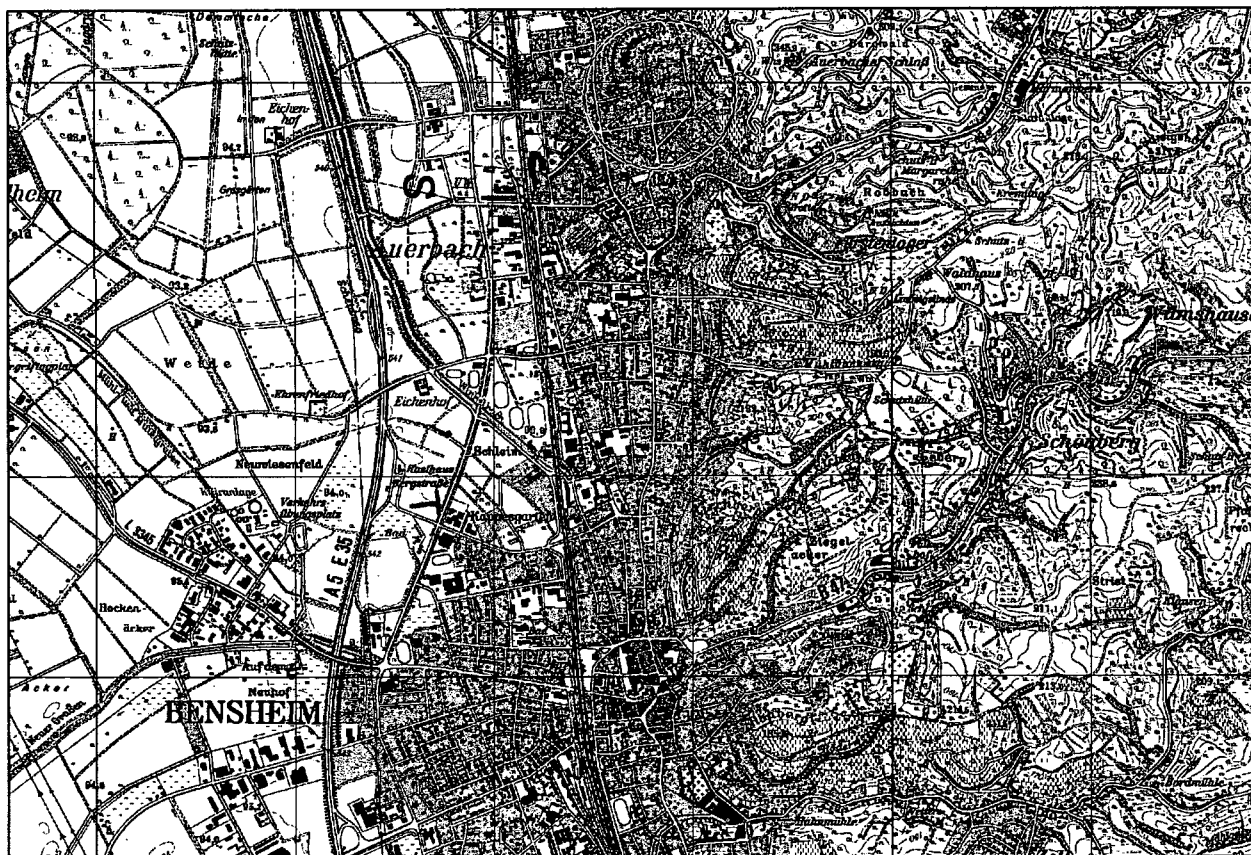




Stadt Bensheim

2. Änderung Bebauungsplan BA 3A „Ecke Wilhelm-Leuschner-Straße / Friedrich-Ebert-Straße“



Begründung

13.05.2005

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

006-31-002-2973-004-03A-02

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	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
II.	Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht	4
III.	Planverfahren	5

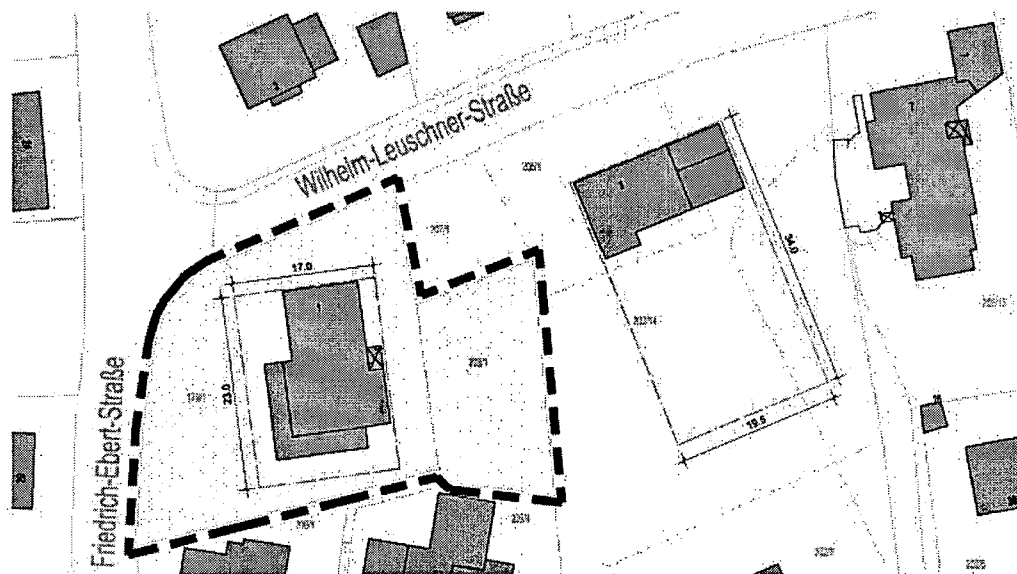
I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

