

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes BO VE 1 „Bahnstraße“

für das Grundstück Gemarkung Bensheim, Flur 18, Nr. 156/30

Begründung,

Inhalt:

1. Planungsgegenstand

- 1.1. Veranlassung der Änderung**
- 1.2. Plangebiet**
- 1.3. Planerische Ausgangssituation**

2. Planinhalt der Änderung

3. Auswirkungen der Änderung

- 3.1. Auswirkungen auf das Wohnraumangebot**
- 3.2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation**
- 3.3. Städtebauliche Auswirkungen**
- 3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**
- 3.5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

**Anlage: Schalltechnische Untersuchung vom 03.07 96 und
Schalltechnische Untersuchung vom 31.03.95**

006-31-002-2975-VE-01-01

1. Planungsgegenstand

1.1. Veranlassung der Änderung

Nach der Aufgabe zweier gewerblich genutzter Flächen der Fa. Willmes und des angrenzenden Schlachthofes wurden die entsprechenden Bereiche in den vergangenen Jahren durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen (V+E-Plänen) mit einer Gesamtgröße von ca. 3,0 ha für eine Wohnnutzung vorbereitet. Nach Errichtung der ersten Wohngebäude und dem bereits erfolgten Bezug einzelner Wohnungen wird mit der vorliegenden Planung der Wunsch des Vorhabenträgers aufgegriffen, im Nahbereich der Wohnungen eine Mischnutzung zur Unterbringung von Büros, Praxen und vor allem im EG Läden zur Nahversorgung der Einwohner mit Artikeln des täglichen Bedarfs zuzulassen.

Der für das Gebiet aufgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan (Urfassung) läßt eine entsprechende Nutzung nicht zu. Aus diesem Grund ist eine Änderung des bestehenden V+E-Planes erforderlich.

1.2. Plangebiet

Der Geltungsbereich umfaßt die Parzelle Gemarkung Bensheim, Flur 18, Flurstück 156/30 mit einer Größe von ca. 1.320 m².

Der Geltungsbereich liegt an der Fehlheimer Straße nördlich der Mozartstraße.

Eine Teilfläche des Grundstücks ist derzeit mit einem Bürogebäude bebaut.

1.3. Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des V+E-Planes ist in dem in der Fortschreibung befindlichen F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt und somit aus dem F-Plan entwickelt.

Für das Plangebiet besteht seit dem 05.12.98 ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser setzt eine überwiegende Wohnnutzung fest und steht daher im Widerspruch zum nunmehr beabsichtigten Vorhaben eines gemischtgenutzten Gebäudes.

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Gebiet als „Siedlungsfläche, Bestand“ ausgewiesen. Die Schaffung von Wohnraum bzw. Umnutzung der Flächen durch „Gewerbeflächenrecycling“ entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Planinhalt der Änderung

Die Planung sieht im Gegensatz zur bisherigen überwiegenden Wohnnutzung auch weitere mit einer Wohnnutzung verträgliche Nutzungen vor. Dabei ist vor allem an den Bau von Läden zur Nahversorgung des Wohngebietes im Erdgeschoß gedacht. In den Obergeschossen sollen Büros, Praxen und Gewerbeflächen für Dienstleister (Friseur etc.) zulässig sein. Neben diesen Nutzungen ist auch weiterhin an eine Wohnnutzung gedacht. Diese wird voraussichtlich in dem für Wohnen besonders attraktiven Dachgeschoß vorgesehen.

Das Grundstück wird zum Zwecke der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit der o.g. Nutzungen als MI festgesetzt. Im Gegensatz zum allgemeinen Wohngebiet sind somit ausdrücklich Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Alle nach § 6 BauNVO (Mischgebiet) zulässigen Nutzungen, welche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung mit sich bringen könnten, werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (z. B. Vergnügungsstätten). Die Wohnqualität auf den angrenzenden Grundstücken wird durch das Vorhaben somit nicht beeinträchtigt sondern wegen der beabsichtigten Nahversorgung eher noch verbessert.

Für die geplanten gewerblichen Nutzungen sind größere Geschoßhöhen als bei einer Wohnnutzung erforderlich. Daher wird die Festsetzung zu Traufwand- und Firsthöhe entsprechend angepaßt. Die Erhöhung der Traufwandhöhe erfolgt zudem wegen einer geplanten massiven Brüstung im Bereich des Dachgeschosses.

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.1. Auswirkungen auf das Wohnraumangebot

Es ist davon auszugehen, daß in dem Gebäude, in dem bisher 25 Wohneinheiten vorgesehen waren, zwischen 2 und 7 Wohneinheiten realisiert werden. Diese Verringerung der Zahl der Wohneinheiten ist in Bezug auf den Wohnungsmarkt in Bensheim unkritisch, da in den letzten Jahren durch verschiedene Großprojekte und die Realisierung des Baugebietes Kappesgärten eine Entspannung des Wohnungsmarktes eingetreten ist. In Bezug auf die Gesamtanzahl der bisher im Gebiet des V+E-Planes vorgesehenen Wohnungen (250) ist die Reduzierung auf dem von der Änderung betroffenen Grundstück ohnehin unerheblich.

3.2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Gegenüber der bisher auf dem Grundstück vorgesehenen Wohnnutzung wird sich eine unerhebliche Veränderung der Verkehrsmengen ergeben.

In einem von Wohnnutzung geprägten Bereich kann von ausgeprägten Morgend- und Abendspitzen des Verkehrsaufkommens ausgegangen werden. Bei gemischten Nutzungen ist wegen des Kundenverkehrs mit geringeren Spitzenverkehrsstärken bei einer gleichmäßigeren Gesamtverteilung auszugehen. Dies gilt neben der Verkehrsstärke auch für den ruhenden Verkehr.

3.3. Städtebauliche Auswirkungen

Das Stadtbild wird durch die Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt, da sich die Abmessungen des Gebäudes hierdurch unwesentlich verändern. Das aus städtebaulicher Sicht verbesserte Nutzungsgefüge ist insbesondere unter dem Aspekt der Nahversorgung und der damit verbundenen kurzen Wege zu begrüßen.

3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

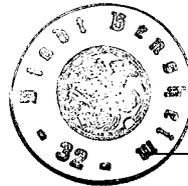
Wegen der Beibehaltung der Größe der überbaubaren Fläche und der nur geringfügigen Vergrößerung der Stellplatzfläche gegenüber der bisherigen Planung, sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft vernachlässigbar. Die im Plan dargestellten privaten Wegeflächen ersetzen die bei einer Wohnnutzung zu erwartenden Terrassen, so daß auch diese Flächen keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarf begründen. Die im bisherigen V+E-Plan vorgesehenen Strauch- und Baumpflanzungen werden im geänderten Plan ebenfalls berücksichtigt. Eine erneute Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Tabellenform ist nicht erforderlich.

3.5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Der Vorhabenträger hat sich durch vertragliche Regelungen der Stadt gegenüber zur Übernahme der mit dem Planverfahren, der Erschließung und der Lärmschutzmaßnahmen verbundenen Kosten verpflichtet. Weite Teile der Erschließung und die vollständige Lärmschutzwand sind bereits auf Kosten des Vorhabenträgers realisiert. Der kommunale Haushalt wird somit durch die Planung nicht belastet.

12.03.2001

Der Magistrat
der Stadt Bensheim



Born
(Erster Stadtrat)