

Stadt Bensheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" 1. Teiländerung

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Östlich der Fabrikstraße" - 1. Teiländerung

Stand: 30.11.2017

Satzungsfassung

Auftraggeber:

Procom Invest Objekt Bensheim GmbH & Co. KG
Rathausstraße 7
20095 Hamburg

Bearbeitung:

FIRU- Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99
E-mail: firu-kl1@firu-mbh.de
Internet: www.firu-mbh.de

ÜBERSICHT

I	RECHTSGRUNDLAGEN	5
II	VERFAHREN	7
III	VORBEMERKUNG	9
IV	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
V	VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG	24

INHALTSVERZEICHNIS

I	RECHTSGRUNDLAGEN	5
II	VERFAHREN	7
	1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)	7
	2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 BauGB)	7
	3 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 BauGB)	7
	4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 a Abs. 3 BauGB)	7
	5 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	7
	6 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	7
III	VORBEMERKUNG	9
IV	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
	1 Vorbemerkung	13
	2 Planungsziele und -grundsätze	13
	3 Erfordernis der Planung	13
	4 Plangebiet	14
	4.1 Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich	14
	4.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet.....	14
	4.3 Planungs- und Standortalternativen	14
	5 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen	14
	5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB). 14	
	6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	15
	6.1 Regionalplan Südhessen (Neuaufstellung)	18
	7 Planinhalte	18
	7.1 Art der baulichen Nutzung	19
	7.2 Überbaubare Grundstücksfläche	20
	7.3 Zulässigkeit von Vorhaben	20

7.4	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
7.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
7.6	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	21
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt	22
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr/ Belange der Erschließung	22
8.3	Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung (Belange der Erschließung)	22
8.4	Flächenbilanz	22
9	Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB	23
V	VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	14
Abbildung 2: Auszug 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bensheim für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße"	15
Abbildung 4: Flächenbilanz (gerundet)	23

I RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen Bund:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2749).
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- **Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Rechtsgrundlagen Hessen:

- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. I S. 167).
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2015 (GVBl. I S. 254).
- **Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).
- **Hessisches Landesplanungsgesetz** (HLPg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2012 (GVBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14.07.2016 (GVBl. S. 121).

- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** – DschG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz, dem Gesetz zur Ausführung des Protokolls über Schadstofffreisetzungs- und –verbringungsregister und dem Benzinbleigesetz (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung – ImSchZuV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2014 (GVBl. S. 331)

II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 21.05.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans BW 39 „Östlich der Fabrikstraße“ – 1. Teiländerung beschlossen. Der Beschluss wurde im Bergsträßer Anzeiger am 23.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2015 unter Beifügung des Bebauungsplanentwurfs sowie der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.06.2015 aufgefordert.

3 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit erhielt vom 01.06.2015 bis einschließlich 12.06.2015 Gelegenheit zur allgemeinen Einsicht in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „BW 39 Östlich der Fabrikstraße“ – 1. Teiländerung. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 a Abs. 3 BauGB)

Die Öffentlichkeit sowie ausgewählte Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen wurden im Rahmen einer erneuten, verkürzten Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 10.07.2017 bis 24.07.2017 beteiligt. Die Frist zur Auslegung und zur Stellungnahme wurde auf 14 Tage verkürzt. Zudem wurde gem. § 4a Abs. 3 bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die geänderten und ergänzten Teile zur Abweichung von den festgesetzten Baulinien, den Hinweisen und der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines weiteren Textilfachmarktes wurden in den Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan kenntlich gemacht.

5 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 den Bebauungsplan "BW 39 Östlich der Fabrikstraße" – 1. Teiländerung als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

6 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der

Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

III VORBEMERKUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" wurde am 13.09.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 16.10.2012 im Bergsträßer Anzeiger rechtsverbindlich. Zudem wurde auch mit der Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB am 05.10.2012, die parallel durchgeführte 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bensheim rechtsverbindlich.

Für das Vorhaben war im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Abweichung vom Regionalplan Südhessen erforderlich. Gegenstand des Abweichungsbescheides vom 29. Januar 2009 ist unter anderem ein Textilfachmarkt mit mind. 400 m² und max. 1.000 m² Verlaufsfläche, der laut diesem Bescheid nur realisiert werden darf, wenn nachgewiesen werden kann, dass zum Zeitpunkt vorliegender Planreife kein anderer der im Bescheid bestimmten Betriebstypen bzw. keines der anderen bestimmten Sortimente realisiert werden kann (Maßgabe Nr. 3 des Bescheids). Ein weiterer Textilmarkt mit max. 800 m² VK (Verlagerung Takko) ist hiernach allgemein zulässig.

Die im Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt genannten Bedingungen für die Zulässigkeit des zweiten Textilfachmarktes bedürfen, wie Ziffer 3 des Bescheids klarstellt, einer einschränkenden vertraglichen Regelung. In Umsetzung der Vorgabe des Regierungspräsidiums im Abweichungsbescheid, dort Maßgabe Nr. 3, letzter Satz, wird deswegen im Durchführungsvertrag bestimmt, wie der Vorhabenträger nachzuweisen hat, dass die Bedingungen erfüllt sind (Abschnitt II § 2 Abs. 6).

