

# STADT BENSHEIM

Aufstellung des Bebauungsplanes BW 46

„Taunusanlage, 1. Teilbereich - Süd“

---

## Begründung

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

September 2003

006-31-002-2975-004-W46-00\_1T

---

**Inhalt:**

<b>1. SITUATION UND GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Planungsvorgaben, Umweltverträglichkeitsvorprüfung	3
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
<b>2. PLANUNGSINHALT</b>	<b>4</b>
2.1 Städtebauliches Grundkonzept, bauliche Nutzung	4
2.2 Verkehrssituation, Stellplätze	6
<b>3. UMWELTRELEVANTE BELANGE</b>	<b>7</b>
3.1 Immissionen	7
3.2 Altlasten	8
3.3 Heizungsenergie	8
3.4 Belange von Natur und Landschaft, Minimierung von Eingriffen	8
<b>4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN</b>	<b>9</b>
<b>5. VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>9</b>

## **1. Situation und Grundlagen**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Bensheim beabsichtigt, für eine Fläche zwischen „Berliner Ring“ und „Schwanheimer Strasse“ die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Umnutzung eines derzeit noch als Sportplatz genutzten Gebietes zu schaffen. Ausgangspunkt der Überlegungen sind Bestrebungen, die das benachbarte Wohnen störende Sportnutzung zu verlagern, da sich für den Sport am Standort aus Immissionsschutzgründen keine Entwicklungsperspektiven aufzeigen ließen. Weiterhin soll die Nahversorgung in dem umgebenden Bereich der Weststadt durch den Neubau eines Lebensmittelmarktes verbessert werden. Auch wenn verschiedene Einzelhandelsnutzungen im Umfeld bereits bestehen, soll auf die Genehmigungsgrundlage § 34 BauGB (Einfügen in den baulichen Bestand der Umgebung) nicht zurückgegriffen werden. Mit dem Bebauungsplan „Taunusanlage – 1. Teilbereich – Süd“ soll das entsprechende Baurecht insbesondere auch zur Regelung der immissionsschutzrechtlichen Belange geschaffen werden. In dem späteren Verfahren zur bauleitplanerischen Bearbeitung der übrigen Flächen der „Taunusanlage“ wird vor allem das Ziel der Sicherung und Qualitätsverbesserung der dort befindlichen öffentlichen Grünanlagen verfolgt. Die bisherige Planung zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben auf dem heutigen Festplatz wird aufgegeben.

### **1.2 Planungsvorgaben, Umweltverträglichkeitsvorprüfung**

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als "Siedlungsbereich, Bestand" ausgewiesen. Belange, die gegen eine bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind den Vorgaben der Regionalplanung nicht zu entnehmen.

Für die Neuausweisung eines Bebauungsplanes für großflächige Einzelhandelsbetriebe von 1.200 m<sup>2</sup> bis unter 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist im Außenbereich im Sinne § 35 BauGB nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchzuführen. Da es sich bei dem Standort um eine Innenbereichsfläche handelt, ist eine entsprechende Vorprüfung nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Belange werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens dennoch umfassend in dem Grünordnungsplan, verkehrlichen sowie schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt wird in einem vorgeschalteten Verfahren zeitversetzt entsprechend der vorliegenden Planung geändert. Der Bebauungsplan wird entsprechend aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

Da es sich bei dem Standort um Teilflächen einer ehemaligen Hausmülldeponie handelt, sind ergänzend zu den vorgenannten Fachbeiträgen auch umfassende Altlastenuntersuchungen in die Bauleitplanung einzubeziehen. Der Bereich wird seit Jahren beobachtet und untersucht. Es liegt eine Vielzahl von Gutachten vor, so dass sehr genau bekannt ist, mit welchen Altablagerungen zu rechnen ist.

### **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes, unmittelbar am „Berliner Ring“ gelegen und wird durch die „Schwanheimer Strasse“ im Süden begrenzt. Nördlich des Geltungsbereiches schließt sich eine Grünanlage (Taunusanlage) an.

Das Plangebiet umfasst die Parzellen der Gemarkung Bensheim, Flur 19, Nr. 393/34 teilweise, Nr. 401/25, Nr. 401/27, Nr. 401/29 teilweise, Nr. 492/10 teilweise, Nr. 429/11 teilweise sowie Flur 18 Nr. 804/10 teilweise und Nr. 805 teilweise. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,1 Hektar.

## **2. Planungsinhalt**

### **2.1 Städtebauliches Grundkonzept, bauliche Nutzung**

Die Bebauung des ehemaligen Sportplatzes orientiert sich an den vorhandenen Einzelgebäuden in „Solitärstellung“ (LIDL, OBI) entlang des Berliner Rings. Die nördliche „Grenze“ der neuen Bebauung wird durch eine Begrünung in Anschluss an die Taunusanlage gebildet.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung eines „Sondergebietes“ (SO) für Einzelhandel nach § 11 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 2.800 m<sup>2</sup> bestimmt. In dem daneben festgesetzten Gewerbegebiet ist eine Bebauung bis zu einer Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Somit sind insgesamt entsprechend der Vorentwurfsplanung maximal 4.000 m<sup>2</sup> zu überbauen. Im Gewerbegebiet sind u.a. die im Vorentwurf (noch als im Sondergebiet ausnahmsweise zusätzlich möglich) dargelegten nicht störende Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude wie z.B. ein Ärztehaus, Sozialstationen oder eine DRK Rettungswache oder auch die Garagen zulässig.

