

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

BW 42

„Berliner Ring südlich Badensee“

Begründung

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

Bensheim, 16. Oktober 1997

006-31-002-2975-004-W42-00

Inhalt:

1. SITUATION UND GRUNDLAGEN	3
1.1 Anlaß der Planung	3
1.2 Planungsvorgaben	4
1.3 Aktuelle Nutzung des Plangeltungsbereiches	4
1.4 Derzeitige Standortsituation des Marktes	5
1.5 Bestehendes und künftiges Warensortiment	6
2. STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung	7
2.2 Verkehrssituation, ÖPNV	7
3. PLANUNGSINHALT	9
3.1 Städtebauliches Grundkonzept	9
3.2 Bauliche Nutzung	10
3.3 Gestaltung der Baukörper, Auswirkungen der 110-kV-Freileitung	11
3.4 Stellplätze, Lärmprognose	11
3.5 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes	12
4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN	13
5. VER- UND ENTSORGUNG	13
5.1 Elektroversorgung	13
5.2 Heizungsenergie	14
5.3 Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange	14

1. Situation und Grundlagen

1.1 Anlaß der Planung

Die Stadt Bensheim beabsichtigt, für eine Fläche zwischen Berliner Ring, Autobahn 5, Schwanheimer Straße und Badesees, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Umnutzung eines bis 1992 gewerblich genutzten Areals zu schaffen. Hierfür ist ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat dazu in ihrer Sitzung am 22.05.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit der Bezeichnung BW 42 „Berliner Ring südlich Badesees“ beschlossen.

Ausgangspunkt der bauleitplanerischen Überlegungen sind Bestrebungen eines ortsansässigen Bau- und Heimwerkermarktes, auf dem Gelände der ehemaligen Firma Simon einen Neubau zu errichten. Der bestehende Markt an der Schwanheimer Straße wurde im Jahr 1974 errichtet und seither nur geringfügig baulich verändert. Die Gebäude entsprechen demzufolge nicht mehr den heutigen brandschutztechnischen Anforderungen und weisen zudem bauliche Mängel auf. Darüber hinaus müßte, um den heutigen Ansprüchen der Kunden an eine moderne Warenpräsentation gerecht zu werden, der Gebäudebestand erheblich erweitert und modernisiert werden. Aus diesen Beweggründen sowie aus marktwirtschaftlichen Überlegungen heraus hat sich die Firmenleitung dazu entschlossen, einen Neubau an der genannten Stelle zu errichten. Der Standort an der Schwanheimer Straße wird nach der Umsiedelung vollständig aufgegeben und ggf. über ein weiteres Bauleitplanverfahren neuen, voraussichtlich gewerblichen Nutzungen zugeführt.

Der Neubau des Marktes soll nach den neuesten verkaufstechnischen Gesichtspunkten in Bezug auf Ausstattung und Anbindung konzipiert werden. Den Vorstellungen der Firmenleitung entsprechend soll das bestehende Warensortiment ausgebaut und vor allem besser präsentiert werden. Die bestehenden Arbeitsplätze sollen durch weitere attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze ergänzt und mit qualifizierten Arbeitskräften besetzt werden. Durch Nutzungseinschränkungen in der Sortimentierung wird eine direkte Konkurrenz zu den Einzelhandelsgeschäften der Innenstadt ausgeschlossen.

1.2 Planungsvorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessens 1995 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie das südlich und östlich angrenzende Umfeld als „Siedlungsfläche, Bestand“ ausgewiesen. Durch die Bundesautobahn 5 abgesetzt ist in westlicher Richtung "Industrie- und Gewerbefläche" ausgewiesen. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich ein Baggersee, der in den Sommermonaten als Badeseesee genutzt wird.

Eine Abweichung von den Aussagen des RROPS ist somit nicht festzustellen. Zwar soll die bauleitplanerische Ausweisung gewerblich genutzter Flächen vorrangig innerhalb der in den Karten dargestellten Gewerbebereiche erfolgen. Es wird jedoch auch die Möglichkeit eingeräumt, derartige Ausweisungen in unmittelbarer Nähe der gewerblichen Schwerpunkte zu ermöglichen, wenn keine anderweitigen Belange dem entgegenstehen.