Die Stadt Bensheim ging hierbei davon aus, dass der Vorhabenträger die allgemein zulässigen Branchen und Sortimente würde ansiedeln können und nicht auf den zusätzlichen Textilmarkt mit mind. 400 m² und max. 1.000 m² Verlaufsfläche zurückgreifen muss. Deshalb war im Bebauungsplan eine Festsetzung für diese Nutzung (noch) nicht vorgesehen. Eine Zulassung konnte allenfalls im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Vor dem Satzungsbeschluss am 13.09.2012 wurde ersichtlich, dass der Vorhabenträger kurz vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 für eine Teilfläche keinen anderen Mieter außer einem Textilmarktbetreiber finden konnte.

Der Vorhabenträger hat der Stadt Bensheim, wie im Durchführungsvertrag geregelt, die nachhaltig durchgeführten, aber im Ergebnis erfolglosen Vermietungsbemühungen mitgeteilt. Mit Schreiben vom 06.11.2012 teilt der Vorhabenträger der Stadt Bensheim mit, dass unter Bezugnahme auf § 2 Ziffer (6) des Durchführungsvertrages, gemäß den dort getroffenen Regelungen, die nachhaltig durchgeführten Vermietungsbemühungen in Bezug auf die Vorgaben des Abweichungsbescheides des Regierungspräsidium Darmstadt I. Ziffern (2) und (3) zum Zeitpunkt der vorliegende Planreife erfolglos blieben.

Damit liegt aus städtischer Sicht insoweit die Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung wegen städtebaulicher Vertretbarkeit (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vor. Die Stadt Bensheim hat dem Vorhabenträger deshalb ihr Einvernehmen zu einer Befreiung für den betreffenden Textilmarkt in Aussicht gestellt.

Mit Schreiben vom 12.09.2012 hat der Kreisausschuss des Kreis Bergstraße vorbehaltlich der abschließenden Prüfung im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung für einen Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 970 m² gem. § 31 Abs. 2 BauGB als möglich in Aussicht gestellt [...].

Die Erteilung der vorgenannten Befreiung erfolgt mit Schreiben vom 21.11.2012 durch den Kreisausschuss des Kreises Bergstraße. Demnach wird für das Vorhaben nach § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Befreiung erteilt:

- Zur Errichtung eines weiteren Textilfachmarktes (AWG, ca. 935 m² Verkaufsfläche) die Befreiung von der Begrenzung auf "einen Textilfachmarkt von maximal 800 m² Verkaufsfläche.

Mit der vorgesehenen 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" soll die bereits erteilte Befreiung zur Zulässigkeit eines zusätzlichen Textilfachmarktes mit mind. 400 m² und max. 1.000 m² nunmehr auch auf Ebene des Bebauungsplanes als Ausnahme übernommen werden.

Damit soll auch einem Bedürfnis des Vorhabenträgers auf Absicherung seines genehmigten Vorhabens auf der bauplanungsrechtlichen Ebene entsprochen werden. Zudem wird der Stadt Bensheim über die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines zusätzlichen Textilfachmarktes eine Steuerungsmöglichkeit gegeben und ein Beurteilungsspielraum ermöglicht, um potentielle negative Auswirkungen und Entwicklungen auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt zu vermeiden. Darüber hinaus wird ein Vor- und Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien um bis zu 15 cm als ausnahmsweise zulässig in die Textfestsetzung aufgenommen. Dies vor dem Hintergrund der Sicherstellung einer größeren Flexibilität im Rahmen der Umsetzung des geplanten und der bereits umgesetzten Gebäudeteile im Bereich der denkmalgeschützten Halle.

Im Zuge der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 „Östlich der Fabrikstraße“ wird zudem der Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst. Dies insbesondere im Hinblick auf die gestalterische Ausführung der Fassaden und Baukörper. Hierzu ist darauf zu verweisen, dass die bereits umgesetzten Gebäudeteile teilweise nicht den Festsetzungen des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 „Östlich der Fabrikstraße“ entsprechen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger und den Genehmigungsbehörden erforderlich, um die Abweichungen von den Gestaltungsqualitäten des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes zu kompensieren.

Zu diesem Zweck wurde unter Einbeziehung der zuständigen Denkmalschutzbehörde ein abgestimmtes Farbkonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert wurden.

Als wesentliche Änderungen ist insbesondere die Anpassung der Fassadengestaltung im Hinblick auf besonders hohe Gestaltanforderungen im Bereich Wormser Straße / Fabrikstraße, welche als Eingangsbereich mit entsprechenden Fassadenöffnungen und Fenstern im rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen war, zu benennen. Zur Ausgestaltung wurden drei Architekturbüros mit der Erstellung von Gestaltungsentwürfen beauftragt, deren Ergebnisse durch ein Bensheimer Gestaltungsgremium bewertet wurden, welches auch An-

forderungen an die Gestaltung formuliert hat. Im Ergebnis wurden die Entwürfe durch ein Architekturbüro überarbeitet und das Endergebnis wurde mit der Politik vorabgestimmt. Die Ergebnisse sind in dem nunmehr vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan eingefügt.

