks auf die Gebäude in der Umgebung.

11.1 Schalltechnische Orientierungswerte

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Vorhaben sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005:2023-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ anzuwenden.

Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm im allgemeinen Wohngebiet nach DIN 18005:2023-07 sind:

– Tag (Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)
– Nacht (Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr): 45 dB(A)

Die DIN 18005:2023-07 gibt folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte:

„Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.“

Da die Werte der DIN 18005:2023-07 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist.

Im Rahmen der Abwägung können sich daher höhere Schallpegel ergeben. Hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen wird der Abwägungsspielraum der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung jedoch durch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingeschränkt. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A). Diese sind als die Schwelle zu sehen, bis zu der die Verkehrslärmeinwirkungen ohne weitere Kompensationsmaßnahmen abgewogen werden können. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für allgemeine Wohngebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

11.2 Straßenverkehrslärm

Die Ermittlung der Emissionspegel der Straße sowie die Schallausbreitungsrechnung erfolgen gemäß der Richtlinie RLS-19, die Bewertung der ermittelten Beurteilungspegel anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005:2023-07.

In den folgenden Abbildungen sind die Lärmkarten dargestellt, die die Beurteilungspegel enthalten.

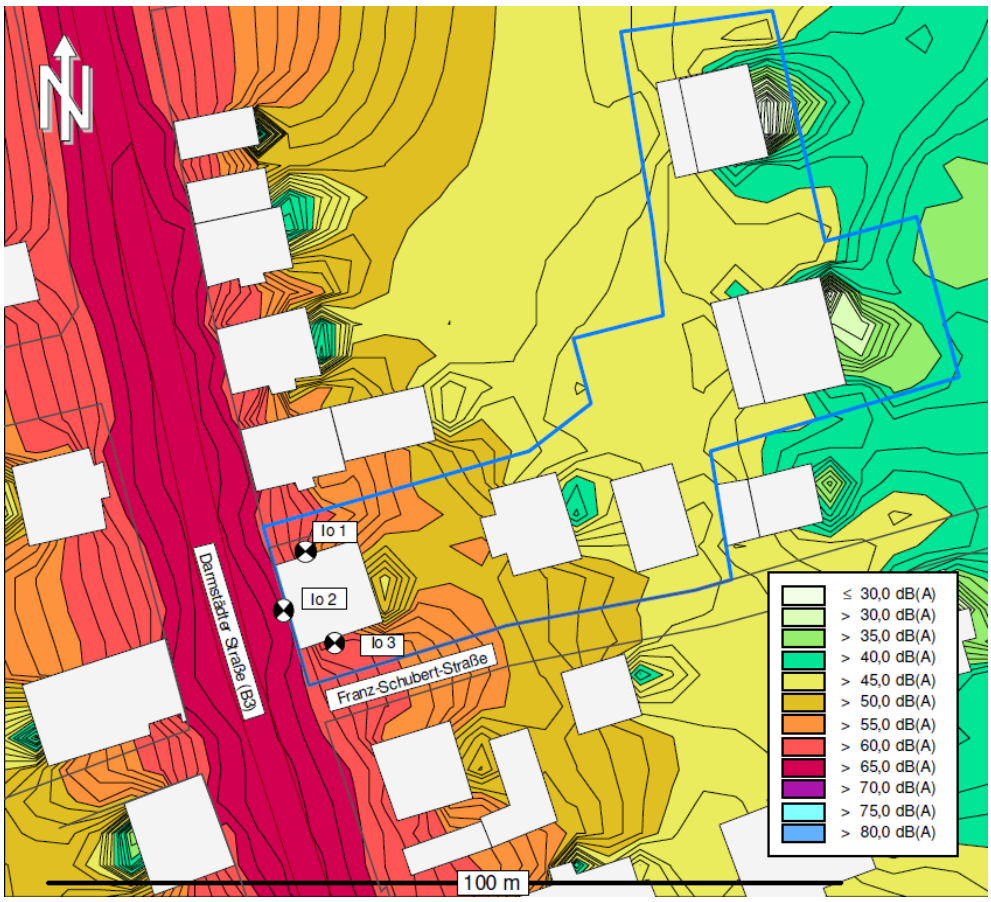

Abb. 9: Lärmkarte der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs tags, Berechnungshöhe 5 m (Quelle: Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 24.10.2024)

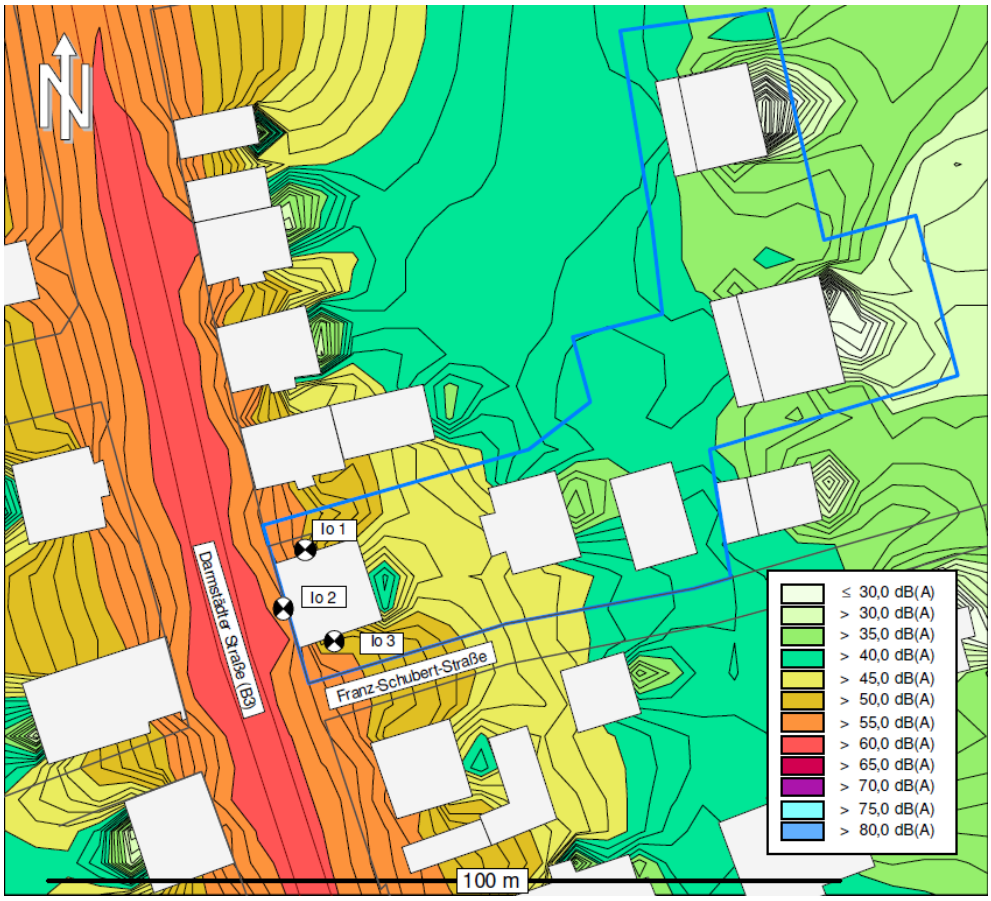

Abb. 10: Lärmkarte der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs nachts, Berechnungshöhe 5 m (Quelle: Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 24.10.2024)

Die Beurteilungspegel an den Fassaden des Gebäudes unmittelbar entlang der Darmstädter Straße sind in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Ergebnisse der Berechnung an Immissionsorte.