Die überplante Fläche wurde im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt, insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Gründe, die einer gewerblichen Nutzung des Geltungsbereiches entgegenstünden sind aus dem Flächennutzungsplan nicht abzuleiten.

Darüber hinaus liegt der Planbereich außerhalb dargestellter Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Anderweitige schützenswerte Bereiche, wie beispielsweise Wasserschutzgebiete, werden ebenfalls nicht berührt.

Belange, die einer Nutzung der Fläche als Standort für einen Bau- und Heimwerkermarkt entgegenstehen, sind weder dem Raumordnungsplan noch dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan oder dem Landschaftsplan zu entnehmen. Übergeordnete Restriktionen sind nicht bekannt.

1.3 Aktuelle Nutzung des Geltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches umfaßt das Betriebsgelände der ehemaligen Firma Simon, eines holz- und kunststoffverarbeitenden Betriebes zur Herstellung von Fenstern, Rolläden etc. Die Firma hat vor ca. fünf Jahren ihre Produktion eingestellt, insofern ist das Areal derzeit ungenutzt.

Die einstigen Produktions- und Verwaltungsgebäude sind nach wie vor vorhanden, jedoch infolge Vandalismus in einem unbrauchbaren Zustand, so daß ein Abbruch derselben erforderlich ist.

Mit Altlasten ist an mehreren Stellen zu rechnen. Diesem Thema wird ein gesondertes Kapitel gewidmet, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Die Flächen, welche nicht durch den Gebäudebestand versiegelt sind, sind großflächig mit wasserundurchlässigen Materialien (Asphalt, Betonpflaster) belegt. Teil- oder unversiegelte Bereiche sind ebenfalls vorhanden. Näheres ist dem Bestandsplan zum Landschaftsplan zu entnehmen.

Als Besonderheit ist ein flächenmäßig größeres Wasserreservoir zu nennen, welches unmittelbar im östlichen Grundstücksbereich, parallel zum Berliner Ring vorzufinden ist. Das Bassin ist künstlich angelegt und besteht aus einem betongefaßten Becken mit zum Teil natürlichen Böschungskanten. Zwischenzeitlich diente das Becken dem Forstamt zur Naßlagerung von Baumstämmen. Es ist durch einen künstlichen regelbaren Zulauf mit dem Neugraben verbunden und kann über diesen gefüllt werden.

1.4 Derzeitige Standortsituation des Marktes

Der bestehende Bau- und Heimwerkermarkt an der Schwanheimer Straße ist ein eingeschossiger Flachdachbau und weist eine überdachte Hallenverkaufsfläche von rund 2.700 m² auf. Hinzu kommt ein ca. 1.800 m² großer Freibereich, der als Lager- und Verkaufsfläche für Gartenartikel und Baustoffe genutzt wird. In der Summe beträgt die gesamte Verkaufsfläche momentan ca. 4.500 m². Zu der Verkaufsfläche ist zusätzlich noch ein Parkplatz mit einer Fläche von 3.030 m² sowie ein Anlieferungs- und Lagerbereich von ca. 1.200 m² zu addieren. Hinzu kommt ein derzeit ungenutzter Grundstücksteil, so daß sich die gesamte Grundstücksgröße des Marktes auf eine Fläche von 18.139 m² beläuft.

In den vergangenen Jahren wurde der Markt von durchschnittlich ca. 290.000 Kunden per anno besucht. Pro Tag betreten somit im Mittel ca. 1.150 Kunden die Verkaufsflächen. Es kann davon ausgegangen werden, daß der überwiegende Teil der Kunden den Einkauf mit dem Fahrzeug antritt.

Mittels einer Videobeobachtung mit gleichzeitiger Registrierung der Kassiervorgänge konnte eine mittlere Parkdauer von ca. 30 Minuten ermittelt werden. Den Kunden stehen derzeit 106 Stellplätze zur Verfügung, so daß hier ein erhebliches Defizit festzustellen ist. Weiterhin konnte durch Verkehrserhebungen festgestellt werden, daß ca. 84% der Kunden aus Richtung Innenstadt kommend den Markt aufsuchen. Der Standort am Berliner Ring ist daher aus verkehrlicher Sicht für den Marktbetreiber als weitaus günstiger anzusehen.

