

Stadt Bensheim

B e b a u u n g s p l a n

BO 16 „Neumarkt/ Wambolter Hof“

3. Änderung
in Bensheim

Begründung

Stand: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



Heppenheim, 12. März 2009

INFRAPRO

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR

AM ERBACHWIESENWEG 4 64646 HEPPENHEIM

FON 06252 - 689120

FAX 06252 - 689129

E-MAIL MAIL@INFRAPRO.DE

INTERNET HTTP://WWW.INFRAPRO.DE



Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	2
2. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	5
3. GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM	7
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	8
7.1 Eingriffsregelung	8
7.2 Umweltprüfung	9

Anlagen:

- Planteil im Maßstab 1 : 1000 mit textlichen Festsetzungen



1. Anlass und Zweck der Planung

Dem Innenstadtbereich Bensheims obliegen mit seiner lebendigen Fußgängerzone mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und der dort angesiedelten Nutzungsvielfalt mannigfaltige Aufgaben. Innenstädte sollen sowohl den Wunsch nach einem sonntäglichen Schaufensterbummel der Familie, einschließlich dem Besuch eines Straßencafés, befriedigen, als auch den abwechslungsreichen Einkauf für den täglichen und den langfristigen periodischen Bedarf ermöglichen. In Innenstädten wird vor allem gearbeitet, aber auch gewohnt.

Um den beschriebenen Gebietscharakter mit vielfältigen Nutzungen verträglich nebeneinander zu ermöglichen hat der Gesetzgeber das planungsrechtliche Mittel des Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO geschaffen und zur Feinsteuerung dieser Nutzungen den § 1 Abs. 4-9 BauNVO.

Der am 18.12.1980 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan BO 16 „Bereich Wambolter Hof“ setzt im gesamten Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ (MK) gemäß § 7 BauNVO (Stand: 1977) fest.

