



Stadt Bensheim

B e b a u u n g s p l a n

BA 6 „Ecke Bachgasse/ B3“

3. Änderung
im Stadtteil Bensheim-Auerbach

B e g r ü n d u n g

Stand: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



Heppenheim, 12. März 2009

INFRAPRO

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR

AM ERBACHWIESENWEG 4 64646 HEPPENHEIM

FON 06252 - 689120

FAX 06252 - 689129

E-MAIL MAIL@INFRAPRO.DE

INTERNET HTTP://WWW.INFRAPRO.DE



Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	2
2. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	5
3. GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM	6
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	8
7.1 Eingriffsregelung	8
7.2 Umweltprüfung	8

Anlagen:

- Planteil im Maßstab 1 : 1000 mit textlichen Festsetzungen

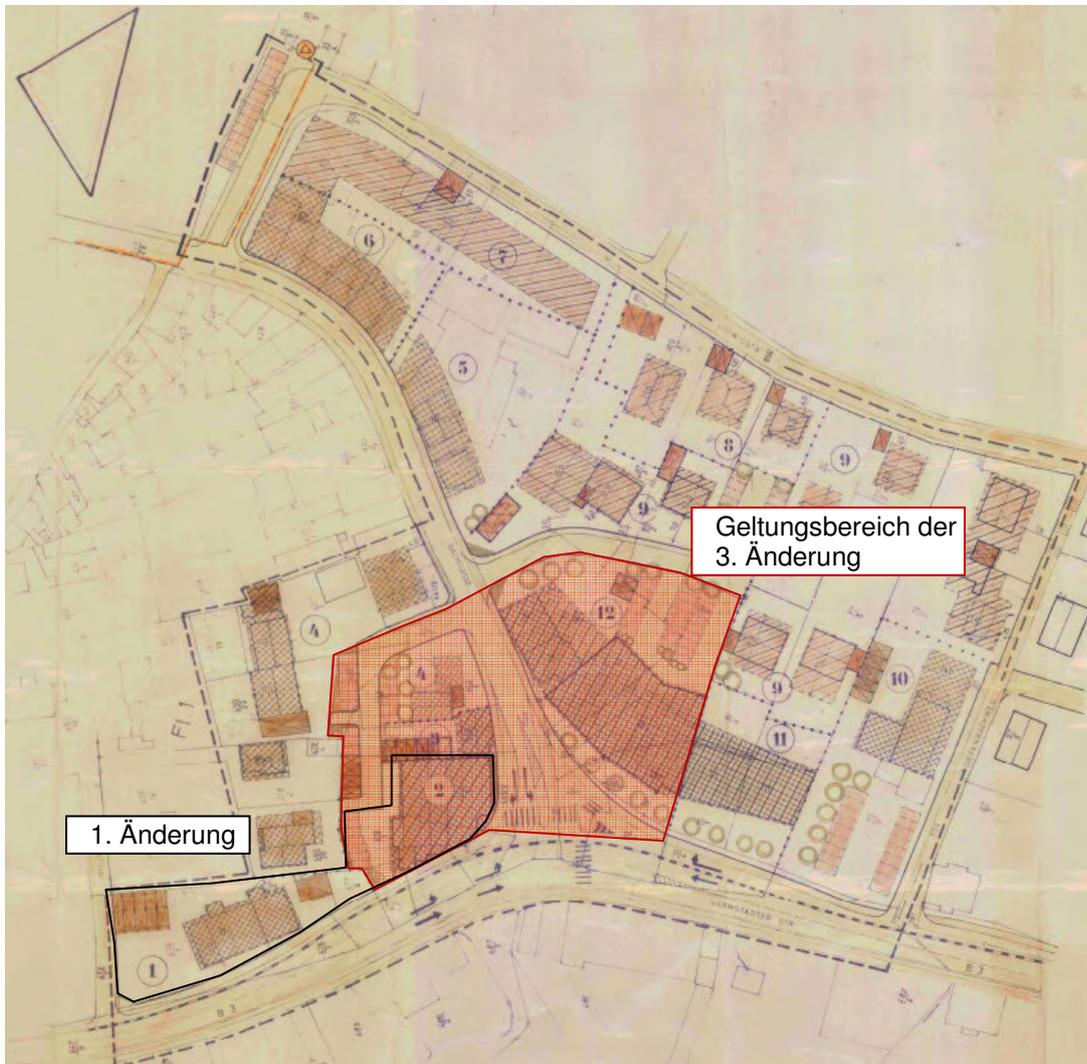


1. Anlass und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Knotenpunkt Bachgasse BA6“ der Stadt Bensheim ist seit dem Oktober 1980 rechtskräftig. Mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes sollten die Nutzungen in der zentralen Ortslage im Stadtteil Bensheim Auerbach städtebaulich geordnet und der Rahmen für maßvolle bauliche Ergänzungen geschaffen werden.

