

**Flächennutzungsplan 18. Änderung
für den Planungsbereich BS 08 „Seegenberg“
Stadt Bensheim, STT Schönberg**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

für den
Magistrat der Stadt Bensheim

Kirchbergstraße 18
64625 Bensheim

Auftragnehmer:



Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Kettelerstraße 33
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
e-mail: info@naturprofil.de

04. November 2015

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: A. Jäschke (CAD-Fachkraft)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	ALLGEMEINES.....	1
2	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
3	VERFAHRENSVERLAUF	1
4	ERLÄUTERUNG	2
5	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	3

1 ALLGEMEINES

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BS 08 „Seegenberg“ im Stadtteil Schönberg werden Ausweisungen vorgesehen, die sich nicht aus dem seit 15.03.2001 wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lassen. Da nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Das ca. 5,9 ha große Areal¹ der Christoffel Blindenmission Deutschland e.V. (CBM) im Stadtteil Schönberg in Bensheim soll einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die bislang in verschiedenen Gebäuden auf dem Gelände untergebrachten Verwaltungsarbeitsplätze und begleitende Nutzungen wurden zwischenzeitlich aufgegeben und an anderer Stelle im Stadtgebiet von Bensheim (Stubenallee) konzentriert zusammengefasst.

Die Stadt Bensheim ist eine Kommune, die seit langem eine hohe Nachfrage nach hochwertigen Wohnbauflächen verzeichnet. Aufgrund der besonderen topografischen und landschaftlichen Lage des Areals und der guten verkehrlichen Anbindung bietet sich als vorrangige Alternative eine wohnartige Nachnutzung an. Zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Areals ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 8 BauGB erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat am 10.10.2013 zu diesem Zweck die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Teile des CBM-Geländes (ca. 3,95 ha) beschlossen.

3 VERFAHRENSVERLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zur 18. Flächennutzungsplan-Änderung für den Planbereich BS 08 „Seegenberg“ wurde am 18.12.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22.12.2014 bis einschließlich 19.01.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.12.2014 um Stellungnahme bis zum 19.01.2015 gebeten. Im Anschluss wurden weitergehende Informations- und Abstimmungsgespräche mit Vertretern von Bauordnungsamt, Bauaufsicht und Unterer Naturschutzbehörde beim Kreis Bergstraße, Unterer Forstbehörde und Hessen-Forst sowie dem Regierungspräsidium Darmstadt (Dez. Regionalplanung, Obere Naturschutzbehörde) geführt. Die dabei besprochenen Themen und die geäußerten Hinweise und Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt und ggf. in der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt.

¹ Das Areal der CBM umfasst insgesamt ca. 5,9 ha einschließlich der Wiesen- und Waldflächen. Davon bilden ca. 3,9 ha den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Am 21.05.2015 wurde der Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung festgestellt und die Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 01.06.2014 bis einschließlich 01.07.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 31.05.2015 um Stellungnahme bis zum 03.07.2015 gebeten. Aufgrund der in den eingegangenen Stellungnahmen geäußerten Anregungen und Hinweise ergaben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung sowie der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am und ihrer Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am wird die Flächennutzungsplan-Änderung wirksam.

4 ERLÄUTERUNG

• Nutzungsstruktur/Lage

Das Planungsgebiet wird über die Straße „Am Seeberg“ erschlossen, die von der „Nibelungenstraße“ (B 47) abzweigt. Im Norden und Süden schließt sich eine Wohnbebauung aus überwiegend Einzel- und Doppelhäusern an. Östlich, entlang der Nibelungenstraße und jenseits der Lauter, erstreckt sich ein schmaler Streifen mit Gemischten Bauflächen, an die sich steile bewaldete Hänge des Lautertals anschließen. Im Westen geht der bebaute Bereich des CBM-Areals hangaufwärts in eine halboffene Kulturlandschaft über mit Wiesen, Obstwiesen und kleineren Waldflächen.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst (entsprechend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes) die baulich genutzten Flächen der Christoffel-Blindenmission einschließlich der Fahr- und Fußwege der Stellplätze sowie die ausgedehnten Grünanlagen und die zum Teil waldähnlich bewachsenen Böschungen. Die Gebäude bzw. Gebäudekomplexe sind über das gesamte Areal verteilt und umfassen verschiedene Verwaltungs- und Tagungsgebäude, ein Gästehaus sowie eine Lagerhalle. Zu dem Verwaltungstrakt zählt auch die denkmalgeschützte Villa Horst Goerk im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Das steil von der Nibelungenstraße aus ansteigende Gelände wird durch private Fahrwege in Serpentin erschlossen. Das Areal ist von einem Netz aus Fußwegen durchzogen, die für Fußgänger einen separaten Anschluss an die Nibelungenstraße und die nördlich angrenzende Wohnbebauung („Hofweg“) herstellen.