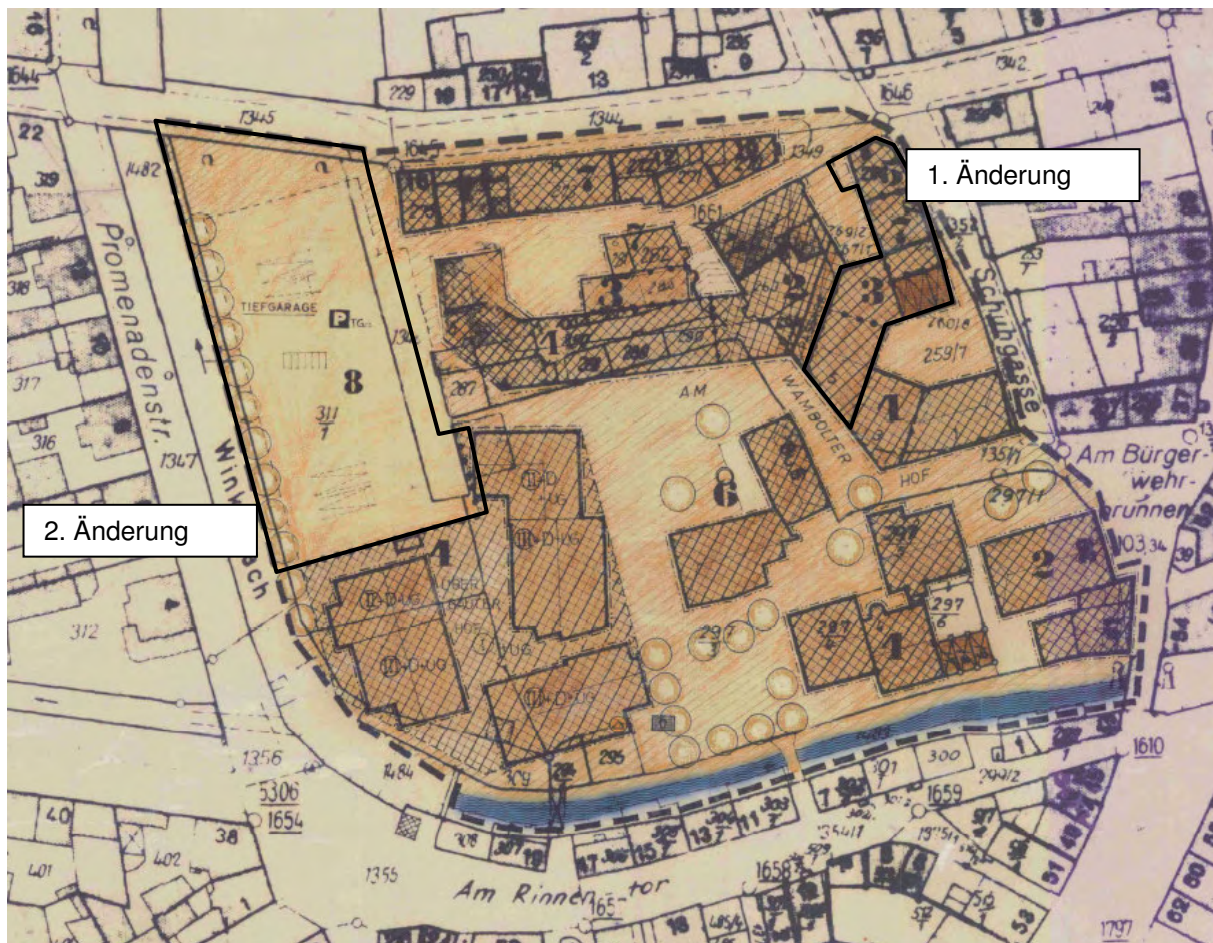


Abb.: Plandarstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Änderungen



Diese Festsetzung wurde im Zuge der 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 2.12.1992) nicht geändert. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein weiterer, ursprünglich als Parkplatz ausgewiesener Bereich, mit einem vorhabenbezogenen Baufenster überplant und ebenfalls als „Kerngebiet“ (MK) gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Da die Änderung am 13.11.1999 in Kraft getreten ist, ist hier als gültige Fassung der Baunutzungsverordnung die BauNVO 1990 heranzuziehen. Bezüglich der Gebietscharakterisierung des Kerngebietes - hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit von Nutzungen sind bei der erfolgten Novellierung keine gravierenden Änderungen vorgenommen worden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan und seinen Änderungen wurden keine Einschränkungen hinsichtlich der allgemein zulässigen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das Kerngebiet formuliert – die nach der BauNVO zulässigen Maßnahmen der Feinsteuerung wurden nicht angewandt.

Das Plangebiet liegt direkt am südwestlichen Rand des historischen Stadtkerns von Bensheim. Von hier ausgehend beginnt die Fußgängerzone, welche sich über den gesamten Altstadtbereich erstreckt. Aufgrund der zentralen Lage und der Attraktivität des historischen Baubestandes hat sich eine Vielzahl traditionellen Einzelhandels angesiedelt, welcher den kurzfristigen, mittelfristigen aber auch den langfristigen Bedarf für Bensheim bereitstellt. Wichtige Dienstleistungen, wie Banken und Versicherungen sowie gastronomische und kulturelle Einrichtungen haben hier ebenfalls Standort bezogen. Der Bestand im Umfeld ist aufgrund der historisch kleinteiligen Bausubstanz geprägt durch kleine bis mittlere Geschäftsgrößen. Gerade diesbezüglich ist es im städtebaulichen Interesse, ein Gleichgewicht zwischen kommerzieller Vermarktung und dem Erhalt des historischen Stadt- und Straßenbildes zu finden. So wurde am 29.03.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung eine Bausatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Bensheimer Innenstadt beschlossen, womit eine Harmonisierung des baulichen Bestandes und eine städtebauliche Aufwertung in dem betroffenen Gebiet erfolgen soll. Denn neben der wirtschaftlichen Aufgabe als zentraler Versorgungsbereich Bensheims ist das Gebiet auch für den Tourismus von großer Bedeutung. Hier sind Fachwerkensembles zu besichtigen, enge Gassen, Kennzeichen der historischen Vergangenheit - ein mittelalterliches Stadtbild, welches sich weitgehend erhalten hat. Der Tourismus hat einen hohen Stellenwert im Wirtschaftsgefüge. Durch ihn können auch Kunden von außerhalb gewonnen werden, die zur wirtschaftlichen Stabilisierung des Stadtzentrums beitragen.