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB:

Im vorliegenden Fall kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" - 1. Teiländerung - zur Anwendung. Da durch die Teiländerung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht.

Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

1. Die vorgesehenen Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen dienen der Klarstellung, dass die mit dem Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt getroffenen Abweichungsregelungen vollumfänglich in dem Bebauungsplan aufgenommen wurden. Nachdem von der unter Ziffer 3 des Zielabweichungsbescheids eingeräumten Möglichkeit, einen weiteren Textilfachmarkt unter bestimmten Bedingungen zuzulassen, Gebrauch gemacht wurde, sollte der Klarheit halber die Zulässigkeit dieser Nutzungen auch in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag finden. Zusammen mit den ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag wird damit der Zielabweichungsbescheid umgesetzt.
2. Die städtebauliche Verträglichkeit von Textilmärkten mit in der Summe rund 1.800 m² VK (Textilfachmarkt mit max. 800 m² VK und Textilfachmarkt mit mind. 400 m² und max. 1.000 m² VK) wurde bereits mit der Wirkungsanalyse zum Abweichungsantrag geprüft und ist mit dem Bescheid als gegeben anerkannt worden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da der Charakter des Sondergebietes "Handel / Dienstleistung / Freizeit" weiter gewährleistet ist. Die laut Bebauungsplan maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen werden weiterhin eingehalten.
3. Weitergehende Änderungen sind im Rahmen der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" nicht vorgesehen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten bis auf die Aufnahme der ausnahmsweisen Zulässigkeit des Vor- und Zurücktretens gegenüber der festgesetzten Baulinien um bis zu 15 cm unverändert weiter und werden im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes beibehalten. Da somit die zentralen Inhalte des geschaffenen Baurechtes der Ausgangssatzung nicht der Änderung unterliegen, werden die Grundzüge der Planung durch diese Änderungssatzung nicht berührt.
4. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auch keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach

Landesrecht unterliegen. Mit der vorgesehen Festsetzung wird lediglich eine Variation der Nutzungen innerhalb der bereits festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von maximal 11.500 m² ermöglicht. Die Auswirkungen dieser Nutzung sind in den umweltbezogenen sowie verkehrs- und erschließungsbezogenen Untersuchungen zum Bebauungsplan und im Rahmen der Umweltprüfung in der Fassung der Satzung vom 26.07.2012 untersucht und bei den darauf basierenden Festsetzungen berücksichtigt worden.

5. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" - 1. Teiländerung - kann dementsprechend im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird § 4c BauGB nicht angewendet. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, erfolgt entsprechend nicht. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen.

Erneute Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

Wird der Entwurf eines Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind Stellungnahmen erneut einzuholen. Im vorliegenden Fall wird eine Änderung der textlichen Festsetzungen im Nachgang zur bereits durchgeführten Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vor dem Hintergrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15.06.2015 erforderlich. Der gemäß Textfestsetzungen allgemein zulässige Textilfachmarkt mit mindestens 400 m² und maximal 1.000 m² VK (ehem. TF II 1.1.1 a i 6) wird nunmehr als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Damit wird den Belangen aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt Rechnung getragen. Zudem wird der Vorhaben- und Erschließungsplan in den unter Punkt III dargestellten Bereichen angepasst sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit des Vor- und Zurücktretens gegenüber der festgesetzten Baulinien um bis zu 15 cm aufgenommen. Die weiteren, unter Punkt III dargelegten Ausführungen gelten unverändert weiter. Weitergehende Änderungen sind in den Unterlagen zum Bebauungsplan nicht vorgesehen.

IV WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Vorbemerkung

Im Übrigen werden im Folgenden in der Planbegründung nochmals die wesentlichen für den ursprünglichen Bebauungsplan maßgeblichen Abwägungsgesichtspunkte dargestellt, die sich im Zeitpunkt der Beschlussfassung über diese Planänderung nicht verändert haben und unverändert weiter gelten.

2 Planungsziele und -grundsätze

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat den vorhabenbezogene Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" am 13.09.2012 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 16.10.2012 im Bergsträßer Anzeiger wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Vor dem unter Pkt. III erläuterten Hintergrund soll mit der vorgesehenen 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" die bereits erteilte Befreiung zur Zulässigkeit eines zusätzlichen Textilfachmarktes mit mind. 400 m² und max. 1.000 m² nunmehr auch auf Ebene des Bebauungsplanes als Ausnahme übernommen werden. Die vorgesehenen Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen dienen der Klarstellung, dass die mit dem Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt getroffenen Abweichungsregelungen vollumfänglich in dem Bebauungsplan aufgenommen wurden. Nachdem von der unter Ziffer 3 des Zielabweichungsbescheids eingeräumten Möglichkeit, einen weiteren Textilfachmarkt unter bestimmten Bedingungen zuzulassen, Gebrauch gemacht wurde, sollte der Klarheit halber die Zulässigkeit dieser Nutzungen auch in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag finden. Zusammen mit den ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag wird damit der Zielabweichungsbescheid umgesetzt.

