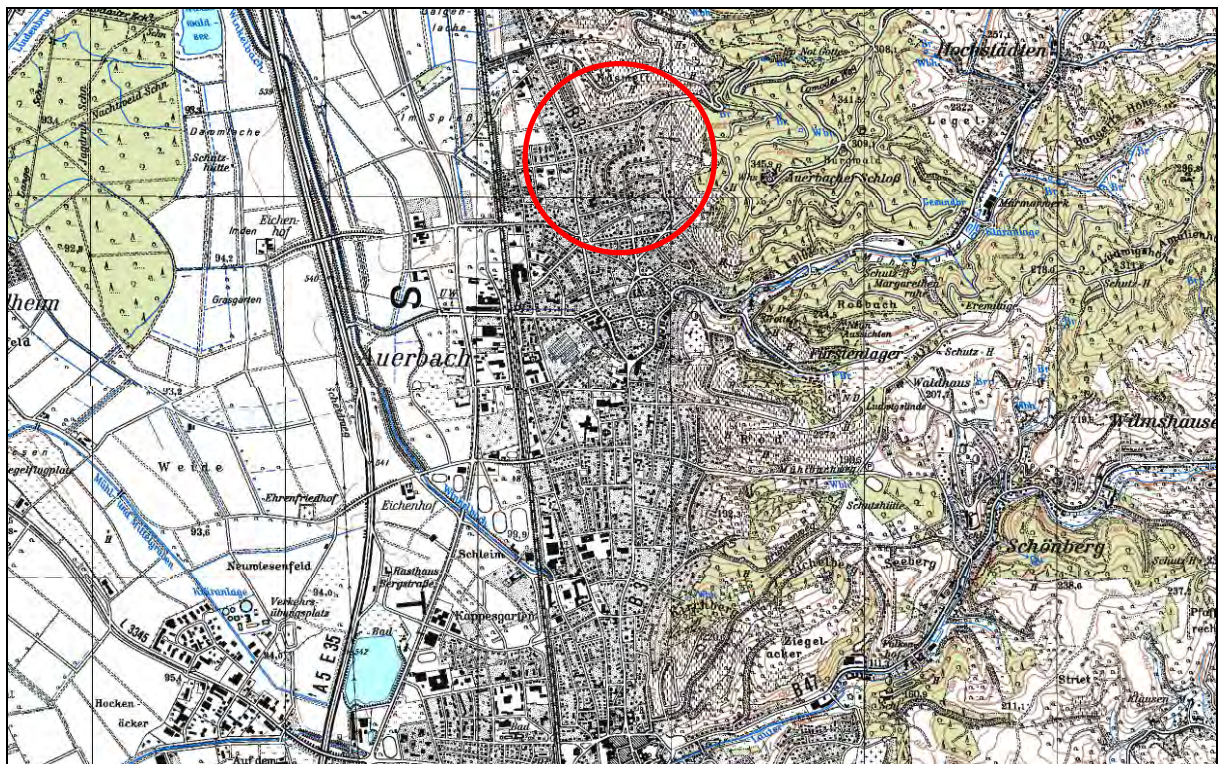




Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 3D „Im Strang“ (Teilbereich 1) in Bensheim-Auerbach



Begründung

Dezember 2007

Inhaltsverzeichnis

1	SITUATION UND GRUNDLAGEN	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Planungsvorgaben	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
2.1	Lage zur vorhandenen Bebauung	4
2.2	Verkehrssituation, Stellplätze	4
3.	PLANUNGSINHALT	5
3.1	Städtebauliches Grundkonzept, bauliche Nutzung	5
3.2	Stellplätze und Garagen	6
3.3	Natur und Landschaft	6
4.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	6
5.	VER- UND ENTSORGUNG	6

Anlagen:

- Stellungnahme des DWD Offenbach vom Juli 2004
- Ergänzendes Schreiben des DWD Offenbach vom 08.01.2007
- Grünordnungsplan

1 Situation und Grundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Auerbach, unter dem Aspekt der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das intakte und nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägte Gebiet zwischen der Bundesstraße 3 (Darmstädter Straße) und den Ausläufern des Schlossberges mit dem Auerbacher Schloss erlaubt eine verträgliche Ergänzung der bestehenden Einzelhausbebauung, nachdem die in der Vergangenheit gewachsenen Strukturen hierzu vielfach großflächige Grundstückszuschnitte mit ausgedehnten Freiflächen anbieten. Zahlreiche An- und Umbauten an den bestehenden, ursprünglich zum Großteil als Einfamilienhäuser und teils im Bungalowstil errichteten Gebäude zeigen hier den Bedarf zur Erweiterung von Wohnraum und mithin zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung auf.