Bezeichnung	Beurteilungspegel		Maßgeblicher Außenlärmpegel		Resultierende Schalldämm-Maße	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Wohnräume	Schlafräume
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Io 1 EG	60	54	63	67	33	37
Io 1 1.OG	60	54	63	67	33	37
Io 2 EG	66	59	69	72	39	42
Io 2 1.OG	65	58	68	71	38	41
Io 3 EG	60	53	63	66	33	36
Io 3 1.OG	60	54	63	67	33	37

Nach der Immissionsberechnung ergeben sich folgende Beurteilungspegel (bei freier Schallausbreitung):

– Tags sind Pegelwerte bis 66 dB(A) im Plangebiet zu erwarten.
– Nachts sind Pegelwerte bis 59 dB(A) im Plangebiet zu erwarten.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) werden, mit Ausnahme der Gebäude unmittelbar entlang der Darmstädter Straße und den westlichen Fassaden des weiter östlich liegenden Bestandsgebäudes, im Plangebiet weitgehend eingehalten.

Im Beurteilungszeitraum Tag wird der Orientierungswert von 55 dB(A) an den Immissionsorten (Io 1 - 3) des Gebäudes unmittelbar entlang der Darmstädter Straße um maximal 11 dB(A) überschritten. Während des Beurteilungszeitraums Nacht treten die höchsten Belastungen an den Westfassade (Io 2) des Gebäudes auf. Der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird hier um maximal 14 dB(A) überschritten.

Nach § 1 Abs 5 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. § 1a BauGB sieht vor, dass im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die aus dem Immissionsschutzrecht und somit auch des Schallimmissionsschutzes entstehenden Anforderungen zu berücksichtigen sind.

Dabei stellen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005:2023-07, Teil 1 enthaltenen Orientierungswerte aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau anzustrebende Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte dar. Die Abwägung kann zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Es ist daher möglich, den erforderlichen Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen.

Die o. g. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 59/49 dB(A) werden lediglich am Gebäude unmittelbar entlang der Darmstädter Straße überschritten.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 A 18.04 vom 17.03.2005) ist festgestellt, dass auch in einem Wohngebiet die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Regelfall gewahrt sind, wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorf- und Mischgebiete eingehalten werden.

An dem Immissionsort (Io) 2 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags 64 dB(A) oder von nachts 54 dB(A) überschritten. Bei Überschreitung dieser Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete ist hierdurch gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt werden. Die Notwendigkeit zur Umsetzung besonderer Schallschutzmaßnahmen wird für den Bebauungsplan nicht erst bei Erreichen oder

Überschreitung der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht festgemacht.

11.2.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Ein aktiver Schallschutz (Schallschutzwand) ist innerstädtisch i. d. R. nicht möglich. Zu dem passiven Schallschutz gehört der Schallschutz der Fassaden der Gebäude gemäß DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“.

Bauliche Maßnahmen einer geeigneten Grundrissgestaltung

Bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude wird eine geeignete Grundrissgestaltung empfohlen, wobei gilt, dass schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten. Als schutzbedürftige Räume in Sinne der DIN 4109:2018-01 gelten Aufenthaltsräume (Wohndielen, Schlafräume, Arbeitsräume).

Anforderungen an die Luftschalldämmung für schutzbedürftige Räume

Aufgrund der Überschreitung des nächtlichen Orientierungswerts der DIN 18005:2023-07 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden innerhalb der Baugrundstücke mit Indizes „c“ und „d“ in allen zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftung einzubauen. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen. Durch die fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung wird ein ungestörter Schlaf bei ausreichender Belüftung sichergestellt.

Möglich ist auch die Verwendung von Fenstern, die auch im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen. Die Lüftung der schutzbedürftigen Räume mit Tagesnutzung kann durch Stoßlüftung über das Öffnen der Fenster erfolgen.

Orientierung der Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Räumen

Es sollte an Gebäudefassaden, auf dem Baugrundstück mit Index „d“, ein angemessener Schallschutz soweit möglich dadurch erreicht werden, dass an diesen Fassaden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig sind, wenn der jeweilige schutzbedürftige Raum über ein weiteres zu öffnendes Fenster verfügt, das zu einer Fassadenseite orientiert ist, an der die oben genannten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Ist dies aufgrund des Zuschnitts des Baufelds nicht möglich, sind alternativ vor mindestens einem zu öffnenden Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit erforderlich, wie z. B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen. Diese Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) und in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

11.3 Parkdeck

Die Durchführung der Schallausbreitungsrechnung erfolgt auf der Grundlage der in der TA Lärm angegebenen Normen und Richtlinien.

Für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gelten gemäß TA Lärm für den Beurteilungspegel je nach Gebietseinstufung folgende Immissionsrichtwerte:

Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (vgl. § 4 und § 2 BauNVO):

– tags 55 dB(A)
– nachts 40 dB(A)

Das Parkdeck weist eine allseitig offene obere Ebene auf. Die Zufahrt erfolgt aufgrund der Steigung des Geländes über die Franz-Schubert-Straße von Osten und ist ebenerdig. Die

Zufahrt zur unteren Ebene (UG) erfolgt über die Franz-Schubert-Straße von Westen. Die untere Ebene ist nach Westen und teilweise nach Süden offen.

Gemäß der Immissionsberechnung beträgt der Beurteilungspegel tags maximal 45 dB(A) und nachts maximal 40 dB(A). Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und zur Nachtzeit an allen Immissionsorten bzw. halten diese ein.

12. Altlasten

Im Geltungsbereich liegt eine Eintragung im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessen Altstandorte vor. Deshalb wurde eine orientierende umwelttechnische Bodenuntersuchung vom Ingenieurbüro GEO-SERVICE am 02.11.2020 mit folgenden Ergebnissen durchgeführt.

Innerhalb des Flurstücks 547/6, Flur 1, Gemarkung Auerbach befindet sich das ehemalige Tankstellengebäude mit dem Verkaufsraum, Sozialräumen und einer Waschhalle. Die Freiflächen sind mit Betonverbundpflaster bzw. Schwarzdecke befestigt. Auf dem Grundstück sind 4 Erdtanks vorhanden.

Nach einer Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom August 2020 wurde auf dem Grundstück Darmstädter Straße 203 bereits seit 1895 eine Tankstelle betrieben. Weiterhin erfolgten hier Kfz-Reparaturen und Wartungsarbeiten. Der Tankstellenbetrieb wurde im Jahr 1977 eingestellt. Derzeit wird das Grundstück von der Miro Automobile GmbH als Ausstellungsplatz für Kfz genutzt. Die alte Waschhalle wurde nicht mehr genutzt.

Für den früheren Tankstellenbetrieb ist in der Altflächendatei ein „sehr hohes Gefährdungspotential (Klasse 5)“ für die Umwelt vermerkt. Aus der späteren Nutzung für einen Kfz-Handel ergibt sich hingegen nur ein „geringes Gefährdungspotential (Klasse 2)“.