In diesem Zusammenhang soll der Vorhaben- und Erschließungsplan wie unter Punkt III dargelegt angepasst werden.

Weitergehende Änderungen sind im Rahmen der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter und werden im Rahmen der 1. Teiländerungen des Bebauungsplanes beibehalten.

3 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die gem. Zielabweichungsbescheid (Sitzungstag: Regionalversammlung (RVS) 05.12.2008) Zulässigkeit des zusätzlichen Textilfachmarktes mit mind. 400 m² und max. 1.000 m² auf Ebene des Bebauungsplanes sicherzustellen.

4 Plangebiet

4.1 Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flächen des bereits rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" und somit befindet sich am westlichen Rande der Innenstadt von Bensheim und umfasst eine Größe von ca. 4,62 ha. Im Plangebiet befinden sich die nachfolgenden Flurstücke der Gemeinde Bensheim, in der Gemarkung Bensheim, Flur 3 mit den nachfolgend aufgeführten Flurstücksnummern:

Flurstück ganz im Plangebiet	Flurstück nur teilweise im Plangebiet
204/24	204/31
	204/30

Abbildung 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die genauen Abgrenzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

4.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Auf dem Gelände befinden sich verschiedene Nutzungen. Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits durch einen Verbrauchermarkt, ergänzende Fachmärkte und Parkplatzflächen genutzt. Die denkmalgeschützte „Alte Güterhalle“ wurde hierbei in die Umsetzung integriert.

Das Plangebiet umgrenzt U-förmig den Bereich eines ALDI-Fachmarktes und eines Hotels. Ehemals vorhandene Gleisanlagen wurden bereits rückgebaut.

4.3 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um eine Änderung im Rahmen eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, mit dem Ziel die unter Pkt. IV genannten Ziele und Zwecke zu ermöglichen, ist das Plangebiet lagemäßig festgelegt.

5 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB am 05.10.2012 wurde die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bensheim rechtswirksam.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bensheim für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" stellt für den in Rede stehenden Bereich ein Sondergebiet "Handel / Dienstleistung / Freizeit" dar.

Damit gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan BW 39 - 1. Teiländerung als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim entwickelt.