Eindrücke vom Geltungsbereich:



Nördlicher Rand des Geltungsbereiches – Auftakt der Fußgängerzone



Blick in die Fußgängerzone am Wambolter Hof



Nachverdichteter Bereich zwischen Promenadenstraße und Wambolter Hof



Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist gekennzeichnet durch eine Nachverdichtung, die Ergänzung des historischen Bestandes durch Neubauten. Hier ist einerseits problematisch, dass nicht jede neue Bebauung den Anforderungen des maßstäblichen und gelungenen architektonischen Einfügens in eine historische Altstadt gewachsen ist und sich nun gegen optisch attraktivere Lagen behaupten muss. Andererseits sollten durch Nachverdichtung bisher fehlende Verkaufsflächengrößen z.B. für Nahversorger zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig bedeutet die stark fußgängerfrequentierte Lage in der Altstadt, welche insbesondere auch in den Abendstunden durch junges Publikum zur Erholung und als Treffpunkt aufgesucht wird, eine besondere Lagegunst als Standort für Vergnügungsstätten. Für den gegenständlichen Geltungsbereich lag der Stadt Bensheim bereits eine informelle Anfrage zur Umnutzung als Vergnügungsstätte vor.

Bestimmte Vergnügungsstätten, insbesondere AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos und andere Vergnügungsstätten, deren Zweck auch der Bedienung der erotisch/ sexuellen Interessen ihrer Besucher dient, besitzen gegenüber dem Einzelhandel den Wettbewerbsvorteil, nicht an Ladenöffnungszeiten gemäß Ladenschlussgesetz gebunden zu sein. Somit sind sie oftmals in der Lage wesentlich höhere Mieten zu zahlen bzw. größere Verkaufsflächen zu finanzieren, was eine Spirale in Gang setzen kann, an deren Ende der traditionelle Einzelhandel möglicherweise die geforderten Mieten nicht mehr bezahlen kann und daher abwandert. Dies kann Leerstände oder neuerliche Vergnügungsstätten zur Folge haben. Ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ kann ausgelöst werden.

Der sogenannte „Trading-Down-Effekt“ ist eine Auswirkung, die dann eintritt, wenn bestimmte Anlagen, die höhere Mietpreise zu zahlen in der Lage sind, den traditionellen Einzelhandel verdrängen und/oder durch ihr Erscheinungsbild und/oder ihren Zweck zu einer Niveauabsenkung eines Gebietes führen, die erwünschte Käuferschichten abwandern lässt, was wiederum zur Schließung weiterer traditioneller Betriebe führt, bis schließlich ein Gebiet zum reinen Vergnügungsviertel „umkippt“.

Dieser Effekt setzt eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen und des sozialen Umfeldes in Gang. Diese Niveauabsenkung führt letztendlich auch zur Gefährdung der Wohnruhe und der zu stärkenden Wohnfunktion im Stadtzentrum.

Um den beschriebenen Gebietscharakter des historischen Stadtkerns von Bensheim mit seiner Vielfalt und Akzeptanz bzw. Attraktivität für die Bewohner als Versorgungsmagnet sowie Touristen zu erhalten, hat die Stadt Bensheim daher von ihrem Recht des Erlasses einer Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB Gebrauch gemacht.

