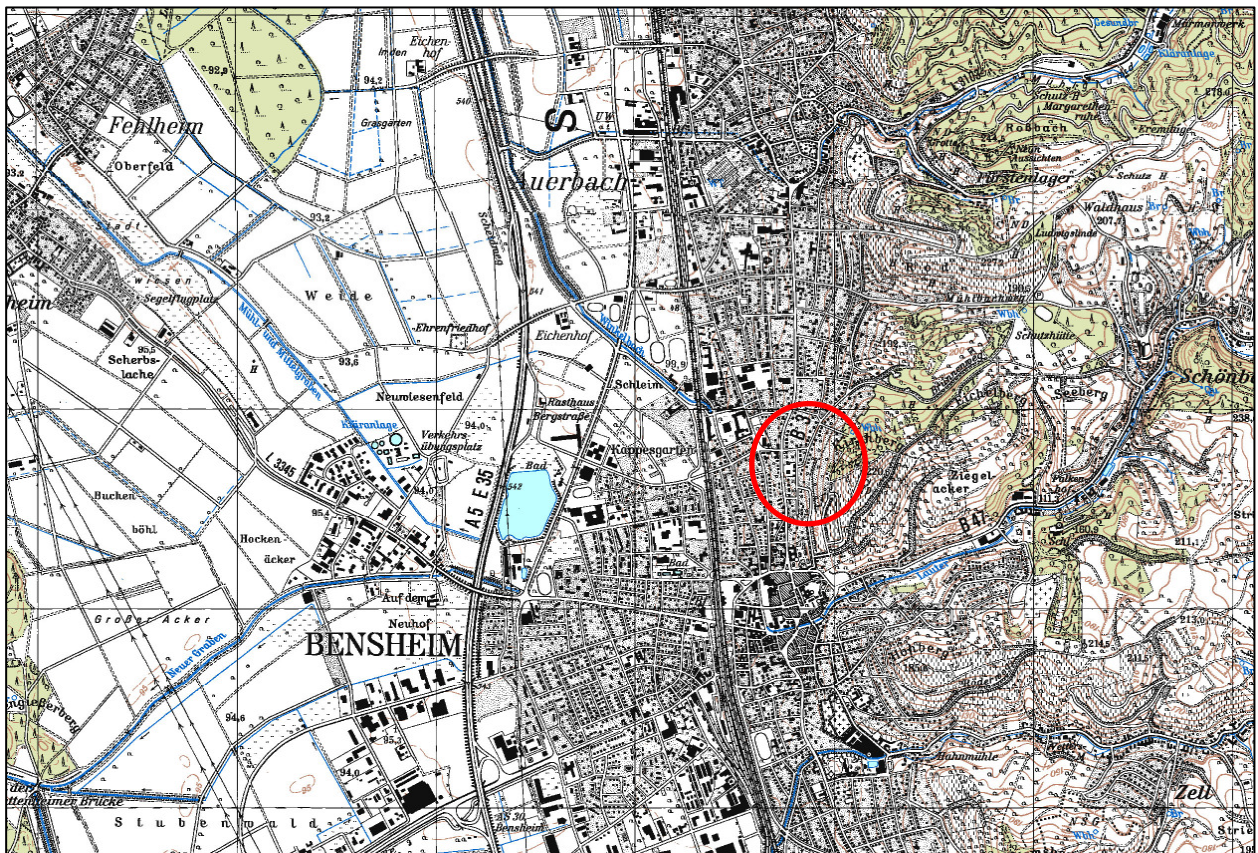




Stadt Bensheim

2. Änderung Einfacher Bebauungsplan BO 28 „Kirchbergviertel“ in Bensheim



Begründung

Oktober 2007

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung, Denkmalschutz	4
I.1.4	Bodenschutz, Altlasten, Immissionsschutz	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
I.3	Ver- und Entsorgung	5
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	5
I.5	Planverfahren	5
II.	Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht	6

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Das Konfessionskundliche Institut des Evangelischen Bundes (KI) wurde 1947 in der „Villa Brunnengräber“ in der Ernst-Ludwig-Straße 7 in Bensheim gegründet. Nach der Gründung wurde in dem 1905 errichteten und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude 20 Jahre lang die wissenschaftliche Arbeit dieses Ökumene-Instituts der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) ausgeübt. Das Gebäude gehört dem Evangelischen Bund e.V. Bensheim. Es befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes BO 28 „Kirchbergviertel“.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Rückverlegung des Konfessionskundlichen Instituts aus der Eifelstraße 35 in die „Villa Brunnengräber“.

