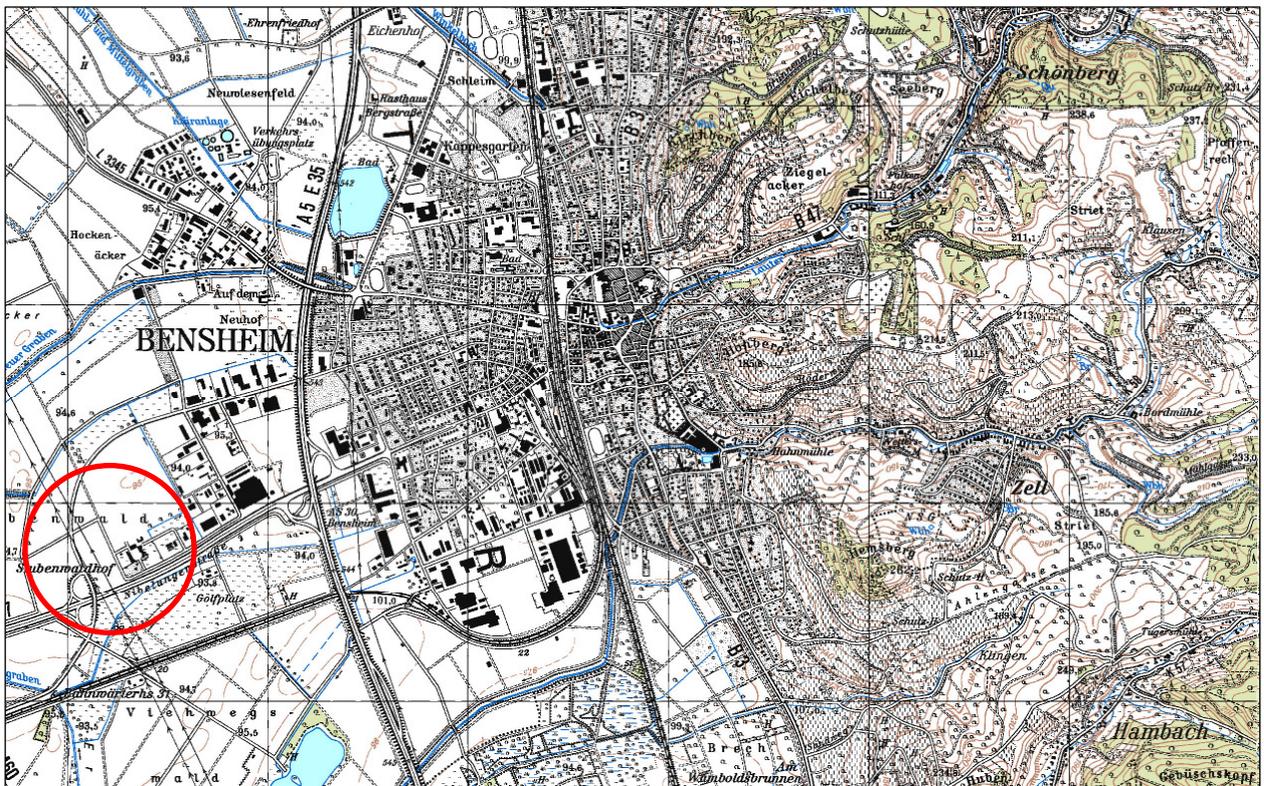




Stadt Bensheim

2. Änderung Bebauungsplan BW 45 „Stubenwald“



Begründung

März 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	5
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	5
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	5
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	5
I.4	Planverfahren	6

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bensheim hatte im Jahr 2001 den Bebauungsplan „Stubenwald“ aufgestellt, um für die Gewerbetreibenden in Bensheim aber vor allem auch für Firmenneuansiedlungen geeignete Betriebsflächen innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen. Zwischenzeitlich wurden namhafte Firmen angesiedelt und eine Vielzahl neuer Arbeitsplätze geschaffen.

Die vorliegende Planung dient der Festsetzung einer zusätzlichen Grundstückszufahrt des Flurstücks 35/17 von der Robert-Bosch-Straße. Durch die vorhandenen Hochspannungsleitungen in diesem Bereich ist das Grundstück nur eingeschränkt nutzbar. Die geplante LKW-Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche soll die Nutzbarkeit und damit auch die Attraktivität des Grundstücks erheblich verbessern. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Robert-Bosch-Straße wird durch die zusätzliche Einfahrt nicht beeinträchtigt, da die Fahrzeuge wegen des nahe gelegenen Kreisels ohnehin entsprechend abbremsen müssen. Zudem erfolgt auf Forderung der Straßenverkehrsbehörde hin eine einseitige Fahrbahnverbreiterung der Robert-Bosch-Straße zur Herstellung einer Rechtsabbiegespur. Diese ist durch die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans bereits planungsrechtlich abgedeckt.

Das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13 a BauGB soll für das Änderungsverfahren Anwendung finden, da es sich um eine Planung im beplanten Innenbereich handelt und die Bebauungsplanänderung einer Nutzungsoptimierung bereits bebaubarer Flächen dient.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 24, Flurstück Nr. 34/12 (teilweise), 35/10 (teilweise) und 35/17 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4.000 m².

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Gewerbefläche, Entwicklung“ dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes stehen.