Ziel jeder Stadtplanung muss es sein, die städtebauliche Ausgewogenheit der unterschiedlichen Nutzungen herzustellen, ihre Qualität und Quantität städtebaulich zu gewichten und entsprechend dem örtlichen Bedarf unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte Festsetzungen zu treffen, sofern durch eine mögliche negative Entwicklung in dem einen oder anderen Bereich ein Planungsbedarf entsteht.

Die Stadt Bensheim verfolgt daher mit der vorliegenden Änderung folgende Ziele:



- Standortsicherung und Aufwertung von Einzelhandel und Dienstleistung, die die Funktionserfüllung der Innenstadt leisten.
- Die Sicherung der Funktion der Stadt als Mittelzentrum.
- Die Ansprüche der Bewohner und Besucher aller Altersgruppen an die Attraktivität der Innenstadt zu erfüllen.
- Die Nutzungsvielfalt der Innenstadt zu erhalten und dabei gegenseitigen Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Nutzungen entgegenzuwirken.
- Die Innenstadt als Wohnstandort zu sichern und auszubauen.

Auf die gegenständliche Änderung bezogen ist festzustellen, dass der Bereich am Wambolter Hof, auch durch den hier angesiedelten Spielplatz eine Aufwertung erfahren hat und eine gute Attraktivität bei jungen Einzelhandelskunden besitzt, die es zu sichern und auszubauen gilt. Auch ist durch die höherwertige Gastronomie im sanierten Fachwerkbau Wambolter Hof, ein Grundstein zur weiteren Aufwertung des Gebietes gelegt. Somit gilt es einem möglichen Trading-Down-Effekt, ausgelöst durch die Häufung von Vergnügungsstätten entgegenzuwirken, sowie das Kerngebiet in seiner Vielseitigkeitsmöglichkeit im Innenstadtbereich fortzuentwickeln.

Der Einzelhandel in der Bensheimer Altstadt muss sich gegen erhebliche Konkurrenz im Umland behaupten. Die Bensheimer Innenstadt soll auch weiterhin für die Bevölkerung wichtige Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Freizeit- und Kulturgestaltung sowie die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen erfüllen. Die Einkaufsattraktivität der Bensheimer Innenstadt zu sichern und – wenn möglich – noch auszubauen ist von fundamentaler Bedeutung für den Bensheimer Einzelhandel und die Bedeutung Bensheims.

2. Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes soll im sog. beschleunigten Verfahren nach den Maßgaben des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im bereits beplanten Innenbereich der des Stadtteils Bensheim Auerbach befindet und aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes BA 6 „Ecke Bachgasse/ B 3“ nach § 30 BauGB zu beurteilen ist, wird davon ausgegangen, dass auf der Grundlage der erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches 2007 die Durchführung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren betrieben und die Maßgaben des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung Anwendung finden können.

Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren erstellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB formulierten Maßgaben hinsichtlich der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt, da die diesbezüglich bestehenden Festsetzungen nicht geändert werden.



Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausschließende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB (Natur, Landschaftspflege- und Umweltschutzbelange) genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, der vorliegende Entwurf wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB direkt zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Ferner kann auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes verzichtet werden, auch hiervon wird Gebrauch gemacht.

In diesem Sinne wurde zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 16 „Neumarkt/ Wambolter Hof“ die entsprechende Beschlussfassung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB herbeigeführt.

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des BauGB, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

- 20.12.2007:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes BO 16 „Neumarkt/ Wambolter Hof“ und
Beschluss einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich gemäß § 16 BauGB
- 07.01.2008:** Ortsübliche amtliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre.
- 18.12.2008:** Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB.
- 22.12.2008:** Ortsübliche amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.
- 30.12.2008 bis einschließlich 30.01.2009:** Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 12.03.2009:** Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss).



