

Stadt Bensheim

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bensheim

Erläuterungsbericht

August 2003

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Birgit Hohwiller

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Städtebauarchitekten

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Stadt Bensheim hat beschlossen, ihren wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 in einem Teilbereich zu ändern.

Ziel dieser 1. Änderung ist es, in der Kernstadt Bensheim gelegene bisher als Grünfläche „Sportplatz“ und als „Spielplatz“ dargestellte Flächen, teilweise in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ und teilweise in ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen umzuwandeln.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage direkt am Berliner Ring beabsichtigt ein Investor, dort mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Markt zu errichten, der die Bewohner der Weststadt mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen soll. Der Standort in Gegenlage zum OBI-Markt hat den Vorteil, dass die Erschließung der geplanten Bebauung im Anschluss an die vorhandene beampelte Anbindung „OBI“ über den Berliner Ring erfolgen kann und somit die Verkehrsproblematik gelöst ist, da dann weder Belange der Anwohner der Taunusstraße, noch der nördlich angrenzenden Schule betroffen sind. Darüber hinaus lässt sich in diesem Bereich eine Integration des Marktes in die umgebende Bebauung erreichen.

Um die Entwicklung dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Westen der Stadt Bensheim gelegen. Es wird im Westen durch die Straße „Berliner Ring“, im Süden durch die Schwanheimer Straße (L 3345) begrenzt. Nördlich schließt sich der Naherholungsbereich Taunusanlage an.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Parzellen der Gemarkung Bensheim, Flur 19, Nr. 393/34 (teilweise), 401/25, 401/27

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,67 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand August 2002)

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** i. d. F. vom 16.04.1996 (BGBl. I 145), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I 364)

- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 27.06.2002 (GVBl. I, S. 324ff).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich - Bestand dargestellt. Somit ist die Darstellung einer Baufläche an diesem Standort mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Da Bensheim außerdem als Mittelzentrum ausgewiesen ist und sich das Plangebiet an einem integrierten Standort befindet, ist die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes auch an die Ziele der Raumordnung angepasst, die in Bezug auf großflächige Einzelhandelsbetriebe formuliert sind.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung als Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportplatz“ und teilweise „Spielplatz“ dar.

Außerdem ist die Fläche als solche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Diese Kennzeichnung bleibt von der 1. Änderung unberührt. Erforderliche Gutachten sowie eventuell notwendige Bodensanierungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden.

Weiterhin verläuft im westlichen Bereich eine unterirdische Gasleitung.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Bensheim und umfasst überwiegend die Grundstücke des früheren Sportplatzes. An das Plangebiet schließen westlich des Berliner Ringes eine Nutzung mit Einzelhandel (OBI, Lidl, etc.) und nördlich die Taunusanlage an. Im Süden und Osten befindet sich ein Wohngebiet.

5. Inhalt der Änderung und Begründung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen künftig nicht mehr - wie bisher - als Sportplatz und Spielplatz genutzt werden. Statt dessen ist vorgesehen, den nördlichen Teil des Gebietes als Gewerbefläche und den südlichen Teil für großflächigen Einzelhandel in Anspruch zu nehmen und damit die Nahversorgung der Bewohner der Weststadt von Bensheim mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern.

Um die geplanten Nutzungen zu ermöglichen soll diese Fläche im Flächennutzungsplan im Zuge der 1. Änderung im nördlichen Teil als Gewerbliche Baufläche mit Nutzungseinschränkungen und im südlichen Teil in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt werden.

Entwickelt aus dieser Darstellung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Taunusanlage, 1. Teilbereich-Süd“ aufgestellt.

Bensheim, den 10. NOV. 2003