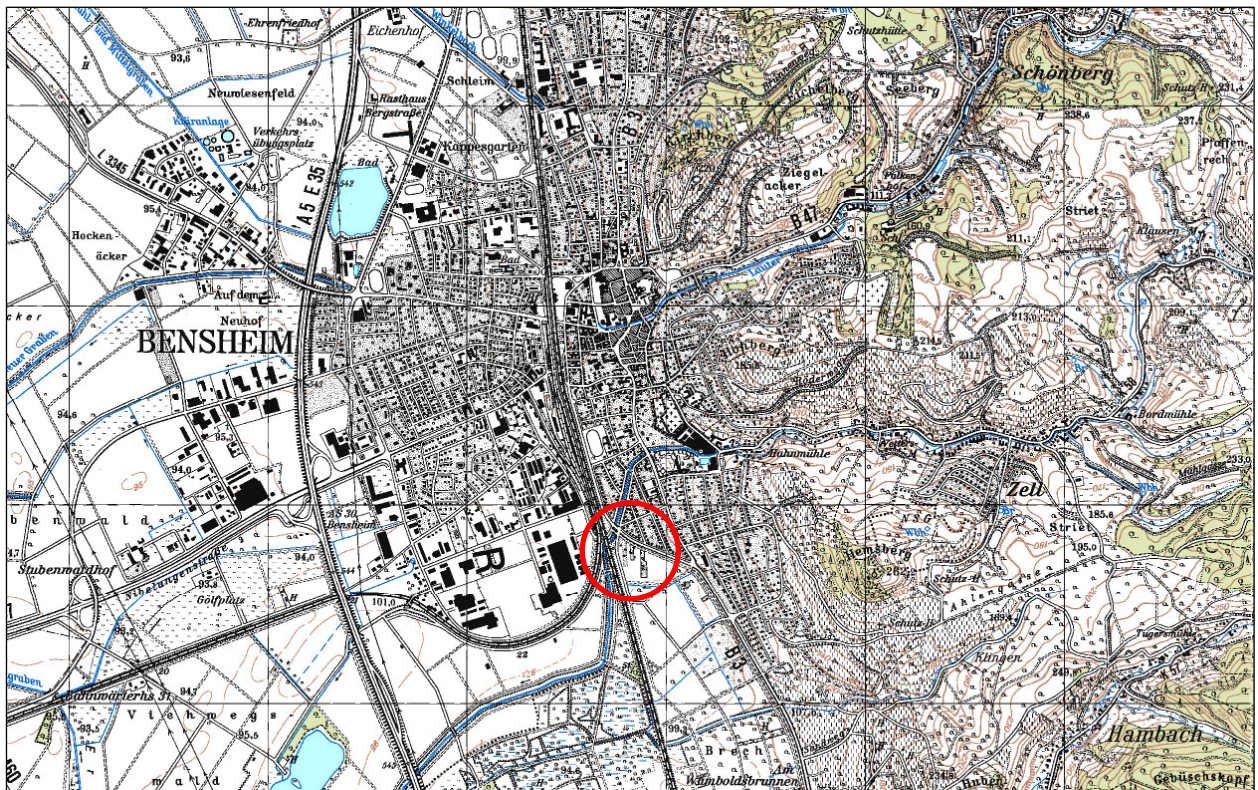




Stadt Bensheim

9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bauhof - Südlich Schwarzwaldstraße“



Begründung

Dezember 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht:

Contura Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Denkmalschutz / Altflächen / Bodenschutz	4
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.2	Inhalt der Änderungsplanung	5
I.3	Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung	6
I.4	Planverfahren	6
II.	Umweltbericht	7
II.1	Allgemeines	7
II.2	Zusammenfassung	7

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bensheim ist Eigentümerin eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücks südlich der Schwarzwaldstraße im Bereich der Bahnunterführung in Verlängerung der Fabrikstraße (Nähe Sirona). Das Grundstück ist mit einer älteren Gerätehalle bebaut und soll künftig als Lagerfläche für den Eigenbetrieb Bauhof genutzt werden.

