

STADT BENSHEIM

3. Änderung Bebauungsplan BW 23 A „Neuwiesenfeld“

Begründung

aufgestellt durch: SARTORIUS + PARTNER
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Stand: Oktober 2001

006-31-002-2975-004-W23A-03

Inhalt

1. Situation und Inhalt der Planung

- 1.1 Räumliche Lage des Plangebietes und Anlass der Planung
- 1.2 Planungsvorgaben
- 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.4 Städtebauliche Situation, Inhalt der Planung

2. Landschaftspflegerische Belange

- 2.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 2.3 Stellplätze und Garagen

3. Bodenordnende Maßnahmen

4. Ver- und Entsorgung

1. Situation und Inhalt der Planung

1.1 Räumliche Lage des Plangebietes und Anlass der Planung

Das von der Änderung betroffene Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes im Bereich der Kläranlage des Abwasserverbandes Mittlere Bergstrasse. Aufgrund der erweiterten Aufgaben des Verbandes sowie der Tatsache, dass die heutige Trennung von Kläranlage und Verbandsverwaltung für die verbandsinternen Abläufe nicht optimal ist, beabsichtigt der Abwasserverband die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf dem Areal der Kläranlage.

Der rechtskräftige Bebauungsplan BW 23 A „Neuwiesenfeld“ sieht im Bereich der Kläranlage großflächige, zusammenhängende überbaubare Flächen um die technischen Abwasserreinigungsanlagen vor. Bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen B-Planes im Jahr 1996 wurden im Norden des Grundstückes weitreichende Reserveflächen für den Ausbau des jetzigen Belebungsbeckens und weiterer Filteranlagen berücksichtigt. Zu diesem Zeitpunkt wurde die bis dato zweistufige Abwasserreinigungsanlage aufgrund der absehbaren gesetzlichen Neuerungen um die dritte Reinigungsstufe der Nitrifikation / Denitrifikation ergänzt und in diesem Zuge z. B. die seinerzeit bestehenden Rundbecken abgebrochen. Die nicht benötigten Grundstücksflächen wurden überwiegend als private Grünflächen festgesetzt, um eine gewisse Durchgrünung der Anlagenteile zu erreichen.

Nunmehr ist geplant, in der aus emissionstechnischen Gründen etwas abseits der Klärbecken gelegenen Fläche im Norden des Grundstückes den Neubau eines Verwaltungsgebäudes zu platzieren. Vorteilhaft ist an dieser Stelle vor allem auch die verkehrliche Erschließung. Diese kann über die Strasse „Am Schlachthof“ erfolgen und muss nicht über eine interne Wegführung innerhalb des Kläranlagengeländes geschehen. Letzteres wäre der Fall gewesen, wenn der Verwaltungsbau an anderer Stelle, innerhalb der bereits rechtskräftigen Bauflächen platziert würde.

Der Standort des geplanten Verwaltungsneubaues ist im rechtskräftigen Plan als private Grünfläche festgesetzt, die geplante Stellplatzfläche ist als Streuobstwiese ausgewiesen. Im Bestand ist die nach rechtskräftiger Planfassung neu anzulegende Streuobstwiese jedoch nicht umgesetzt.

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts für das Vorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Planungsvorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan BW 23 A „Neuwiesenfeld“ setzt innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Änderungsverfahrens „Private Grünfläche“ sowie eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Streuobstwiese“ fest. Insgesamt weist der Plan im Bereich des Kläranlagengrundstückes (das nicht vollständig vom Geltungsbereich der vorliegenden Änderung erfasst wird) umfangreiche überbaubare Flächen und eine GRZ von 0,6 aus. Das gesamte Kläranlagengrundstück ist gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet Kläranlage“ und „Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ nach § 9 Abs. 1 Nrn. 12, 14 BauGB festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan weist das Gesamtareal als Fläche für die Abwasserbeseitigung aus, so dass die Planung aus dem F-Plan entwickelt ist.

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den geplanten Verwaltungsneubau nebst erforderlicher Parkplatzflächen zu schaffen. Hierzu wird im Bereich bislang nicht überbaubarer Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung geschaffen. Das im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird jedoch nur unwesentlich erweitert. Aus landschaftspflegerischer Betrachtung ist neben dem Verlust der Streuobstwiese der Wegfall privater Grünfläche auszugleichen. Die sonstigen Planfestsetzungen, die der rechtskräftige Bebauungsplan BW 23 A für das Areal der Kläranlage festsetzt, werden in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung übertragen.