Bei den von GEO-SERVICE auf dem Grundstück Darmstädter Straße 203 durchgeführten Baugrunderkundungen und den Boden- und Bodenluftuntersuchungen haben sich keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben. Somit besteht derzeit auch keine Veranlassung für weitere Untersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen.

Auch wenn hier keine Kontaminationen festgestellt wurden, sind insbesondere im unmittelbaren Umfeld der noch auf dem Baugrundstück vorhandenen Erdtanks sowie des alten Leichtstoffabscheiders lokale Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Deshalb wird empfohlen, einen eventuellen späteren Ausbau der Tanks und des Abscheiders umwelttechnisch begleiten zu lassen. Falls hierbei Kontaminationen angetroffen werden, müssen diese entsprechend untersucht und hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz beurteilt werden.

13. Bodenschutz

13.1 Bodenschutzklausel

Der im § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht.

Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

13.2 Vorrang der Innenentwicklung

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB. Planungsanlass ist die Nachverdichtung und Schließung von Baulücken innerhalb der bestehenden Bebauung. Somit wird dem in § 1 Abs. 5 BauGB angeführten Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung entsprochen.

13.3 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen findet nicht statt.

13.4 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Kategorie „Bodenfunktionale Gesamtbewertung“ des BodenViewer Hessen ist das Plangebiet mit dem Funktionserfüllungsgrad 0 „nicht bewertet“ gekennzeichnet. Das bedeutet, dass die natürliche Bodenfunktion und Wertigkeit aufgrund anthropogener Überformung vollständig verloren gegangen ist. An den Bodenschutz werden für das weitere Planvorhaben keine speziellen Anforderungen formuliert. Es gelten jedoch die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

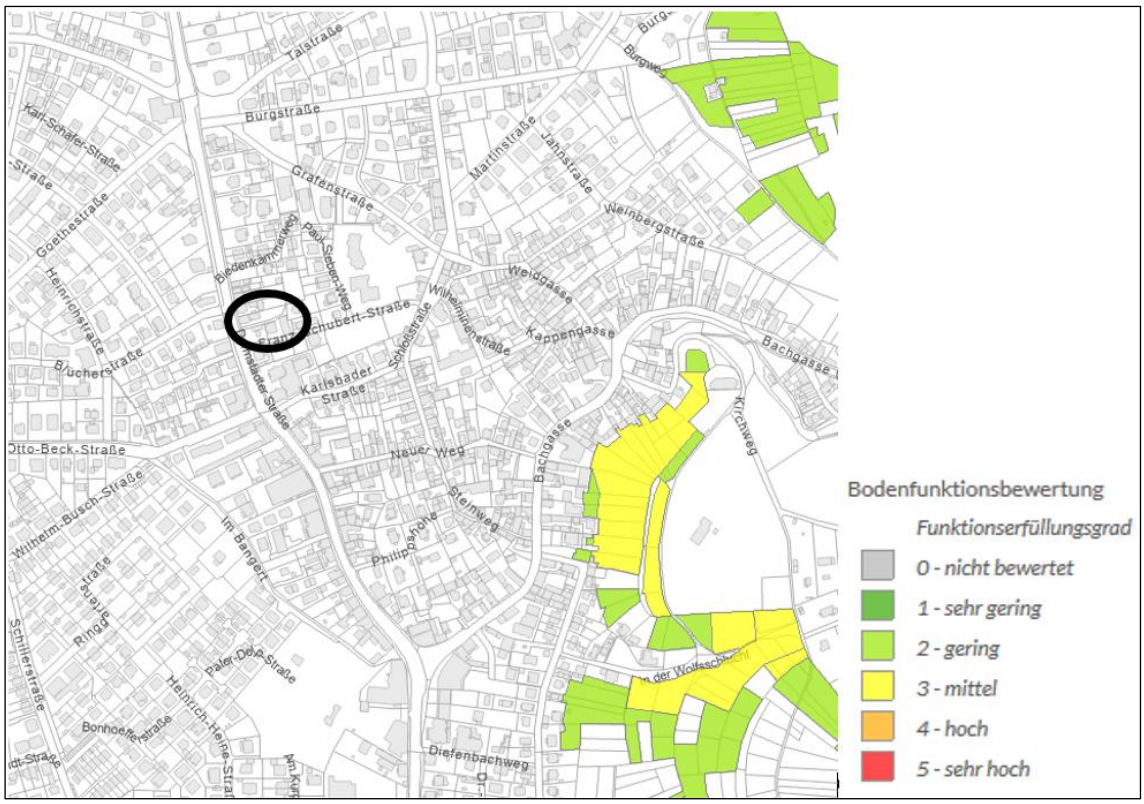

Abb. 11: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen)

13.5 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

13.6 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (GRZ), zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915:2018-06 und DIN 19731:2023-10). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) hingewiesen.

14. Allgemeiner Klimaschutz

Als übergeordneter Rahmen strebt der Bund bis 2050 die Klimaneutralität an. Das Land Hessen beabsichtigt, bis 2030 seine Treibhausgasemissionen um 65 % zu reduzieren, bis 2045 die Treibhausgasneutralität zu erreichen und bis zum Jahr 2050 seinen Energiebedarf ausschließlich aus erneuerbaren Energien zu decken. Darüber hinaus soll die hessische Landesverwaltung bis 2030 klimaneutral sein.

Für die Stadt Bensheim erwartet der neue Masterplan Klimaschutz II als fachliches Gutachten die Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 sowie für die Bensheimer Kommunalverwaltung bis 2035.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u. a. durch folgende Aspekte beachtet:

Im Plangebiet wird grundsätzlichen stadtökologischen Ansätzen Rechnung getragen, indem ausschließlich bereits erschlossene und städtebaulich integrierte Siedlungsflächen für eine geordnete Nachverdichtung in Anspruch genommen werden. Um die unvermeidlichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen, werden die Festsetzung der Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet, die Festsetzungen zur Teilversiegelung der Oberflächenbefestigungen und zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung getroffen. Dies sind Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz.

<u>Nutzung erneuerbarer Energien</u>

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die der Nutzung von erneuerbaren Energien entgegenstehen. Insbesondere eignen sich die Dachflächen für die Solarenergienutzung. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) berücksichtigt, wodurch die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes umgesetzt werden.

Im Rahmen der Entwicklung dieses Quartiers bieten sich viele Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten für eine klimagerechte Entwicklung an. Es können verschiedene Faktoren herangezogen werden, um auf den Energieverbrauch und damit auf den CO2-Ausstoß Einfluss zu nehmen.

Dazu gehört zunächst die optimale Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude, um passive Solarenergienutzung zu ermöglichen und eine natürliche Belüftung zu fördern. Bereits die geplante städtebauliche Dichte und die kompakten Baukörper sind wichtige Indikatoren für einen niedrigen Heizwärmebedarf, da sie Wärmeverluste minimieren. Durch eine an die umgebende Bebauung angepasste Höhenentwicklung sowie großzügige Abstände zwischen den Gebäuden wird eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden, was die solare Einstrahlung zusätzlich verbessert.