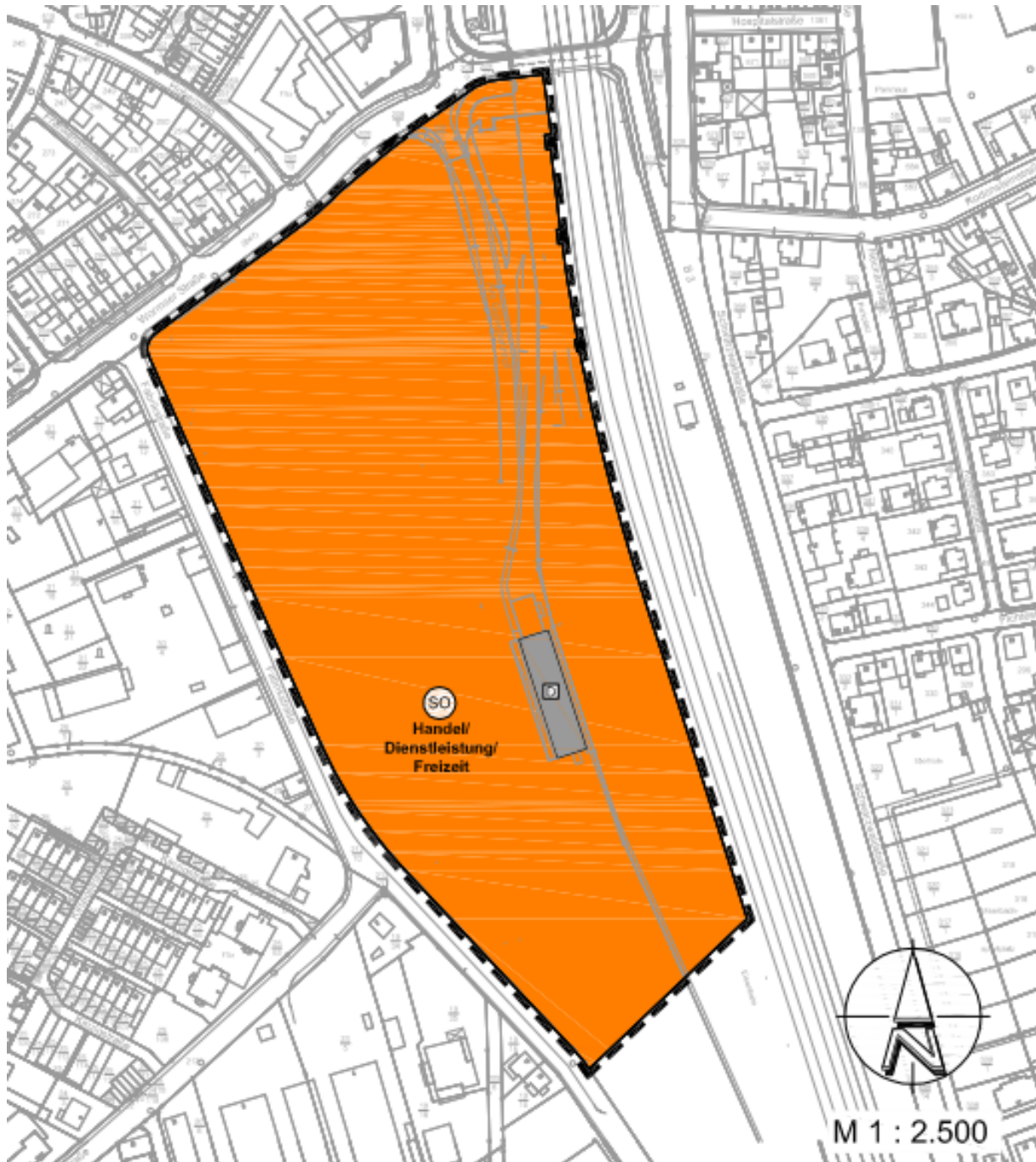


Abbildung 2: Auszug 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bensheim für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße"

6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Im Rahmen der Aufstellung des nunmehr rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Das Zielabweichungsverfahren entspricht seinem Charakter nach den Grundsätzen der Befreiung von Festsetzungen in Bebauungsplänen gem. § 31 Abs. 2 BauGB. Demnach bleibt bei der Zielabweichung im Gegensatz bspw. zum Planänderungsverfahren **die Festsetzung des**

Raumordnungsziels bestehen. Es wird dem Vorhabenträger lediglich ermöglicht, für den konkreten Fall von der Zielaussage abzurücken.

Dabei wird die Entscheidung der Regionalversammlung, die Abweichung zuzulassen oder zu versagen, eingeholt. Die Ergebnisse der Zielabweichung sind in die Planung eingeflossen und behalten auch im Rahmen der nunmehr vorzunehmenden 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" ihre Gültigkeit. Im Ergebnis der Zielabweichung (Sitzungstag: Regionalversammlung (RVS) 05.12.2008) gilt es wie folgt festzustellen:

„Durchführung des § 12 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPg)

Antrag der Stadt Bensheim auf Zulassung einer Abweichung vom neu genehmigten Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes“ im Bereich des Bebauungsplanes BW 39 „Östlich der Fabrikstraße“ vom 11 September 2008

Entscheidung

I.

Gemäß § 12 Abs. 3 HLPg wird die Abweichung von den Zielen des RPS für das geplante Sondergebiet „Fachmarktzentrum auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes“ mit folgenden Maßgaben zugelassen¹:

1. Die Verkaufsfläche für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände“ ist im Rahmen der Bebauungsplanverfahren auf maximal 13.100 m² zu begrenzen.
2. Zugelassen werden für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände“ nur die folgenden Betriebstypen und Sortimente für die Grund- und Nahversorgung, die dem täglichen Bedarf dienen (s. beigefügte Sortimentsliste) mit den jeweils max. Verkaufsflächen:
Getränkemarkt max. 1.200m²
Biomarkt max. 800 m²,
Drogeriefachmarkt max. 1200 m²,
sonstige Einzelhandelsnutzungen max. 500m²

Des Weiteren sind die Verlagerungen und Erweiterungen der folgenden Märkte mit den jeweils max. Verkaufsflächen zulässig:

Lebensmittelverbrauchermarkt max. 1.000 m² (bestehender ALDI)
Verbrauchermarkt inkl. Konzessionäre max. 4500 m² (Verlagerung des EDEKA),
Textilfachmarkt max. 800 m² (Verlagerung des TAKKO-Marktes)
Schuhfachmarkt max. 700 m² (Verlagerung des DEICHMANN-Marktes)
Baby- und Kleinkindfachmarkt max. 1.800 m² (Verlagerung des Kinder-Center VETTER)

Darüber hinaus sind die folgenden Betriebstypen und Sortimente des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels für Güter des langfristigen Bedarfes im Sinne der beigefügten Sortimentsliste mit den jeweiligen max. Verkaufsflächen zulässig:

¹ Hierzu gilt es festzuhalten, dass sich die vorliegende Entscheidung auf Zulassung einer Abweichung vom neu genehmigten Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 für das Sondergebiet "Fachmarktzentrum auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes" im Bereich des Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" auch auf den bereits bestehenden ALDI-Markt bezieht.

*Heimtierfachmarkt max. 1.000 m²,
Autoteilefachmarkt max. 1.000 m²,
Bettenfachmarkt max. 1.000 m²,
Weitere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten max. 600 m² ²*

Zentrenrelevanter Einzelhandel für Güter des mittel- und langfristigen Bedarfes im Sinne der beigefügten Sortimentsliste ist in dem Sondergebiet „Fachmarktzentrum auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszuschließen, insbesondere die konkret beantragten Sortimente Sportartikel/ Outdoorartikel und Elektrowaren. Die beantragten sonstigen Fachmärkte mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche werden ebenfalls ausgeschlossen.

