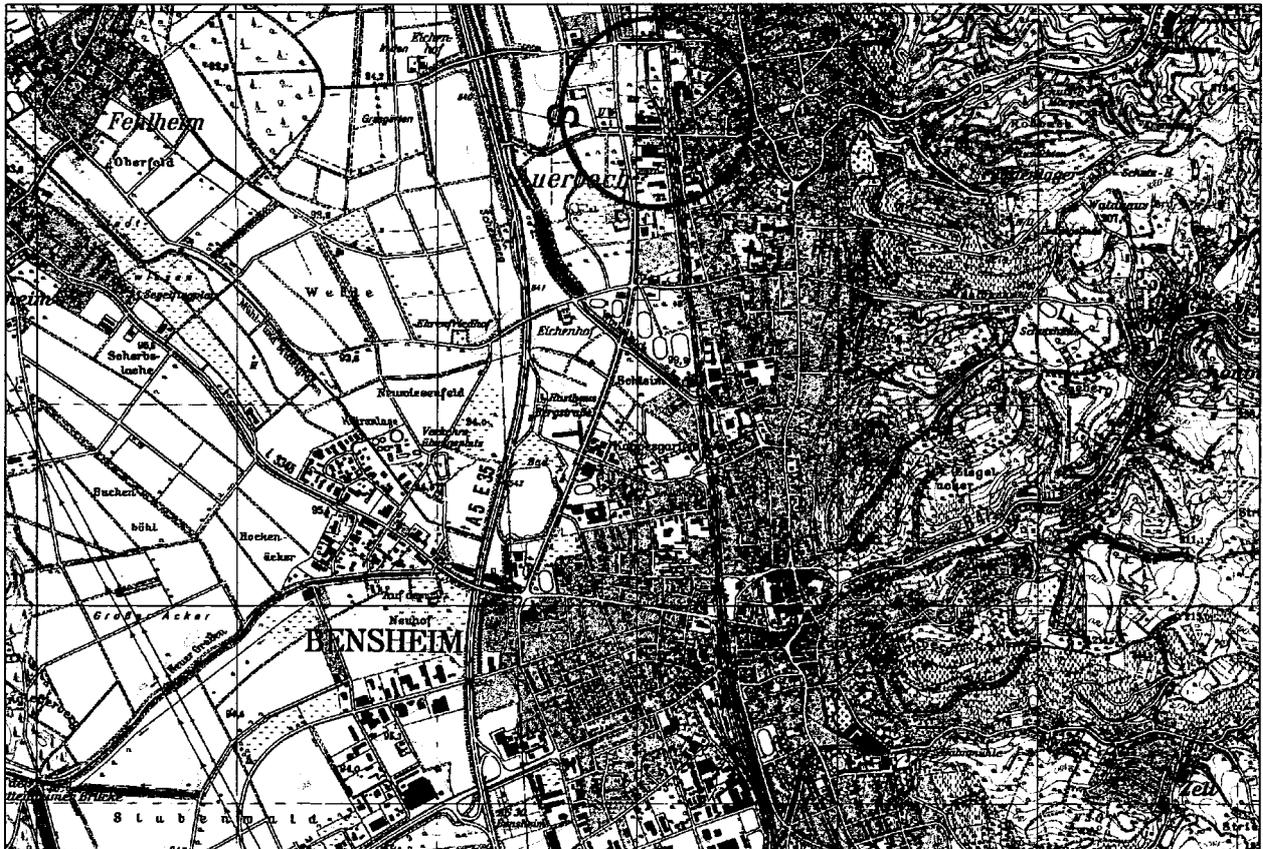




**Stadt Bensheim**

# **1. Änderung Bebauungsplan BA 17 B /2. Teil „Östlich Berliner Ring, südlich Brückweg“ in Bensheim - Auerbach**



## **Begründung zur Satzung**

23.03.2005

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

006-31-002-2973-004-17B-01\_2T

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft  
Lindberghstraße 7  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	3
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	4
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	5
I.2.4	sonstige Festsetzungen	5
I.3	Ver- und Entsorgung	5
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	6
I.5	Planverfahren	6
II.	Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht	7

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Die Stadt Bensheim hatte im Jahr 2002 den Bebauungsplan „Östlich Berliner Ring / südlich Brückweg“ aufgestellt, um für die Gewerbetreibenden in Bensheim aber auch für Firmenneuan-siedlungen geeignete Betriebsflächen innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen. Zwischenzeitlich wurde die Umlegung durchgeführt und der Stadt Bensheim im Rahmen dieser Umlegung eine zusammenhängende Grundstücksfläche von ca. 8.900 m<sup>2</sup> zugeteilt. Aufgrund der allge-meinen Wirtschaftslage und wegen des Grundstücksangebotes in anderen Gewerbegebieten besteht derzeit keine Nachfrage an einem entsprechend großen Gewerbegrundstück im Plan-gebiet.