Mit einem Gutachten der Unternehmensberatungs GmbH „BBE“ wird nachgewiesen, daß der Standort Bensheim einen Markt in der vorgesehenen Größenordnung trägt. Das Einzugsgebiet des Marktes erstreckt sich zwischen den Oberzentren Darmstadt und Mannheim. In diesem Einzugsgebiet leben rund 470.000 Einwohner, davon ca. 40.000 im Nahbereich. Das Kaufkraftniveau der Stadt Bensheim liegt bei 113 % deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100 %). Die Verbesserung des Angebotes in Lampertheim - Rosengarten und Darmstadt wird zu stärkeren Kaufkraftabflüssen aus Bensheim führen. Dem kann durch einen größeren Markt begegnet werden. Nähere Informationen sind dem der Stadt vorliegenden Gutachten zu entnehmen.

1.5 Bestehendes und künftiges Warensortiment

Bei der Beurteilung der Neubauabsichten wird von der Stadt gefordert, daß die künftige Sortimentsauswahl des Marktes zum Schutze des Einzelhandels in der Innenstadt reglementiert wird. Eine entsprechende Festsetzung wurde durch Aufnahme einer „Negativliste“ und einer „Positivliste“ in den städtebaulichen Vertrag getroffen. Der Bebauungsplan muß, um künftigen Entwicklungen Spielraum zu geben, jedoch auch Ausnahmen von dieser Festsetzung ermöglichen, welche sich jedoch nur auf innenstadtverträgliche Sortimente beziehen dürfen. Eine entsprechende Regelung sieht der städtebauliche Vertrag vor. Konkrete Ausnahmen werden derzeit vom Marktbetreiber nicht gefordert. Über künftige Nutzungsänderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens innerhalb der städtischen Gremien zu entscheiden. Die Festsetzung „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt“ gewährleistet, daß lediglich einem entsprechendem Markt zuordbare Sortimente möglich sind.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung

Der Bereich ist durch die umgebenden Straßen weitgehend isoliert zu betrachten. Für die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Wohngebäude wird „Mischgebiet“ festgesetzt. Somit erfolgt eine Sicherung der bestehenden Wohnnutzung. Die entsprechenden Gebäude sind und waren jedoch kein Maßstab für die Größe der gewerblich genutzten Gebäude.

Das Neubauvorhaben wird durch Orientierung in L-Form um den geplanten Parkplatz einen Platzrand ausbilden. Die Gebäudeorientierungen sind durch die angrenzenden Straßen vorgegeben und vom Gebäude aufgenommen.

Sowohl das Neubauvorhaben als auch die bestehenden Hochhäuser östlich des Berliner Rings sind städtebauliche Solitäre welche mit ausreichend großen Freiflächen eingefasst sind.

2.2 Verkehrssituation, ÖPNV

Das Plangebiet liegt am Knotenpunkt zweier innerörtlicher Hauptverkehrsstraßen, der Schwanheimer Straße und des Berliner Ringes. Die Schwanheimer Straße, als Landesstraße 3345 dem Netz qualifizierter Straßen zugeordnet, verbindet den östlich des Plangebietes liegenden Innenstadtbereich mit dem Bensheimer Stadtteil Schwanheim. Der Berliner Ring als parallel zur Autobahn 5 verlaufende Nord - Süd - Verbindung verknüpft u.a. den Südwesten Bensheims mit dem Ortsteil Auerbach und im weiteren Verlauf mit der Anschlußstelle Zwingenberg (A 5) sowie dem Zwingenberger Ortsteil Rodau. Als Westtangente entlastet der Berliner Ring die ebenfalls parallel verlaufende Bundesstraße 3 und verbindet auf kurzen Wegen das westlich der Bahnlinie liegende Stadtgebiet mit dem Anschlußstellen Bensheim und Zwingenberg der A 5.