Im Rahmen der Planung soll neben der Möglichkeit der baulichen Erweiterung des Gebäudebestandes auch eine mäßige Nachverdichtung ermöglicht werden, ohne jedoch den bestehenden Charakter und die außerordentlich hohe Wohnqualität innerhalb des Wohngebietes, welche letztlich maßgeblich durch die üppigen Frei- und Gartenflächenanteile geprägt wird, zu verändern oder gar zu zerstören.

1.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen.

Die überplante Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt und befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne BA 3B aus dem Jahre 1993 (teilweise), dem Bebauungsplan BA 3C aus dem Jahr 1979 (teilweise) sowie dem Bebauungsplan „Am tiefen Weg“ (teilweise), der bereits im Jahr 1965 Rechtskraft erlangte.

Belange, die gegen eine bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Der Planbereich weist in Summe eine zulässige Grundfläche von ca. 4.400 m² und damit deutlich unter 20.000 m² auf, so dass der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht auf die mögliche Erheblichkeit der Umweltauswirkungen zu untersuchen ist. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen somit vor. Der Bebauungsplan kann ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft werden gleichwohl angemessen berücksichtigt. Die nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere der Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, werden in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 3D „Im Strang“ (Teilbereich 1) befindet sich im Stadtteil Bensheim-Auerbach. Das Areal wird im Norden von der „Ernst-Ludwig-Promenade“, im Osten von der „Melibokusstraße“ und im Süden von der Strasse „Am tiefen Weg“ begrenzt.

Das Areal umfasst die Parzellen der Gemarkung Auerbach, Flur 2, Nr. 131/11, Nr. 131/33, Nr. 131/34, Nr. 132/3, Nr. 132/6, Nr. 133/2, Nr. 137/3, Nr. 138/2, Nr. 164/35, Nr. 164/57, Nr. 164/58, Nr. 164/59, Nr. 164/60, Nr. 164/65 und Nr. 175/5 (teilweise) sowie Flur 5, Nr. 53/7, Nr. 55/3, Nr. 55/4, Nr. 55/5, Nr. 68/7 und Nr. 68/8.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 1 hat eine Größe von rund 1,93 Hektar und ist in weiten Teilen bereits bebaut.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung

Das Plangebiet ist integriert in die zusammenhängende Bebauungsstruktur entlang eines Siedlungsbandes östlich der Darmstädter Straße (B 3). Charakterisierend für die Eigenart des Gebietes sind die fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäude, die sich, ausgehend von dem als Kurgebiet ausgewiesenen Areal um die Grafen-, Burg- und Talstraße südlich des Geltungsbereiches, in einem Gürtel bandartig entlang der Bundesstraße 3 hinziehen. Die Ernst-Ludwig-Promenade bildet im Norden des Geltungsbereiches eine gewisse Zäsur, dennoch geht der Ortsteil Auerbach mit der Bebauung am Höllberg fließend in die Ortslage der Nachbarstadt Zwingenberg über.

Nachdem bereits in der Vergangenheit die vorwiegend als Einfamilienwohnhäuser ausgelegte Bebauungsstruktur zuweilen durch Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Ursprung verändert und an die gegenwärtigen Wohnformen angepasst wurden, ist das den Geltungsbereich umgebende städtebauliche Gefüge nach wie vor durch eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt, jedoch sind zwischenzeitlich auch Doppel- und vereinzelt Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

Das Gelände steigt von der Darmstädter Straße nach Osten in den Bereich des Schlossberges zunächst mäßig, dann steiler an und wird durch kleinere Taleinschnitte an den Ausläufern der Hangflanken geprägt. Aufgrund der bewegten topographischen Situation im Plangebiet erscheinen insbesondere die Gebäude westlich der „Melibokusstraße“ zur Verkehrsfläche hin nur eingeschossig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Straße „Am tiefen Weg“, die „Melibokusstraße“ sowie die „Ernst-Ludwig-Promenade“ erschlossen.