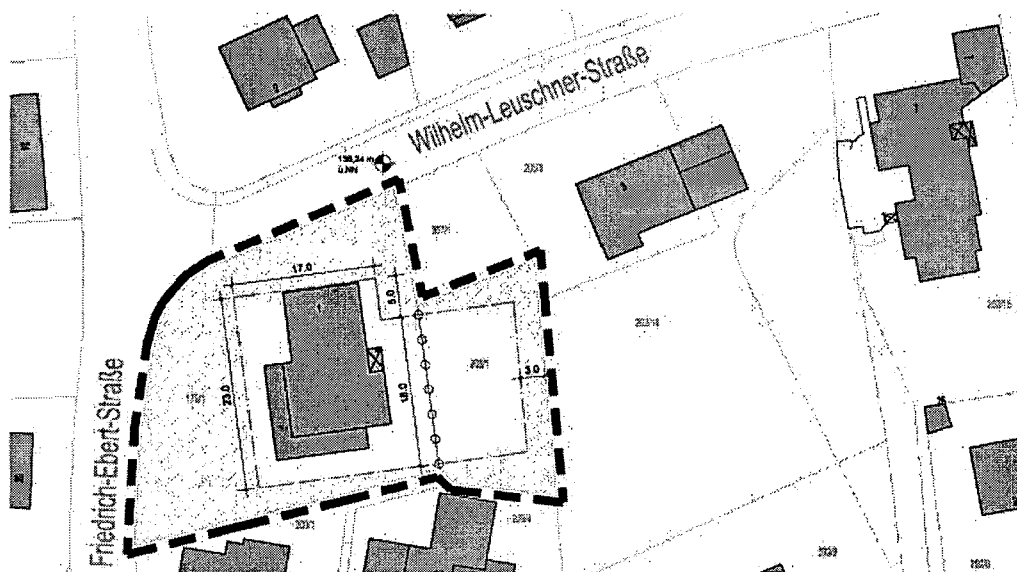
I.1.1 Anlass der Planung

Der Eigentümer der beiden im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke möchte auf dem Grundstück 208/1 ein Schwimmbad mit Fitnessraum errichten. Da im rechtskräftigen Bebauungsplan für dieses Vorhaben die baurechtliche Grundlage fehlt, soll mit der vorliegenden Änderung nun dieses Baurecht geschaffen werden.

Bestandssituation:



Bebauungsplanänderung:



Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf dem Grundstück 208/1 kein Baufenster eingetragen. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück ist aber eine überbaubare Fläche mit einer entsprechenden Tiefe vorhanden, so dass die Änderung des Bebauungsplanes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Auerbach, Flur 2, Nr. 179/1 und Nr. 208/1.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,14 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsfläche, Bestand“ dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

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

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes BA 3A befindet sich im Kurgebiet Bensheim-Auerbach. Es handelt sich hier um ein reines Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Die Bauflächen sind als „Reines Wohngebiet – WR“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die GRZ und GFZ, sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Weiter wird die im rechtskräftigen Plan festgesetzte „Offene Bauweise“ beibehalten.

Ergänzend zum rechtsverbindlichen Plan wird im Geltungsbereich die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus auf 2 WE beschränkt. Somit kann in der vergrößerten Baufläche kein gebietsuntypisches Mehrfamilienhaus entstehen.

Des Weiteren werden die baulichen Anlagen im Plangebiet durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe über einen im Planteil festgelegten Bezugspunkt im Bereich der Wilhelm-Leuschner-Straße begrenzt.

II. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes hat aufgrund der Lage und baulichen Umgebung des Geltungsbereiches keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Stadt- bzw. Landschaftsbild.

Es besteht aufgrund der bisherigen ausschließlichen Nutzung als Gartenfläche keinerlei Altlastenverdacht.

Da die Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt wird, ergibt sich auch keinerlei Immissionsbedingtes Konfliktpotential

Innerhalb des Geltungsbereiches erhöht sich die überbaubare Fläche - maßgebend wird hier die GFZ und nicht das Baufenster - um 104 m².

Nach AAV ergibt sich folgende überschlägige Biotopwertbilanz:

Biototyp	Wertpunkte je m ²	Fläche vorher [m ²]	Fläche Nachher [m ²]	Punkte vorher	Punkte nachher	Differenz
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	317	0	951	0	-951
10715 Dachfläche nicht begrünt mit Regenwasserversickerung	6	0	421	0	2.526	2.526
11.221 Gärtnerisch anzulegende Flächen	14	1.087	983	15.218	13.762	-1.456
Summe		1.404	1.404			119

Durch die Festsetzung der Niederschlagswasserversickerung im Bereich der überbaubaren Flächen, also auch für den Bestand, kann die zusätzliche überbaubare Fläche ausgeglichen werden.

Weitere wesentliche Belange für Mensch, Natur und Umwelt sind nicht zu erkennen.

III. Planverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan BA 3A wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der bisherigen Planung von der Planänderung nicht berührt sind.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Planes wurde am 09.12.2004 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 27.12.2004 bis 28.01.2005. Die von der Änderung möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 28.01.2005 gegeben.

Alle aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und von der Verwaltung zur Behandlung vorgeschlagen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Ergänzungen in die Planung aufgenommen:

- die Darstellung der Flurstücksbezeichnungen und
- ein Hinweis auf mögliches Grund- und Schichtenwasser sowie die Empfehlung zur Bodenerkundung in den textlichen Festsetzungen.

Zu berücksichtigende Anregungen, die eine materiell - rechtliche Planänderung erfordern und damit nach § 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge haben, wurden nicht vorgebracht.

Die Planung wurde am 12.05.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim beschlossen und anschließend durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.