

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BA 17 B / 2. Teil

**"Östlich Berliner Ring, südlich Brückweg" in
Bensheim – Auerbach**

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Datum: August 2001
geändert: Oktober 2001
Team Stadtplanung und Umwelt
B 61 / fe

006-31-002-2973-004-17B-00_2T

GLIEDERUNG

- I Planungsgegenstand**
 - 1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes
 - 2 Beschreibung des Plangebietes
 - 2.1 Bestand
 - 2.2 Planerische Ausgangssituation

- II Planinhalt**
 - 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen
 - 2 Intention des Planes
 - 3 Wesentlicher Planinhalt
 - 3.1 Überblick
 - 3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

- III Rechtsgrundlagen**

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Plans

Das Plangebiet liegt am Westrand der bebauten Ortslage von Auerbach. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 5 ha bei einer flächenmäßigen Ausdehnung von ungefähr 240 m auf 200 m.

Bis auf ein Grundstück am Berliner Ring, das mit einem Büro- und Lagergebäude bebaut ist, sind die Flächen unbebaut.

Die Flächen werden z. Zt. überwiegend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.

Für die gesamte Fläche, zuzüglich der Flächen südlich des Plangebietes bis zur Ziegelbachstraße, erfolgte im März 1991 der Aufstellungsbeschluß. Die schwache konjunkturelle Lage, die mit einer geringen Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken einherging, führte dazu, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche aufgeteilt wurde. Aufgrund fortschreitender Bautätigkeiten im südlichen Teilbereich besteht nun die Notwendigkeit auch den nördlichen Teilbereich zu entwickeln. Dies ist als eine kontinuierliche Weiterentwicklung des südlichen Bereiches anzusehen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke Flur 8 Nr. 202/1, 203/1, 203/2, 204/1, 205/1, 206/1-5 (Teilflächen), 207/17-21 (Teilflächen), 208/1, 209-219, 220/1, 220/2, 221/1-5, 222, 223/10-13, 224, 225/1, 226/1, 243/3 (Teilfläche), 295/3, 300/1 (Teilfläche) und 302-309 in der Gemarkung Auerbach zwischen der Bahnlinie Frankfurt-Heidelberg, nördlich der Ziegelbachstraße, dem Berliner Ring sowie südlich des Brückweges.

2.1 Bestand

Das Plangebiet weist entsprechend der vorhandenen Parzellierung eine rechteckige Form auf. Die Flächen entlang des Berliner Rings und der Verlängerung der Lahnstraße sind, bis auf ein genehmigtes Gebäude am Berliner Ring, unbebaut. Sie werden z. Zt. noch landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Intern sind die Flächen über die Verlängerung der Lahnstraße erschlossen, die hier jedoch nur als Feldweg vorhanden ist.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche - Planung dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan ist die rechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Neben den übergreifenden Zielen für eine städtebauliche Entwicklung ist für den Bebauungsplan BA 17 B / 2. Teilbereich das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden von Bedeutung. Aus dem oben genannten Zielsystem leitet das Bauplanungsrecht öffentliche und private Belange ab, die im Anschluß gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Belange der Wirtschaft:

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass auf den ehemals landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Flächen Gewerbenutzung verwirklicht werden kann. Das Zentrum von Auerbach liegt fußläufig nur 15 Gehminuten entfernt, zudem ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (der Auerbacher Bahnhof grenzt im Südosten an das Plangebiet an) und über den Berliner Ring an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Bebauungsplan ermöglicht eine vielseitige Entwicklung der betroffenen Flächen, die für gewerbliche Nutzer oder Dienstleistungsunternehmen interessant sind.

Schaffung von Arbeitsplätzen:

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, dass im Bensheimer Stadtteil Auerbach, in günstiger Lage zum Auerbacher Ortskern sowie den angrenzenden Wohngebieten und verkehrlich gut angebunden, zahlreiche Arbeitsplätze entstehen können.