2.2 Verkehrssituation, Stellplätze

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die geplanten Stellplätze werden teilweise von der Straße „Am tiefen Weg“, der „Melibokusstraße“ sowie der „Ernst-Ludwig-Promenade“ angefahren. Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden auf privaten Grundstücken nachgewiesen.

3. Planungsinhalt

3.1 Städtebauliches Grundkonzept, bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird, der Eigenart der umgebenden Siedlungsstruktur entsprechend, durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) bestimmt. Nachdem die bereits bestehenden bzw. die im Rahmen des städtebaulichen Vorentwurfes geplanten Grundstückszuschnitte sehr uneinheitliche Grundstücksgrößen vorsehen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) als Obergrenze der baulichen Nutzung der Grundstücke bestimmt. Traufwand- und Firsthöhen ergänzen die zulässige Ausbildung der Gebäudekubaturen.

Zur Wahrung der bestehenden Bebauungsstruktur und des intakten Wohnumfeldes sowie letztlich auch der hohen Wohnqualität innerhalb und im Umfeld des Plangeltungsbereiches werden, im Sinne einer moderaten städtebaulichen Entwicklung, die bestimmenden Gestaltungsmerkmale aus der Umgebung als Planungsvorgaben entsprechend restriktiv in die Planfestsetzungen aufgenommen. Dies drückt sich in erster Linie in der Festsetzung der zulässigen baulichen Ausnutzung der Privatgrundstücke aus. Die Verhältniszahl von überbaubarer Grundstücksfläche, ausgedrückt in der GR als Obergrenze, zur Grundstücksfläche orientiert sich deutlich unter den nach § 17 BauNVO in einem „WR“ zulässigen Obergrenzen.

Festsetzungen bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe sind in Anbetracht der topographischen Verhältnisse unerlässlich. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und Traufwandhöhe (TWH) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Bezug auf die anbaufähige Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Zur Orientierung wurden im Planteil einzelne Straßenhöhen aufgenommen. Sämtliche Maßangaben sind jedoch unverbindlich und vor Ort zu überprüfen.

Um letztlich der topographischen Situation gerecht zu werden, wurde der Plangeltungsbereich in drei Teilbereiche untergliedert, die sich jeweils durch die zulässige First- und Traufwandhöhe unterscheiden. Für den Bereich westlich der „Melibokusstraße“ wurden geringere Höhen festgesetzt als für das Areal östlich davon bzw. das Gebiet zwischen der „Ernst-Ludwig-Promenade“ und der Straße „Am tiefen Weg“.

Die umgebende bestehende Bebauung weist überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Für das Plangebiet wird aus diesem Grund ebenfalls generell maximal eine Zweigeschossigkeit zugelassen.

Ergänzend wird auch die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Gebäude begrenzt, um ein störungsfreies Einfügen der geplanten Bauvorhaben in den Wohncharakter der Umgebungsbebauung zu gewährleisten. Im diesem Sinne wird, um den Festsetzungsgehalt nicht durch beliebige Grundstücksteilungen zu unterlaufen, ein Doppelhaus als ein zusammenhängendes Wohngebäude betrachtet, d.h. faktisch ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich im Sinne einer offenen Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt und reagiert damit nochmals unterstützend auf die planerische Berücksichtigung der bestehenden lockeren Bebauungsstruktur. Zur Ermöglichung der Errichtung von Doppelhäusern mit realer Grundstücksteilung wird jedoch eine einseitige Grenzbebauung im Falle der Errichtung eines Doppelhauses mit realer Grundstücksteilung zugelassen. Sämtliche überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eindeutig bestimmt.

3.2 Stellplätze und Garagen

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt zu ermitteln. Der genaue Stellplatznachweis ist zu gegebener Zeit im Rahmen des Bauantrages zu führen. Im Plan sind jedoch aufgrund einer Vorermittlung zum künftigen Bedarf Flächen festgesetzt, in denen Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen. Darüber hinaus sind Garagen und Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.3 Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen Vorschläge und Maßnahmen bei der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Der Grünordnungsplan liegt als Anlage dieser Begründung bei. Die darin enthaltenen Aussagen zu den mit der Planung einhergehenden Eingriffen sind dahingehend zu relativieren, dass die Eingriffe im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der Planungsentscheidung zulässig zu werten sind und daher keines Ausgleiches bedürfen.

