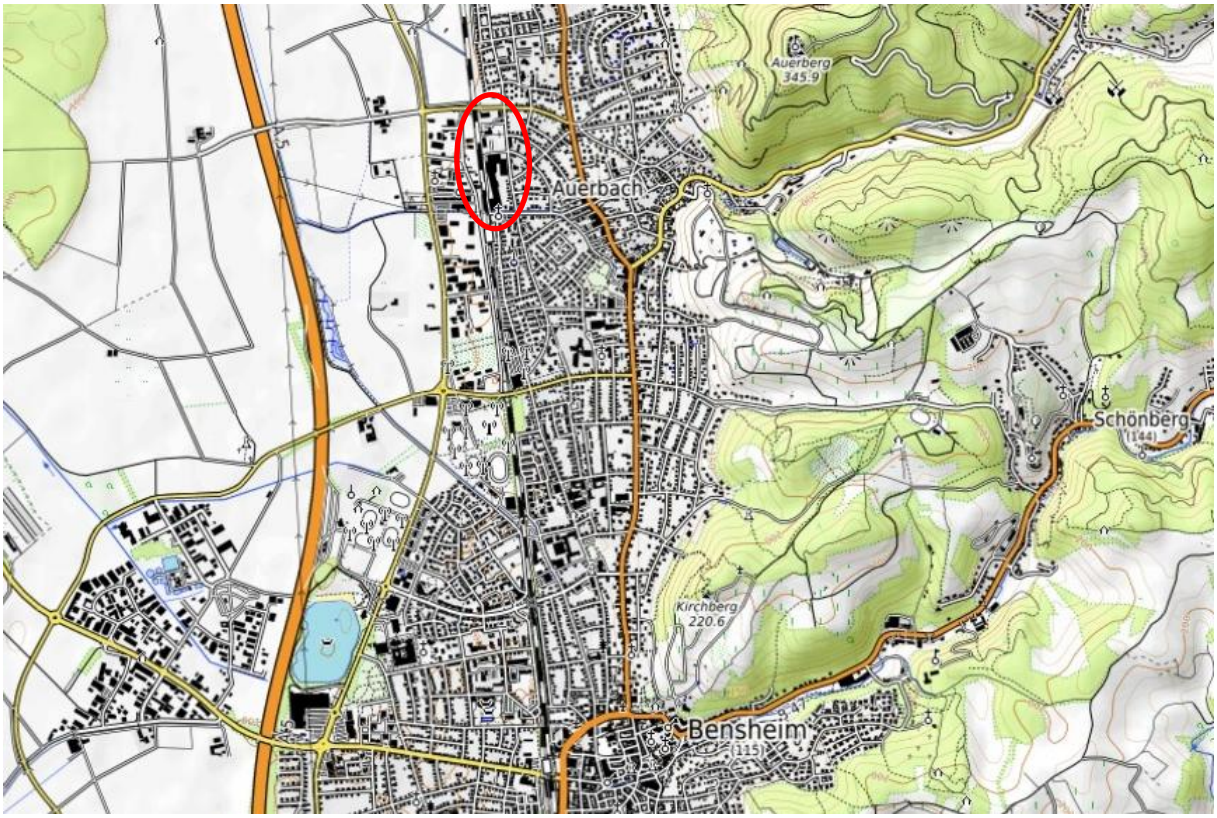
Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 58 „Alte Stobbefabrik“ in Bensheim-Auerbach



(Bildquelle: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTMI Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Erläuterung zum Bestandsplan

Mai 2026

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Dr. Luca Jokic
Goethestraße 11
64625 Bensheim
l.jokic@s2ip.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Verfahren 4
3. Bestand und Bewertung 4

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kernbereich des Plangebiets in Blickrichtung Süden 3
Abbildung 2: Darstellung der Biotoptypen: (A)10.510: voll versiegelten Fläche – Asphaltierung, 10.710 unbegrünte Dachfläche und (B) 10.520: nahezu versiegelte Fläche – Pflaster 5
Abbildung 3: Darstellung der Biotoptypen: (A) 04.120 Neuanpflanzung von Einzelbäumen, nicht einheimisch, (B) und (C) 11.221 gärtnerisch gepflegte Anlage 6
Abbildung 4: Darstellung der Biotoptypen: 04.110 Einzelbäume einheimischer Arten und 11.225 Wiese eines besiedelten Bereichs 6
Abbildung 5: Darstellung des Biotoptyps: 09.123 gemulchte Ruderalvegetation 7
Abbildung 6: Darstellung der Biotoptypen: 05.215 stark veränderter Bachlauf und 02.200 Gebüschartiger Holzstreifen mit 04.110 Einzelbaum, einheimisch 8
Abbildung 7: Darstellung der Biotoptypen: (A) 04.110 Laubbaumbestand, (B) 02.500 Hecke und (C) 11.221 Wiese eines besiedelten Bereichs 8