Dazu wurde entlang der Darmstädter Straße und der Bachgasse gemäß § 6 BauNVO Mischgebiet und an der Ecke Bachgasse gemäß § 7 BauNVO Kerngebiet festgesetzt, während die hinteren Bereiche einer Wohn oder Mischnutzung geöffnet wurden. Hierbei wurde der Funktion der Darmstädter Straße als zentraler Versorgungsbereich des Stadtteils Bensheim Auerbach Rechnung getragen.

Die nachstehende Abbildung zeigt den Planteil zum rechtskräftigen Bebauungsplan.



Die zwischenzeitlich durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Teilaufhebung im nördlichen Bereich berühren den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung nicht. Im Rahmen der dargestellten 1. Änderung, welche den Geltungsbereich tangiert und seit dem 13. Juli 1987 rechtskräftig ist, wurde die Art der baulichen Nutzung des gegenständlichen Änderungsbereiches nicht verändert. Somit ist hier Kerngebiet nach § 7 BauNVO



(Stand: 1977) festgesetzt. Intention dieser Festsetzung ist es, vielfältige Nutzungen verträglich nebeneinander zu ermöglichen. Der Gesetzgeber hat hierfür das planungsrechtliche Mittel des Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO geschaffen und zur Feinsteuerung dieser Nutzungen den § 1 Abs. 4-9 BauNVO. Diese Maßnahmen der Feinsteuerung wurden für den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht angewandt.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Darmstädter Straße, die in diesem Bereich als klassifizierte Straße - Bundesstraße B3 - von überörtlicher Bedeutung ist. Aufgrund der Verkehrsgunst und der zentralen Lage im Ort hat sich dieser Bereich der Darmstädter Straße zu einem Versorgungszentrum für den Stadtteil entwickelt. Hier hat sich eine Vielzahl traditionellen Einzelhandels angesiedelt, welcher den kurzfristigen, aber auch den mittelfristigen Bedarf für den Stadtteil Bensheim Auerbach abdeckt. Wichtige Dienstleistungen, wie Banken und Versicherungen haben hier ebenfalls Standort bezogen. Der Bestand im Umfeld ist geprägt durch kleine bis mittlere Geschäftsgrößen.

Neben der rein wirtschaftlichen Bedeutung als zentraler Versorgungsbereich des Stadtteiles Bensheim Auerbach ist das Gebiet jedoch auch für den Tourismus von großer Bedeutung.

Die Bachgasse fungiert als Tor zum Odenwald; hier sind die historischen baulichen Wurzeln des Stadtteiles Auerbach noch erkennbar; von hier aus erreicht man die Sehenswürdigkeiten des Stadtteils, die Altstadtgassen, die Kirche am Berg und das Fürstenlager. Hierdurch können wiederum Kunden von außerhalb gewonnen werden, welche zur wirtschaftlichen Stabilisierung des Stadtteilzentrums beitragen. Dies zeigt sich auch in einer Vielzahl von Cafés und Restaurants, welche sich hier angesiedelt haben.

Eindrücke vom Geltungsbereich:



Nördlich der Bachgasse



Blick in die Bachgasse



Bereich südlich der Bachgasse

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist gekennzeichnet durch eine Nachverdichtung des Bestandes, Neubauten, durch welche größere Verkaufsflächen z.B. für Nahversorger zur Verfügung gestellt wurden. Mit dem Trend zu größeren Verkaufsflächen auch im Lebensmittel- und Drogeriebereich sowie zu erhöhtem Parkflächenbedarf, ist die vermehrte Abwanderung dieser Branchen in Gewerbegebiete bzw. die erschwerte Ansiedlung ähnlicher Nutzungen, welche jedoch wichtig sind als Publikumsmagnete und zur Stabilisierung der Branchenvielfalt, zu beobachten. Gleichzeitig bedeutet die hochfrequentierte verkehrliche Lage aber auch eine besondere Lagegunst als Standort für Vergnügungsstätten. Für den gegenständlichen Geltungsbereich liegen der Stadt Bensheim bereits informelle Anfragen zur Umnutzung als Vergnügungsstätte vor.

Bestimmte Vergnügungsstätten, insbesondere AutomatenSpielhallen, Videospiehallen, Computerspielhallen, Spielcasinos und andere Vergnügungsstätten, deren Zweck auch der Be-



dienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher dient, besitzen gegenüber dem Einzelhandel den Wettbewerbsvorteil, nicht an Ladenöffnungszeiten gemäß Ladenschlussgesetz gebunden zu sein. Somit sind sie oftmals in der Lage wesentlich höhere Mieten zu zahlen bzw. größere Verkaufsflächen zu finanzieren, was eine Spirale in Gang setzen kann, an deren Ende der traditionelle Einzelhandel möglicherweise die geforderten Mieten nicht mehr bezahlen kann und daher abwandert. Dies kann Leerstände oder neuerliche Vergnügungstätten zur Folge haben. Ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ kann ausgelöst werden.