Im Rahmen vielschichtiger Überlegungen im Zuge der Ressourcenkonzentration innerhalb der Evangelischen Kirche wurde bereits im Jahr 2005 durch die Kirche der Beschluss gefasst, das Institut am Standort Bensheim zu belassen, dieses aber von der Eifelstraße aufgrund eines reduzierten Flächenbedarfs wieder an den Ort der Institutsgründung zurückzuverlagern. Hierzu ist vorgesehen, die derzeit im Gebäude befindlichen drei Wohnungen zugunsten einer ausschließlichen Büronutzung aufzugeben. Diesem Vorhaben stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen, der für das betroffene Grundstück und dessen Umgebung ein Reines Wohngebiet (WR) sowie den Ausschluss der nach § 3 Abs. 3 ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festsetzt. Mit der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes wurde das Ziel eines sehr weitgehenden Schutzes der Wohnnutzung vor möglicherweise die Wohnqualität beeinträchtigenden sonstigen Nutzungen verfolgt. Die geplante Büro- und Verwaltungsnutzung ist nach aktuellem Bebauungsplan unzulässig.

Nachdem das Institut in dem denkmalgeschützten Gebäude gegründet wurde und mit dem Wiedereinzug in die „Villa Brunnengräber“ ein Fortbestand der traditionsreichen und europaweit anerkannten Forschungsstätte am Standort Bensheim gesichert werden kann, betreibt die Stadt Bensheim das Verfahren zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange kommt dem Schutz der Wohnnutzung vor Störungen eine hohe Bedeutung zu. Außer der Änderung der zulässigen Nutzung des Gebäudes sind mit dem Planverfahren keine weiteren Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen verbunden.

Da die zulässige Art der baulichen Nutzung die Grundzüge des Bebauungsplanes betrifft, kann eine Planänderung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht angewendet werden. Der Bebauungsplan ist im „normalen“ Verfahren zu ändern.

Die aktuelle Fassung des Baugesetzbuchs bietet erstmals die Möglichkeit einer befristeten Festsetzung bzw. einer Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände bei gleichzeitiger verbindlicher Festsetzung für die Folgenutzung. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht. Für den Fall einer künftigen Aufgabe der Nutzung des Gebäudes durch das Konfessionskundliche Institut wird ein Reines Wohngebiet als Folgenutzung festgesetzt und der Bebauungsplan somit wieder in den vor Änderung rechtskräftigen Zustand zurückgeführt.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich das Grundstück Ernst-Ludwig-Straße 7, Flurstück Gemarkung Bensheim, Flur 1, Nr. 1076/2. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.100 m².

I.1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung, Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil der Villenbebauung des Brunnenwegviertels und unterliegt dem Denkmalschutz. Das Gebäude selbst wird in der Denkmaltopographie der Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Band „Bergstraße I“ als zweigeschossige Villa des Historismus, heller Putzbau über braunrotem Sandsteinsockel mit Walmdach und Schleppgauben beschrieben. Ein besonders markantes Bauteil ist das zweigeschossige polygonale Türmchen mit Spitzhelm an der südwestlichen Hauskante. Das Einzeldenkmal wird als unverzichtbarer Bestandteil des Brunnenwegviertels bewertet. Das Konfessionskundliche Institut beabsichtigt, im Zuge der Eigennutzung des Gebäudes einen Beitrag zum dauerhaften Erhalt des Kulturdenkmals zu leisten.

Das südlich benachbarte Gebäude Haus Nr. 5 ist ebenso wie zahlreiche weitere Gebäude in der näheren Umgebung ebenfalls ein Kulturdenkmal.

Charakteristisch für das Villengebiet sind die großen Gärten und Vorgärten der Grundstücke. Hier ist mit dem vorliegenden Planverfahren keine Änderung der bisherigen planungsrechtlichen Situation verbunden. Außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten für das Gebäude und die Grundstücksfreiflächen die sehr restriktiven Bestimmungen des Denkmalschutzes.

I.1.4 Bodenschutz, Altlasten, Immissionsschutz

Zu den Flächen des Geltungsbereiches liegen keine Erkenntnisse über vorhandene Bodenverunreinigungen vor. Der Stadt Bensheim ist kein Altlastenverdacht bekannt. Aufgrund der bisherigen Garten- bzw. Wohn- und früherer Büronutzung ist nicht von Verunreinigungen oder Altlasten auszugehen. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Die beplanten Grundstücke liegen innerhalb eines Reinen Wohngebiets abseits von Hauptverkehrsstraßen. Eine besondere Lärm- oder sonstige Immissionsvorbelastung ist nicht festzustellen. Auch hierzu wird kein Untersuchungsbedarf gesehen.