Auch andere Gewerbebetriebe sind im Rahmen der Bestimmungen nach § 8 BauNVO zulässig. Ausgeschlossen werden wegen der möglichen Konflikte zur benachbarten Wohnnutzung Tankstellen und Vergnügungsstätten. Im übrigen werden die Nutzungen in beiden Teilflächen (Sondergebiet und Gewerbegebiet) durch Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels eingeschränkt (siehe „3. Umweltrelevante Belange“).

Innerhalb des Sondergebietes ist ausschließlich Einzelhandel zulässig, wobei zum Schutz der Innenstadt Sortimentsbegrenzungen erfolgen, die zusätzlich durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Das „Sondergebiet Einzelhandel“ wird ergänzend durch die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> eingeschränkt. Mit dieser Festsetzung wird der entsprechenden Anregung der für Regionalplanung zuständigen Behörde gefolgt. Zusätzlich wird bestimmt, dass die durch Gebäude oder Stellplätze sowie deren Zufahrten in Anspruch genommene Fläche maximal 85 % der privaten Grundstücksfläche betragen darf.

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen über 50 m zulässig. Gebäude können innerhalb der überbaubaren Flächen an Grundstücksgrenzen angebaut werden oder mit Grenzabstand nach HBO zu diesen Grenzen errichtet werden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche ist die Einhaltung der HBO-Grenzabstände zur Wohnnutzung (Süden und Osten) gewährleistet.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 10 Meter beschränkt, auch wenn mit den östlich benachbarten Hochhäusern wesentlich höhere Gebäude im unmittelbaren Umfeld bestehen. Die Höhe von 10 m resultiert aus der architektonisch ansprechenden Gestaltung des Lebensmittelmarktes mit einer hohen Glasfassade und einem zur Gebäuderückseite abfallenden Pultdach.

## 2.2 Verkehrssituation, Stellplätze

Das Geltungsbereich 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 Geltungsbereiches 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.

Aufgrund der verkehrlichen Situation kann eine Zufahrt nur vom „Berliner Ring“ erfolgen. Nur so kann eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Taunusstraße wirksam ausgeschlossen werden. Entsprechend soll der vorhandene Ampelbereich der OBI – Einfahrt so erweitert werden, dass die „Grüne Welle“ auf dem „Berliner Ring“ weiterhin bestehen bleibt. Vor diesem Hintergrund wurde eine verkehrsgutachterliche Überprüfung beauftragt, die eine Untersuchung der Ein – und Ausfahrt zum Parkplatz in Bezug auf die Abwicklung des fließenden Verkehrs an den „Berliner Ring“ beinhaltet. Diese kommt auf Grundlage einer Simulationsberechnung zum Ergebnis, das eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Zu- und Ausfahrt bei gleichzeitiger Beibehaltung der „Grünen Welle“ gewährleistet werden kann.

Da die mögliche Anbindung des Planbereiches an den Berliner Ring nur gegenüber der OBI-Einfahrt erfolgen kann, ist eine interne Erschließungsstraße erforderlich. Weiterhin ist der Berliner Ring im betroffenen Abschnitt zu verbreitern, so dass für die Zu- und Abfahrt zusätzliche Spuren zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan schafft auch das diesbezügliche Baurecht. Auf die Unterlagen des Büros Habermehl + Follmann wird verwiesen. Der künftige Grundstückseigentümer wird die Verbreiterung der Straße auf eigene Kosten herstellen.

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze können innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen nachgewiesen werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt ist entsprechend anzuwenden.

Die Erschließung des Geltungsbereiches durch den ÖPNV ist durch die vorhandenen Bushaltestellen an der Schwanheimer Straße gewährleistet. Netzergänzungen oder zusätzliche Haltestellen sind auf Grund des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Bushaltestelle wird mit einer Gehwegeverbindung direkt an den geplanten Lebensmittelmarkt angebunden.

Zur Erhöhung der Sicherheit der Radfahrer wird die Radwegführung entlang der „Schwanheimer Strasse“ im Bereich des Plangebietes dahingehend ergänzt, dass der Radweg bis zur Ampelanlage am „Berliner Ring“ fortgeführt wird und nicht wie bisher an der Rechtsabbiegespur endet. Die Abbiegespur und der Gehweg werden um die Breite des Radweges nach Norden verlagert. Aus dieser Radwegführung resultiert der Wegfall der überwiegenden heutigen Bepflanzung im Bereich des Ballfangzaunes des Sportplatzes. Die Begrünung wird durch Neuanpflanzungen wiederhergestellt.