Die Zulassung einer Grundstücks Zu- und Ausfahrt ist in Bezug auf die erfolgte Förderung des Umbaus der Robert-Bosch-Straße unschädlich, da lediglich ein Anbau an die im übrigen unverändert bestehen bleibende Fahrbahn erfolgt. Bereits fertig gestellte Straßenverkehrsflächen werden nicht beeinträchtigt. Die Charakteristik der Straße als Umgehung bzw. verkehrswichtige Hauptverkehrsstraße wird nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan BW 45 „Stubenwald“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.09.2001 rechtskräftig. Er weist im Geltungsbereich der 2. Änderung öffentliche Verkehrsfläche mit einem Zu- und Abfahrtsverbot, Fläche für die Oberflächenentwässerung, zu bepflanzende Flächen und Flächen für gewerbliche Nutzung aus. Die gewerbliche Nutzung ist durch textliche Festsetzung auf nicht erheblich beeinträchtigende Betriebe eingeschränkt.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Gewerbegebiet „Stubenwald“ ist noch nicht vollständig bebaut, ist aber bereits heute durch individuelle Architektur und eine ökologisch orientierte Freiflächenplanung als in jeder Hinsicht moderner Gewerbestandort etabliert. Alle bestehenden Gebäude sind für die jeweiligen Nutzeransprüche optimiert im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen entworfen und geben dem Gebiet eine architektonisch ansprechende Prägung. An der vorhandenen Bebauung ist zu erkennen, dass der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einerseits einen verbindlichen Rahmen für die Bebauung und Flächennutzung setzt, andererseits aber auch nicht zu sehr einengt, so dass gute bauliche und gestalterische Lösungen möglich sind. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft daher nicht die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese gelten auch für den Bereich der Änderung unverändert weiter.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits weitgehend hergestellt. Diese Erschließungsanlagen sollen mit vorliegender Bebauungsplanänderung durch eine zusätzliche private Grundstückszufahrt von der Robert-Bosch-Straße südlich des Kreisels ergänzt werden.

Durch eine zusätzliche Anbindung des Gewerbegrundstücks kann die Verkehrsmenge im Gewerbegebiet reduziert werden. Insbesondere die vor allem durch Pkw-Verkehr geprägte Albert-Einstein-Allee kann hierdurch von Lkw-Verkehr entlastet werden. Die zusätzliche Anbindung an die Robert-Bosch-Straße gleicht einen Teil des durch die Hochspannungsleitungen über dem Gewerbegrundstück verursachten Standortnachteils des Gewerbegrundstücks aus.

Die genaue Lage und bautechnische Ausgestaltung der Zufahrt wird sich aus der Objektplanung bzw. aus den Vorgaben der zuständigen Straßenverkehrsbehörde ergeben. Mit der Änderungsplanung wird lediglich der Bereich festgelegt, innerhalb dessen die Zufahrt zulässig sein soll.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert und begründet. Die nachfolgend nicht angesprochenen sonstigen Festsetzungen und Hinweise der Urfassung des Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Hier sind keine Änderungen vorgesehen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan unverändert. Auch das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Sowohl die Bauweise als auch die zulässige Höhe baulicher Anlagen bleiben von der 2. Änderung unberührt.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan berücksichtigt die Belange von Natur und Landschaft durch verschiedene Festsetzungen zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen. Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die entsprechenden Festsetzungen werden nicht verändert. Insbesondere der festgesetzte durchschnittliche Biotopwert der Gewerbegrundstücke wird beibehalten.

Es wird textlich festgesetzt, dass die durch die zusätzliche Zufahrt entfallende Grünfläche durch eine Ersatzfläche innerhalb der überbaubaren Fläche des Gewerbegrundstücks ausgeglichen werden muss. Gleiches gilt für das mit der Zufahrt entfallende bzw. reduzierte Volumen der Versickerungsmulde zwischen Gewerbefläche und Robert-Bosch-Straße. Der Ausgleich muss funktional gleichwertig erfolgen.

Die seitens der Straßenverkehrsbehörde geforderte Rechtsabbiegespur ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer noch über den aktuellen Verkehrsflächenbedarf hinaus gehenden Straßenverkehrsfläche abgedeckt. Eine zeichnerische Anpassung der Planfestsetzungen ist hier nicht erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stubenwald“ wurde ein umfassender Grünordnungsplan erstellt. Durch die vorliegende 2. Änderung werden keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, so dass von einer erneuten Darstellung abgesehen werden kann.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung nicht erforderlich.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Außer der planungsrechtlichen Zulassung der zusätzlichen Ein- und Ausfahrt an der Robert-Bosch-Straße südlich des Kreisels und den damit einhergehenden Kompensationsfestsetzungen hinsichtlich Versickerungsmulde und Grünfläche erfolgen keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Ver- und Entsorgung

Es ist nicht vorgesehen, Ver- und Entsorgungsanlagen in den Bereich der zusätzlichen Verkehrsanbindung zu verlegen. Die Planänderung hat keinerlei Auswirkungen auf Ver- und Entsorgungsanlagen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Innerhalb des Planbereiches sind ausschließlich die Stadt Bensheim und die MEGB Eigentümer der betroffenen Grundstücke. Ggf. erforderliche Grundstücksveränderungen können auf Grundlage notarieller Verträge erfolgen.

I.4 Planverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Stubenwald“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ geändert.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebiets von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auf Grundlage des Magistratsbeschlusses vom 31.10.2007 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Anschreiben vom 07.11.2007 jeweils unter angemessener Fristsetzung sowie in Form einer öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in der Zeit vom 15.11.2007 bis einschließlich 30.11.2007.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung vorgebracht.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung erhobene Forderung der Straßenverkehrsbehörde der Stadt zur einvernehmlichen Planung der Zufahrt wurde überprüft, ist technisch machbar und als zusätzliche Voraussetzung im Bebauungsplan berücksichtigt. Ergänzend erfolgt eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag des Gewerbegrundstücks. Verkäufer ist die Marketing- und Entwicklungsgesellschaft Bensheim (MEGB).

Weitere Anregungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung wurden im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans konnte entsprechend unverändert in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim am 13.03.2008 als Satzung beschlossen werden.

Die Bebauungsplanänderung wird durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.