Im Rahmen der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt war an dieser Stelle eine Entwicklungsfläche für Sportanlagen dargestellt, die aber im Zuge der Genehmigung des FNP durch Rotumrandung von der Genehmigung ausgenommen wurde. Einer Genehmigung der Sportfläche standen die Ziele der Regionalplanung zur Offenhaltung eines regionalen Grünzugs westlich der B 3 zwischen Bensheim und Heppenheim entgegen.

Eine grundsätzliche Verträglichkeit der nunmehr geplanten Nutzung mit den Zielen der Regionalplanung wurde zwischenzeitlich mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.

Die Stadt beabsichtigt, mit vorliegendem Bauleitplanverfahren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die seitens des Eigenbetriebs Bauhof gewünschte Nutzung zu schaffen. Parallel zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

I.1.2 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst das zur Nutzung durch den Eigenbetrieb Bauhof vorgesehene Grundstück in der Gemarkung Bensheim, Flur 6, Flurstück Nr. 514/1 sowie das daran angrenzende, ebenfalls im Eigentum der Stadt stehende Flurstück Nr. 516. Letztgenanntes Grundstück ist als Ausgleichsfläche bzw. Gehölzfläche (Bestandssicherung) vorgesehen. Weiterhin wird das südlich an die geplante Bauhoffläche angrenzende Grundstück des GGEW (Flurstück Nr. 514/2) mit darauf befindlicher Gasversorgungsstation in die FNP-Änderung einbezogen. Dort wird die seit einiger Zeit bestehende Nutzung im FNP nachgetragen. Die Fläche dieses Bereichs beträgt 0,5 ha.

Aufgrund der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Geltungsbereich der FNP-Änderung entsprechend der Rotumrandung aus der letzten FNP-Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt und Darstellung der entsprechenden Fläche (außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs der FNP-Änderung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB erweitert. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst nun folgende Flurstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 6: Nr. 513, Nr. 514/1, Nr. 514/2, Nr. 515/1, Nr. 516, Nr. 517, Nr. 518, Nr. 519, Nr. 520, Nr. 521, Nr. 522, Nr. 523, Nr. 524, Nr. 525, Nr. 526, Nr. 527, Nr. 528, Nr. 529/1, Nr. 529/2, Nr. 530, Nr. 531, Nr. 532, Nr. 533, Nr. 534, Nr. 585 (tw.), Nr. 586 (tw.), Nr. 587, Nr. 588, Nr. 589, Nr. 590, Nr. 591, Nr. 592 (tw.) und Nr. 593. Das gesamte Plangebiet hat nun eine Gesamtgröße von ca. 7,1 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Bereich für die Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Ein wesentlicher Konflikt mit diesen Zielen des Regionalplans wird wegen der früheren Nutzung sowie der mit dem Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Gehölzfläche als Eingrünung und Abgrenzung zum Außenbereich nicht gesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt wurde das Plangebiet zusammen mit benachbarten Flächen aus der Genehmigung ausgenommen. Es ist daher entsprechend der südlich angrenzenden Darstellung im FNP von „Fläche für die Landwirtschaft“ auszugehen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt.

Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind keine betroffen.

I.1.4 Denkmalschutz / Altflächen / Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Auch der Stadt sind im Planbereich keine Altflächen oder Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt.

Im Plangebiet liegen angeschwemmte Lehmböden in unterschiedlicher Tiefe vor, das Vorkommen von gering tragfähigem Auenlehm und Torf kann nicht ausgeschlossen werden. Daher werden dem Bauherrn objektbezogene Baugrunderkundungen empfohlen.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt östlich der Bahn, südlich der Fabrikstraße und westlich der Schwarzwaldstraße (B 3). In südlicher Richtung grenzt ein Gasversorgungsgebäude des GGEW an das Plangebiet an. Das entsprechende Grundstück ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Versorgungsanlage wurde aufgrund einer Privilegierung nach § 35 BauGB erteilt. Das entsprechende Grundstück soll nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden im unbeplanten Außenbereich verbleiben.

