

Stadt Bensheim

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Bensheim**

Erläuterungsbericht

Februar 2003

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Birgit Hohwiller

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Städtebauarchitekten

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Stadt Bensheim hat beschlossen, ihren wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 in einem Teilbereich zu ändern.

Ziel dieser 3. Änderung ist es, bisher als gemischte Bauflächen – Planung dargestellte Flächen in gewerbliche Bauflächen – Planung umzuwandeln.

Für die gesamte Fläche zwischen Berliner Ring, Brückweg, Ziegelbachstraße und Bahnlinie wurde im März 1991 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Der Geltungsbereich wurde in zwei Teilbereich geteilt, wobei zunächst der südliche Teil entwickelt wurde. Aufgrund fortschreitender Bautätigkeiten im südlichen Teilbereich, besteht nun die Notwendigkeit, als konjunkturelle Weiterentwicklung, auch den nördlichen Teilbereich zu entwickeln.

Um die Entwicklung dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemarkung Bensheim-Auerbach zwischen Berliner Ring, Brückweg, Ziegelbachstraße und Bahnlinie Frankfurt-Heidelberg.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand August 2002)

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der zum 1.1.1998 in Kraft getretenen Fassung (BGBl. I S. 2102)
- **Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)** vom 6. September 2002 (GVBl. I S. 548)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** i. d. F. vom 16.04.1996 (BGBl. I 145), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I 364)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 27.06.2002 (GVBl. I, S. 324ff).
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)** i. d. F. vom 26. 09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als Bereich für Industrie und Gewerbe - Bestand dargestellt. Somit ist die Darstellung einer Baufläche an diesem Standort mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt den Bereich als gemischte Bauflächen - Planung dar.

4. Städtebauliche Situation

Die Flächen entlang des Berliner Rings und der Verlängerung der Lahnstraße sind, bis auf ein genehmigtes Gebäude am Berliner Ring, unbebaut. Sie werden z.T. noch landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Intern sind die Flächen über die Verlängerung der Lahnstraße erschlossen, die hier jedoch nur als Feldweg vorhanden ist.

5. Inhalt der Änderung und Begründung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt sicher, dass auf den ehemals landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen gewerbliche Nutzung verwirklicht werden kann.

Das Gelände soll unter optimierten, wirtschaftlichen und daraus bedingten städtebaulichen, sozialen und umweltbezogenen Gesichtspunkten neu geordnet und strukturiert werden. Die Neuordnung berücksichtigt die Lagegunst der Fläche in der Nähe des Auerbacher Zentrums sowie mehrerer Wohngebiete und den direkten Anschluss an den Bahnhof Auerbach.

Um die geplante Nutzung zu ermöglichen soll diese Fläche im Flächennutzungsplan im Zuge der 3. Änderung in eine gewerbliche Baufläche – Planung umgewandelt werden.

Entwickelt aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan BA 17 B / 2. Teil „Östlich Berliner Ring, südlich Brückweg“ in Bensheim-Auerbach aufgestellt.

Bensheim, den 22.04.2003

Der Magistrat
der Stadt Bensheim



[Handwritten signature]
Strauch
Erster Stadtrat