Für den künftigen Bau- und Heimwerkermarkt stellt die günstige verkehrliche Erschließung einen Vorteil dar.

Kunden- sowie Andienungsverkehr von der Autobahn oder den westlich liegenden Siedlungen muß nicht das Straßennetz der Innenstadt benutzen, um zu dem Markt zu gelangen. Fahrzeugverkehr kann unmittelbar über die beiden genannten Straßen sowie das überörtliche Verkehrsnetz zu- und abfließen.

Die Kundenzufahrt auf das Marktgelände erfolgt vom Berliner Ring aus, rund 160 m nördlich und damit außerhalb des Rückstaubereiches des Knotenpunktes Schwanheimer Straße. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit im betroffenen Streckenabschnitt ist vorgesehen, im Zufahrtsbereich eine Linksabbiegespur gemäß RAS - K - 1 anzuordnen. Die Zu- und Abfahrt besteht aus insgesamt drei Fahrstreifen, wobei einer als Zufahrt auf das Marktgelände, entsprechend die beiden anderen als Ausfahrten vorgesehen sind (separate Rechts- und Linksabbiegespur). Innerhalb des Zu- und Abfahrtsbereiches sind keinerlei Stellplätze vorgesehen, um die Fahrvorgänge nicht zu behindern und einen zügigen Fahrbetrieb zu gewährleisten. Rückstaus auf dem Berliner Ring wegen Stauungen in der Zufahrt werden damit vermieden.

Nach Untersuchungen des Verkehrsplanungsbüros VPS aus Bensheim ist eine Lichtsignalregelung der Zu- und Ausfahrt erforderlich. Diese wurde nachrichtlich im Plan berücksichtigt. Die Kostenübernahme dieser Anlage wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Rad- und Gehwegführung entlang des Berliner Ringes wird im Bereich der Zu- und Abfahrt geradlinig durchgezogen. Zur Sicherheit der Fußgänger / Radfahrer sowie als Orientierungshilfe für den Fahrzeugverkehr wurde zwischen Ein- und Ausfahrstreifen eine kleine Verkehrsinsel vorgesehen.

Die Zufahrt für Lieferanten befindet sich längs der Nordseite des geplanten Verkaufsbauwerkes und mündet etwa 130 m nördlich der Kundenparkplatzzufahrt in den Berliner Ring. Zum Zwecke eines besseren Verkehrsablaufes auf dem Berliner Ring wurde ein Aufstellbereich gemäß Bild 16 Nr. 3 der RAS - K - 1 (Straßenmeisterlösung) eingeplant, so daß der Längsverkehr nicht durch wartende Lieferfahrzeuge behindert wird. Die Fahrstreifenbreite wurde im aufgeweiteten Bereich zu 6,60 m gewählt, um den vorbeifahrenden Längsverkehr durch ggf. ausscherende Auflieger nicht zu gefährden.

Im gesamten Bereich zwischen Knotenpunkt Berliner Ring / Schwanheimer Straße und Lieferantenzufahrt Bau- und Heimwerkermarkt sind keine straßenparallelen Parkstände auf der Fahrbahn des Berliner Ringes vorgesehen.

Die Höchstgeschwindigkeit in diesem Streckenabschnitt beträgt die innerhalb eines Stadtgebietes zulässigen 50 km/h.

Die Kunden des Bau- und Gartenmarktes werden überwiegend mit dem privaten Pkw anfahren, da der ÖPNV zum Transport der überwiegend sperrigen und schweren Waren schlecht geeignet ist. Es besteht jedoch eine Bushaltestelle in geringer Laufentfernung an den Hochhäusern in der Schwanheimer Straße. Da diese Haltestelle am derzeitigen Standort im Einzugsbereich einer größeren potentiellen ÖPNV-Kundschaft liegt, sollte sie nicht verlegt werden. Falls von Seiten der ÖPNV-Betreiber dennoch eine zusätzliche Haltestelle in Höhe des Baumarktes eingerichtet werden soll, stehen im Bereich des Berliner Rings und auch der Schwanheimer Straße ausreichende Flächen zur Verfügung. Da die beiden Straßen nur nachrichtlich in den B-Plan übernommen wurden und nicht Teil des Geltungsbereiches sind, ist keine bauleitplanerische Berücksichtigung einer eventuellen Bushaltestelle erforderlich.