Innerhalb des Plangebiets besteht bereits ein ehemals landwirtschaftlich genutztes eingeschossiges Gebäude in Ziegelbauweise mit Satteldach.

Östlich der Schwarzwaldstraße befinden sich Wohnbauflächen mit zweigeschossiger Bebauung. Aufgrund der Lärmvorprägung dieses Gebiets durch Bahn- und Straßenverkehrslärm wird die Nutzung des Planbereichs durch den Bauhof unter Immissionsschutzaspekten keine Rolle spielen. Innerhalb der Fläche erfolgt keine Produktion oder anderweitig bedingte gewerbliche Lärmerzeugung, von gelegentlichen Be- und Entladevorgängen abgesehen. Von Nutzungskonflikten ist nicht auszugehen.

I.2 Inhalt der Änderungsplanung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die teilweise Umwidmung eines Bereichs für die Landwirtschaft hin zum „Sondergebiet Bauhof“ sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Versorgungsfläche (Gasversorgung) zum Inhalt.

Die Gasversorgungsstation wurde als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Die Übernahme der entsprechenden Nutzung in die Darstellung des FNP hat insofern eher nachrichtlichen Charakter.

Hinsichtlich der Sondergebietsfläche und der Ausgleichsfläche bzw. Gehölzerhaltungsfläche wird auf die ausführlichen Darstellungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Da der Bebauungsplan und die FNP-Änderung im Parallelverfahren bearbeitet werden, erübrigt sich eine wiederholende Darstellung der einzelnen Belange in dieser Begründung.

Der künftig mit Lagerflächen und Lagergebäuden bebaubare Teil des Planbereichs wird als Sondergebiet „Bauhof“ dargestellt bzw. im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Neben der Nutzung als Bauhof für den entsprechenden Eigenbetrieb der Stadt Bensheim werden keine weiteren Nutzungen zugelassen. Insbesondere eine private bauliche Grundstücksnutzung ist wegen der Initialwirkung im Sinne einer Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs zwischen Bensheim und Heppenheim auszuschließen. Mit der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Gehölzfläche als Ausgleichsfläche wird ein Überspringen dieser Linie durch Bebauung wirksam ausgeschlossen. Die baulichen Anlagen des Bauhofs werden aus Blickrichtung Süden bzw. Südosten nicht einsehbar sein. Eine Ortsrandeingrünung ist an dieser Stelle bereits umfangreich vorhanden. Nach Westen erfolgt die Abschirmung durch die teilweise stark eingewachsenen Bahnanlagen in Dammlage.

Bei der letzten Flächennutzungsplanfortschreibung wurde eine Sportplatznutzung seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt durch Rotumrandung aus der Planung herausgenommen mit der Begründung, die freie Landschaft zwischen Bensheim und Heppenheim zu erhalten. Zur Dokumentation der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche wurde im Vorentwurf des vorliegenden Planverfahrens die Darstellung des regionalen Grünzugs nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen. Diese Fläche wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in den Geltungsbereich der FNP-Änderung aufgenommen und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB als „von Bebauung freizuhaltender Bereich“ festgesetzt.

I.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Schwarzwaldstraße bzw. aus dem Einmündungsbereich der Fabrikstraße angefahren. Der Planbereich kann sowohl an die Trinkwasserversorgung als auch an das Abwassernetz angeschlossen werden. Für den FNP sind alle übrigen Belange der Erschließung ohne Relevanz. Auf das Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

Auf Hinweis eines örtlichen Versorgungsunternehmens im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde die Lage einer Gastransportleitung im Plangebiet in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen.