Außerdem ist der Einsatz energieeffizienter Baumaterialien und gut dämmender Fenster wichtig, um Wärmeverluste zu minimieren. Die Integration erneuerbarer Energien, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf Dächern und Fassaden, trägt ebenfalls maßgeblich zur Reduzierung des CO2-Ausstoßes bei. Neben der Ausstattung aller Wohngebäude mit Photovoltaikanlagen besteht auch die Möglichkeit, das Parkdeck mit einer aufgeständerten PV-Anlage zu versehen, die gleichzeitig als Überdachung dient. Dieses „Solardach“ kann zusätzlich begrünt werden, was das Mikroklima verbessert und zur Kühlung beiträgt.

Grünflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen verbessern das Mikroklima vor Ort und sorgen für natürliche Kühlung der Gebäude. Darüber hinaus sollte die Verkehrsplanung den Fuß- und Radverkehr fördern und den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr verbessern, um den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Ein nachhaltiges Wassermanagement mit Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung entlastet die Kanalisation und wirkt ebenfalls klimaentlastend.

Ein weiterer wichtiger klimarelevanter Aspekt ist die Modernisierung des bestehenden Gebäudes anstelle eines Abrisses. Dadurch wird die sogenannte „graue Energie“ eingespart, die bei einem Neubau durch Herstellung, Transport und Verarbeitung von Baustoffen entsteht. Somit trägt die Erhaltung und Sanierung des Bestandsgebäudes zur Ressourcenschonung und zur Reduzierung der CO2-Emissionen bei.

Schließlich können intelligente Steuerungssysteme, sogenannte Smart-Home-Technologien, eingesetzt werden, um Heizung, Lüftung und Beleuchtung effizient zu regulieren und somit den Energieverbrauch weiter zu optimieren.

15. Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept

Das ca. 0,27 ha große Plangebiet soll zu einem nachhaltigen, zeitgemäßen und ökologisch wertvollen Wohnquartier mit hoher Lebens- und Wohnqualität entwickelt werden. Des Weiteren müssen die Auswirkungen des Klimawandels die Handlungen und Planungen bei heutigen Siedlungsentwicklungen deutlich mitbestimmen. Nachhaltigkeitsaspekte werden somit ebenfalls in dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

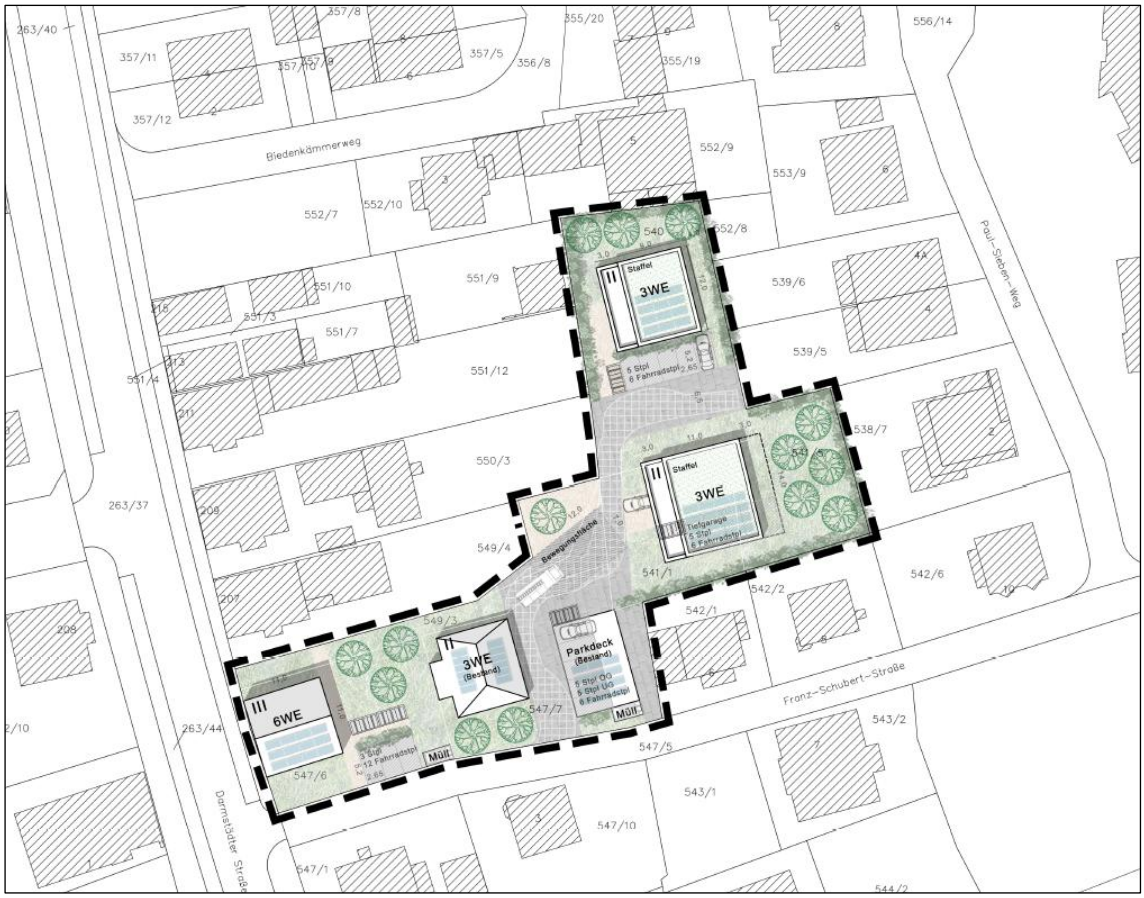

Abb. 12: Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan, o. M. (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Juli 2025)

15.1 Wohnstruktur

Im Plangebiet ist die Errichtung von drei freistehenden Mehrfamilienhäusern sowie die Modernisierung eines bestehenden Gebäudes und eines Parkdecks unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur geplant.

Neubau Mehrfamilienhäuer (Flurst. 540 und 541/1)

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird durch zwei neue Mehrfamilienhäuser innerhalb der Flurstücke 540 und 541/1 nachverdichtet. Jedes Gebäude hat zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss und enthält drei Wohneinheiten.

Für jedes Wohngebäude werden Flächen für Stellplätze und Fahrradabstellplätze errichtet. Die Wohngebäude sind durch die private Erschließung und die Zufahrten an die Haupterschließung angebunden.

Bestandsgebäude Franz-Schubert-Straße (Flurst. 547/7)

Das bestehende Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und Walmdach innerhalb des Flurstücks 547/7 wurde bereits modernisiert. Das vorhandene Parkdeck wird erhalten.

Neubau Darmstädter Straße (Flurst. 547/6)

Das ortsbildbeeinträchtigende bestehende Gebäude des Gebrauchtwagenhandels soll zurückgebaut und durch einen sozial geförderten Neubau mit drei Vollgeschossen und Satteldach innerhalb des Flurstücks 547/6 ersetzt werden. Hier sind sechs Wohneinheiten geplant.

15.2 Erschließung

Ziel ist es, den Verkehrs- und Parkdruck im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung nicht zu erhöhen und zugleich eine gute Erreichbarkeit, insbesondere des nordöstlichen Plangebiet, zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird eine neue private Verkehrsfläche geplant, die die Flurstücke 540 und 541/1 an die Hauptstraße anbindet (s. Abb. 12).