Ein größeres Potential an umweltverträglicheren Verkehrsteilnehmern wird im Radverkehr gesehen. Das Plangebiet liegt unmittelbar an bestehenden Radwegen. Der Markt wird Radstellplätze auf dem Parkplatz einrichten. Eine diesbezügliche Festsetzung im B-Plan ist nicht erforderlich, da die Fahrradabstellplätze in der städtischen Stellplatzsatzung geregelt sind.

3. Planungsinhalt

3.1 Städtebauliches Grundkonzept

Im Geltungsbereich werden drei Teilbereiche unterschiedlicher Nutzungen festgelegt. Den Hauptanteil nimmt das Sondergebiet des Bau- und Gartenmarktes ein. Im Bereich der vorhandenen Wohngebäude wird ein Mischgebiet festgesetzt, um diesen Bestand zu sichern. Die angrenzend an das Mischgebiet liegende Fläche im Besitz des Marktbetreibers wird als Lager- und Verkaufsfreifläche genutzt und im Plan entsprechend gekennzeichnet. Ein drittes Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Gebiet besteht bereits eine gewerbliche Nutzung.

Die städtebauliche Orientierung des dominanten Baukörpers „Bau- und Gartenmarkt“ wird an den Straßen Berliner Ring und Schwanheimer Straße vorgenommen. Zum Schnittpunkt beider Achsen orientiert sich eine Freifläche, welche überwiegend als Pkw-Parkplatz genutzt wird. Die Gebäude bilden den Platzrand. Das „L“ wird aus mehreren Baukörpern gebildet. Entsprechend dem Konzept des Marktbetreibers liegt der Marktzugang in der Gebäudeecke.

Der Gartenmarkt mit überwiegender Glasfassade liegt im nordöstlichen Flügel des Gesamtbaukörpers und damit dem Berliner Ring näher als die übrigen Gebäudeteile. Dieser gestalterisch sicherlich interessanteste und gleichzeitig transparenteste Teil wird das Erscheinungsbild des Marktes zum Berliner Ring prägen. Nebennutzungen wie Lager- und Verkaufsfreiflächen sind der überbaubaren Fläche zugeordnet.

3.2 Bauliche Nutzung

Für den gesamten Bereich wird eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Im Bereich des SO-Gebietes ist derzeit geplant, diese lediglich in einer kleinen Teilfläche zur Unterbringung von Büroräumen auszuschöpfen.

Die Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes ist durch die Bezeichnung „Bau- und Gartenmarkt“ bestimmt. Zusätzlich wurde durch Aufnahme einer „Negativ- und Positivliste“ in den städtebaulichen Vertrag eine dauerhafte Sicherung der Innenstadtverträglichkeit gewährleistet. Sofern Abweichungen von diesen Listen vom Marktbetreiber gewünscht werden, sind diese genehmigungspflichtig. Näheres hierzu regelt der städtebauliche Vertrag. Den planungsrechtlichen Rahmen setzt auch für Ausnahmen die Bezeichnung „Bau- und Gartenmarkt“. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet auf 15.400 m² Grundfläche und 184.000 m³ Baumasse beschränkt. Die Lager- und Verkaufsfreiflächen sind in die GR einzurechnen, diese darf jedoch durch die Freiflächen um bis zu 50 % überschritten werden. Somit ist die Gesamtnutzfläche ebenfalls eingeschränkt.

Die Flächen des Mischgebietes werden über GRZ und GFZ entsprechend den nach BauNVO zulässigen Werten für ein Wohngebiet festgesetzt. Trotz der Mischausweisung sind somit die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse zumindest über die Freiflächen gewährleistet.

Die Auswirkungen der Autobahn sowie der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen auf die Wohnqualität wurden untersucht. Durch entsprechende Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen wird der hohen Belastung des Gebietes durch Straßenverkehrslärm Rechnung getragen.

