



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BA 15

“Dorfmühle”

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

November 2005

006-31-002-2973-004-15-00

SARTORIUS + PARTNER

Architekten Ingenieure Stadtplaner

FEHLHEIMER STR. 59
64625 BENSHEIM
TEL.: 06251/1085-0
FAX.: 06251/1085-10

Inhaltsverzeichnis

1. SITUATION UND GRUNDLAGEN	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Planungsvorgaben	3
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.4 Aktuelle Nutzung des Plangeltungsbereiches	4
2. STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung	4
2.2 Verkehrssituation, Stellplätze	5
2.3 Altlasten	5
3. PLANUNGSINHALT	6
3.1 Städtebauliches Grundkonzept	6
3.2 Bauliche Nutzung	8
3.3 Stellplätze und Garagen	9
3.4 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes	9
4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN	9
5. VER- UND ENTSORGUNG	10

ANLAGEN:

Schalltechnische Untersuchung, Büro Gruschka, 30.07.2003

Verkehrsuntersuchung, Büro Habermehl + Follmann, Januar 2000

Begründung zum Landschaftsplan, A. Ludwig, August 2003

1. Situation und Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich seit einigen Jahren ein SB-Lebensmittelmarkt mit ca. 750 m² Verkaufsfläche. Der Standort wird von Kunden sehr gut angenommen, so dass der Eigentümer mit dem Wunsch einer Verkaufsflächenerweiterung auf die Stadt zugegangen ist. Zur grundsätzlichen Beurteilung des Erweiterungsvorhabens wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) durch die Stadt mit der Überprüfung dieses und einiger weiterer Standorte beauftragt. Im Ergebnisbericht der erstellten Studie wird eine Verdopplung der Verkaufsfläche auf 1500 m² für vertretbar erachtet. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche ist ein Getränkesortiment mit 300 bis 400 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Neben der Teilfläche des SB-Marktes soll auch die sich nach Norden fortsetzende baulich bisher relativ gering genutzte Fläche für neue Nutzungen vorbereitet werden. Die entsprechenden Flächen wirken als „Puffer“ zwischen der östlich angrenzenden Wohnbebauung und der westlich angrenzenden Bahntrasse Darmstadt/Heidelberg.

1.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche, Bestand“ ausgewiesen. Die überplante Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „gemischte Bauflächen (M)“ für die Teilbereiche A und B sowie als „großflächiger Einzelhandel (SO)“ für den Teilbereich C dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Schutzgebiete.

Bebauungspläne oder vergleichbare Bauleitpläne gibt es bisher für das Gebiet noch nicht.

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

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der Wilhelmstraße, östlich der Bahnlinie und nördlich der Saarstraße und betrifft die Grundstücke Gemarkung Auerbach, Flur 11, Flurstücke Nr. 201/5, 205/4, 205/5, 205/6, 206, 516/11 und 540/1.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 18.900 m².

1.4 Aktuelle Nutzung des Plangeltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches wurde bisher gewerblich genutzt. Vor Neuerrichtung des SB-Marktes war innerhalb der im Plan als Teilgebiete "C" gekennzeichneten Fläche eine Spedition ansässig.

In der Teilfläche "A" befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb. Weitere Flächen des Geltungsbereiches sind als Lager- oder Verkehrsflächen baulich genutzt.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Wilhelmstraße erschlossen und liegt zwischen dieser und der Bahnlinie. Östlich der Wilhelmstraße befinden sich überwiegend Wohnnutzungen, die durch die Bahnlinie eine nicht unerhebliche Lärmvorbelastung aufweisen. Ziel der Planung ist es daher, diese Belastung nach Möglichkeit durch neue Gebäude abzuschirmen oder zumindest durch neue Nutzungen nicht zu verstärken. Aus diesem Grund wurden die künftig als Gewerbegebiet zu nutzenden Flächen hinsichtlich der zulässigen Emissionen der Betriebe eingeschränkt. Nähere Angaben zur Lärmsituation sind der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Die östlich benachbarten Baugebiete weisen keine einheitlichen Gebäudehöhen auf, so dass sich für die Höhe der künftigen Gebäude keine zwingenden städtebaulichen Vorgaben ableiten lassen. Es wird daher eine Maximalhöhe der Gebäude festgesetzt, die ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung gewährleistet.