Die neue Erschließung ist ausgehend von der Franz-Schubert-Straße zwischen dem bestehenden Parkdeck und dem westlich angrenzenden Wohngebäude geplant. Sie dient der Erschließung von insgesamt 6 Wohneinheiten auf den Flurstücken 540 und 541/1. Die geplante private Verkehrsfläche weist an beiden Enden eine Breite von jeweils rund 6 m auf. Im mittleren Bereich befindet sich ein ausreichend dimensionierter Platz, der als Ausweich- und Wendemöglichkeit dient. Die Erschließung ist so ausgestaltet, dass sie auch von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr befahren werden kann. Entsprechende Bewegungsflächen sind nachgewiesen und die Schleppkurven sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Siehe auch Kap. 16.9 „Private Verkehrsfläche“.

Die Erschließung der Wohngebäude auf den Flurstücken 547/6 und 547/7 erfolgt direkt über die Franz-Schubert-Straße. An deren Einmündung sind die erforderlichen Sichtfelder (Anfahrsicht) auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrende nachgewiesen.

15.3 Nachbarschutz

Gemäß § 15 BauNVO können bauliche Anlagen unzulässig sein, wenn sie aufgrund ihrer Anzahl, Lage, Zweckbestimmung oder des Umfangs der Eigenart des betreffenden Baugebiets widersprechen. Ebenfalls unzulässig gemäß § 15 BauNVO sind bauliche Anlagen, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Störungen ausgesetzt wären. Dabei ist zu beachten, dass das Rücksichtnahmegebot nicht impliziert, dass jegliche Beeinträchtigungen generell zu vermeiden sein müssen. Dem betreffenden Nachbarn steht lediglich das Recht zu, Nutzungsstörungen abzuwehren, wenn diese als rücksichtslos anzusehen sind.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich, der von Wohngebäuden mit Gärten und Stellplätze geprägt ist. Die geplante Wohnnutzung mit Stellplätzen wird daher als verträglich angesehen.

Die geplanten Gebäude werden mit ausreichendem Abstand zueinander und zu den umgebenden Gebäuden errichtet.

Unter Berücksichtigung des ansteigenden Geländes bleibt der Neubau auf dem Flurstück 540 mit einer Höhe von ca. 9,5 m niedriger als das bestehende Nachbarhaus im Osten

(Flurstück 539/6). Der Mindestabstand zur Nachbargrenze wird gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) mit 4,0 m eingehalten, während der Abstand zum Nachbarhaus mit ca. 20,0 m deutlich größer ist. Auch der Neubau auf dem Flurstück 541/1 bleibt mit einer Höhe von ca. 4,5 m niedriger als das bestehende Nachbarhaus im Osten (Flurstück 541/5). Hierbei beträgt der Abstand zum Nachbargebäude im Osten ca. 24,5 m (s. Abb. 13).

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden im Osten und in Anbetracht der Topographie des Gebietes als verträglich eingeschätzt. Die großzügigen Abstände gewährleisten, dass beide Neubauten über ausreichende private Grünflächen, Belichtung und Belüftung verfügen. Eine Verschattung durch die neuen Gebäude kann ausgeschlossen werden. Es sind keine Belästigungen oder Störungen für die Nachbarschaft zu erwarten.

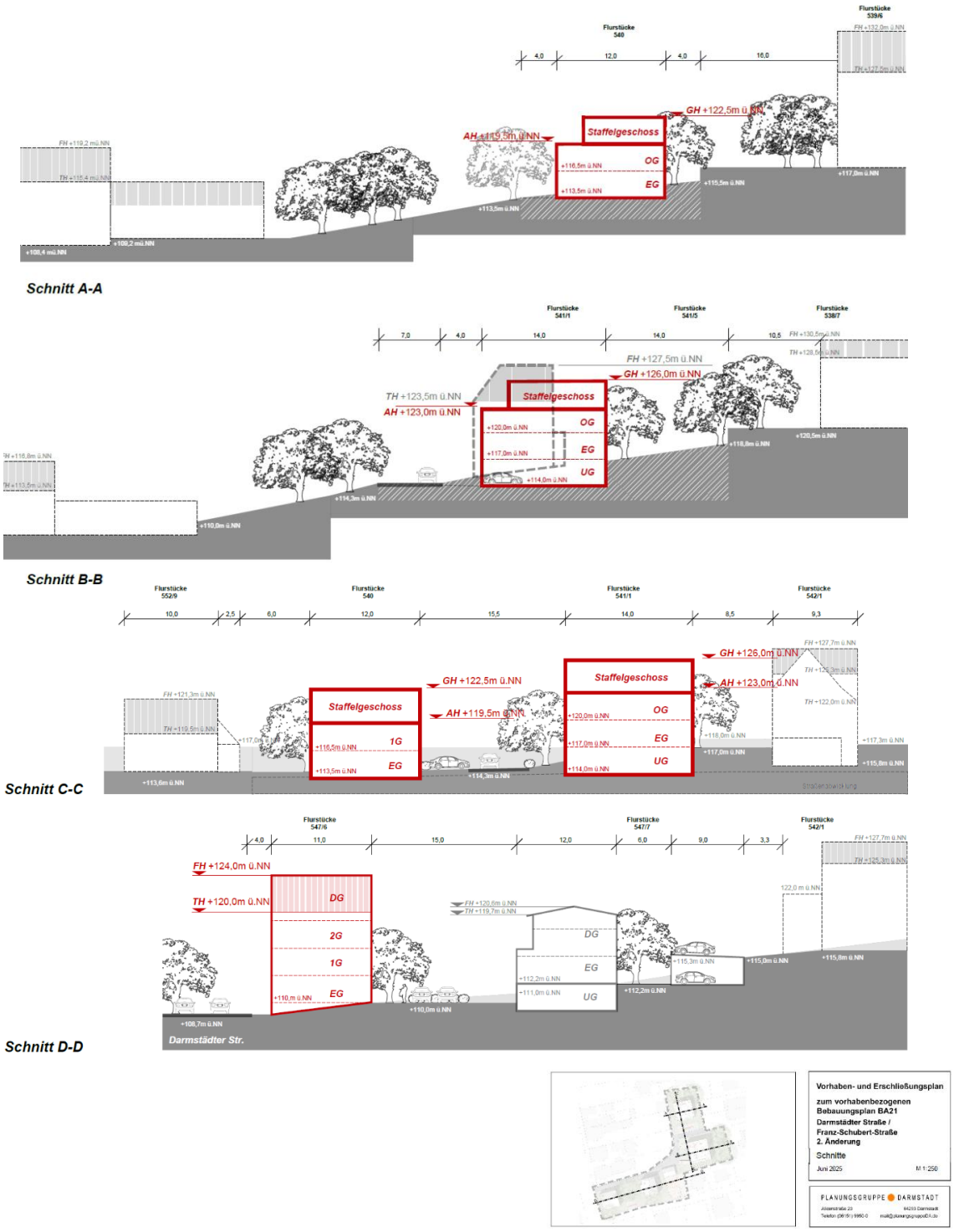

Abb. 13: Vorhaben- und Erschließungsplan – Schnitte, o. M. (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Juli 2025)

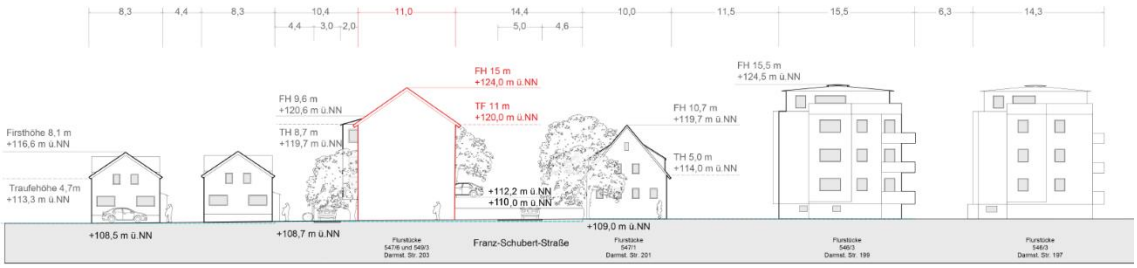

Abb. 14: Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht West, o. M. (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Juli 2025)

15.4 Grünstruktur

Die Grün- und Freiraumstruktur besteht aus Belagsflächen, Bäumen, Hecken, Bodendeckender Vegetation und Rasenflächen.