Das Plangebiet liegt in einem hängigen Bereich, in dem es zum Kaltluftabfluss der oberhalb im Osten liegenden Weinberge nach Westen in den Siedlungsbereich hinein kommt. Zur Berücksichtigung klimatologischer Belange in der Planung wurde deshalb vom Deutschen Wetterdienst eine Stellungnahme zu den geländeklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung erstellt, deren Ergebnis in der Planung berücksichtigt worden ist.

Die gutachterliche Stellungnahme ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigelegt. Sie betrifft inhaltlich im Wesentlichen den Teilbereich 2, der vorerst nicht zur Rechtskraft gebracht wird. Die entsprechende Stellungnahme wird dennoch als Anlage der Begründung beigelegt. Gleiches gilt für den Grünordnungsplan.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich, es kann von einer privatrechtlichen Regelung ausgegangen werden.

5. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch die Strasse „Am tiefen Weg“, die „Melibokusstraße“ sowie die „Ernst-Ludwig-Promenade“ erschlossen.

Alle Grundstücke sind an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung ist aufgrund der bestehenden öffentlichen Trinkwasserleitungen gesichert.

Textliche Festsetzungen

(Dezember 2007)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 3D „Im Strang“ (Teilbereich 1). Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung bleiben ebenerdige Stellplätze und Zufahrten unberücksichtigt, sofern diese mit wasser-durchlässiger Oberfläche hergestellt werden. Auch Carports sind nicht auf die zulässige GR anzurechnen, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird.

2. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal 2 WE je Wohngebäude festgesetzt. Doppelhäuser sind als ein zusammenhängendes Wohngebäude anzurechnen, gleichgültig, ob die Doppelhaushälften durch eine reale Grundstücksgrenze geteilt werden oder im Gemeinschaftseigentum stehen.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze auch im Bereich der Vorgärten bis zu einer Tiefe von maximal 10,00 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Summe der Einzelbreiten von 6,00 m je Grundstück, gemessen entlang der Grenze zur anbaufähigen Verkehrsfläche (Vorgarten = nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Baufenster und anbaufähiger Verkehrsfläche). Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Stellplätze sind hierauf anzurechnen. Rampen, Zugänge und Freitreppen (einschließlich der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

entfällt

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Erschließungsstraßen müssen mindestens 1 Laubbaum-Hochstamm (3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) pro Grundstück entsprechend der nachfolgend aufgeführten Gehölzliste gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Erschwert die Pflanzfestsetzung Bauvorhaben in unzumutbarem Maße, kann der Baum an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Eiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Linde	(Tilia platyphyllos)
Buche	(Fagus silvatica)	Vogelbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Mehlbeere	(Sorbus aria)	Walnuss	(Juglans regia)
Speierling	(Sorbus domestica)		

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher, die einen Stammumfang von 20 cm oder mehr in einem Meter Höhe aufweisen, sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breitrampenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden.

2. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 42 Abs. 3 HWG)

Um Trinkwasser einzusparen, wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen und zu unterhalten.

Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Schallschutz

Der Planbereich grenzt an eine klassifizierte Straße (Bundesstraße 3). Es wird deshalb empfohlen zumindest an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, z.B.:

- Schallschutzfenster einer entsprechenden Schallschutzklasse,
- Schalldämmung der Rollladenkästen,
- Schalldämmung von dünnwandigen Heizkörpernischen.

Stadt Bensheim

Stadtteil Auerbach

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan BA 3D

„Im Strang“ (Teilbereiche 1 und 2)