3.3 Gestaltung der Baukörper, Auswirkungen der 110-kV-Freileitung

Es werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, da aufgrund der Gebäudestellung (SO-Gebiet) als Solitär keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale sinnvoll sind. Im Bereich des MI-Gebietes sind keine nennenswerten baulichen Veränderungen zu erwarten und im GE-Gebiet ist die vorgesehene bauliche Nutzung noch nicht hinreichend genug bekannt, um einschränkende Gestaltfestsetzungen vornehmen zu können. Durch die festgesetzte Dachbegrünung verbessert sich die Gebäudeansicht für die Bewohner der Hochhäuser.

Von dem zuständigen Versorgungsunternehmen RWE liegt eine Bestätigung vor, daß die elektrische Feldstärke im Bereich unter der Freileitung mit ca. 0,5 kV/m weit unter den Vorsorgewerten der 28. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (5,0 kV/m) liegt. Die magnetische Feldstärke liegt mit ca. 4,5 Mikrottesla noch deutlicher unter dem Vorsorgewert von 100 Mikrottesla. Nach Aussage des Unternehmens wird diese geringe Feldstärke durch die geplanten Gebäude nahezu völlig abgeschirmt, so daß keine negativen Beeinträchtigungen für Kunden und Mitarbeiter bestehen.

Die 110-kV-Freileitung wird durch Erhöhung des Mastes am Badeseen etwas höher gehängt. Die Kosten hierfür trägt der Marktbetreiber. Mit der Vergrößerung des Abstandes zwischen Gebäude und Leitung werden die Sicherheitsanforderungen erfüllt. Auch der Abstand der Leitung zur Wasseroberfläche des Badesees wird sich um ca. 3-4 m vergrößern. Die Hochbaumaßnahme ist mit dem RWE abgestimmt.

3.4 Stellplätze, Lärmprognose

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln. Der genaue Stellplatzbedarf ist zu gegebener Zeit im Rahmen des Bauantrages zu führen.

Die Marktbetreiber rechnen nach Erfahrungswerten mit einem Stellplatzbedarf von ca. 280 Plätzen. Im Plan sind rund 410 Stellplätze im SO-Gebiet dargestellt. Die mögliche Stellplatzanzahl wird somit über dem tatsächlichen Bedarf liegen. Die Stellplatzsatzung der Stadt macht eine entsprechende Anzahl jedoch erforderlich.

Für das Gewerbegebiet kann derzeit der Stellplatzbedarf noch nicht abgeschätzt werden. Es stehen im Gebiet jedoch ausreichend Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung. Im MI-Gebiet ergibt sich wegen des Bestandes kein Regelungsbedarf.

Durch das Büro Gruschka, Bensheim, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der nachgewiesen wird, daß die Stellplätze des Bau- und Gartenmarktes keine Lärmschutzmaßnahmen zu den Wohngebäuden erforderlich machen. Durch die Festsetzung einer Grünfläche an der Grenze zu den Privatgrundstücken wird eine optische Abschirmung erfolgen.

In der Untersuchung wurde festgestellt, daß die umliegenden Verkehrsanlagen eine sehr hohe Vorbelastung des Gebietes darstellen, die deutlich über den Immissionen des Parkplatzes liegen. Wegen dieser hohen Vorbelastung sind Lärmschutzfestsetzungen erforderlich, die für Neubauvorhaben und Umbauten gelten. Der Bestand genießt Bestandsschutz, so daß für die bestehenden Nutzungen keine Lärmschutzmaßnahmen zwingend nachgerüstet werden müssen. Den Anwohnern ist jedoch zur Verbesserung der Wohnverhältnisse eine Nachrüstung zu empfehlen.