Da für die Teilflächen A und B kein konkretes Bebauungskonzept vorliegt, wird entlang der Bahnflächen eine Lärmschutzwand zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung festgesetzt.

2.2 Verkehrssituation, Stellplätze

Das Plangebiet wird durch die Wilhelmstraße erschlossen. Von dieser öffentlichen Erschließungsachse ausgehend soll das Gebiet durch private Erschließungsflächen unterteilt werden. Hierdurch wird die Möglichkeit zur Lkw-Andienung von der bahnzugewandten Westseite geschaffen. Eine Andienung der Gewerbebetriebe von der Wilhelmstraße aus ist aus verkehrlichen und lärmtechnischen Gründen nicht zu empfehlen.

Die nach Satzung der Stadt zu schaffenden Stellplätze bzw. der evtl. darüber hinaus gehende tatsächliche Bedarf sind innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen. Ein Aufteilungsvorschlag für den Parkplatz des SB-Marktes ist im Plan zeichnerisch dargestellt.

Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, insbesondere des Knotenpunktes Saarstraße / Wilhelmstraße wurde durch das Büro Habermehl + Follmann untersucht. Der Schlussbericht dieser Untersuchung liegt der Begründung bei. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Knotenpunkt nach einem Umbau zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit geeignet ist, den aus dem Planbereich sowie den weiteren Baugebieten entlang der Wilhelmstraße entstehenden zusätzlichen Verkehr problemlos abzuwickeln.

2.3 Altlasten

Auf den Flächen des Geltungsbereiches besteht kein Altlastenverdacht. Dies wurde durch das Staatliche Umweltamt Darmstadt mit Stellungnahme vom 13.10.1999 bestätigt.

Abweichend von dieser Stellungnahme hat das Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 23.03.2005 mitgeteilt, dass es in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (ALTIS) einen Eintrag für das Grundstück Wilhelmstraße 160 gibt. Dieses Grundstück wurde in der Vergangenheit als Spedition genutzt.

Die Untere Wasserbehörde hat mit Schreiben vom 12.01.2005 mitgeteilt, dass aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Es liegen keine konkreten Hinweise vor, dass auf dem Grundstück Wilhelmstraße 160 mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Im städtebaulichen Vertrag werden weitergehende Regelungen zur Altlastensanierung getroffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Fall der Feststellung von Altlasten zur ordnungsgemäßen Sanierung.

3. Planungsinhalt

3.1 Städtebauliches Grundkonzept

Der Geltungsbereich ist in drei Teilbereiche (A, B, C) unterteilt, die sich hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl und Baumassenzahl (GRZ und BMZ) sowie der zulässigen Nutzungen und der Bauweise unterscheiden.

Für den Teilbereich „C“ liegt mit dem Lebensmittel- und Getränkemarkt die Nutzung bereits konkret fest. Diese künftig erweiterte Nutzung wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes berücksichtigt. Zusätzlich zu einem Lebensmittel- und Getränkemarkt soll weiteres Gewerbe in dem Untergeschoss des Marktes zulässig sein, da die Höhendifferenz zwischen Wilhelmstraße und Bahnanlagen eine entsprechende Nutzung im UG begünstigt.