Im Sinne des Vorgenannten ist, nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Änderung im vereinfachten Verfahren möglich.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des Flurstückes in der Gemarkung Bensheim, Flur 27, Nr. 6/21 betroffen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Der Gesamtgeltungsbereich des Planes BW 23 ist in die Darstellung zur Orientierung nachrichtlich übernommen.

1.4 Städtebauliche Situation, Inhalt der Planung

Der Plangeltungsbereich der Änderung liegt im Norden des Kläranlagengrundstückes, angrenzend an die bestehende Stichstrasse „Am Schlachthof“, an dessen Ende sich im Westen auch der Schlachthof befindet. Nördlich in Gegenlage zum Geltungsbereich sowie im Osten der Erschließungsstrasse „An der Hartbrücke“ sind weitere gewerblich genutzte Bauflächen etabliert.

Der Neubau eines Verwaltungsgebäudes fügt sich an dieser Stelle in die umgebende Bebauung ein. Entsprechend der Bebauung der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Parzellen Nr. 6/23 (Kennziffer 4 des rechtskräftigen B-Planes) sowie Nrn. 6/16 und 6/17 (Kennziffer 3 des rechtskräftigen B-Planes) wird auch für das Gebiet der B-Planänderung die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 12,00 m über Straßen-OK begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im rechtskräftigen B-Plan in den genannten Gebieten auf maximal drei begrenzt, die reale Bauung weist hier jedoch nur zwei Vollgeschosse auf. Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung wird daher auch die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 begrenzt, so dass die Planfestsetzungen der umgebenden Bebauung Rechnung tragen.

Um eventuellen künftigen Erweiterungen des Verwaltungsgebäudes bereits mit dieser Bebauungsplanänderung eine planungsrechtliche Grundlage zu verschaffen, wird die überbaubare Fläche größer festgesetzt, als es das derzeit beabsichtigte Gebäude erfordern würde. Die Erweiterungsfläche wurde nach Westen hin bis in Höhe der katastermäßig festgestellten Einmündung erweitert. Das geplante Gebäude ist in den äußeren Abmessungen und lagemäßig im Planteil nachrichtlich dargestellt. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich mit $GR = 650 \text{ m}^2 / GF = 1300 \text{ m}^2$ so festgesetzt, dass spätere Gebäudeerweiterungen oder auch ein separater zweiter Baukörper möglich wäre. Die Bauweise wird als „offen“ festgesetzt.

Die Planfestsetzungen werden um die Ausweisung einer Fläche für Stellplätze ergänzt. Die nach HBO erforderlichen Abstände der Stellplatzflächen zu Nachbargrenzen sind berücksichtigt. Zur Gliederung der Stellplätze sind Baumpflanzungen textlich festgesetzt, die entsprechend dem späteren Parkplatzausbau in der erforderlichen Anzahl und der Lage nachgewiesen werden müssen.

2. Landschaftspflegerische Belange

Die Planfestsetzungen ermöglichen eine überbaubare Grundfläche (GR) von maximal 650 m² sowie Flächen, die für die Stellplatzanordnung genutzt werden können.

Landschaftspflegerische Maßnahmen beziehen sich demzufolge auf den Verlust der rechtskräftig festgesetzten Streuobstwiese und der entfallenden Grünflächen. Ergänzende Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind durch die Festsetzung teilversiegelter Stellplätze sowie der Versickerung von Niederschlagswasser berücksichtigt.

Die Erarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens. In der E-/ A-Bilanz wird aufgezeigt, welches Defizit durch die erfolgte Bauleitplanung auszugleichen ist. Es ist vorgesehen, den erforderlichen Ausgleichsbedarf über das städtische Öko-Konto auszugleichen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Grundstücksneubildungen oder sonstige grundbuchliche Veränderungen sind nicht zu erwarten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Grundstückes ist vorhanden. Erweiterungen dieser Erschließung beschränken sich auf die Herstellung von Hausanschlüssen auf Kosten des Abwasserverbandes. Zusätzliche öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

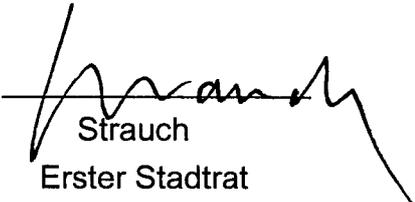
Eine ausreichenden Versorgung mit Löschwasser mit der erforderlichen Wassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraumraum von zwei Stunden bei einem Druck, der bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten darf, ist sichergestellt.

Bensheim, den 18.10.2001

Bensheim, den 27.11.01

Der Magistrat
der Stadt Bensheim




Strauch
Erster Stadtrat