Belange des Umweltschutzes:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Wärmeversorgung der Gebäude mittels umweltfreundlicher Brennstoffe erfolgen, um die Qualität der Luft in diesem Bereich weiter zu verbessern. Durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird der Einsatz von Brennstoffen entsprechend begrenzt. Diese Regelung soll bewirken, dass die benachbarten Wohngebiete nicht in unzumutbarer Weise durch Luftschadstoffe belastet und beeinträchtigt werden.

Da es sich bei dem zu bebauenden Gebiet um ein Gewerbegebiet handelt, ist insbesondere aus Gründen der Wirtschaftlichkeit für die Gewerbetreibenden als auch für den Energie lieferanten der zulässige Einsatz von Heizöl EL zu akzeptieren.

Im Norden des Plangebietes wird eine vorhandene Streuobstwiese als zu erhaltend festgesetzt. Die Eingriffe, die sich nicht im Plangebiet selbst ausgleichen lassen, werden durch eine externe Neuanlage einer hochwertigen Streuobstwiese kompensiert.

Entlang der Plangebietsgrenzen sowie innerhalb des Plangebietes sind zu bepflanzende Bereiche festgesetzt. Diese Streifen müssen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten oder Zugänge, gärtnerisch gestaltet werden. Es gelten die Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes.

Das auf überbauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu sammeln, um es intern zu nutzen oder zu versickern, um damit zur Grundwasseranreicherung beizutragen.

Die nicht überbaubaren Flächen sollen soweit wie möglich von einer Versiegelung freigehalten werden, um begrünte Außenbereiche mit dem Ziel einer verbesserten Freiraumqualität zu schaffen. Deshalb sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme der explizit dargestellten Bereiche für Stellplätze nicht zulässig. Die Stellplätze sollen besonders umweltschonend hergestellt werden, um ein Versickern des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Eine starke Durchgrünung des Straßenraumes bewirkt als Ausgleich zur baulichen Dichte die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und damit die Festsetzung der Standorte der Bäume im Straßenraum sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dachflächen bis zu einer Neigung von 20° sind zu begrünen. Die Dachbegrünung soll dazu beitragen, das Kleinklima im Gebiet zu verbessern und soll zudem als eine Maßnahme zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft fungieren.

Zur Erhöhung des biotischen Potentials mit dem Ziel eines ökologischen Ausgleichs der baulichen Verdichtung, sollen die Dachflächen der Gebäudeteile mit in dieses Konzept integriert werden. Zudem erhöht sich die Lebensdauer der Dächer, weil die Dachabdichtung durch Minimierung der Temperaturunterschiede im Tagesgang und durch den Schutz vor der UV-Strahlung geschont wird. Der entscheidende stadtklimatische Vorteil liegt in der Rückführung des überwiegenden Teils des Niederschlags in den natürlichen Wasserkreislauf. Außerdem trägt die Begrünung zur Abflußverzögerung von Starkniederschlägen und zum Schadstoffrückhalt bei.

Belange der Ver- und Entsorgung:

Voruntersuchungen haben gezeigt, daß sich das Baugebiet problemlos an die bestehenden Systeme anschließen und integrieren läßt.

Sowohl die Kläranlage des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße als auch die vorhandene Versorgung mit Trinkwasser, sind in der Lage den zu erwartenden Zuwachs an im Gebiet arbeitenden Personen aufzufangen ohne an ihre Kapazitätsgrenzen zu gelangen.

Belange des Verkehrs:

Das Plangebiet wird entweder direkt vom Berliner Ring, einer Stichstraße zwischen Berliner Ring und der Verlängerung der Lahnstraße oder über die Verlängerung der Lahnstraße erschlossen. Zudem besteht eine fußläufige Verbindung von der Otto-Beck-Straße aus, unter den Gleisanlagen der Deutschen Bahn hindurch. Am Ende der Verlängerung der Lahnstraße besteht eine Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers (Wendeanlagen Typ 7 nach EAE 85/95). Die künftige Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Für den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken sind Stellplätze in Form von Tiefgaragen oder Parkplätze vorgesehen, die nur im überbaubaren Bereich liegen dürfen, es sei denn sie sind explizit dargestellt. Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Verlängerung der Lahnstraße parallel zum Bordstein vorgesehen. Sie sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

Belange der Fußgänger können angemessen berücksichtigt werden, da die vorhandenen und geplanten Straßenquerschnitte großzügig bemessene Gehwege gestatten. Außerdem führt noch eine fußläufige Verbindung zum Brückweg und in die nördlich angrenzenden Wiesen und Felder.