• Darstellungen der 18. Flächennutzungsplan-Änderung

Die Fläche des Änderungsbereiches bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 3,95 ha. Folgende Änderungen der Darstellungen des FNP werden im Einzelnen vorgenommen:

- Flächen für die Landwirtschaft und Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen in Grünflächen und Fläche für Wald

Die Abgrenzung der geänderten Flächen sind dem Planausschnitt zu entnehmen.

- **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Bewältigung der Eingriffsregelung wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe können im Planbereich nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Kompensation erfolgt durch Zuordnung externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. vorlaufend umgesetzter Ökokontomaßnahmen.

- **Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB für die Umweltbelange (gemäß §1 (6) 7 u. §1a BauGB) wird im Zuge des Bebauungsplans BS 08 „Seegenberg“ durchgeführt. Die gemäß § 2a BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelange werden in einem Umweltbericht dargestellt, der zu einem gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans wird. Zusammenfassend stellt der Umweltbericht fest, dass - vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen bzw. der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatz- bzw. Ökokontomaßnahmen - bei der Umsetzung des Bebauungsplans BS 08 „Seegenberg“ insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurück bleiben.

5 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die vorliegende Bauleitplan-Änderung passt sich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an. Der Regionalplan Südhessen stellt den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet Siedlung - Bestand dar. Bei den sich westlich anschließenden Außenbereichen handelt es sich teilweise um kleinflächige Vorranggebiete für Land- oder Forstwirtschaft, die von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und dem Vorranggebiet regionaler Grünzug überlagert werden. Weiter nördlich schließen sich Vorranggebiete für Natur und Landschaft an. Da der Regionalplan in seiner Darstellung z. T. überzeichnet und nicht parzellenscharf ist, lässt sich auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung die Grenzlinie zwischen den Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten nicht eindeutig nachvollziehen.