Begründung

**bearbeitet von: Anette Ludwig,
Dipl. Ing. Landespflege
Birkenstraße 24,
64579 Gernsheim**

aufgestellt im Januar 2001

aktualisiert November 2004

1. EINLEITUNG.....	3
1.1 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANS ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
1.2 LAGE	3
1.3 PLANERISCHE VORGABEN	3
2. BESTANDSERHEBUNG UND BEWERTUNG	4
2.1 FLÄCHENNUTZUNGEN.....	4
2.2 STADTBILD	4
2.3 BODEN, WASSER, LÄRM, KLIMA	4
2.4 FLORA, FAUNA (VERGL. BESTANDSPAN).....	4
2.5 FLÄCHENSCHUTZ.....	5
3. PLANUNG	5
3.1 GRUNDZÜGE DES BEBAUUNGSPLANS	5
3.2 EINGRIFF UND AUSGLEICH	6
3.3 VERGLEICH DER AUSNUTZUNG.....	6
4. ZUSAMMENFASSUNG.....	6

Anhang:

Plan Nr. 1: Bestand

Plan Nr. 2: Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Plan Nr. 3: Grünordnungsplan

1. Einleitung

1.1 Anlass zur Aufstellung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan

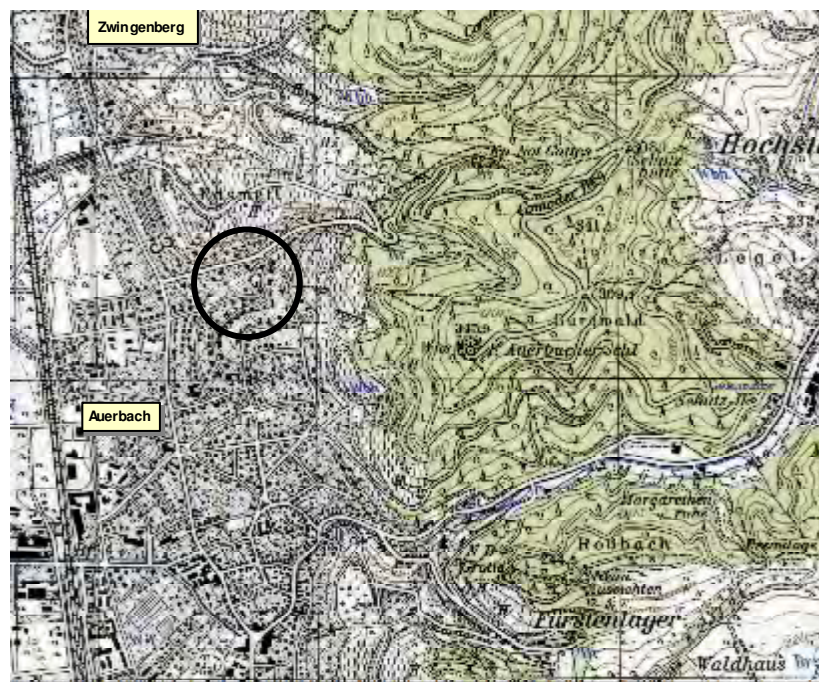
Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Auerbach, unter dem Aspekt der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Möglichkeit hierfür ergibt sich nunmehr durch die Anfrage der privaten Grundstückseigentümer.

Die Planung soll die Nachverdichtung bzw. Ergänzung der bestehenden Bebauung ermöglichen.

Eine landschaftsplanerische Bewertung der geplanten Änderung ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines ökologisch orientierten Bebauungskonzeptes notwendig.

1.2 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Bensheim-Auerbach. Das Areal wird im Norden von der „Ernst-Ludwig-Promenade“, im Osten von der „Melibokusstraße“ und im Süden von der Straße „Am tiefen Weg“ begrenzt.



Der Geltungsbereich (Teilbereiche 1 und 2) hat eine Größe von rund 2,3 Hektar und ist in weiten Teilen bereits bebaut.

1.3 Planerische Vorgaben

Im Regionalplan 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen.

Die überplante Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt und befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne BA 3B aus dem Jahre 1993 (teilweise), dem Bebauungsplan BA 3C aus dem Jahr 1979 (teilweise) sowie dem Bebauungsplan „Am tiefen Weg“ (teilweise), der bereits im Jahr 1965 Rechtskraft erlangte.

Belange, die gegen eine bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

2. Bestandserhebung und Bewertung

2.1 Flächennutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Bereiche werden durch eine lockere Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Aufgrund der bewegten topographischen Situation im Plangebiet erscheinen insbesondere die Gebäude westlich der „Melibokusstraße“ zur Verkehrsfläche hin nur eingeschossig.