- 3. Der zusätzliche Textilfachmarkt mit mind. 400 m² und max. 1.000 m² Verkaufsfläche darf nur in dem Fall realisiert werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass zum Zeitpunkt vorliegender Planreife kein anderer Betriebstyp bzw. anderes Sortiment aus der 2. aufgeführten Maßgabe realisiert werden kann. In einem Städtebaulichen Vertrag ist diese Regelung entsprechend umzusetzen.*
- 4. In den geplanten Gewerbegebieten des im RPS 2000 dargestellten „Bereiches für Industrie und Gewerbe“ ist jeder Einzelhandel auszuschließen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist festzusetzen, dass die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist (s. Kap. 2.4.3-6 des RPS 2000).“*

Die Bauleitplanung ist an das Ergebnis dieser Zielabweichungsentscheidung anzupassen. Im Juli 2011 ist der Bereich (ehem. Güterbahnhofsgelände) im aktuellen Entwurf des Regionalplans Südhessen (Vorlage zur Genehmigung 2010) zwischenzeitlich als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

Anmerkung zu Nummer 3 der Entscheidung des Zielabweichungsbescheides:

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des zusätzlichen Textilfachmarktes mit mind. 400 m² und max. 1.000 m² Verkaufsfläche wird im Rahmen der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 nunmehr über die textlichen Festsetzungen unter Pkt. TF II 1.1.2 a gewährleistet.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und mit Durchführungsvertrag handelt ist gesichert, dass die oben unter Nr.3 formulierte Bedingung auf der Vertragsebene umgesetzt werden kann (Durchführungsvertrag ist städtebaulicher Vertrag).

Im abgeschlossenen Durchführungsvertrag ist bestimmt, dass zusätzlich ein Textilfachmarkt in einer Größenordnung von mindestens 400 m² und maximal 1.000 m² Verkaufsfläche zugelassen werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Planreife keine anderer der im Bescheid beschriebenen Betriebstypen beziehungsweise keines der anderen bestimmten Sortimente realisiert werden kann.

² Hierzu gilt es festzuhalten, dass die benannten 600 m² Verkaufsfläche auf die Erweiterung des ALDI-Marktes bezogen ist und nicht Gegenstand den Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 ist.

Hierzu ist darauf zu verweisen, dass der Vorhabenträger der Stadt Bensheim, wie im Durchführungsvertrag geregelt, die nachhaltig durchgeführten, aber im Ergebnis erfolglosen Vermietungsbemühungen mitgeteilt hat. Mit Schreiben vom 06.11.2012 teilt der Vorhabenträger der Stadt Bensheim mit, dass unter Bezugnahme auf § 2 Ziffer (6) des Durchführungsvertrages, gemäß den dort getroffenen Regelungen, die nachhaltig durchgeführten Vermietungsbemühungen in Bezug auf die Vorgaben des Abweichungsbescheides des Regierungspräsidium Darmstadt I. Ziffern (2) und (3) zum Zeitpunkt der vorliegende Planreife erfolglos blieben.

Damit liegt aus städtischer Sicht insoweit die Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung wegen städtebaulicher Vertretbarkeit (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vor. Die Stadt Bensheim hat dem Vorhabenträger deshalb bestätigt, dass aus städtischer Sicht die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung wegen städtebaulicher Vertretbarkeit vorliegen.

Mit Schreiben vom 12.09.2012 hat der Kreisausschuss des Kreis Bergstraße vorbehaltlich der abschließenden Prüfung im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung für einen Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 970 m² gem. § 31 Abs. 2 BauGB als möglich in Aussicht gestellt [...].

Die Erteilung der vorgenannten Befreiung erfolgt mit Schreiben vom 21.11.2012 durch den Kreisausschuss des Kreises Bergstraße.

6.1 Regionalplan Südhessen (Neuaufstellung)

Im Juni 2011 hat die Landesregierung den von der Regionalversammlung Südhessen am 17. Dezember 2010 beschlossenen neuen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main genehmigt. Mit der Bekanntmachung des Regionalplans/RegFNP und der Genehmigung im Staatsanzeiger am 17. Oktober 2011 hat der Regionalplan Südhessen 2000 seine Gültigkeit verloren.

Der neue Regionalplan Südhessen stellt für das in Rede stehende Areal „Vorranggebiet Siedlung / Ergänzungsstandort“ dar.

Hierzu wird durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 20.10.2011 festgestellt:

Mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17. Oktober 2011 ist der neue Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in Kraft getreten. Wird der Bebauungsplanentwurf BW 39 in Kürze [...] offengelegt, werden in diesem laufenden Verfahren keine regionalplanerischen Bedenken vorgebracht. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Inhalte des Bebauungsplanes der im o.g. Abweichungsbescheid enthaltenen Entscheidungen entsprechen.

Ergänzend gilt es festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 13.09.2012 und durch Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB am 16.10.2012 rechtsverbindlich wurde und somit der im o.g. Abweichungsbescheid getroffenen Entscheidung entspricht.