I.4 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat am 13.03.2008 die Einleitung des Verfahrens zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Da mit der Planung die Grundzüge des FNP berührt werden ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren nicht möglich. Es ist das Regelverfahren zur Änderung des FNP mit frühzeitiger Bürger- und Behördenbeteiligung sowie öffentlicher Auslegung durchzuführen. Zur Planung ist daher gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht erforderlich.

Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Planung vom 02.05.2008 bis 06.06.2008 durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Stadt Bensheim erörtern. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2008 um Stellungnahme gebeten. Hierzu wurde die Vorentwurfsplanung mit Begründung übersandt und eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 06.06.2008 eingeräumt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen von Behörden wurden der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.2008 zusammen mit einer städtebaulichen Bewertung zur weitergehenden Beratung vorgelegt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim beschloss die Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen sowie den Bebauungsplan als Entwurf zur öffentlichen Auslegung. Gegenüber dem Vorentwurf erfolgte als wesentlichste Änderung die Erweiterung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung entsprechend der Rotumrandung aus der letzten FNP-Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt und Darstellung der entsprechenden Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB als „von Bebauung freizuhaltender Bereich“.

Die Entwurfsplanung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2008 bis 31.10.2008 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 31.10.2008 gegeben.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Lage einer Gastransportleitung im Plangebiet in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen.

Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bauhof - Südlich Schwarzwaldstraße“ konnte entsprechend im Wesentlichen unverändert in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 18.12.2008 als Genehmigungsfassung zur Vorlage beim Regierungspräsidium Darmstadt beschlossen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung wird durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums rechtswirksam.

II. Umweltbericht

II.1 Allgemeines

Der Begründung zur FNP-Änderung ist nach § 2 a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen, der

1. die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans sowie
2. die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darlegt.

Da parallel zum Flächennutzungsplan ein Bebauungsplan für den wesentlichen Bereich der FNP-Änderung aufgestellt wird, kann die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen beschränkt werden. Die Übernahme der bestehenden Gasversorgungsstation in die Darstellung des FNP ist hier ohne Relevanz, da die entsprechende Flächennutzung bereits besteht.

Der von Veränderungen betroffene Teil des Planbereichs wird durch den Bebauungsplan erfasst und stimmt mit den entsprechenden Inhalten des B-Planes überein. Es ergeben sich für die Umweltprüfung keine anderen oder zusätzlichen Belange. Im Rahmen der Begründung zur FNP-Änderung wird daher auf den umfassenden Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Nachfolgend ist die Zusammenfassung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wiedergegeben.

II.2 Zusammenfassung

Die Stadt Bensheim ist Eigentümerin eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücks südlich der Schwarzwaldstraße im Bereich der Bahnunterführung in Verlängerung der Fabrikstraße (Nähe Sirona). Das Grundstück ist mit einer älteren Gerätehalle bebaut und wurde bereits früher zeitweise als Lagerfläche für den städtischen Bauhof genutzt.

Seitens des Eigenbetriebs Bauhof wird eine Nutzung des Grundstücks als Lagerplatz angestrebt. Neben der zeitweisen Abstellung von Baugeräten innerhalb von Gebäuden soll eine Lagerung von Baustoffen und Stadtmobiliar im Freien erfolgen.

Die Stadt beabsichtigt, mit vorliegendem Bauleitplanverfahren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die seitens des Eigenbetriebs Bauhof gewünschte Nutzung zu schaffen.

Die durch den Bebauungsplan vorgesehenen und möglichen Veränderung der Flächen wirken sich vor allem auf das Schutzgut Boden aus. Das Landschaftsbild sowie Flora und Fauna werden den durch das Vorhaben nicht spürbar (Landschaftsbild) oder zumindest nicht maßgeblich (Flora / Fauna) beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen der geplanten Flächengestaltung können durch die Festsetzungen zur Be- und Eingrünung der Fläche sowie Maßnahmen zur Ergänzung vorhandener ökologisch wertvoller Strukturen (Baumhecke) minimiert bzw. kompensiert werden.