Die Stadt beabsichtigt, durch eine weitere öffentliche Stichstraße eine der aktuellen Grund-stücksnachfrage entsprechende kleinteiligere Parzellierung des Grundstückes vorzubereiten. Mit dem im Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung dargestellten Vorschlag zur Grundstücks-neuaufteilung können Grundstücksflächen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup> angeboten werden. Da im Übrigen weder Art noch Maß der baulichen Nutzung noch sonstige wesentliche Fest-setzungen modifiziert werden, kann die Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren erfolgen.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück in der Gemarkung Auerbach, Flur 8, Nr. 217/1.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,9 ha.

#### **I.1.3 Planungsvorgaben**

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Gewerbefläche, Bestand“ darge-stellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes stehen.

Der Bebauungsplan „Östlich Berliner Ring / südlich Brückweg“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.07.03 rechtskräftig. Er weist im Geltungsbereich der 1. Änderung Flächen für gewerbliche Nutzung aus. Auf den rechtskräftigen Plan und die entsprechende Begründung wird verwiesen.

#### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Das Baugebiet „Östlich Berliner Ring / südlich Brückweg“ befindet sich am westlichen Ortsrand des im Zusammenhang besiedelten Stadtgebietes von Bensheim-Auerbach. Das Gewerbe-gebiet wird nördlich begrenzt durch den Brückweg im Bereich der westlichen Rampe zur Bahn-überführung. Im Osten wird das Gebiet durch die Bahnlinie Darmstadt-Weinheim begrenzt. Die westliche Grenze stellt der Berliner Ring dar. Die Südgrenze des rechtskräftigen Planes bildet die Lahnstraße mit Anschluss an den Berliner Ring.

Das Gewerbegebiet ist überwiegend noch unbebaut. Neben den Flächen der Stadt bestehen Bebauungsmöglichkeiten auf privaten Grundstücksflächen. Eine bauliche Prägung des Gebietes besteht noch nicht. Entlang des Berliner Rings ist jedoch eine relativ inhomogene gewerbliche Nutzung vorhanden.

### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Die Gebietserschließung des Gewerbegebietes ist entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Ausnahme der Asphaltdecke bereits vollständig hergestellt. Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar vom Berliner Ring aus. Wohngebiete werden nicht belastet. Die Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Verkehrserzeugung im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht als unwesentlich zu beurteilen.

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung festgesetzte zusätzliche öffentliche Stichstraße besteht noch nicht. Sie wird im Zuge der Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes spätestens bis zu deren Benutzung fertig gestellt.

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die Wesentlichen Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet. An den textlichen Festsetzungen werden keine Änderungen vorgenommen.

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan grundsätzlich unverändert. Die Bauflächen sind als „Eingeschränkte Gewerbliche Baufläche – GE<sub>E</sub>“ festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich im Wesentlichen auf die zulässigen Emissionen sowie die Zulässigkeit von Einzelhandel, wobei innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen sind. Auf den nur von der Lahnstraße erschlossenen Grundstücksteilflächen (im bisherigen Plan GE<sub>E</sub> 2) sind zusätzlich Tankstellen ausgeschlossen. Im Rahmen der 1. Änderung des Planes wird die Grenze zwischen den Teilgebieten GE<sub>E</sub> 1 und GE<sub>E</sub> 2 den im Rahmen der Umlegung festgelegten Grundstücksgrenzen angepasst. Der Planbereich wird hierdurch vollständig in den Bereich GE<sub>E</sub> 2 einbezogen. Weitere Änderungen an der Art der Nutzung erfolgen nicht.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die GRZ und GFZ bestimmt. Die entsprechenden Festsetzungen sind von der 1. Änderung nicht betroffen.

### **I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen**

Die Bauweise ist als „a“ – Abweichende Bauweise bestimmt. Im rechtskräftigen Plan sind als Abweichung zur offenen Bauweise Baukörperlängen bis 75 m als zulässig festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 12,00 m begrenzt.

Auch die Festsetzungen zur Bauweise und Höhe baulicher Anlagen werden nicht geändert.

### **I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Der rechtskräftige Bebauungsplan berücksichtigt die Belange von Natur und Landschaft durch verschiedene Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen. Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die entsprechenden Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Aufgrund der geänderten Grundstücksaufteilung werden die zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ angepasst. Den kleineren Grundstücksflächen entsprechend, wird die Tiefe der Fläche von bisher 5,00 m auf 2,00 m reduziert. Die insgesamt zu begrünende Fläche wird jedoch durch die Planänderung geringfügig erhöht, da aufgrund der kleineren Grundstücksflächen wesentlich mehr Grenzen entstehen, die gemäß textlicher Festsetzung ebenfalls in einer Breite von 2,00 m je Grundstück zu begrünen sind. Die Planänderung hat somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die bisherige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich. Eine Änderung des Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich.

### **I.2.4 sonstige Festsetzungen**

Innerhalb des Planbereiches wird eine zusätzliche öffentliche Stichstraße festgesetzt. Detailinformationen hierzu enthält der nachfolgende Gliederungspunkt „Ver- und Entsorgung“. Alle übrigen bisherigen Festsetzungen werden durch die Planänderung nicht berührt.