Für Fahrradfahrer bestehen bereits separate Radwege entlang des Berliner Rings. Separate Radwege müssen entlang der Verlängerung der Lahnstraße und der Querverbindung nicht angelegt werden, weil diese Straßen vorrangig der gebietsinternen Erschließung dienen und auch in Zukunft so gering belastet sein werden, dass eine Trennung von Fahrrad und Kraftfahrzeugverkehr nicht erforderlich bzw. sinnvoll wäre.

Würden zur internen Erschließung, z. B. von Wohnquartieren, weitere Erschließungsstraßen notwendig, wären diese privat zu erstellen und nach Fertigstellung der Stadt Bensheim zu widmen.

Gestaltung des Ortsbildes:

Eine mögliche Neubebauung der noch nicht überbauten Flächen soll sich hinsichtlich ihrer Dichte und höhenmäßigen Entwicklung an den südlich angrenzenden Flächen orientieren. Daher verläuft die höhenmäßige Entwicklung abgestuft von West nach Ost, so wie dies auch im Bebauungsplan BA 17B / 1. Teilbereich festgelegt wurde. Diese einheitliche Höhenentwicklung ist im Hinblick auf die exponierte Lage des Plangebietes am westlichen Stadtrand von Auerbach zu sehen, die eine solche Entwicklung mit dem Ziel eines homogenen Siedlungsrandes aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen verlangt.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, ist bei Bauanträgen der Nachweis zu führen, daß entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen wurden, damit die nach DIN 18005 geltenden Orientierungswerte eingehalten werden.

Aufgrund der ungeklärten Frage der Errichtung eines 3. Gleises im Zuge der Bahnstrecke Frankfurt-Heidelberg, wird auf einen Lärmschutz entlang der Bahnstrecke vorerst verzichtet. Statt dessen soll von Fall zu Fall überprüft werden, welche Maßnahmen zum Schutz der dort wohnenden oder arbeitenden Personen zu ergreifen sind.

Belange der Bautechnik:

Es wird empfohlen aufgrund der sich stetig ändernden Verhältnisse im Untergrund, hier insbesondere sich ändernde Pegelstände des Grundwasserspiegels, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

2. Intention des Planes

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet planungsrechtlich festgeschrieben. Das Gelände soll unter optimierten wirtschaftlichen und daraus bedingten städtebaulichen, sozialen und umweltbezogenen Gesichtspunkten neu geordnet und strukturiert werden. Die Neuordnung berücksichtigt unter dem Aspekt einer situationsentsprechenden Baudichte, in besonderer Weise die hohe Lagegunst der Fläche in der Nähe des Auerbacher Zentrums sowie mehrerer Wohngebiete und des direkten Anschlusses an den Bahnhof Auerbach.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Überblick

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in ein Gewerbegebiet, ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen und in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Das Maß der baulichen Nutzung soll für das Plangebiet durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Geschößflächenzahl (GRZ/GFZ) erfolgen. Sie orientiert sich an den Werten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen. Alle Angaben zur Höhe beziehen sich auf das angrenzende umgebende Straßenniveau.

3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe)

Der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO wird weitgehend übernommen. Es wird jedoch von den Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht.

Abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO sind Lagerhäuser ausnahmsweise zulässig und werden Vergnügungsstätten, Tankstellen (im Teilbereich GEe 2), Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung sowie Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen ausgeschlossen.

Einer Errichtung einer Tankstelle entlang des Berliner Rings steht aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen. Um den dadurch entstehenden Verkehr nicht über die geplante Verlängerung der Lahnstraße in das Plangebiet zu ziehen wurde das GEe in zwei Teilbereiche unterteilt. Im GEe 1 sind Tankstellen zulässig. Die Zufahrt zur Tankstelle kann somit nur über den Berliner Ring erfolgen.

