



# **STADT BENSHEIM**

## **6. Änderung des Flächennutzungsplanes**

„Am Entich“

---

**Begründung  
gemäß § 5 Abs.5 BauGB**

**März 2007**

**SARTORIUS + PARTNER**

Architekten Ingenieure Stadtplaner

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. ANLASS DER ÄNDERUNG .....     | 3 |
| 2. PLANUNGSVORGABEN.....         | 3 |
| 3. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG..... | 4 |
| 4. UMWELTPRÜFUNG .....           | 5 |

## **1. ANLASS DER ÄNDERUNG**

Die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 48 „Am Entich“. Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im südlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim von 1996 ist das Plangebiet hingegen als „geplante Mischbaufläche“ (M) dargestellt. Zur Einhaltung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs.2 BauGB) des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes BW 48 „Am Entich“ ist daher der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern (Darstellung als Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche).

## **2. PLANUNGSVORGABEN**

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ist der südliche Teil des Plangebietes (Gewerbegebiet) als „Siedlungsfläche-Bestand“ eingetragen, während der nördliche bislang unbebaute Bereich als „Siedlungsfläche-Zuwachs“ dargestellt ist.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße-Odenwald“.

Nach §15d HENatG geschützte Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen, Heilquellengebieten oder Überschwemmungsgebieten.

### **3. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG**

Das Plangebiet liegt im Westen von Bensheim zwischen dem Berliner Ring und der Bundesautobahn A 5, die hier durch einen hohen, dicht bewachsenen Damm vom Plangebiet abgegrenzt ist. Südlich des Gebietes befindet sich die Anschlussstelle Bensheim. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt vom Berliner Ring aus über die Elbinger Straße.

Die Änderung hat die Umwidmung der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gemischten Baufläche (M) in eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO (ca. 1,2 ha) sowie in gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO (ca. 0,5 ha) zum Inhalt.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs.3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren BW 48 „Am Entich“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da die Grundzüge der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes durch die geplante Änderung nicht berührt werden. Das betreffende Gebiet ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche (Mischbaufläche) vorgesehen. Durch die Änderung erfolgt lediglich eine Anpassung an die inzwischen eingetretene städtebauliche Entwicklung bzw. das städtebauliche Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt innerhalb des Stadtumbaugebietes „Karree am Berliner Ring“. Dieses Gebiet wird geprägt durch eine klassische Gemengelage von Wohnen und Gewerbe und unterliegt zudem durch bestehende stark befahrene Verkehrsstraßen (Autobahn A5, Wormser Straße B47, Berliner Ring) einer hohen Verkehrslärmbelastung.

Die städtebauliche Wohnstruktur des Gebietes wird durch Geschosswohnungsbauten geprägt, teilweise wurden bereits Modernisierungen und umfassende Instandsetzungen der Bausubstanz durchgeführt. Für das Wohnen negative Beeinträchtigungen stellen neben der Verkehrslärmbelastung auch die am Rande des Plangebietes verlaufende Hochspannungsleitung sowie die vorhandenen Gewerbebetriebe mit ihrem Zulieferverkehr dar. Positiv auf das Wohnumfeld wirken sich die nördlich angrenzenden Grünflächen und Kleingärten aus.

Diese Rahmenbedingungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrs- und Gewerbelärm ist in einem schalltechnischen Gutachten ermittelt worden. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die einzelnen städtebaulichen Themen werden in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend behandelt, auf die insofern an dieser Stelle verwiesen wird.

#### **4. UMWELTPRÜFUNG**

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht dargelegt werden. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Bebauungsplanverfahren (hier: Bebauungsplan BW 48 „Am Entich“) durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren (hier: 6. Änderung des Flächennutzungsplanes) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BW 48 wurde eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt. Auf Flächennutzungsplanebene sind keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. In Anwendung der „Abschichtungsregelung“ des § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB wird daher auf eine weitere Umweltprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung verzichtet.