Die Vereinbarkeit des geplanten Sondergebietes „Lebensmittel- und Getränkemarkt“ mit den regionalplanerischen Zielen sowie den Bestimmungen des § 11 BauNVO wurde im Vorfeld durch eine Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) belegt:

Die derzeitigen Standortverhältnisse für den E-Neukauf-Markt in der Wilhelmstraße sind stark beengt. Sowohl die Verkaufsfläche als auch die Parkplatzsituation entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Vollsortimenter. Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche und einer entsprechenden Anzahl ebenerdiger Parkplätze auf dem Nachbargelände (Abriss der bestehenden Gebäude) wird sich der E-Neukauf-Markt zu einem leistungsfähigen Vollsortimenter mit zeitgemäßen Größenverhältnissen entwickeln. Als grobes Einzugsgebiet des Marktes, der am südlichen Rand des Stadtteils Auerbach liegt, kann der gesamte Stadtteil Auerbach sowie die nördlichen Wohngebiete der Kernstadt Bensheim mit einer südlichen Begrenzung durch die Europaallee/Kirchbergstraße gewertet werden. Zur Zeit leben ca. 8.500 Einwohner (Hauptwohnsitz) in Auerbach; für den nördlichen Bereich der Kernstadt Bensheim liegen zwar keine detaillierten Einwohnerzahlen vor, es kann jedoch insgesamt von einem Einzugsgebiet von mindestens 10.000 Einwohnern ausgegangen werden. Dieses Einzugsgebiet ist für einen modernen Vollsortimenter durchaus ausreichend; insbesondere angesichts der Tatsache, dass im Stadtteil Auerbach kein weiterer leistungsfähiger Vollsortimenter vorhanden ist. Es ist davon auszugehen, dass nach der Erweiterung des E-Neukauf-Marktes ein ausreichendes Kundenpotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhanden ist.

Der Bensheimer Lebensmitteleinzelhandel ist derzeit relativ klein strukturiert, der größte Anbieter ist das E-Center in der Wormser Straße. Die Kaufkraftbindung bei Lebensmitteln in Bensheim beträgt zur Zeit 70 - 71 %, was einen für ein Mittelzentrum der Größe Bensheims relativ niedrigen Wert darstellt.

Der E-Neukauf-Markt in der Wilhelmstraße stellt einen klassischen Nahversorgungsbetrieb dar, der z.T. auch durch Pkw angefahren wird, zu einem nicht unerheblichen Teil jedoch auch von dem fußläufigen Einzugsgebiet lebt.

Angesichts der relativ niedrigen Kaufkraftbindung bei Lebensmitteln in Bensheim derzeit und der integrierten Lage des E-Neukauf-Marktes in der Wilhelmstraße ist davon auszugehen, dass der E-Neukauf-Markt in seiner Erweiterungsgröße als moderner, leistungsfähiger Vollsortimenter wirtschaftlich tragfähig ist.

Eine Erweiterung des E-Neukauf-Marktes ist sowohl aus betrieblichen als auch aus versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten auf die vorgesehene Verkaufsfläche zu empfehlen.

Für den Teilbereich „B“ besteht die Absicht, kleinteiliges Gewerbe in schaltbaren Einheiten bestehend aus Büros und Lager- bzw. Produktionshallen bzw. ggf. auch Wohnungen (Einzelhäuser, Doppelhäuser) zu errichten. Gewerbliche Bauvorhaben dürfen die benachbarte Wohnbebauung nicht wesentlich stören. Daher wird der Teilbereich „B“ als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Bauweise wird als „abweichend“ festgesetzt. Neben der offenen Bauweise ist auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

Im Teilbereich „A“ besteht noch kein konkretes Nutzungskonzept insbesondere für den nördlichen städtischen Grundstücksteil, so dass die Festsetzungen der Planung möglichst große Spielräume lassen müssen. Auch diese Fläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die heutige Nutzung genießt Bestandschutz.

Der Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den Baugebieten A und B ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um einer Entleerung und Funktionslosigkeit des innerstädtischen Einzelhandels entgegen zu wirken. Dabei werden nur bestimmte innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen. So sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Sortimenten aus eigener Herstellung an letzte Verbraucher allgemein zulässig. Weiterhin sind bis auf Tankstellen und Vergnügungsstätten alle sonstigen Nutzungen des § 8 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke u.a) bzw. § 6 BauNVO zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt somit gewahrt.