3.5 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes

Mit der Realisierung des vorliegenden B - Planes ist der Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Insbesondere die Versiegelung und Überbauung derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen angrenzend an den Lärmschutzwall und mit Vegetation bewachsener Areale wirkt sich negativ aus. Eine Bewertung und Vorschläge zur Kompensation sind den Erläuterungen zum Landschaftsplan zu entnehmen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wurde festgelegt, Kfz - Stellplätze mit Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen. Müssen aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen vollversiegelt hergestellt werden, so ist das anfallende Oberflächenwasser zu versickern (Grünflächen oder Versickerungsmöglichkeiten nach ATV A - 138). Sonstiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, überschüssiges Wasser ist durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Eventuelle Grundstücksveränderungen werden auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen getroffen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet liegt unmittelbar angrenzend an der Schwanheimer Straße / Berliner Ring. Die äußere Erschließung ist somit optimal. Zusätzliche Maßnahmen beschränken sich auf die privat auszuführenden Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrsflächen sowie zur Verlegung der erforderlichen Hausanschlüsse. Die Arbeiten am Berliner Ring zur Änderung der Spuraufteilung gehen zu Lasten des Marktbetreibers. Entsprechende Vereinbarungen sind noch in Form eines städtebaulichen Vertrages zu treffen.

5.1 Elektroversorgung

Anschluß über das vorhandene Netz der HEAG. Eine Transformatorenstation ist erforderlich und kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an geeigneter Stelle errichtet werden.

5.2 Heizungsenergie

Zur Vermeidung von Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung nicht erneuerbarer Energieformen ist nach als Hauptenergieträger zu Heizzwecken Erdgas festgesetzt. Eine Versorgung wird von der Hochdruckleitung im Berliner Ring erfolgen. Eine Druckminderstation ist vorgesehen.

5.3 Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange

Die mit der Aufstellung von Bebauungsplänen verbundene Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange wird in den nachfolgenden Unterkapiteln abgehandelt. Dem Wasserwirtschaftsamt wird damit die Möglichkeit eröffnet, eine ausreichende Stellungnahme abzugeben.

5.3.1 Wasserbedarfsermittlung

Der bestehende Markt an der Schwanheimer Straße hatte bisher einen Gesamtwasserverbrauch von 600-700 m³/a. Dieser Verbrauch wird sich durch die Vergrößerung des Gartenmarktes steigern. Es ist daher festgesetzt, daß das Niederschlagswasser der Dachflächen für eine Brauchwassernutzung aufzufangen ist. Der Trinkwasserverbrauch wird sich daher gegenüber dem bisherigen Markt deutlich verringern. Es ist bei ca. 40 Mitarbeitern von einem Jahreswasserverbrauch von ca. 100 m³ auszugehen. Dieser ergibt sich ausschließlich aus der Benutzung der sanitären Anlagen. Für Zeiten schwacher Niederschläge ist von einer Nachspeisung der Zisternen zur Grünflächenbewässerung auszugehen. Dieser Bedarf hängt in hohem Maße von der Größe der Zisternen ab. Ein genauer Nachweis wird im Rahmen der Baueingabeplanung erbracht. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß der Gesamtjahresverbrauch unter dem Verbrauch des derzeitigen Marktes liegen wird.

5.3.2 Nachweis der Sicherstellung der zur Deckung des Wasserbedarfes bereitzustellenden Trinkwassermenge

Durch den Anschluß der Stadt an den Wasserbeschaffungsverband „Riedgruppe -Ost“ ist die Wasserversorgung gewährleistet.

5.3.3 Nachweis über die gesicherte Löschwasserversorgung

Ein Löschwasserkonzept wird im Rahmen der Baueingabeplanung, abgestimmt auf die konkrete Planung des Marktes vorgelegt. Durch die am Baugrundstück vorbeiführenden Wasserhauptleitungen und die unmittelbare Nähe zum Tiefbehälter unter dem Wasserwerk ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gesichert.

5.3.4 Nachweis über Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plan- gebiet

Der Hauptwasserbedarf des Bau- und Gartenmarktes besteht zur Bewässerung der Grünware des Gartenmarktes. Der Restwasserverbrauch beschränkt sich auf die überwiegend von den Mitarbeitern benutzten sanitären Anlagen.