Zielsetzung ist es, vor dem Hintergrund knapper werdender Baulandreserven eine möglichst effektive Auslastung des Gewerbegebietes zu gewährleisten und die gewerblichen Flächen für arbeitsplatzintensive Betriebe zu sichern. Daher wurde die Lagerplatznutzung als selbständige Grundstücksnutzung von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da bei reiner Lagerplatznutzung nur wenige Arbeitsplätze geschaffen werden. Lagerplätze als Nebenanlagen oder als Folgenutzung der Hauptnutzung im Gebäude sind von diesem Ausschluß nicht betroffen. Lagerhäuser sind aus o.g. Gründen nur als Ausnahmen zulässig. Die Stadt kann jedoch bei einem Überhandnehmen dieser wenig arbeitsplatzintensiven Nutzung im Plangebiet die weitere Entwicklung steuern.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um das Plangebiet dem produzierenden Gewerbe zu sichern. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten verursachen i.d.R. aufgrund ihres Betriebes einen störenden Zu- und Abgangsverkehr auch abends und nachts und an den Wochenenden. Dies ist im Plangebiet, auch im Hinblick auf die in der Nähe liegende genehmigte Wohnnutzung nicht erwünscht.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, wenn sie ein innenstadtrelevantes Sortiment aufweisen. Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Regelung sollen Handels- und Einzelhandelsbetriebe in diesen gut erschlossenen Grundstücksteilen nur zugelassen werden, sofern sie nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu Handels- und Einzelhandelsbetrieben der Innenstadt stehen. Damit soll

die Entleerung und der Funktionsverlust der Innenstadt verhindert werden. Die gewerblichen Flächen sollen überwiegend für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten werden.

Andererseits sollen aber Handwerks – und Gewerbebetrieben Verkaufsmöglichkeiten offengehalten werden.

Aus städtebaulichen Gründen müssen die Baukörper zu den öffentlichen Straßen hin einen definierten Mindestabstand einhalten. Größere Abstände zwischen den einzelnen überbaubaren Bereichen bewirken eine Gliederung der unterschiedlich genutzten Flächen. Diese Flächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten oder Zugänge gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Nicht überbaubare Flächen befinden sich auch entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen.

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird mit einer Höhe von 12,0 m über angrenzendem Straßenniveau festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die abgestimmte Höhenentwicklung zu den südlich angrenzenden Gebäuden und im Hinblick auf die besondere Situation als nord-westlicher Stadtrand von Bensheim.

Gewerbegebiet (GE)

Die gesamte überbaubare Fläche östlich der verlängerten Lahnstraße wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Neben den aus städtebaulichen und ökologischen Gründen einzuhaltenden Abständen zu Straßen und zu den Plangebietsgrenzen hin, muß entlang der Bahnstrecke Frankfurt-Heidelberg ein von der Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt werden, der als Vorhaltefläche für das geplante 3. Gleis dieser Strecke dient. Die Oberkante der baulichen Anlagen wird mit einer Höhe von 8,5 m über angrenzenden Straßenniveau festgesetzt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1(5) BauNVO im Gewerbegebiet unzulässig.

Öffentliche Straßen- und Verkehrsfläche

Durch den Bebauungsplan werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt und neu definiert. Dies gilt für den Berliner Ring und die auszubauende Verlängerung der Lahnstraße sowie die neue Querspange zwischen Berliner Ring und Lahnstraße. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch läßt die gewählte Breite viele Möglichkeiten nach der EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) zu.

III Rechtsgrundlagen

des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 460) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816)

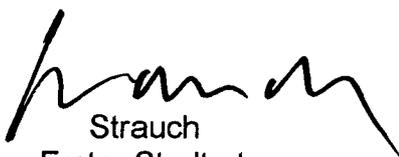
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim vom
wird das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des novellierten
Baugesetzbuchs, gültig ab 01.01.1998 (BauGB 1998) weitergeführt.

Bensheim, 28.07.2003



Der Magistrat
der Stadt Bensheim


Strauch
Erster Stadtrat