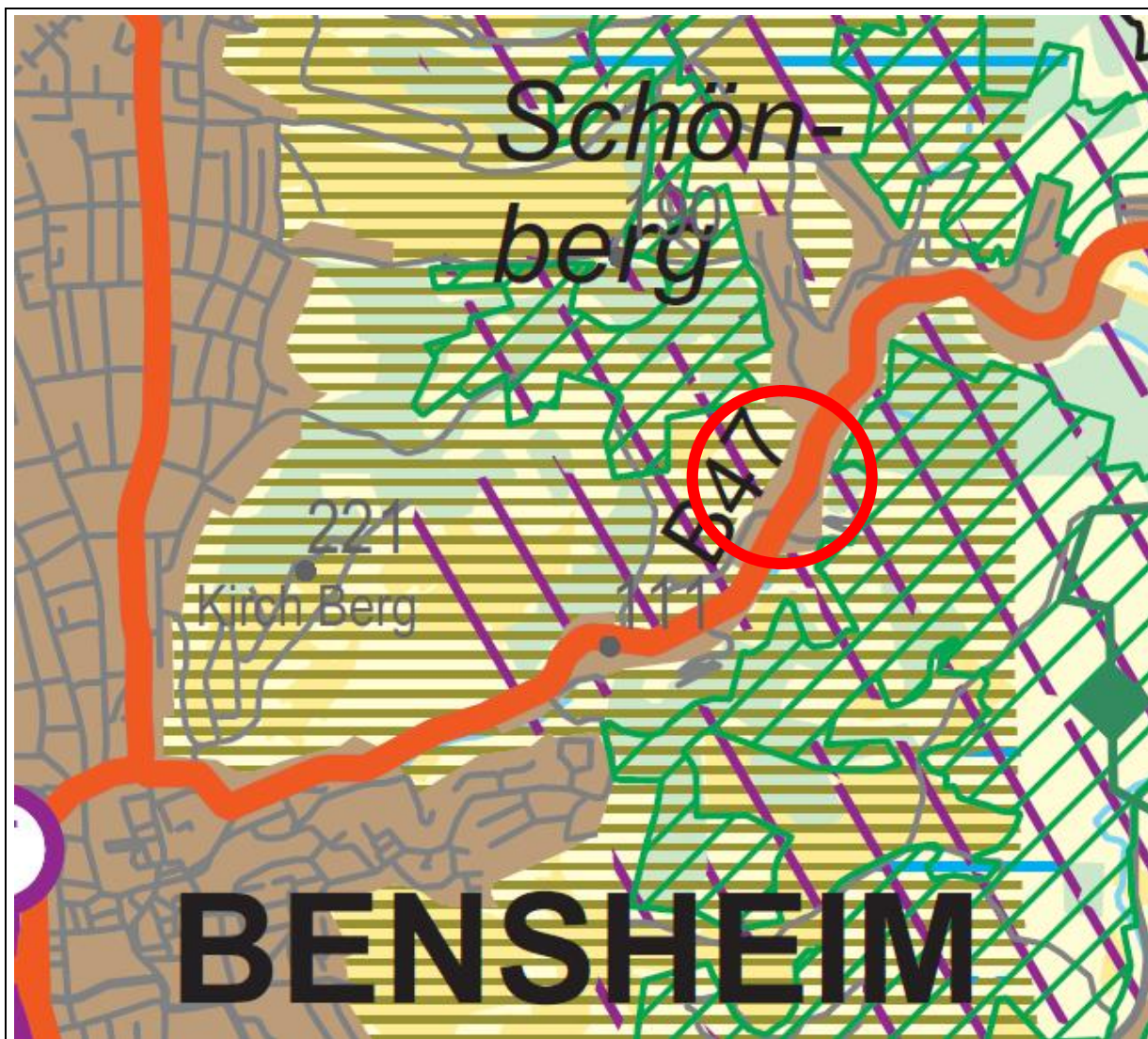


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen (rot = Planungsgebiet)

Sämtliche in den Planungsbereich einbezogenen Flächen sind Teil des CBM-Geländes und stehen als Freiflächen, Stellplätze und Fahrwege im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsnutzung. Sie liegen zum überwiegenden Teil (82,3%) innerhalb des per Klarstellungsatzung definierten Innenbereiches. Sie werden weder land- oder forstwirtschaftlich genutzt, noch stehen sie einer öffentlichen Erholungsnutzung zur Verfügung. Von daher können die überplanten Flächen eher dem Siedlungsbereich als den genannten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten zugeordnet werden. Bei den ca. 0,7 ha Außenbereichsflächen handelt es sich um einen kleineren Bereich im Westen (Arrondierung an den oberen Fahrweg) und die Flurstücke im Norden, die überwiegend an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Hofweg", d. h. an bereits bestehende Bauflächen angrenzen.

Besondere Klimafunktionen haben die westlich an die Gemeinbedarfsnutzung angrenzenden, kleineren Waldflächen (Frischluftproduktion), vor allem aber die ausgedehnten Offenlandflächen der oberen Hanglagen (Kaltluftproduktion) inne. Die dort entstehende Kaltluft fließt dem Gefälle folgend durch das Planungsgebiet ins Lauter-Tal und speist die dortige, für die Kernstadt Bensheim relevante Ventilationsbahn. Das Planungsgebiet verhält sich aus

lokalklimatischer Sicht mit seinem Wechsel von Bebauung, versiegelten Flächen, Rasen- und Gehölzflächen indifferent. Die quer zur Abflussrichtung angeordneten Gehölz- und Gebäudestrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans führen jedenfalls in der bestehenden Situation zu einer Bremsung der Kaltluftbewegung. Im Planungszustand wird durch die Festsetzung einer moderaten Bebauung hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche und der Dimensionierung des Baukörpers eine nachteilige Veränderung der Situation vermieden. Durch Erhalt oder Wiederherstellung von Gehölzbeständen können die lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen erhalten werden. Die besonderen Klimafunktionen der relevanten Offenland- oder Waldflächen westlich des Geltungsbereiches werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Die Durchlüftung des Planungsgebietes und der Kaltluftstrom von den oberen Hanglagen ins Lautertal werden gegenüber dem Ist-Zustand nicht eingeschränkt.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (vom 03.07.2015) darf unter Hinweis auf die regionalplanerischen Ziele die Funktion der regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind aus Gründen des öffentlichen Wohls zulässig, erfordern jedoch eine Kompensation. Auch wenn die in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen Teil des CBM-Geländes einer öffentlichen Erholungsnutzung nicht zur Verfügung stehen und für den Regionalen Grünzug keine funktionale Bedeutung haben, bietet die Stadt Bensheim eine Kompensationsfläche westlich der Autobahn an, die bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen dem Regionalen Grünzug zugeordnet werden kann. Dabei handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Teilfläche des Flurstücks Nr. 36 in Flur 25, Gemarkung Bensheim mit einer Größe von 0,7 ha (vgl. Abbildung 2).