2.2 Stadtbild

Das Plangebiet wird durch die geringe Bebauung und starke Durchgrünung geprägt. Aus dem Gebiet heraus ergeben sich verschiedene Sichtbeziehungen zu den umliegenden Weinbergen und zum Schloss Auerbach.

2.3 Boden, Wasser, Lärm, Klima

Sämtliche Themenkarten stellen den Planungsbereich als bestehende Siedlungsfläche dar.

Der überplante Bereich wird durch Wohnbebauung genutzt und ist durch die umgebenden Hausgärten stark durchgrünt.

Dementsprechend ist die Grundwasserergiebigkeit des Gebietes als hoch einzustufen. Fließgewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Die Gehölzflächen und Bäume haben eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima der umliegenden Flächen.

2.4 Flora, Fauna (Vergl. Bestandsplan)

Der überwiegende Teil der Flächen wird mit Gebäuden und Hausgärten unterschiedlicher Struktur genutzt. Die gehölzarmen Hausgärten werden im Bestandsplan als „Hausgarten, strukturarm“, die gehölzreichen Gärten als „struktureicher Garten“ bezeichnet. Die Gehölze der Gärten sind überwiegend Zier- und Nadelgehölze.

Im Südwesten des Gebietes sind Flächen noch nicht bebaut. Entlang der Straße „Im tiefen Weg“ wird eine Rasenfläche intensiv gepflegt, dort sind neben sehr kurz gehaltenen Gräsern zahlreiche Gänseblümchen vorzufinden. In der Rasenfläche steht eine ca. 6 m hohe Robinie.

Die dahinterliegenden Gärten mit Obsthalm- und Hochstämmen wurden anscheinend bereits aufgegeben. In Teilen der Gärten breitet sich Brombeergebüsch aus.

Die östlich an die Obstgärten anschließenden Gärten sind (laut Luftbild, da die Flächen nicht begehbar waren) strukturreich, d.h. zahlreiche Bäume und Gehölze sind erkennbar.

Auf einem Geländeversprung, der das Gebiet von Südosten nach Nordwesten durchzieht stehen Gehölze, überwiegend Robinien.

Im Untersuchungsraum sind Tierarten zu erwarten, die den Garten als Lebensraum nutzen können. Hervorzuheben ist dabei, dass das Gebiet in Teilen relativ gehölzreich ist.

Die in solchen Flächen anzutreffenden Tierarten zeigen keine eindeutigen Verbreitungsschwerpunkte. Ihre Biotop- und Futteransprüche verteilen sich auf die umliegenden Gärten und den nahen Landschaftsraum.

Es finden sich Vogelarten wie Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Amsel, Wachholderdrossel, Elster, Garten- und Hausrotschwanz, Rotkehlchen u.a.

Es sind verschiedene Schmetterlingsarten wie Admiral, Kleiner Fuchs, Tagpfauenauge, Großer und Kleiner Kohlweißling und Zitronenfalter sowie Insektenreichtum auf der Wiesenbrache zu erwarten.

2.5 Flächenschutz

Innerhalb des Planbereiches besteht kein Flächenschutz.

Eine besondere Schutzwürdigkeit aus floristischer und faunistischer Sicht besteht nicht.

3. Planung

3.1 Grundzüge des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich ist zum überwiegenden Teil bebaut, es ist eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen. Da die Grundstücke relativ groß sind, wird das Maß der baulichen Nutzung über eine festgesetzte Grundfläche von 220 qm bzw. 130 qm pro Grundstück festgesetzt.

Der noch rechtskräftige Bebauungsplan BA 3C aus dem Jahr 1993 bereitet im Südwesten des Gebietes bereits eine Bebauung mit drei Baufenstern entlang einer kleinen Stichstraße vor, die Umrisse sind dem Bestandsplan zu entnehmen.

3.2 Eingriff und Ausgleich

Aufgabe des Landschaftsplanes ist es, mit der Bebauung und Veränderung der Fläche verbundene Eingriffe, wenn möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Entstehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen oder Schäden auf den Flächen sind im Rahmen der Landschaftsplanung auszugleichen sowie durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Grundlage der Eingriffsbewertung ist der letzte rechtmäßige Zustand, d.h. die Festsetzungen der in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungspläne BA 3B aus dem Jahre 1993 (teilweise), dem Bebauungsplan BA 3C aus dem Jahr 1979 (teilweise) sowie dem Bebauungsplan „Am tiefen Weg“ (teilweise), der bereits im Jahr 1965 Rechtskraft erlangte (siehe Plan Nr. 2, rechtskräftige Bebauungspläne).