Anhang

Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Bensheim hatte im Jahr 2022 durch Aufstellung eines Bebauungsplans zur 1. Änderung BW 57 „Erweiterung Stubenwald II“ die Umsiedlung eines über Jahrzehnte im Stadtteil Auerbach ansässigen Unternehmens der Kunststoffverarbeitung vorbereitet. Das ehemals an der Schillerstraße in Bensheim-Auerbach ansässige Unternehmen hat zwischenzeitlich die Umsiedlung an den neuen Firmenstandort im Stubenwald vollzogen und somit die hierdurch frei gewordene Fläche von ca. 3,0 Hektar im Stadtgebiet von Auerbach für eine Folgenutzung frei gemacht. Durch die Stadt Bensheim wurde hier bereits im Vorfeld der Firmenumsiedlung eine Folgenutzung für den Wohnungsbau mit den Grundstückseigentümern abgestimmt. Auch die benachbarte Fläche eines Baustoffhandels kann nach Abstimmung mit den dortigen Eigentümern zumindest mittel- bis langfristig in ein Wohngebiet umgewandelt werden, wenngleich die aktuelle Nutzung durch einen Baustoffhandel noch für eine nicht abschließend bestimmte Zeit zulässig bleiben soll. Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und sinnvollen Folgenutzung der bisherigen Gewerbeflächen wird der vorliegende Bebauungsplan „Alte Stobbefabrik“ aufgestellt. Ziel der Planung ist die Schaffung eines modernen Wohnquartiers mit hoher Freiraumqualität und wenig Kfz-Verkehr innerhalb des Gebietes. Innerhalb des Wohnquartiers möchte die Stadt Bensheim zudem einen neuen Kindergarten etablieren sowie auch für ältere Bürgerinnen und Bürger ein altersgerechtes Wohnraumangebot schaffen. Nicht zuletzt sollen 25% der neu zu schaffenden Wohnungen den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen und für berechtigte Personen mit geringem und mittlerem Einkommen zur Verfügung stehen.

In einem längeren Abstimmungsprozess mit den politischen Gremien, mit der Stadtverwaltung und vor allem auch mit interessierten Bürgern des Stadtteils wurde eine städtebauliche Konzeption entwickelt, welche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan war.

Mit der Planung verfolgt die Stadt eine Planung zur baulichen Innenentwicklung, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen an den Siedlungsrändern zur Wohnraumversorgung zu minimieren. Die Stadt reagiert damit auf die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Flächen für Wohnraum und zu einer verbesserten Kinderbetreuung im Rahmen eines neuen Kindergartens und trägt somit zu einer nachhaltigen Innenentwicklung bei.



Abbildung 1: Kernbereich des Plangebiets in Blickrichtung Süden

Die Gebietsentwicklung bietet die Möglichkeit, eine innerstädtische Nachverdichtung zu realisieren, indem eine derzeit überwiegend brachliegende Fläche des bisherigen Firmengeländes für eine neue Nutzung aktiviert wird. Damit wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans zur baulichen Innenentwicklung und Folgenutzung eines brachgefallenen Gewerbestandortes wählt die Stadt das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB. Im Rahmen dieses Verfahrens ist keine formale Umweltprüfung vorgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Planung zu berücksichtigten. Dies erfolgt durch verschiedene Fachgutachten zu einzelnen Umweltbelangen sowie durch eine örtliche Bestandserfassung der Biotoptypen nach hessischer Kompensationsverordnung einschließlich der hier vorliegenden Bestands-beschreibung.

2. Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Sinne im unbeplanten Innenbereich und ist somit grundsätzlich bebaubar und bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das bislang überwiegend gewerblich genutzte und mit Gewerbeimmobilien bebaute Plangebiet ist rund 4,5 ha groß, weshalb der § 34 BauGB keinen hinreichenden Beurteilungsmaßstab für eine Wohnfolgenutzung darstellt. Die Folgenutzung des früheren Betriebsgeländes durch Wohnungen muss daher durch einen Bebauungsplan vorbereitet und hierdurch städtebaulich geordnet werden. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden liegt gleichfalls die baurechtliche Eingriffsregelung zugrunde. Demgemäß ergeben sich auch für das Schutzgut Boden gegenüber der vorliegenden Planung keine Eingriffe in den Boden.
Ein formaler Umweltbericht und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist aufgrund des vereinfachten Verfahrens (§ 13a BauGB) nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes angemessen zu berücksichtigen. Um hierbei den tatsächlichen baulichen Bestand einschließlich der baulich genutzten Freiflächen und insbesondere auch alle Grünflächen sowie Gehölzbestände zu berücksichtigen, wurde eine örtliche Bestandserfassung der Biotoptypen nach Hessischer Kompensationsverordnung 2018 durchgeführt und mit vorliegendem Bericht dokumentiert.

3. Bestand und Bewertung

Das Gewerbegebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Bensheim (Stadtteil Auerbach), südlich des Brückwegs, östlich der Bahnschiene, westlich der Schillerstraße sowie nördlich der Otto-Beck-Straße. Abgesehen von den westlich verlaufenden Bahnschienen und wiederum westlich daran angrenzenden Gewerbeflächen ist das Plangebiet von Wohnbauflächen umschlossen.

Das Plangebiet liegt in einem Höhenbereich von ca. 100 m ü. NN. und umfasst sowohl Firmengebäude, zu denen versiegelte Straßen und Wege hinführen als auch Wiesenflächen mit vereinzelten Bäumen oder Baumgruppen sowie kleinere Gehölzstreifen. Im Süden verläuft der Ziegelbach an der Grenze des Plangebiets. Der Bach selbst ist nicht Bestandteil des Plangebiets. Dennoch sind die Belange des Gewässerschutzes im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die bereits baulich genutzten Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 3, Flurstücke Nr. 381/10, Nr. 389/1, Nr. 389/2, Nr. 393/4, Nr. 395/4sowie Nr. 395/5 mit einer Gesamtfläche von 42.290 m^2. Weiterhin wurde eine Teilfläche der Schillerstraße am Ostrand des Plangebiets im Sinne der Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans als Verkehrsfläche in den Plangeltungsbereich aufgenommen.

Eine aktuelle Begehung des erfolgte am 08.04.2026 mit dem Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets ausschließlich anthropogen geprägt sind. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden. Die nachfolgende Unterteilung in Nutzungstypen erfolgte auf Grundlage der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK, 2022) sowie der Hessischen Kompensationsverordnung von 2018.

Flächenanteile gemäß Bestandsplan (siehe Anlage)

Geltungsbereich Bebauungsplan ohne Schillerstraße 42.290 m²	**100%**
Voll versiegelte Flächen	41,9
Dachfläche unbegrünt	35,9
Teilversiegelte Fläche	0,8
Wiese eines besiedelten Bereichs	13,1
Gärtnerisch gepflegte Anlage	4,7
Ruderalvegetation	2,9
Gehölzstreifen	0,4
Laubbaumansammlung	0,3

Große Teile der Freiflächen des Plangebiets wurden von PKWs und LKWs befahren. Daher gibt es sowohl vollversiegelte/asphaltierte Flächen als auch durch Pflastersteine nahezu versiegelte Abstellflächen (Abb. 2).



Abbildung 2: Darstellung der Biotoptypen: (A)10.510: voll versiegelten Fläche – Asphaltierung, 10.710 unbegrünte Dachfläche und (B) 10.520: nahezu versiegelte Fläche – Pflaster

In den Bereichen, die bislang als Parkplätze genutzt wurden, finden sich vereinzelt nicht einheimische Robinien (Robinia pseudoacacia). Diese befinden sich in Aussparungen der gepflasterten Abstellfläche (Abb. 3A). Die Rasenflächen der Sanner Ventures GmbH lassen sich als gärtnerisch gepflegte Anlage identifizieren, die sich durch eine artenarme Vegetation auszeichnet (Abb. 3B). An einzelnen Stellen werden zudem nicht einheimische Arten wie der amerikanische Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) gepflegt (Abb. 3C).

