



STADT BENSHEIM

7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am alten Mühlgraben“

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

**BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
VOM 18. MÄRZ 2008**

Sartorius + Partner
Architekten Ingenieure Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER ÄNDERUNG	3
2. PLANUNGSVORGABEN.....	3
3. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG	4
4. UMWELTPRÜFUNG	4

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf den Bebauungsplan BWi 10 „Am alten Mühlgraben“. Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche am Rande des Ortsteiles Wilmshausen mit max. 7 Baugrundstücken.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim vom 15.03.2001 ist östlich der Lauter ein ca. 10 m breiter Streifen als „Fläche für Wald“ dargestellt. Zwischen diesem Streifen und der bestehenden Wohnbebauung (Wohnbaufläche) östlich des Geltungsbereiches ist eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Im nördlichen Teil ist ein kleiner Zipfel als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Bei der dargestellten „Fläche für Wald“ handelt es sich jedoch nicht um eine Waldfläche im forstrechtlichen Sinne, sondern um ein Ufergehölz.

Zur Einhaltung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs.2 BauGB) soll der Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes BWi 10 nachrichtlich geändert werden (Darstellung als Wohnbaufläche). Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt, da es sich um eine Reduzierung der ursprünglich geplanten Nutzung handelt (Wohnen statt Gewerbe). Hierdurch verringert sich auch die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sowie der östlich angrenzenden Wohnbebauung.

Negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung durch das angrenzende bestehende Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten, da sich die derzeitige Nutzung auf nicht störendes Gewerbe beschränkt. Im direkt südlich der geplanten Wohnbebauung angrenzenden Gewerbebereich befinden sich nur noch Lagerräume sowie ein Verkaufsraum. Auch im übrigen Gewerbegebiet ist kein produzierendes und somit lärmemittierendes Gewerbe mehr vorhanden. Eine Nutzung, wie sie normalerweise in Gewerbegebieten zulässig ist, wäre im Gebiet bereits aufgrund der bestehenden umgebenden Wohnbebauung auf Basis des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Die bestehende (nicht störende) gewerbliche Nutzung wird somit auch nicht von der heranrückenden Wohnbebauung gefährdet.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren BWi 10 „Am alten Mühlgraben“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt (§ 8 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB).

2. PLANUNGSVORGABEN

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ist der Bereich östlich der B 47 teilweise als „Siedlungsfläche-Bestand“ eingetragen. Ob das Plangebiet noch in diese Darstellung hineinfällt, ist maßstabsbedingt (1:200.000) nicht eindeutig ersichtlich. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 16.01.2008 mitgeteilt, das aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße-Odenwald (Löschung bekannt gemacht im StAnz. vom 20.08.2007).

Mit der am 08. März 2008 in Kraft getretenen „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete in Hessen“ ist das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ aufgelöst worden.

3. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Wilmshausen östlich der Nibelungenstraße (Bundesstraße 47). Südlich des Geltungsbereichs grenzt ein Areal mit gewerblich genutzten Gebäuden und Wohnhäusern an. Die gewerblich genutzten Gebäude dienen als Ausstellungs- und Lagergebäude für Spielzeug, Möbel und Kaminöfen. Es handelt sich um Gewerbe, dass mit einem Wohngebiet verträglich ist.

Wegen des engen Taleinschnittes an dieser Stelle orientiert sich die vorhandene Bebauung bandartig entlang der Bundesstraße.

Der Plangeltungsbereich grenzt im Westen an die teilweise mit dichtem Gehölzsaum bestandene Lauter an. Östlich des Plangebietes schließt sich eine Wohnbebauung, bestehend aus vier Wohnhäusern an. Westlich der B 47 ist, durch einen Geländesprung unterbrochen, ebenfalls Wohnbebauung anzutreffen.

Die Änderung hat die Umwidmung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen (vgl. Kapitel 1) in eine Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO zum Inhalt. Die betreffende Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 0,4 ha.

Durch die Änderung wird der Flächennutzungsplan an die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes BWi 10 eingeleitete städtebauliche Entwicklung formal angepasst.

Der Uferbereich der Lauter wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vor einer übermäßigen Beeinträchtigung geschützt.

Die einzelnen städtebaulichen Themen werden in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend behandelt, auf die insofern an dieser Stelle verwiesen wird.

4. UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht dargelegt werden. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Bebauungsplanverfahren (hier: Bebauungsplan BWi 10 „Am alten Mühlgraben“) durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren (hier: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BWi 10 wurde eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt. Auf Flächennutzungsplanebene sind keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass auf eine weitere Umweltprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung verzichtet werden kann.