7 Planinhalte

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht derzeit Baurecht gem. § 30 BauGB auf der Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße".

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße", rechtskräftig seit 17.10.2012 werden um die Textfestsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Textilfachmarktes mit mindestens 400 m² und maximal 1.000 m² (TF II 1.1.2 a) und um den Hinweis unter IV. 17 sowie um eine Textfestsetzung zur Abweichung von den festgesetzten Baulinien (TF II 3) ergänzt. Die bereits bestehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit und sind nicht Gegenstand der 1. Teiländerung.

Demnach behalten auch die Aussagen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" zu den Planinhalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden nachfolgend somit nur bezogen auf die für die 1. Teiländerung relevanten Sachverhalte aufgeführt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO Handel/ Dienstleistung/ Freizeit (§ 11 Absatz 2 BauNVO) [Textfestsetzung(TF) 1.1]

Die festgesetzte Gebietsart definiert die planerisch gewünschte Art der baulichen Nutzung des ehemaligen Güterbahnhofsareals einschließlich seines unmittelbaren Umfeldes. Das Gebiet dient in erster Linie der Aufwertung und Funktionsergänzung der benachbarten Innenstadt von Bensheim selbst. Nicht zuletzt dient die festgesetzte Art der baulichen Nutzung auch der Überwindung einer stadtstrukturellen Brachensituation im Plangebiet selbst.

Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Festlegung eines standörtlich spezifischen Mixes des Nutzungselementes Einzelhandel, in der Ausprägung als großflächige und nicht-großflächige Betriebsformen, flankiert von Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Sport und Freizeit. Ein ausgewogenes räumliches Verhältnis dieser Nutzungselemente untereinander sowie ihr gleichzeitiger Betrieb auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs sind Bestandteile des Konzepts. Nähere Ausführungen hierzu sind unter dem Kapitel IV 2 Planungsziele und –grundsätze aufgelistet. Ergänzend wird erwähnt, dass der spezifische Standortmix auf der Grundlage einer Auswirkungsanalyse des von der Stadt Bensheim beauftragten Gutachters GMA sowie in Abstimmungsgesprächen zwischen Stadt Bensheim, Investor und Gutachter diskutiert und abgestimmt wurde.

Der spezifische Nutzungsmix ergibt sich durch die getroffenen Festsetzungen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist geeignet, eine nachhaltige städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen und dabei als integrierter Standort in unmittelbarer Lage an der Innenstadt von Bensheim für das Plangebiet selbst wie auch für sein Umfeld umfassende Strukturimpulse auszulösen. Ergänzend wird auf die Bestimmungen des Zielabweichungsbescheides verwiesen (siehe dazu Kapitel IV 6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und dann insbesondere Anmerkungen zu Nrn. 2 und 3 der Entscheidung des Zielabweichungsbescheides.)

Wie bereits unter Pkt. III und IV, 7 dargelegt, erfolgt unter TF II 1.1.2 a. die Ergänzung der Textfestsetzungen um die ausnahmsweise Zulässigkeit eines zusätzlichen Textilfachmarktes mit mindestens 400 m² und maximal 1.000 m² VK.

Mit der Ergänzung dieser Festsetzung soll die mit Schreiben vom 21.11.2012 bereits erteilte Befreiung zur Zulässigkeit eines zusätzlichen Textilfachmarktes mit mind. 400 m² und max. 1.000 m² nunmehr auch auf Ebene des Bebauungsplanes übernommen werden und damit auch dem Bedürfnis des Vorhabenträgers auf Absicherung seines genehmigten Vorhabens auf der bauplanungsrechtlichen Ebene entsprochen werden. Zudem wird der Stadt Bensheim

über die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines zusätzlichen Textilfachmarktes eine Steuerungsmöglichkeit gegeben und ein Beurteilungsspielraum ermöglicht, um potentielle negative Auswirkungen und Entwicklungen auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang ist auch die Ergänzung der Textfestsetzungen unter Pkt. I "Bauplanungsrechtliche Festsetzungen" zu sehen wonach "gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet."

Diese Festsetzung trägt der Notwendigkeit Rechnung, die in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben auf die im Durchführungsvertrag abgestimmten Vorhaben zu beschränken, wenn ein Baugebiet nach der BauNVO (hier: SO) festgesetzt worden ist. Zudem stellt diese Festsetzung die erforderliche Verbindung zwischen Durchführungsvertrag und -scheinbar- einschränkungslos zugelassener Nutzung "Textilfachmarkt" her. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist abschließend geregelt, nach welchen Maßgaben der Vorhabenträger von der Festsetzung Gebrauch machen kann. Damit ist sichergestellt, dass die Bedingungen des Zielabweichungsbescheides des Regierungspräsidiums Darmstadt erfüllt werden.

Das festgesetzte Sondergebiet SO dient neben der Aufnahme der zitierten Nutzungsformen insbesondere auch zur Aufnahme und Abwicklung des Stellplatzbedarfs für das Sondergebiet SO. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dienen für Personal, das für die Betriebssicherheit zuständig ist.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Aussagen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" zum Maß der baulichen Nutzung behalten, bis auf die Aufnahme der ausnahmsweisen Zulässigkeit des Vor- und Zurücktretens gegenüber der festgesetzten Baulinien um bis zu 15 cm, weiterhin ihre Gültigkeit.