## **I.3 Ver- und Entsorgung**

Das Gewerbegebiet ist direkt an den Berliner Ring angebunden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird über die Lahnstraße erschlossen.

Damit wie vorgesehen Grundstücksflächen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup> parzelliert werden können, wird eine zusätzliche öffentliche Stichstraße mit einer Fläche von ca. 420 m<sup>2</sup> festgesetzt. Wie im bisherigen Ausbauquerschnitt der Lahnstraße wird ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen. Als Fahrbahnbreite sind 5,5 m gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) ausreichend. Wegen der Länge des Erschließungsstichs von ca. 60,00 m und der vorhandenen großzügigen Wendeanlage am Ende der Lahnstraße ist eine weitere Wendeanlage nicht erforderlich.

Die öffentliche Stichstraße sowie die darin zu verlegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Ergänzung der Erschließung spätestens zur Benutzung der künftigen Gebäude fertig zu stellen. Träger der Erschließungslast ist die Stadt.

Die Kosten für die zusätzliche Erschließung können wie folgt abgeschätzt werden:

Straßenbau incl.- Straßenbeleuchtung	48.000,00 €
<u>Kanalbau (Trennsystem)</u>	<u>68.000,00 €</u>
Summe	116.000,00 €

#### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich, da die Stadt Bensheim Eigentümer des betroffenen Grundstückes ist. Die im Plan vorgeschlagenen Grundstücksteilungen oder hiervon abweichende Parzellierungen können durch eine Teilungsvermessung und auf Basis notarieller Verträge erfolgen.

#### **I.5 Planverfahren**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Östlich Berliner Ring / südlich Brückweg“ wurde im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der bisherigen Planung von der Planänderung nicht berührt sind.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Planes wurde am 14.10.2004 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 08.11.2004 bis 10.12.2004. Die von der Änderung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 22.10.2004 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 10.12.2004 gegeben.

Aus der Offenlage und Behördenbeteiligung ergaben sich keine grundsätzlichen Änderungen der Planung, die eine erneute Offenlage erfordert hätten. Es wurde auf Anregung in Plan und Text klargestellt, dass es sich bei der Stichstraße um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche handelt. Im Planteil wurde die Festsetzung zu Pflanzmaßnahmen konkretisiert.

Die so ergänzte Entwurfsplanung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.03.2005 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.03.2005 in Kraft.

## II. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Berliner Ring / südlich Brückweg“ wurde ein umfassender Grünordnungsplan erstellt. Durch die vorliegende 1. Änderung werden keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, so dass von einer ausführlichen neuen Darstellung abgesehen werden kann.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung nicht erforderlich.

Die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Änderungen der Belange von Natur und Landschaft beschränken sich auf die Umverteilung von Pflanzflächen sowie die Neuanlage der Stichstraße. Durch folgende vereinfachte E-A-Bilanz ist nachgewiesen, dass gegenüber dem bisherigen B-Plan keine Verschlechterung des Biotopwertes entsteht und somit keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Aufgrund der an den Grundstücksgrenzen textlich und zeichnerisch festgesetzten Grünflächen erhöht sich der Biotopwert innerhalb des Geltungsbereiches um rund 10.700 Wertpunkte gemäß AAV.

Vergleich der Festsetzungen des ursprünglichen B-Plans (vorher) mit der 1. Änderung (nachher) Nutzungstypen nach Anlage 2 Ausgleichsabgabenverordnung (AAV)							
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP je m <sup>2</sup>	Fläche vorher	Fläche nachher	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher	Differenz
10.715	Dachfläche nicht begrünt mit Regenw.-vers. (GRZ = 0,6)	6	5.338	5.086	32.028	30.516	- 1.512
10.540	sehr stark versiegelte Flächen (Hofflächen)	3	2.301	1.460	6.903	4.380	- 2.523
10.540	sehr stark versiegelte Flächen (Erschließung)	3	0	420	0	1.260	1.260
11.223	Neuanlage strukturreiche Grünfläche (zeichnerisch festgesetzt)	20	664	968	13.280	19.360	6.080
11.223	Neuanlage strukturreiche Grünfläche an Grenzen (textlich festgesetzt)	20	594	963	11.880	19.260	7.380
Summe			8.897	8.897	64.091	74.776	10.685

In der E-A-Bilanz sind für den Bestand entsprechend der textlichen Festsetzung B 2 insgesamt 2 Zufahrten je 8,00 m angesetzt. Für die 1. Änderung wird aufgrund der kleineren Grundstücke nur eine Zufahrt je Grundstück angenommen. Vereinfachend wird davon ausgegangen, dass die nicht zwingend zu begründenden Flächen (vorher und nachher) als Hofflächen befestigt sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Auerbach, Flur 7, Nr. 67 (teilweise) festgesetzt. Diese Ausgleichsfläche ist von der 1. Änderung des Planes nicht betroffen. Ebenso wenig betroffen ist die textliche Zuordnungsfestsetzung Nr. C 1. Der Ausgleich für die im Planbereich verursachten Eingriffe ist somit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.