### **3. Umweltrelevante Belange**

#### **3.1 Immissionen**

Es wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und im Bericht Nr. I 02-809/1 vom 07.08.2002 zusammengefasst.

Zum Schutz der südlich und östlich des Geltungsbereiches gelegenen allgemeinen Wohngebiete wurden maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt und mit 59 / 44 dB (A) / m<sup>2</sup> tags / nachts festgesetzt. Die Einhaltung dieses Wertes ist mit den Bauanträgen nachzuweisen.

Zusätzlich wird zum Schutz der Anwohner festgelegt, dass der Anlieferverkehr ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten zu erfolgen hat. Zum weiteren Lärmschutz wird der Entladebereich eingehaust. Mit den vorgenannten Maßnahmen sowie durch die Emissionsbegrenzung mittels des flächenbezogenen Grenzwertes sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Die unteren Geschosse der benachbarten Wohnbebauung (Hochhäuser) profitieren zudem unmittelbar von der Lärmabschirmung zum Berliner Ring durch die neuen Gebäude. Mit der im Plan dargestellten Lage des Lebensmittelmarktes wird vor allem der Lärm im Knotenpunktsbereich Berliner Ring – Schwanheimer Straße abgeschirmt.

### **3.2 Altlasten**

Die Grundstücke wurden bis in die 60er Jahre zur Ablagerung von Hausmüll, Bauabfällen sowie weiteren Abfällen genutzt. Eine Vielzahl von Gutachten zu den ehemaligen Tongruben weisen für den Geltungsbereich entsprechende Verunreinigungen auf, die insbesondere bei der Gründung der Gebäude zu beachten sind. Maßnahmen zur Sanierung des Bodens sind derzeit nach Aktenlage nicht erforderlich. Eine grundsätzliche Bebaubarkeit wurde von Seiten der zuständigen Behörde bereits in Aussicht gestellt. Ergänzende Untersuchungen werden im Rahmen der Objektplanung zur Gründung erforderlich. Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt direkt durch den künftigen Grundstückseigentümer bzw. dessen Planer. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich ist nach § 9 (5) Nr. 3 als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ gekennzeichnet.

### **3.3 Heizungsenergie**

Zur Vermeidung von Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung nicht erneuerbarer Energieformen ist als Hauptenergieträger zu Heizzwecken Erdgas festgesetzt. Somit sind Abgasemissionen auf ein Minimum reduzierbar und eine Beeinträchtigung der Hochhäuser auszuschließen.

### **3.4 Belange von Natur und Landschaft, Minimierung von Eingriffen**

Zur Bauleitplanung wird ergänzend ein Grünordnungsplan erstellt, der die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft untersucht. Aufgrund der Vorbelastungen des Bereiches durch die bisherige Nutzung sowie die besondere Untergrundsituation im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind die Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung auf dem Grundstück selbst auszugleichen. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes sind nicht erforderlich. Die bereits mehrfach untersuchten Altlasten werden durch die geplanten Gebäude und Parkplatzbefestigungen abgedeckt. Insofern steht die Untergrundsituation der sonst in der Bauleitplanung üblichen möglichst weitgehenden Entsiegelung entgegen.

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Die erforderlichen Regelungen bzgl. Eigentumsveränderungen erfolgen in den notariellen Kaufverträgen.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Gebietes ist vorhanden. Im weiteren notwendige Erschließungsmaßnahmen, wie z. B. die Herstellung der Hausanschlussleitungen, sowie die Verbreiterung des „Berliner Rings“ gehen zu Lasten des künftigen Grundstückseigentümers. Die Erweiterung des Radwegenetzes erfolgt als städtische Baumaßnahme jedoch unabhängig von der übrigen Planung und baulichen Realisierung auf dem derzeitigen Sportgelände.

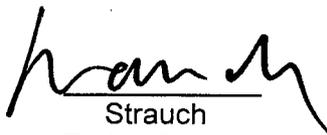
Innerhalb des Geltungsbereiches sind umfangreiche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, die überwiegend im Bestand zu schützen sind. Bei der Neupflanzung von Bäumen oder bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen, sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Von besonderer Bedeutung ist ein Notbrunnen der Stadt Bensheim auf dem heutigen Sportgelände, der künftig im Bereich des Parkplatzes liegen wird. Die Brunnenabdeckung, ein tagwasserdichter Kanaldeckel, liegt etwa 0,5 m über dem heutigen Sportplatzniveau. Es ist daher vorgesehen, den Parkplatzbereich um eben diesen Betrag aufzufüllen, was auch den Vorteil hat, dass weder in die ehemalige Deponie noch in die darüber befindlichen Auffüllungen eingegriffen werden muss. Auch das Gebäude wird entsprechend höher gesetzt. Der Brunnen dient der Versorgung der Bensheimer Bevölkerung mit Trinkwasser im Katastrophenfall und soll am Standort verbleiben. Die dauerhafte Zugänglichkeit ist durch die Befestigung der Parkplatzflächen gewährleistet.

Der Magistrat  
der Stadt Bensheim

Bensheim, den 15.11.2003



  
Strauch  
Erster Stadtrat