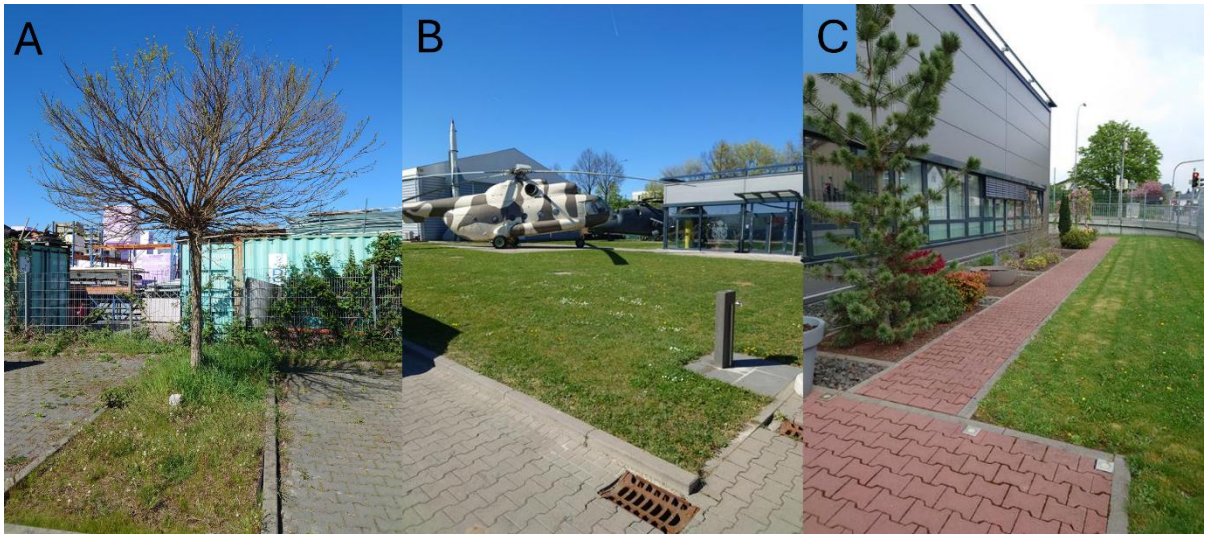


Abbildung 3: Darstellung der Biotoptypen: (A) 04.120 Neuanpflanzung von Einzelbäumen, nicht einheimisch, (B) und (C) 11.221 gärtnerisch gepflegte Anlage

Zudem gibt es noch eine große anthropogen geprägte Wiese mit einer zentralen Baumgruppe von abgestorbenen Birken (*Betula sp.*) und Silber-Pappeln (*Populus alba,* Abb. 4). Die Wiese besteht neben dominierenden Süßgräsern (*Poaceae*) vor allem aus krautigen Pflanzen wie gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gänseblümchen (Bellis perennis), Persische Ehrenpreis (Veronica persica), Gewöhnliches Habichtskraut (*Hieracium lachenalii*), Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*), Kleinblütige Königskerze (*Verbascum thapsus*), Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Rotklee (Trifolium pratense), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex ob tusifolius*), Stechapfel (*Datura stramonium*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Wegwarte (*Cichorium intybus*). Eine ähnliche Vegetation kann auch in den Aussparungen der gepflasterten Abstellfläche als Unterwuchs beobachtet werden (Abb. 3A).



Abbildung 4: Darstellung der Biotoptypen: 04.110 Einzelbäume einheimischer Arten und 11.225 Wiese eines besiedelten Bereichs

Entlang der westlichen Grenze zur Bahnschiene erstreckt sich beinahe über die komplette Länge des Plangebiets ein gemulchter Grünstreifen, der primär aus Brombeeren (*Rubus sect. Rubus*) sowie dem invasiven chinesischen Götterbaum (*Ailanthus altissima*) besteht. Vereinzelnd finden sich grasartige bis krautige Pflanzen wie Brennnesseln (Urtica), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) oder gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*). Auch zur nördlichen Grenze wird die primär vorkommenden Brombeeren (*Rubus sect. Rubus*) regelmäßig gemulcht (Abb. 5). Auch zwischen dem Otto Zillig Baustoffhandel und dem Parkplatz im Bereich des früheren Sanner-Firmengeländes befindet sich eine Ruderalvegetation bestehend aus primär Brombeeren aber vereinzelt auch aus schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und der Vogelkirsche (*Prunus avium*).



Abbildung 5: Darstellung des Biotoptyps: 09.123 gemulchte Ruderalvegetation

Angrenzend zu der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft der anthropogen geprägte Bachlauf des Ziegelbachs. Der Bachlauf ist vollständig verändert/begradigt worden und besitzt eine Wassergüte von 6. Aufgrund des befestigten Bachlaufs kommen wenige wasserliebende Spezies vor. Die Vegetation des steilen nördlichen Uferbereichs außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs besteht aus einem gebüschartigen Holzstreifen, der vorwiegend durch Gemeinene Hasel (*Corylus avellana*) geprägt ist. Vereinzelt ist auch eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) und eine Lambertshasel (*Corylus maxima*) zu beobachten. Der Unterwuchs an der steilen Böschung besteht hauptsächlich aus Efeu (*Hedera helix*). Am östlichen Ende des Gehölzstreifens steht eine große Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) mit einer Kronenweite von mindestens zehn Metern (Abb. 6).