Der sogenannte „Trading-Down-Effekt“ ist eine Auswirkung, die dann eintritt, wenn bestimmte Anlagen, die höhere Mietpreise zu zahlen in der Lage sind, den traditionellen Einzelhandel verdrängen und/oder durch ihr Erscheinungsbild und/oder ihren Zweck zu einer Niveauabsenkung eines Gebietes führen, die erwünschte Käuferschichten abwandern lässt, was wiederum zur Schließung weiterer traditioneller Betriebe führt, bis schließlich ein Gebiet zum reinen Vergnügungsviertel „umkippt“.

Dieser Effekt setzt eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen und des sozialen Umfeldes in Gang. Diese Niveauabsenkung führt letztendlich auch zur Gefährdung der Wohnruhe und der Wohnfunktion im Stadtteilzentrum.

Um den beschriebenen Gebietscharakter des Stadtteilzentrums Bensheim Auerbach mit seiner Vielfalt und Akzeptanz, bzw. Attraktivität für die Bewohner als Versorgungsmagnet sowie Touristen zu erhalten hat die Stadt Bensheim daher von ihrem Recht des Erlasses einer Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB Gebrauch gemacht.

Ziel jeder Stadtplanung muss es sein, die städtebauliche Ausgewogenheit der unterschiedlichen Nutzungen herzustellen, ihre Qualität und Quantität städtebaulich zu gewichten und entsprechend dem örtlichen Bedarf unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte Festsetzungen zu treffen, sofern durch eine mögliche negative Entwicklung in dem einen oder anderen Bereich ein Planungsbedarf entsteht.

Die Stadt Bensheim verfolgt daher mit der vorliegenden Änderung folgende Ziele:

- Standortsicherung und Aufwertung von Einzelhandel und Dienstleistung, die die Funktionserfüllung des Stadtteilzentrums leisten.
- Die Ansprüche der Bewohner und Besucher an die Attraktivität des Stadtteilzentrums zu erfüllen.
- Die Nutzungsvielfalt des Stadtteilzentrums zu erhalten und dabei gegenseitigen Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Nutzungen entgegenzuwirken.
- Den Bereich auch als Wohnstandort zu sichern.

Die Einkaufsattraktivität der Stadtteilzentren im Mittelzentrum Bensheim zu sichern und – wenn möglich – noch auszubauen ist von fundamentaler Bedeutung für den Bensheimer Einzelhandel und die Bedeutung Bensheims. Wichtig ist dabei auch die Positionierung der Stadt gegenüber den anderen Mittelzentren der Region sowie den Standorten in den Gewerbe- bzw. Sondergebieten und den großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der sogenannten „Grünen Wiese“. Dies gilt es durch die Reglementierung der Ansiedlung von Vergnügungstätten und Sexshops zu sichern.



2. Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes soll im sog. beschleunigten Verfahren nach den Maßgaben des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im bereits beplanten Innenbereich der des Stadtteils Bensheim Auerbach befindet und aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes BA 6 / „Ecke Bachgasse/ B 3“ nach § 30 BauGB zu beurteilen ist, wird davon ausgegangen, dass auf der Grundlage der erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches 2007 die Durchführung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren betrieben und die Maßgaben des § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung Anwendung finden können.

Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren erstellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB formulierten Maßgaben hinsichtlich der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt, da die diesbezüglich bestehenden Festsetzungen nicht geändert werden.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausschließende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natur, Landschaftspflege- und Umweltschutzbelange) genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, der vorliegende Entwurf wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB direkt zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Ferner kann auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes verzichtet werden, auch hiervon wird Gebrauch gemacht.

In diesem Sinne wurde zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „BA 6 3. Änderung „Ecke Bachgasse/ B 3“ die entsprechende Beschlussfassung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB herbeigeführt.

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des BauGB, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

- 19.06.2008:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes BA 6 / 3. Änderung „Ecke Bachgasse/ B 3“ und
Beschluss einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich gemäß § 16 BauGB.
- 23.06.2008:** Ortsübliche amtliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre.
- 18.12.2008:** Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB.



