

Stadt Bensheim

Bebauungsplan BW 17

3. Änderung „An den Stadtwiesen“

Begründung zum Entwurf
§ 9 Abs. 8 BauGB

Dezember 2003

006-31-002-2975-004-W17-03

INHALT

- 1. Erfordernis und Ziel der Änderung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
- 4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand**
- 5. Wasserwirtschaftliche Belange**
- 6. Landschaftsplanerische Belange**
- 7. Begründung der Festsetzungen**

1. Erfordernis der Änderung

Anlaß der Planänderung ist der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben. Im vorliegenden Bebauungsplan sind hierüber keinerlei Aussagen getroffen und somit sind in diesem Bereich derartige Nutzungen zulässig.

Um eine Schwächung der Innenstadt bzw. einen Kaufkraftabzug aus der Innenstadt zu verhindern, ist es erforderlich der Entwicklung vorzubeugen, dass sich hier Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die ein innenstadtrelevantes Warensortiment führen. Nur so kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

In den westlich der Autobahn gelegenen Gewerbegebieten wurde dieser Einzelausschluß bei Neuaufstellungen schon berücksichtigt bzw. bei bestehenden Bebauungsplänen die entsprechenden Änderungsbeschlüsse gefaßt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfaßt im wesentlichen den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit allen bebauten Bereichen. Die im Westen angrenzende Grünfläche und die Schwanheimer Straße wurden nicht mit erfaßt, da hierfür kein Erfordernis für eine Änderung besteht.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan BW 17 wurde mit Datum vom 25.08.1978 rechtskräftig. 1984 wurde die 1. Änderung eingeleitet, die jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 09.07.1985 rechtskräftig und hatte den Ausschluß von SB-Läden unter 1500 m² Verkaufsfläche zum Inhalt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als „Gewerbliche Fläche“ ausgewiesen.

4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Der Bebauungsplan ist bis auf wenige Baulücken bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen denen eines Gewerbegebietes. Die Erschließung ist vorhanden und entsprechend den Anforderungen an ein Gewerbegebiet ausgebaut. Die Haupteerschließung erfolgt über die Schwanheimer Straße.

Die bauliche Struktur, sowie das Maß der Nutzung ist gewerbegebietstypisch und wird durch die Änderung nicht beeinflusst. Überwiegend handelt es sich um nicht störende Gewerbebetriebe und um Dienstleistungsbetriebe.

Bei den sich an dieses Gebiet anschließenden Bebauungsplänen handelt es sich ebenfalls um Gewerbegebiete.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

Da mit der Bebauungsplanänderung keine Erweiterung der bereits ausgewiesenen überbaubaren Flächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt, ergibt sich auch keine zusätzliche Belastung des Abwassersystems, dies trifft ebenfalls für die Wasserversorgung zu. Im Rahmen der damaligen Bebauungsplanaufstellung wurden die notwendigen Versorgungseinrichtungen entsprechend dimensioniert bzw. bereitgestellt.

Alle andren Anforderungen sind mit der Satzung gem. § 51 (3) Hessisches Wassergesetz abgedeckt.

Da sich das Plangebiet im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ befindet und es sich hier um vernässungsgefährdete Flächen handelt, sind in den textlichen Teil die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise entsprechend § 9 (5) 1 BauGB aufgenommen worden.

6. Naturschutzrechtliche Belange

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert, ebenso erfolgt keine Erweiterung der überbaubaren Flächen. Die gegenüber dem Ursprungsplan schon gebaute, geänderte Straßenführung hat keine Auswirkung auf den Flächenbedarf, da hierfür damals überbaubare Flächen entfallen sind. Dies bedeutet, dass kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt und eine weitere Bodenversiegelung nicht stattfindet. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Grünstreifen bleiben ebenfalls in gleicher Größe erhalten. Hieraus resultiert, daß eine Eingriffs – Ausgleichsplanung nicht erforderlich ist.

Die als Ausnahme getroffene Festsetzung, wonach eine Reduzierung der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Repräsentationsgrün) entlang der Schwanheimer Straße und der Straße „An der Hartbrücke“ durch bauliche Nutzung auf mind. 5 m Tiefe zulässig ist, wird durch die in dieser Festsetzung enthaltene Kompensation durch Schaffung einer entsprechenden Fläche an anderer Stelle des Grundstückes ausgeglichen.

Es ist noch hinzuzufügen, daß die Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung im Rahmen der Änderung konkretisiert werden.

7. Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen

Im bestehenden Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet festgelegt. Diese Art der Nutzung entspricht in keinem Fall der tatsächlichen Nutzung und ist in dieser Form heute planungsrechtlich nicht zulässig. Aus diesem Grunde wird die Art der Nutzung als Gewerbegebiet festgelegt. Ein Planungsschaden kann, da die sieben Jahresfrist längst abgelaufen ist, nicht mehr entstehen.

Der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird weitgehend übernommen. Es wird jedoch von den Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Generell zulässig sind Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1. Diese Zulässigkeit ergibt sich aus der Bestandserhebung. Es handelt hier oft um mittelständige Betriebe, bei denen das Wohnen in Verbindung mit dem Betrieb steht.

Abweichend vom Nutzungskatalog sind Lagerhäuser, sowie Handels- und Einzelhandelsbetriebe die an letzte Verbraucher verkaufen, in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb, wenn das angebotene Sortiment nicht der Sortimentsliste entspricht, als Ausnahme zulässig.

Lagerhäuser als selbständige Nutzung bieten nur wenig Arbeitsplätze und wurden aus diesem Grunde nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dadurch das die Handels- und Einzelhandelsbetriebe in der oben beschriebenen Art nur ausnahmsweise zulässig sind, hat die Stadt die Möglichkeit, die Entwicklung im Gewerbegebiet zu steuern.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten, Tankstellen, Lagerplätze als eigenständige Grundstücksnutzung. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher, wenn das Warensortiment ganz oder teilweise den Waren der Sortimentsliste zuzuordnen ist sind ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen. Damit soll die Funktion der Innenstadt gestärkt und gleichzeitig vermieden werden, dass hier Betriebe entstehen die mit der Innenstadt in Konkurrenz treten.

7.2 Maß der Nutzung

Da es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt wird das Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich verändert. Die Festlegung der GRZ bleibt gleich. Die im Ursprungsplan festgelegte Baumassenzahl wird durch eine Geschossflächenzahl von 0,8 gem. BauNVO ersetzt. Da es sich wie schon erwähnt um ein Gebiet mit gewerblich geprägter Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO handelt, ist die Festsetzung einer GFZ praktikabler.

Die Festsetzung der Mindestgröße von 2000 m² für die einzelnen Baugrundstücke entfällt. Diese Festsetzung hat sich aufgrund der Entwicklung der hier entstandenen Betriebe und den dazugehörigen Grundstücksgrößen überholt. Außerdem behindert sie die Ansiedlung von kleineren mittelständigen Betrieben.

Die Festlegung der Geschoßigkeit mit max. 3 Vollgeschossen wird herausgenommen, da gerade in einem Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Geschosshöhen, die Ausweisung einer maximalen Gebäudehöhe sinnvoller ist.

7.3 Sonstige Festsetzungen

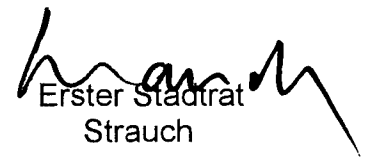
Sonstige Festsetzungen wie die Bauweise, die Zulässigkeit von einzelnen Bauteilen die das Höchstmaß von 11 m Gebäudehöhe überschreiten, der Höhenbezugspunkt, Einfriedungen etc. wurden konkretisiert und mit dem Bestand in Einklang gebracht.

Da über die Art der Bepflanzung keine exakten Aussagen im Bebauungsplan getroffen waren, wurden Pflanzlisten in die Festsetzungen mit aufgenommen. Diese Konkretisierung dient der Vervollständigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit Bezug auf die noch freien Grundstücke wurde die Anlegung von Zisternen empfohlen. Ähnliches gilt für den Ausschluß von festen und flüssigen Brennstoffen und der Emmissionsbeschränkung. Hierdurch wird für die noch freien Grundstücke ein Beitrag zur Umweltentlastung geleistet und gleichzeitig Vorsorge für eventuelle Nutzungsänderungen bei bestehenden Betrieben getroffen.

Bensheim, den 08.03.2004




Erster Stadtrat
Strauch

\\STADT_BENSHEIM_CLUSTERPOOL1_SERVER\DATEN\Bauamt\Stadtentwicklungsamt\Bauleit_und_Verkehrsplanung\Projektor
dner\BW_17\Bebauungsplan\Begründung_Satzungsbeschluss.doc