Abbildung 6: Darstellung der Biotoptypen: 05.215 stark veränderter Bachlauf und 02.200 Gebüsch-artiger Holzstreifen mit 04.110 Einzelbaum, einheimisch

Gemäß § 23 des Hessischens Wassergesetz (HWG) beträgt der Gewässerrandstreifen fünf Meter. Durch die Berücksichtigung dieses Gewässerrandstreifens im Bebauungsplan werden sowohl die bereits aus artenschutzrechtlichen Gründen zum Erhalt festgesetzte Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) als auch der überwiegend einheimische und standorttolerante Gehölzstreifen auf der Parzelle des Ziegelbachs geschützt. Somit wird auch die außerhalb des Plangebiets, jedoch in unmittelbarer Nähe zur Gebietsgrenze vorkommende Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) geschützt (§ 23 HWG).

Zur östlichen Grenze des Plangebiets befinden sich vereinzelnde Eschen (*Fraxinus sp.*), eine Mittelmeer-Zypresse (*Cupressus sempervirens,* Abb. 7A) oder Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie eine Hecke bestehend aus Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Feldahorn (*Acer campestre*, Abb. 7B). Schließlich wird der westliche Grünstreifen durch die immergrüne Kriech-Heckenkirsche (*Lonicera pileata*) sukzessiv überwachsen (Abb. 7C).

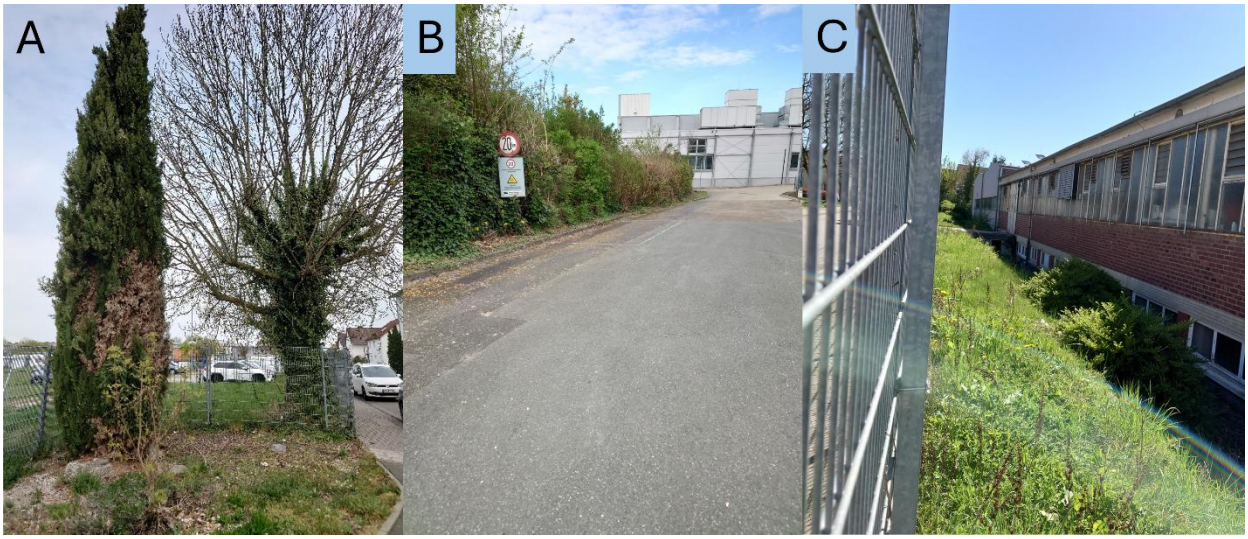


Abbildung 7: Darstellung der Biotoptypen: (A) 04.110 Laubbaumbestand, (B) 02.500 Hecke und (C) 11.221 Wiese eines besiedelten Bereichs

Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme der zum Erhalt festgesetzten Linde in der Südwestecke des Plangebiets keine Gehölze oder Biotoptypen vorliegen, die aufgrund eines Schutzstatus oder ihrer ortsbildprägenden Wirkung zwingend zu erhalten wären.