Ziel ist es, die Freiflächen nutzbar zu machen und eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu schaffen. Auch die Sicherheit im Zusammenhang mit Feuerwehrandienflächen zu gewährleisten und den Anforderungen an Müllstandort und Fahrradstellplätze gerecht zu werden. Darüber hinaus ist auch eine extensive Dachbegrünung mit Sedumarten vorgesehen. Durch die extensive Dachbegrünung werden zudem klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen (Siehe Kap. 16.15.2).

16. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

16.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Möglichkeiten des § 12 Abs. 3 BauGB wird bei der Art der baulichen Nutzung von den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung abgewichen und vorhabenbezogene Festsetzungen getroffen.

Allgemein zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, somit wird der Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt. Entlang der Darmstädter Straße werden sozial geförderte Wohnungen geschaffen.

Im Bebauungsplan „BA 21 Für das Gebiet zwischen Grafenstr., Schlossstr., Franz-Schubert Str., und Darmstädter Str. B3“ ist das Plangebiet bisher als Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „BA 21 Darmstädter Straße / Franz-Schubert-Straße – 2. Änderung“ ändert die Art der baulichen Nutzung in seinem Geltungsbereich (Siehe Kap. 5.4).

16.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale zulässige Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Grundlage für die Bestimmungen und Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist der in Kap. 15 beschriebene Vorhaben- und Erschließungsplan.

16.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

<u>GRZ I</u>

Um eine für den Standort und das Vorhaben angemessene Dichte zu erreichen und eine zeitgemäße Wohnbebauung errichten zu können, werden innerhalb des Baugrundstücks mit Index „c“ eine GRZ von max. 0,4 und innerhalb der Baugrundstücke mit Indizes „a“, „b“

und “d“ eine GRZ von max. 0,3 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 eingehalten bzw. unterschritten.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aus städtebaulicher Sicht sind gewahrt. Eine Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung ist durch den ausreichenden Abstand gegeben.

GRZ II

Gemäß dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von u. a. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu 50 von Hundert überschritten werden (GRZ II), höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze).

Um die im Vorhaben- und Erschließungsplan entstehenden Bedarf an Nebenanlagen (Zuwegungen, Fahrradabstellplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten, Tiefgaragen etc.) zu decken, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese baulichen Anlagen innerhalb des Baugrundstücks mit den Indizes „a“ und „d“ auf eine GRZ von 0,6 zugelassen.

Analog zur Festsetzung GRZ ist auch bei der GFZ das städtebauliche Konzept Grundlage der Festsetzung. Die Festsetzungen der GFZ korrespondieren mit den Festsetzungen der GRZ und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlage. Die Orientierungswerte von 1,2 gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden unterschritten.

Bei der Berechnung der GFZ bleiben u. a. Terrassen und Balkone, Vordächer und Dachüberstände, Zuwegungen und Zufahrten, und (überdachte) Stellplätze unberücksichtigt.

Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen

Im Bebauungsplan sind gemeinschaftlichen Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind Flächenanteil an außerhalbe des Baugrundstückes gelegenen Gemeinschaftsanlagen, soweit der Bebauungsplan dies festsetzt, der Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen. Dies hat zur Folge, dass die Fläche des Baugrundstückes, welcher für die Ermittlung des zulässigen Nutzungsmaßes von entscheidender Bedeutung ist, durch das Hinzurechnen von Flächenanteil an Gemeinschaftsanlagen rechnerisch vergrößert wird.

Die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen verpflichtet zur gemeinschaftlichen Herstellung und Unterhaltung der Anlage. Die Flächen der Gemeinschaftsanlagen in Form von gemeinschaftlichen Garagen und Stellplätze ist den Baugrundstücken entsprechend den Indizes „c“ und „d“ zu zuordnen und eine verhältnismäßige Aufteilung zu schaffen. Maßgeblich für den Flächenanteil an den Gemeinschaftsanlagen ist der jeweilige Flächenanteil der Gemeinschaftsanlagen bezogen auf das Flächenverhältnis des jeweiligen Baugrundstückes zur Gesamtfläche des Baugrundstückes, d. h. größere Baugrundstücke bekommen einen höheren Anteil an der Gemeinschaftsfläche.

16.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden zwei bzw. drei Vollgeschosse mit Dachgeschosse oder Staffelgeschosse festgesetzt.

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist, werden Festsetzungen zur maximalen Außenwandhöhe und maximalen Gebäudehöhe (höchster Punkt des Daches) getroffen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist notwendig, um ein Einfügen in die vorhandene Bebauung in der Umgebung sicherzustellen.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird für jedes Baugrundstück eine spezifische Geländehöhe gemäß der Vermessung festgesetzt und werden in der textlichen Festsetzung I. 2.1.1 einzeln aufgeführt. Die maximalen zulässigen

Gebäude- und Außenwandhöhen werden im Plangebiet entsprechend differenziert festgesetzt. Die unterschiedlichen Höhenbegrenzungen ergeben sich aus der bewegten Topographie des Gebiets.

Die Höhenfestsetzung lässt neben den festgesetzten Vollgeschossen ein zusätzliches Staffelgeschoss zu. Gemäß § 2 Abs. 5 HBO sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Für untergeordnete technische Aufbauten z.B. Dachaufbauten für Haustechnik (Lüftungsanlagen, Klimageräte), Aufzüge oder Treppenhauserhöhungen sowie Wartungswege oder Schutzvorrichtungen sind im Bebauungsplan Höhenüberschreitungen für bis zu 1,0 m zulässig. Damit die technischen Aufbauten nicht zu massiv auftreten dürfen diese Anlagen nur maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Zur Förderung einer energetischen Planung dürfen Anlagen zur Solarenergiegewinnung die gesamte Dachfläche überdecken und die Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m überschreiten.

16.2.3 Staffelgeschoss

Staffelgeschosse sind in den Baugrundstücken mit den Indizes „a“ und „b“ zulässig. Es soll der Eindruck eines dritten Vollgeschosses vermieden werden. Um dies sicherzustellen, müssen die westliche Längsseite des Staffelgeschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses um mindestens 3,0 m zurücktreten.

16.3 Bauweise

Die Bauweise wird in Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan definiert. Entsprechend sind nur Einzelhäuser zulässig.