Die geplante Nutzung als Forschungsinstitut ist hinsichtlich der durch sie zu erwartenden Emissionen in Bezug auf die benachbarte Wohnnutzung unkritisch, da an den Wochenenden keine Nutzung stattfindet, im Gebäude keine Übernachtungsmöglichkeiten bestehen und jährlich nur drei regelmäßige Tagungen stattfinden, die bei entsprechender Teilnehmerzahl in kirchliche Tagungshäuser verlegt werden. Im Gebäude selbst sollen künftig 7 Mitarbeiter beschäftigt werden. Besucherverkehr findet nicht statt. Es gibt keine Laufkundschaft. Die Bibliothek ist nicht öffentlich zugänglich. Störungen für die umgebende Wohnnutzung können allenfalls aus einem gegenüber der heutigen Wohnnutzung verstärkten Verkehrsaufkommen und dem hiermit verbundenen Stellplatzbedarf resultieren. Hier ist zu berücksichtigen, dass die geplante Nutzung zu üblichen Arbeitszeiten, d.h. außerhalb der Ruhezeiten erfolgt und dass der Stellplatzbedarf der Büronutzung tagsüber besteht, während der größte Parkraumbedarf der Wohnnutzung am frühen Abend und über Nacht auftritt. Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen weiteren 2 Stellplätze werden im Übrigen aus Gründen des Denkmalschutzes außerhalb des Grundstückes nachgewiesen und durch Baulast gesichert. Des Weiteren verwendet aufgrund der Reisekostenregelung der EDK jetzt schon die überwiegende Zahl der Mitarbeiter öffentliche Verkehrsmittel. Mit einer Auerbacher Firma wurde bereits ein Fahrservice vom Bahnhof vereinbart.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung als „SO - Sondergebiet Konfessionskundliches Institut“ festgesetzt. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Dies gilt insbesondere auch für das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten des aktuellen Baugesetzbuchs erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine Kopplung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an die tatsächliche Nutzung durch das Konfessionskundliche Institut (KI). Für den Fall der Nutzungsaufgabe gilt für die Folgenutzung des Gebäudes wieder das bereits bisher festgesetzte Reine Wohngebiet. Diese besondere Art der Festsetzung von Nutzung und Folgenutzung dient unmittelbar dem dauerhaften Schutz der Wohnumgebung vor möglichen, derzeit nicht vorhersehbaren Beeinträchtigungen.

I.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Das Grundstück ist bereits an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

I.5 Planverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchbergviertel“ wurde, da mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung berührt sind, im „Normalverfahren“ geändert.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Planes wurde am 21.09.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 26.09.2006 bis 13.10.2006. Die von der Änderung möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 21.09.2006 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 13.10.2006 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein. Das Angebot zur Einsicht in die Planunterlagen sowie der Erörterung der Planung wurde nicht wahrgenommen. Es wurden insofern auch keine Abwägung und Änderung der Planung erforderlich. Daher wurde der Vorentwurf in der Sitzung des Magistrats am 08.11.2006 unverändert als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 22.01.2007 bis einschließlich 23.02.2007 statt, worauf in den amtlichen Bekanntmachungsblättern am 13.01.2007 hingewiesen wurde. Stellungnahmen von Bürgern gingen wiederum nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden erneut über die Planung der Stadt Bensheim unterrichtet. Allen angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 23.02.2007 gegeben.

Zu berücksichtigende Anregungen, die eine materiell - rechtliche Planänderung erfordern und damit nach § 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge haben, wurden nicht vorgebracht.

Die Planung wurde am 13.09.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und anschließend durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

II. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung einschließlich eines Umweltberichts beizufügen. Auch wenn mit der Planung keine wesentlichen Änderungen der Umweltauswirkungen verbunden sind, ist formal ein Umweltbericht gemäß Anlage zum BauGB beizufügen.

Mit der Planänderung sind keine Veränderungen des Stadt und Landschaftsbildes sowie der Nutzung der Grundstücksfreiflächen verbunden. Umweltauswirkungen ergeben sich ausschließlich durch eine zeitlich veränderte Parkplatznachfrage sowie durch den An- und Abfahrtsverkehr. Die Auswirkungen sind jedoch als unwesentlich zu bewerten so dass keine ergänzenden Festsetzungen zum Schutz vor negativen Umweltauswirkungen erforderlich sind.