3.3 Vergleich der Ausnutzung

Durch den Bebauungsplan BA 3C wird im Südwesten des Geltungsbereiches durch die dargestellten Festsetzungen eine überbaubare Fläche von ca. 700 qm möglich.

In der vorliegenden Planung werden hier folgende überbaubare Flächen (maximale Grundflächen) festgesetzt: 1 x 130 qm (Baugebiet A1) sowie 4 x 220 qm (Baugebiet A); insgesamt somit 1.010 qm.

Die vorhandene Bebauung im Bestand umfasst ca. 2.500 qm, es wird für den Bestand eine Nachverdichtung durch Anbauten von ca. 10 % angenommen, d.h. 250 qm zusätzliche überbaute Fläche.

Die Ausnutzung der vorliegenden Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan steigt somit um ca. 560 qm.

4. Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb der Geltungsbereiche dreier rechtskräftiger Bebauungspläne.

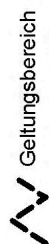
Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut, es ist eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen. Da die Grundstücke relativ groß sind, wird das Maß der baulichen Nutzung über eine festgesetzte Grundfläche von 220 bzw. 130 qm pro Grundstück festgesetzt.

Bei der Eingriffsbewertung ist der letzte rechtmäßige Zustand, d.h. durch die geltenden Bebauungspläne vorbereiteten Eingriffe, zu berücksichtigen.

Durch die vorliegende Planung ist gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen eine um ca. 560 qm höhere Ausnutzung, d.h. Bebauung des Gebietes, möglich.



Legende



Gebäude

Garagen

wassergeb. Fläche

Pflaster, Asphalt

Hausgarten, strukturarm

Rasen

Nadelbaum-Reihen

strukturreicher Garten

Spalleroberst

Obstgarten

Brombeergebüsch

Sträucher

Robinien auf Geländeversprung

Nadelbaum

Laubbaum

Planung laut rechtskräftigem
Bebauungsplan BA 3B
(Baufenster und Erschließung)

Stadt Bensheim

Stadtteil Auerbach

Grünordnungsplan zum B-Plan 'Im Strang'