16.4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen wird eingeschränkt, um die Freihaltung von Grundstücksbereichen von diesen Anlagen zu gewährleisten. Weiterhin wird durch die Festsetzung von Flächen für diese Anlagen die städtebauliche Gestalt des Gebietes gesteuert.

In den Plangebiet werden ca. 15 Wohneinheiten hergestellt. Der Stellplatzbedarf wird gemäß der örtlichen Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim berechnet. Für Mehrfamilienhäuser ist abhängig von der Wohnfläche pro Wohneinheiten folgender Stellplatzbedarf vorgesehen:

- bis 40 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz je Wohnung
- bis 60 m² Wohnfläche: 1,2 Stellplätze je Wohnung
- über 60 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze je Wohnung

Da für die geplanten Wohneinheiten überwiegend eine Wohnfläche von über 60 m² angenommen wird, ist mit einem Stellplatzbedarf von durchschnittlich 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit zu rechnen. Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 23 Stellplätzen. Zusätzlich sind gemäß Satzung 2 Fahrradabstellplätze pro Wohnung für Mehrfamilienhaus nachzuweisen. Damit ergibt sich ein Stellplatzbedarf von insgesamt 30 Fahrradabstellplätze.

Zur Gewährleistung eines geordneten Erscheinungsbilds wird die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen auf die für Stellplätze vorgesehenen Flächen und Parkdeck eingeschränkt. Um den Bedarf an Stellplatzflächen in einer Tiefgarage unterbringen zu können, sind für die Tiefgarage Flächen ausgewiesen worden.

Fahrradabstellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auf den Grundstücken zu errichten.

16.5 Gemeinschaftsanlagen – Gemeinschaftsmüllstandplätze

Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die nur von einer bestimmten Gruppe von Personen gemeinsam genutzt werden. Deshalb muss genau festgelegt werden, wer diese Anlagen nutzen darf und wie die Nutzung geregelt ist.

Eine entsprechende Wendeanlage für Müllfahrzeuge kann aufgrund der Platzverhältnisse innerhalb des Plangebietes nicht hergestellt werden. Aus diesem Grund sind zwei gemeinschaftlich Sammelstandplätze für Müllbehälter dezentral entlang der Franz-Schubert-Straße vorgesehen. Die Müllabfuhr erfolgt wie bisher und fährt nicht durch das Plangebiet.

Einer der Müllstandplätze befindet sich im Bereich des Parkdecks auf der mit „GMÜ 1“ gekennzeichnete Fläche und ist für 6 Wohneinheiten der Baugrundstücke mit den Indizes „a“ und „b“ vorgesehen. Der andere ist auf der mit „GMÜ 2“ gekennzeichneten Fläche geplant und dient 9 Wohneinheiten der Baugrundstücke mit Indizes „c“ und „d“.

16.6 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Um die in der örtlichen Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim geforderte Anzahl an Stellplätzen zu erreichen und den Parkdruck im Plangebiet nicht zu erhöhen, ist die Nutzung des bestehenden Parkdecks sicherzustellen. Aus diesem Grund wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck als Parkdeck mit „GGa1 / St“ für gemeinschaftliche Garagen und Stellplätze ausgewiesen.

Innerhalb dieser Fläche ist ein eingeschossiges Gebäude geplant, das in der unteren Ebene ein Garagengeschoss und oberhalb davon eine Fläche für oberirdische Stellplätze umfasst.

Die gemeinschaftlichen Garagen und Stellplätze werden den Baugrundstücken vertraglich fest zugeordnet.

16.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird die Wohnqualität im Plangebiet verbessert, da dies dazu beiträgt, die Wohndichte auf ein verträgliches Maß anzupassen.

Indirekt werden mit der Beschränkung der Wohneinheiten auch die erforderlichen Stellplätze und Garagen und somit die tatsächlich überbauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken reduziert. Weniger Wohneinheiten bedeuten folglich einen höheren Anteil an verfügbaren Freiflächen auf dem Grundstück und damit ein „Mehr“ an Wohnqualität. Dies bedeutet auch, dass mit der Beschränkung der Wohnungen die Belastung der angrenzenden Straßen eingeschränkt wird.

16.8 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

Um ein Angebot an günstigem Wohnraum im Plangebiet zu schaffen, wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Fläche nur der Mietwohnungsbau zu errichten ist, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

Aus der Festsetzung folgt weder eine Pflicht für den Eigentümer oder Bauherrn, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, noch begründet sie den Anspruch auf Bereitstellung von Wohnraumfördermitteln. Diese Festsetzung stellt im Kern eine Vorschrift dar, die lediglich Einschränkungen bezüglich der Größe der Wohnungen, Grundrissgestaltung und Ausstattung der Gebäude vorgibt, ohne dass damit ein Anspruch auf Gewährung öffentlicher Mittel oder eine Verpflichtung zur Inanspruchnahme solcher Mittel verbunden ist (vgl. §§ 2, 7, 9 bis 17, 39 bis 41 II. WoBauG). Daher wurden im Grundstückskaufvertrag bereits Regelungen getroffen, die im städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert werden.

16.9 Private Verkehrsfläche

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO sind bei Gebäuden mit der Gebäudeklasse 2, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten zu den Gebäuden und Bewegungsflächen herzustellen. Die festgesetzte private Verkehrsfläche wird als Zufahrt zu den Gebäuden innerhalb der Baugrundstücke mit den Indizes „a“

und „b“ benötigt. Außerdem steht die Verkehrsfläche ebenso für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge zur Verfügung.

Nach den allgemeinen Anforderungen der Feuerwehr ist der geplante Wohnweg somit mit einer Mindestbreite von 3 m und einem Außenradius der Kurve von 10,5 m anzulegen. Eine entsprechende Bewegungsfläche mit den Maßen 7 m x 12 m ist in dem städtebaulichen Entwurf berücksichtigt worden. Auf dem Platz wird eine Feuerwehraufstellfläche freigehalten, die zudem eine freie Sicht gewährleistet, um den Begegnungsverkehr sicher zu ermöglichen.

16.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

16.10.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden entsprechende Vorkehrungen festgesetzt.

Es wird auf Kap. 9 verwiesen.

16.10.2 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Aufgrund der Gebäude mit großen Fenstern werden Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos für Vögel festgesetzt.

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 1,5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

16.10.3 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet leistet einen Beitrag zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für Insekten sowie Irritationen von Vögeln und Fledermäusen. Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen Lichtemissionen in benachbarte Gärten und die Quartierbereiche und Flugbahnen der Fledermäuse (Traufbereiche am Maßnahmengebäude) kommen kann. Auch die benachbarten Gebäude sind nicht anzustrahlen, da auch hier mit Vorkommen geschützter Arten gerechnet werden muss.

Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollen z. B. Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist oder abgeschirmte Außenbeleuchtungen verwendet werden, um das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren zu minimieren. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60 °C sollte nicht überschritten werden. Diese sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelborange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen. Für die Außenbeleuchtungen auf den Baugrundstücken sind Farbtemperaturen zwischen 1.600-2.400 Kelvin (K) zulässig. Hierbei ist die Minimierung der Beeinträchtigung von nachtaktiven Insekten weiterhin sicherzustellen und der Bedarf der Farbtemperaturerhöhung nachvollziehbar darzulegen.

Diese Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

16.10.4 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

16.10.5 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Deshalb wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück zu versickern ist.