Für alle Teilbereiche werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Zudem wird die Höhe der baulichen Anlagen einheitlich begrenzt. Wegen des erheblichen Stellplatz- und damit Freiflächenbedarfs kann die GRZ für den Teilbereich „C“ mit 0,6 deutlich unter dem Wert für die beiden anderen Teilbereiche festgesetzt werden.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch diese Festlegung ist eine grundsätzliche städtebauliche Ordnung gewährleistet, ohne die gewerblich erforderlichen Bebauungs- und damit Nutzungsspielräume zu stark zu beeinträchtigen.

3.2 Bauliche Nutzung

Für den gesamten Bereich wird eine Dreigeschossigkeit zugelassen. Diese wird jedoch nicht zwingend festgesetzt, da für gewerbliche Hallen eine eingeschossige Bauweise zu erwarten ist. Aufgrund der Höhenbegrenzung kann das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss entstehen. Eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss ist nicht möglich. Entlang der Bahnflächen wird eine Lärmschutzwand von 2,70 m Höhe über Schienenoberkante festgesetzt. Diese Wand ist in Teilabschnitten zu errichten, wenn durch Gebäudeabbruch heute vorhandener „Schallschutz“ durch diese Gebäude entfällt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über GRZ und BMZ bestimmt und gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

Wichtiger als die bauliche Ausnutzung erscheint zum Schutz der Bensheimer Innenstadt die flächenmäßige Begrenzung der Einzelhandelsnutzung. Hierzu werden textliche Festsetzungen getroffen.

3.3 Stellplätze und Garagen

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt zu ermitteln. Der genaue Stellplatzbedarf ist zu gegebener Zeit im Rahmen des Bauantrages zu führen. Im Plan sind jedoch unabhängig vom tatsächlichen Nachweis Flächen festgesetzt, in denen Stellplätze errichtet werden dürfen. Darüber hinaus sind Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.4 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes

Die Flächen von Stellplätzen sind nach Möglichkeit teilversiegelt herzustellen. Darüber hinaus soll soweit aufgrund der Bodenkennwerte möglich, ein möglichst großer Anteil des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen zur Versickerung gebracht werden.

Durch die Festsetzung zum Erhalt von Sträuchern und Bäumen werden die Eingriffe weiter minimiert. Eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung sowie weitere Erläuterungen zu den Belangen von Natur und Landschaft liegen als Anlage bei.

Als Ausgleichsfläche wird die bereits realisierte Ausgleichsmaßnahme des Ökokontos der Stadt Bensheim „Umwandlung von Acker in Grünland“ in der Gemarkung Bensheim, Flur 22, Flurstück 5/1 zugeordnet.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Eventuelle Grundstücksveränderungen sind durch privatrechtliche Verträge abzudecken. Eine Berücksichtigung von Erschließungsflächen ist wegen der vorhandenen äußeren Erschließung nicht erforderlich. Ergänzungen hinsichtlich Erschließungsflächen sind aufgrund öffentlicher Ansprüche nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist grundsätzlich durch die Wilhelmstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt zu Lasten der Grundstückseigentümer.

Alle Grundstücke sind an den städtischen Kanal sowie die Wasserleitung in der Wilhelmstraße anzuschließen.

Da die künftige Entwicklung in der Teilfläche „A“ und „B“ noch nicht konkret ist kann zur Abschätzung des Trinkwassermehrverbrauch infolge der Gebietsausweisung nur eine grobe Abschätzung erfolgen. Für die Gewerbeflächen kann der Verbrauch mit 25 EWG/ha angesetzt werden, so dass der Trinkwasserverbrauch des Gesamtgebietes voraussichtlich wie folgt anzunehmen ist.

$$1,89 \text{ ha} \times 25 \text{ EWG/ha} \times 365 \text{ d} \times 0,15 \text{ m}^3/\text{EWG/d} = \text{ca. } 2.600 \text{ m}^3/\text{a}$$

Der Trinkwassermehrverbrauch kann über den Wasserbeschaffungsverband bereitgestellt werden.