Plan Nr. 1 Bestand

bearbeitet: AL

geändert: Stand: Januar 2001

anette ludwig

Bismarckstr. 24
D-69126 Bensheim

Telefon: 0 69 95 / 90 22 25
Fax: 0 69 / 90 22 26
Mobil: 0 170 / 496 670

Freizeitgestaltung
Landschaftsplanung



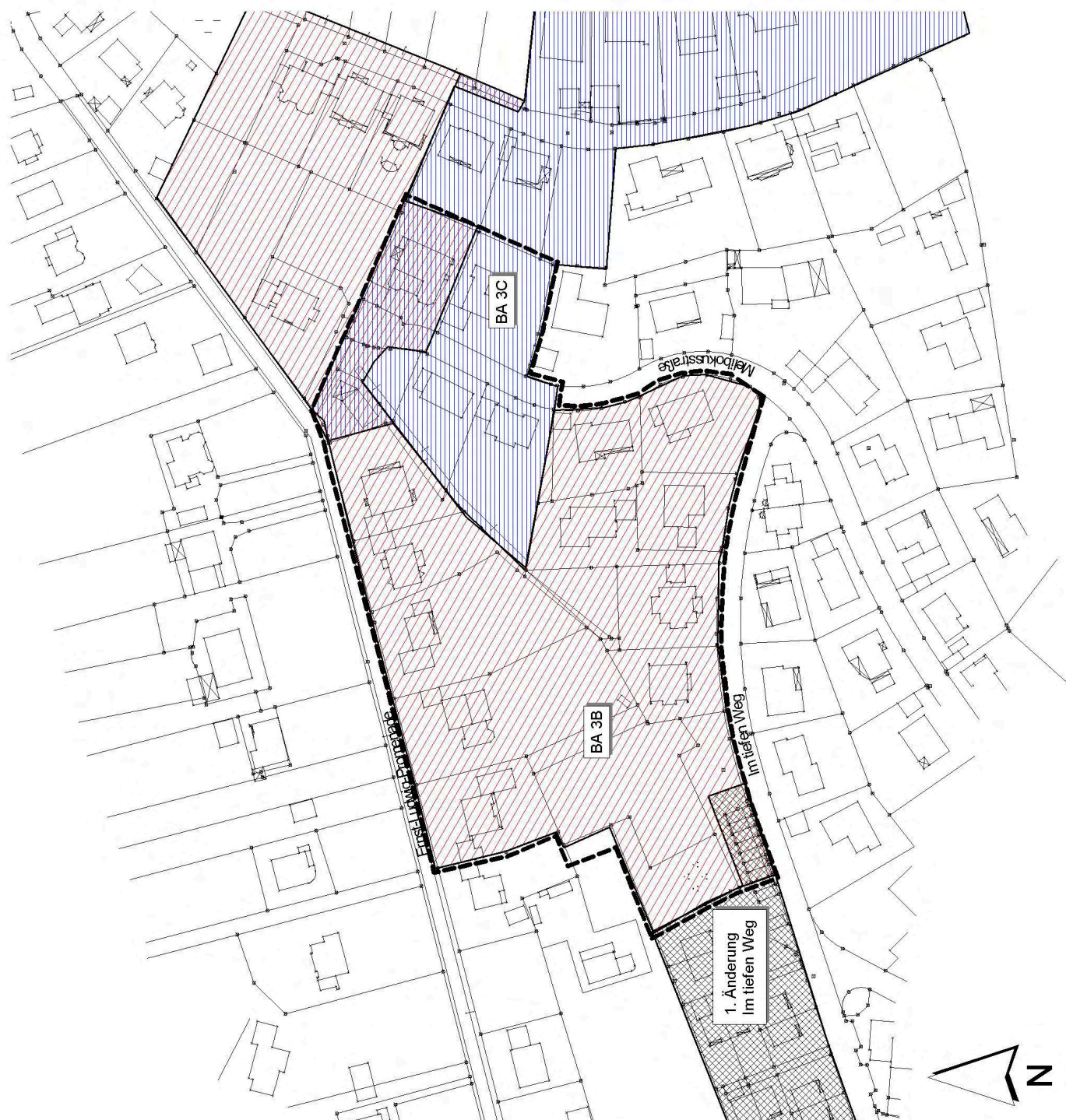
Legende

 Geltungsbereich des Vorentwurfs BA 3D

 BA 3B mit integriertem Landschaftsplan von 1993

 BA 3C von 1979

 BPlan 1. Änderung 'Tiefer Weg' von 1968



Stadt Bensheim Stadtteil Auerbach

Grünordnungsplan zum B-Plan 'Im Strang'

Plan Nr. 2 Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

bearbeitet: AL

Maßstab: ohne

geändert:

Stand: Januar 2001

anette ludwig
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

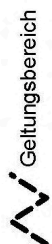
Bismarckstr. 24
64629 Bensheim

 **Anette Ludwig**
Landschaftsplanung

Telefon: 0 62 56 / 90 22 25
Telefax: 0 62 56 / 90 22 26
Mobil: 0 1 70 / 496 97 0



Legende



Gebäude, Garagen vorhanden

Baufenster

Nebenflächen, Erschließung

Hausgarten, strukturarm

Nadelbaum-Reihen erhalten

strukturreicher Garten erhalten

Robinien auf Gelände-
versprung erhalten

Nadelbaum erhalten

Laubbaum erhalten

Laubbaum neu pflanzen

Stadt Bensheim

Stadtteil Auerbach

Grünordnungsplan zum B-Plan 'Im Strang'

Plan Nr. 3 Grünordnungsplan

bearbeitet: AL

Maßstab: ohne

geändert: 18.04.01 Stand: Januar 2001

anette ludwig

Stadt Bensheim

Telefon: 039 939 / 40 27 20

Telefax: 039 939 / 40 27 21

Postfach 100000

Postleitzahl 69 126

Internet: www.bensheim.de

Mobile: 01 70 / 4 96 5 070



Freiraumplanung

Landesplanung

Landesplanung

Landesplanung

Landesplanung

Landesplanung

Landesplanung