Die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen ist städtebaulich begründet, um den Dichtevorgaben des Regionalplans (25-40 WE/ha) näher zu kommen. Die Ausnutzung der Erschließung und eine ökonomische Wohngebietsentwicklung sind in dem stark reliefierten Gelände und bei Erhalt wertgebender Gehölzbestände nur unter Einbeziehung dieser Flächen möglich. Die Nachnutzung des CBM-Geländes stellt in erster Linie eine Innenentwicklung dar und verfolgt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Stadtgebiet von Bensheim.

Durch die Bauleitplanung werden die bauliche Dichte bzw. der Versiegelungsgrad gegenüber dem Ist-Zustand nur unwesentlich erhöht. Wertgebende Grünstrukturen werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten oder wiederhergestellt. Die genannten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete werden in ihrer Funktion für die landwirtschaftliche Produktion, für die lokalklimatischen Ausgleichswirkung oder als regionaler Grünzug durch die Bauleitplanung nicht reduziert.

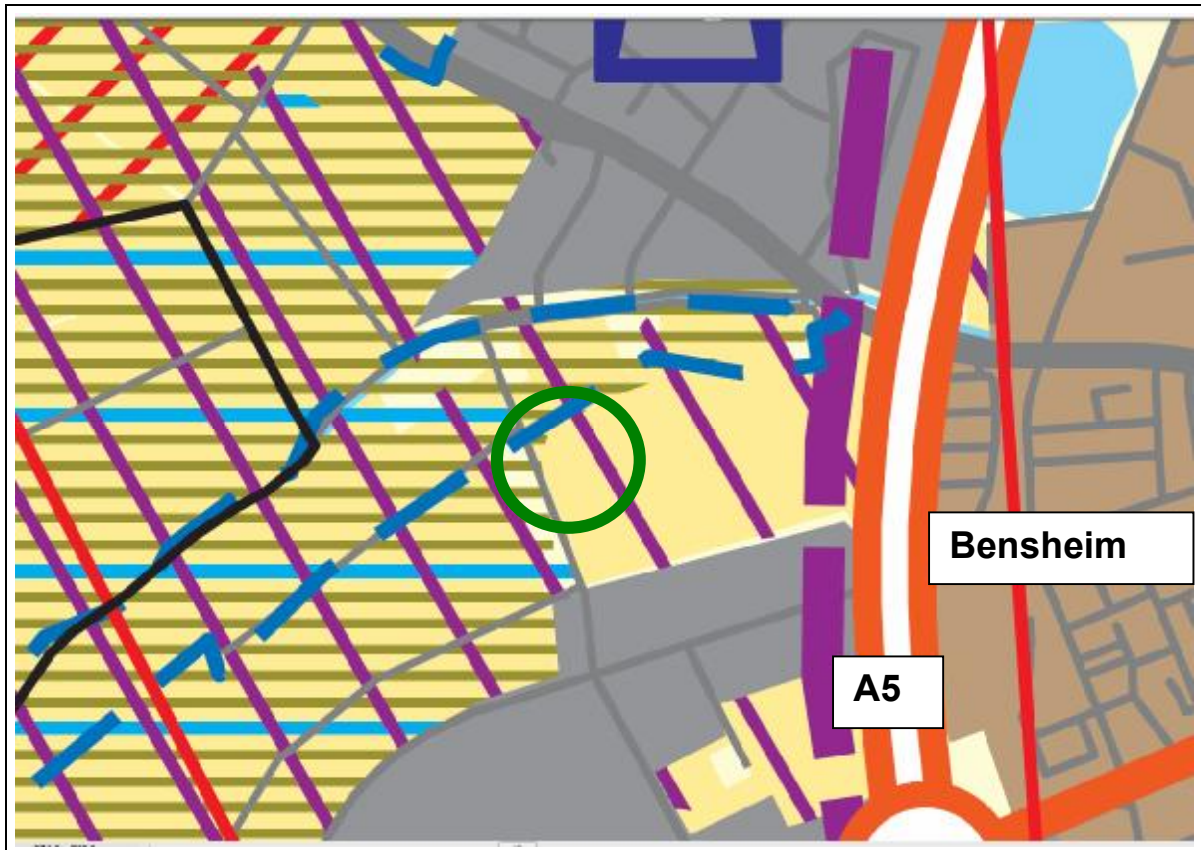


Abbildung 2: Lage der Grünzug-Kompensationsfläche (grün) im Regionalplan Südhessen

Friedberg, den 04.11.2015

NATURPROFIL
Planung und Beratung
M. Schaefer
Kettelerstraße 33
61169 Friedberg
Tel. 06031-2011, Fax 06031-7642