7.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt auf die Elemente vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag ab.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gilt wie folgt: "Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung (dies ist vorliegend mit dem nach §11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet der Fall) oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des §9 Abs.2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig." Dementsprechend wird mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit eines weiteren Textilfachmarktes der Stadt Bensheim eine zusätzliche Steuerungsmöglichkeit

gegeben, um potentiell negative Auswirkungen und Entwicklungen auf die Stadt in Bezug auf die Entwicklung des Einzelhandels zu verhindern.

7.4 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Aussagen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf eine Festsetzung zur Anzahl zulässiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze im Plangebiet wird verzichtet. Eine entsprechende Regelung zur Anzahl zulässiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze wird auf Ebene des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 384 PKW-Stellplätze des Gesamtkonzeptes im Gebiet städtebaulich platzier- und umsetzbar sind und eine entsprechende Regelung zur Umsetzung auf Ebene des Durchführungsvertrages getroffen wird. Die vorbenannten 384 PKW-Stellplätze entsprechen hierbei dem größten gleichzeitigen Bedarf gem. § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim³. Im Rahmen der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich hierzu keine Änderungen.

Weiterhin ist vorgesehen, die Aufstellflächen für Fahrräder in einem ca. 1.50 m breiten Streifen, parallel zur Alten Güterhalle von Nord nach Süd verlaufend, zwischen der Außenfront der Fachmärkte und der ersten PKW Stellplatzreihe herzustellen. Um die notwendige Zuwegung zu den Fachmärkten von der Stellplatzanlage zu gewährleisten, gliedert sich die Fahrradaufstellfläche in mehrere bis zu 20m lange Abschnitte. Hierfür wird in der Summe eine Fläche von ca. 165 m² vorgehalten, auf der ca. 110 Fahrräder abgestellt werden können (1,5 m² pro Fahrrad (inklusive Bewegungsfläche)). Auch diese Fläche ist limitiert, da die Aufenthaltsqualität im Eingangsbereich vor den Märkten und auch die Funktionalität der Fachmärkte gewährleistet werden muss. Auch hierzu sind durch die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Änderungen vorgesehen.

7.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Aussagen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

³ §3 Abs.1 (1) Die Zahl der zu schaffenden Stellplätze für PKW und Abstellflächen für Fahrräder bestimmt sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist. Abweichungen von diesen Richtwerten können bei im Einzelfall festgestellten Mehr- oder Minderbedarf an Stellplätzen nur mit Zustimmung der Stadt zugelassen oder gefordert werden. Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für den jeweiligen Nutzungsabschnitt gesondert zu ermitteln. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze (und Abstellplätze) bemisst sich nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung haben sich gegenüber den Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" nicht verändert und gelten dementsprechend weiter.

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" dargelegt.

Da im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt wird, wird die Teiländerung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr/ Belange der Erschließung

Die Belange der verkehrlichen Auswirkungen sowie die Belange der Erschließung wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" abschließend behandelt. Die nunmehr anstehende 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt nicht zu einer Veränderung der bereits betrachteten Sachverhalte hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen oder der Belange der Erschließung. Die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" ermittelten Untersuchungsergebnisse behalten somit ihre uneingeschränkte Gültigkeit.

8.3 Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung (Belange der Erschließung)

Die Belange der Erschließung wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" abschließend behandelt. Die nunmehr anstehende 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt nicht zu einer Veränderung der bereits betrachteten Sachverhalte. Die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" ermittelten Untersuchungsergebnisse behalten somit ihre uneingeschränkte Gültigkeit.

8.4 Flächenbilanz

Fläche SO in ha	3,34
davon überbaubare Grundstücksfläche in ha	1,83
davon Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze,...in ha	1,48
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB in ha	1,16
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung in ha	0,11
Geltungsbereich in ha	4,62

Abbildung 3: Flächenbilanz (gerundet)⁴**9 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB**

Im vorliegenden Fall kommt wie bereits unter Pkt. III erläutert das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zum Tragen. Die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" kann dementsprechend ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird § 4c BauGB nicht angewendet. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans eintreten, erfolgt entsprechend nicht. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die bereits festgesetzten Maßnahmen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan BW 39 "Östlich der Fabrikstraße" bleiben bestehen.

⁴ Quelle: eigene Berechnung auf der Grundlage der Bebauungsplanzeichnung

V VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

In dieser Fassung der Begründung sind folgende Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 39 „Östlich der Fabrikstraße“ - 1. Teiländerung enthalten:

1. Raumordnungsbescheid, Sitzungstag: 28.11.2008 (HPA) / 05.12.2008 (RVS)

Der Vorhabens- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW39 „Östlich der Fabrikstraße“ der Stadt Bensheim dient ebenfalls als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Erarbeitung eines Durchführungsvertrags (§ 12 Abs. 1 BauGB) erforderlich.