22.12.2008: Ortsübliche amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

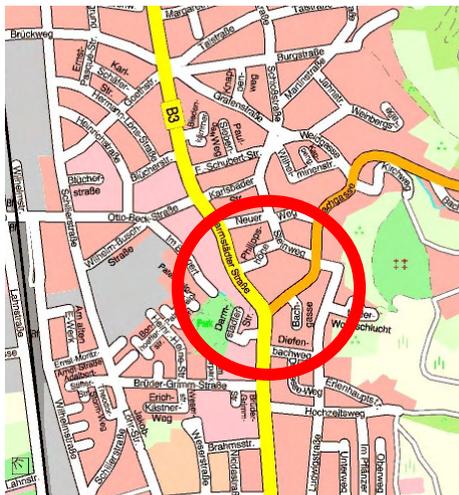
30.12.2008 bis einschließlich 30.01.2009: Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB.

12.03.2009: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss).

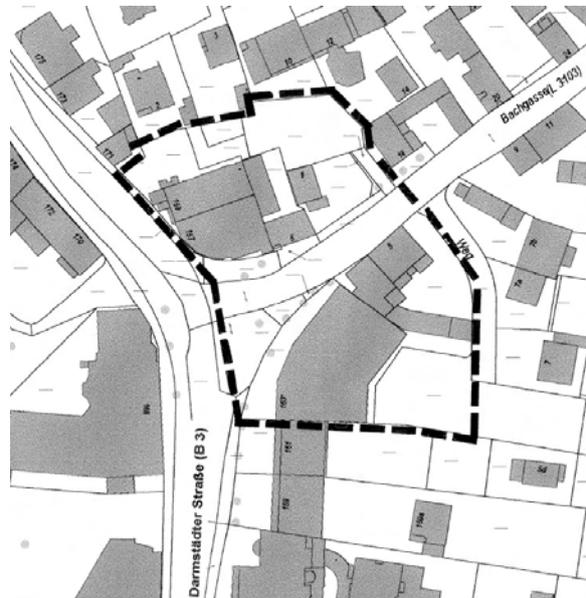
3. Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Knotenpunkt Bachgasse BA6“ liegt direkt im Kern des Stadtteils Bensheim-Auerbach östlich der Darmstädter Straße/ B3 an der Kreuzung zur Bachgasse.

Mit der vorliegenden 3. Änderung sollen lediglich die Festsetzungen im Bereich „Ecke Bachgasse“ ergänzt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst daher ausschließlich die Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Auerbach, mit der Nummer 83/10 tw., 86/6, 87/11, 441/2, 442/2, 442/3, 445/4, 446/4, 446/5, 446/7, 449/3 sowie die Straßenparzellen mit der Nr. 82/7 tw., 83/3, 442/4, 445/3, 446/6 tw., 648/41 tw., 648/53, 648/121 tw. (s. nachfolgende Abbildung). Er umfasst eine Fläche von ca. 6.750 m².



Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Lage des Plangebietes



Darstellung des Änderungsbereiches



4. Übergeordnete Planungen

Die vorliegende Bauleitplanung kann als abgestimmt mit den Zielen der Regional- und Landesplanung angesehen werden, da es sich um das Änderungsverfahren eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Die entsprechenden Voraussetzungen wurden bereits durch die Ursprungsplanung geschaffen.

Gleichfalls kann im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB davon ausgegangen werden, dass dem im Baugesetzbuch vorgesehenen Entwicklungsgebot durch die vorliegende Planung entsprochen wird.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches durch die hier getroffenen Festsetzungen ersetzt.

5. Städtebauliches Konzept

Um die genannten städtebaulichen Zielvorstellungen zu erreichen, sollen durch die vorliegende 3. Änderung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Form ergänzt werden, dass Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Dem Nutzungsausschluss unterworfen werden sollen: Vergnügungsstätten (Videospielhallen, AutomatenSpielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos und andere Vergnügungsstätten, deren Zweck auch die Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher ist), sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan als „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO festgesetzt und wird durch die Änderung nicht berührt.

Ergänzend wird jedoch bestimmt, dass die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Grundlage für diese Feingliederung bildet der § 1 Abs. 5 BauNVO wonach bestimmt werden kann, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.



7. Umweltschützende Belange

7.1 Eingriffsregelung

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nach der Novellierung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ gelten im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2 Umweltprüfung

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 6 „Ecke Bachgasse/ B3“ bezieht sich auf bereits geplante Flächen im Sinne des § 30 BauGB und zählt somit zu den bestandssichernden/-ordnenden Bauleitplänen, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. nach Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2007 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden können. Der Bebauungsplan ändert das Maß der baulichen Nutzung nicht und liegt somit im Rahmen der Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB-Novelle. Es wird daher gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung respektive dem Umweltbericht abgesehen.

INFRAPRO

P. Wagner, Stadtplanerin IKH



Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten städtebaulichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung „BA 6 Ecke Bachgasse/ B 3“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner Änderungen werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) und (6) i. V. m. (9) BauNVO

Im Kerngebiet (MK) sind die gem. § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