Für den gesamten Geltungsbereich wurde die Nutzung des Niederschlagswassers zur Grünflächenbewässerung festgesetzt. Im Gartenmarkt ist die Verwendung von Niederschlagswasser zur Grünwarenbewässerung vorgeschrieben. Bei den bestehenden Wohnhäusern ist wegen des Bestandsschutzes erst bei Umbaumaßnahmen mit einer Brauchwassernutzung zu rechnen.

5.3.5 Nachweis der Möglichkeit des technischen Anschlusses an das bestehende Netz, über Druckverhältnisse und mengenmäßige Verteilung des Wassers

Der konkrete Nachweis hierzu wird derzeit vom Planer des Bau- und Gartenmarktes geführt und noch mit den Fachbehörden abgestimmt. Da die Hauptwasserleitungen der Stadt am Gebiet vorbei führen, ist von ausreichendem Wasserdruck und ausreichender Wassermenge auszugehen.

5.3.6 Welche Sanierungsmaßnahmen oder Neuanlagen sind nach Art und Umfang erforderlich ?

Es sind keine Neuanlagen oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Lediglich der Hausanschluß des Marktes ist herzustellen.

5.3.7 Trinkwasserschutzgebiete

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

5.3.8 Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

5.3.9 Nachrichtliche Übernahme von Grenzen der jeweils festgesetzten Schutz- zonen in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Da keine Schutzgebiete betroffen sind, sind im Plan keine entsprechenden Grenzen zu berücksichtigen.

5.3.10 Heilquellenschutzgebiete

Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

5.3.11 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung wird durch geeignete Maßnahmen minimiert. Die Größe des Vorhabens führt jedoch zu einer erheblichen Bodenversiegelung. Diese wird durch die Maßgabe, Niederschlagswasser nach Möglichkeit zu versickern zumindest teilweise ausgeglichen. Die festgesetzte Dachbegrünung sorgt für ähnliche Verdunstungsraten wie natürlich anstehendes Grünland.

5.3.12 Überschwemmungsgebiete

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

5.3.13 Abwasser

Die Abwassermenge des Marktes kann nach Auskunft des Abwasserverbandes in die auf und am Grundstück befindlichen Abwasserleitungen abgeleitet werden. Es fällt im Bereich des Marktes nur eine Abwassermenge von ca. 100 m³/a an (siehe Trinkwasserversorgung). Das Niederschlagswasser wird versickert.

5.3.14 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

Auf der Fläche des Geltungsbereichs sind nach heutigen Erkenntnissen Altlasten bekannt. Teile des Geltungsbereiches weisen im Bereich der verfüllten Tongruben Bauschutt- und Hausmüllablagerungen auf. Darüber hinaus sind Kontaminationen durch die Vornutzung festgestellt worden.

Ein Sanierungskonzept wurde durch das Institut Dr. Neumayr erarbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Vor der Neubebauung des Areals ist die Freigabe der Fläche durch das Regierungspräsidium erforderlich.

Kontaminationen, welche nach geltendem Recht einen sofortigen oder kurzfristigen Sanierungsbedarf begründen, liegen nach derzeitigem Untersuchungsstand nicht vor. Die aufgrund der früheren Nutzung vorhandenen oberflächigen Kontaminationen im Bereich von Auffüllungen werden durch die Neubebauung durch Abdeckung gesichert und müssen nicht entfernt werden.

Das Verfahren zur Feststellung eines Sanierungsbedarfes der Deponie ist noch nicht abgeschlossen und wird auch noch einige Zeit dauern. Der Rand der Deponie wurde in der Untersuchung des Instituts Neumayr festgestellt und mit dem RP abgestimmt. Die Neubebauung wirkt sich daher nicht negativ auf den Bestand der Deponie oder künftige Sanierungsmaßnahmen aus.

Näheres zum Thema ist dem Bericht des Instituts Neumayr vom 18.08.97 zur „Beurteilung der Bebaubarkeit eines Geländes bzgl. der Altlastensituation für einen geplanten ...-Baumarkt am Berliner Ring / Schwanheimer Straße in Bensheim“ zu entnehmen.

Bensheim, 27. NOV. 1997

Der Magistrat
Der Stadt Bensheim



BORN
Erster Stadtrat