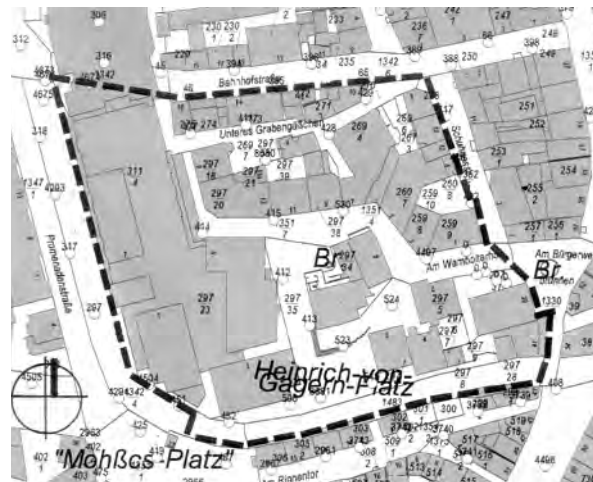
3. Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bereich Wambolter Hof BO16“ liegt direkt im Stadtkern, am Rand der historischen Altstadt und der dort beginnenden Fußgängerzone. Er wird im Norden durch die Bahnhofsstraße, im Osten durch die Schuhgasse, im Süden durch die Straße „Am Rinnentor“ und im Westen durch die Promenadenstraße begrenzt.

Die vorliegende 3. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst die Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Bensheim, mit der Nummer 259/8, 259/9, 259/10, 260/7, 260/8, 267/3, 268, 269/4, 269/6, 270, 271, 272, 274, 275, 297/5, 297/6, 297/7, 297/8, 297/9, 297/11, 297/18, 297/20, 297/21, 297/23, 297/28, 297/34, 297/37, 297/38, 297/39, 311/4, sowie die Straßenparzellen 269/7, 297/35, 1342/4 tw., 1342/5 tw., 1351/4, 1351/7 tw., 1483, 1352/5 tw. (s. nachfolgende Abbildung). Er umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.



Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Lage des Plangebietes



Darstellung des Änderungsbereiches

4. Übergeordnete Planungen

Die vorliegende Bauleitplanung kann als abgestimmt mit den Zielen der Regional- und Landesplanung angesehen werden, da es sich um das Änderungsverfahren eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Die entsprechenden Voraussetzungen wurden bereits durch die Ursprungsplanung geschaffen.

Gleichfalls kann im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB davon ausgegangen werden, dass dem im Baugesetzbuch vorgesehenen Entwicklungsgebot durch die vorliegende Planung entsprochen wird.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches durch die hier getroffenen Festsetzungen ersetzt.



5. Städtebauliches Konzept

Um die genannten städtebaulichen Zielvorstellungen zu erreichen, sollen durch die vorliegende 3. Änderung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Form ergänzt werden, dass Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Dem Nutzungsausschluss unterworfen werden sollen: Vergnügungsstätten (Videospielhallen, AutomatenSpielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos und andere Vergnügungsstätten, deren Zweck auch die Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher ist), sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan als „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO festgesetzt und wird durch die Änderung nicht berührt.

Ergänzend wird jedoch bestimmt, dass die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Grundlage für diese Feingliederung bildet der § 1 Abs. 5 BauNVO wonach bestimmt werden kann, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

7. Umweltschützende Belange

7.1 Eingriffsregelung

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nach der Novellierung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ gelten im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.



7.2 Umweltprüfung

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 6 „Ecke Bachgasse/ B3“ bezieht sich auf bereits beplante Flächen im Sinne des § 30 BauGB und zählt somit zu den bestandssichernden/-ordnenden Bauleitplänen, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. nach Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2007 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden können. Der Bebauungsplan ändert das Maß der baulichen Nutzung nicht, und liegt somit im Rahmen der Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB-Novelle. Es wird daher gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung respektive dem Umweltbericht abgesehen.

INFRAPro

P. Wagner, Stadtplanerin IKH



Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten städtebaulichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung „BO 16 Neumarkt/ Wambolter Hof“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner Änderungen werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) und (6) i. V. m. (9) BauNVO

In den Kerngebieten (MK) sind die gem. § 7 (2) BauNVO (Stand 1977 und 1990) allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