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen. Die festgesetzte Dachbegrünung bietet einen Rückhalt und besitzt eine Reinigungsfunktion des Niederschlagswassers, bevor es in den Boden eingeleitet wird.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 8 des Wasserhaushaltgesetzes erforderlich. Dieser ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen.

Es wird auf Kap. 10.3 verwiesen.

16.11 Mit Gehrecht zu belastende Flächen

Der Gemeinschaftsmüllstandplatz für die Baugrundstücke mit Indizes „a“ und „b“ liegt auf angrenzenden Grundstücken. Daher ist es notwendig, die Flächen zu Gemeinschaftsmüllstandplatz mit einem Gehrecht zugunsten der Grundstücke festzusetzen.

Durch die Festsetzungen des Gehrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Inanspruchnahme der Fläche geschaffen. Die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. Errichtung von baulichen Anlagen), die die Ausübung des Gehrechts behindert oder unmöglich machen würde. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird dagegen noch kein Nutzungsrecht begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch einen Vertrag, durch Baulast (§ 75 HBO), Grundbucheintrag etc.

16.12 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Mit den Festsetzungen I.11. und II. 15. von Anlagen zur Solarenergiegewinnung oder von Solarwärmekollektoren auf Gebäuden wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil der Strom- und Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren.

Die Anlagen sind auf den Dächern in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

16.13 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden aufgrund der im Kapitel 11 „Immissionsschutz“ beschriebenen Rahmenbedingungen getroffen.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte an den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht, wurde die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Die grundsätzlichen Möglichkeiten von aktiven Schallschutzmaßnahmen schieden aufgrund der innerstädtischen Lage und der geringen Gebietsgröße für das Plangebiet aus.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (Siehe Festsetzung I. 12.).

16.14 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

16.15 Erhaltung von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume haben in begrenztem Umfang eine Bedeutung für den Naturschutz als auch für die Klimaanpassung und das Stadtbild. Die Festsetzung I. Nr. 13.1 stellt sicher, dass die erhaltenswerten Bäume im Geltungsbereich entsprechend geschützt sind.

16.15.1 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen I. Nr. 13.2 zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Begrünung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

Um einen Mindestbestand an Bäumen für das Plangebiet zu sichern, wird das Anpflanzen von mindestens einem heimischen Laubbaum oder einem Obstbaum je angefangene 100 qm Grundstücksfläche festgesetzt. Die große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen (Artenempfehlungen) belassen den Grundstücksbesitzern eigenen Gestaltungsspielraum.

Das großflächige Auslegen von Kies, Schotter und Splitt ist nicht zulässig, da Niederschlagswasser dadurch kaum oder nur eingeschränkt abfließen kann. Dies wirkt sich negativ auf den Klimaschutz aus. Ausnahmeweise sind baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,50 m zulässig.

16.15.2 Dachbegrünung

Die Festsetzung I. Nr. 13.3 zur Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern dient zur Förderung der Be- und Durchgrünung des Gebiets.

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

Soweit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zum Einsatz kommen, sind diese in Kombination mit einer Dachbegrünung zu errichten.

16.16 Begrünung von Tiefgaragen

Die Begrünung von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche dient u. a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die 80 cm mächtige Substratschicht mit Vegetation, die auf dem Gebäudeteil aufliegt, wird verhindert, dass die Sonneneinstrahlung direkt auf die Gebäudehülle einstrahlt.

16.17 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Zur dauerhaften Erhaltung der zu pflanzende Bäume, zur Erhöhung der Durchgrünung und der Schaffung kleiner Lebensräume für die Fauna (Insektenwelt) sowie zur optischen Aufwertung des Plangebietes wird eine Festsetzung getroffen, die Qualität und die Größe sowie den zeitlichen Rahmen der Anpflanzungen regelt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten und somit zur Kompensation von Eingriffen dienen können.

17. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Dachformen und -neigung

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden die Dachformen und Dachneigungen festgesetzt. Die festgesetzten Dachformen orientieren sich an der Bebauung in der Umgebung. Es sind begrünte Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 5° und geneigte Dächer (Satteldächer und Walmdächer) zwischen 30° und 42° zulässig.

Mit der Zulässigkeit von Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dächern wird ermöglicht, einen möglichst hohen Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren.

17.2 Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Aus gestalterischen Gründen und um Blendwirkungen zu reduzieren sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung oder Solarwärmekollektoren gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

17.3 Einfriedungen

Die Höhenbeschränkung von 1,5 m oder alternativ mindestens alle 2 Meter ein Durchgang mit einer Mindestbreite von 20 cm und die Vorgaben des Materials der Einfriedungen erhalten ein Mindestmaß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, ohne das Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

17.4 Einhausung

Müllbehälter (-standsplätze) sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen einzuhausen und mit Hecken- und Sträuchern zu bepflanzen. Damit sind die Müllbehälter abgeschirmt, tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

18. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sowie bei deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Plangebiet liegen Grundwasserflurabstände ca. 14,0 m vor. Zusätzlich können in nassen Jahren und nach starken Niederschlagsereignissen die Grundwasserspiegel nochmals ansteigen.

Im Geltungsbereich liegt eine Eintragung im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessen Altstandorte vor. Es wird auf Kap. 12 „Altlasten“ verwiesen.

19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

19.1 Verbal-argumentative Einordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung Wohngebietes geschaffen. Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

Eingriffe

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna
- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereichen
- Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung von Flächen

Minimierung und Ausgleich

Die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich möglicher negativer Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Plangebiet unter anderem durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen
- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Grundstücksbepflanzung, Dach- und Tiefgaragenbegrünung
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge, bei der Herstellung von befestigten Flächen anstelle von Vollversiegelungen
- Artenschutzmaßnahmen zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen, Totholzkäfer und weiterer Insekten.

19.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

20. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

21. Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt die Stadt einen Durchführungsvertrag mit dem Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern.

Der Vertrag enthält u. a. folgende den Bebauungsplan ergänzende Regelungen:

- Städtebauliche Planung des Vorhabens,
- Einrichtung des Gebäudes im KFW-Effizienzhaus 55 Standard,
- Umsetzung von sozialem Wohnungsbau,
- Umsetzung von Arten- und Landschaftsschutzmaßnahmen,
- Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

- Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und –anlagen
- Kostentragung und Fristen für die Baudurchführung.
- Monitoring

22. Bodenordnung

Nach den vorliegenden Eigentumsverhältnissen ist ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

23. Planungsstatistik

Geltungsbereich	**2.673 m²**	**= 100 %**
Private Verkehrsfläche	450 m²	16,8 %
Allgemeines Wohngebiet	2.223 m²	83,2 %

24. Quelle

- Büro für Faunistik und Landschaftsökologie (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des BPlanvorhaben „Darmstädter Straße 205 / Franz Schubert Straße 4“ in 64625 Bensheim-Auerbach
- GEO-SERVICE (2020): Ergebnisse von orientierenden umwelttechnischen Bodenuntersuchungen
- Schalltechnisches Büro, A. Pfeifer, Dipl.-Ing.(2024): Immissionsberechnung Nr. 5736, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Darmstädter Straße/Franz-Schubert-Straße“ in Bensheim-Auerbach, Immissionsberechnung der Verkehrsgeräusche
- Dr. Rüdiger Klein (2024): Gründungsgutachten