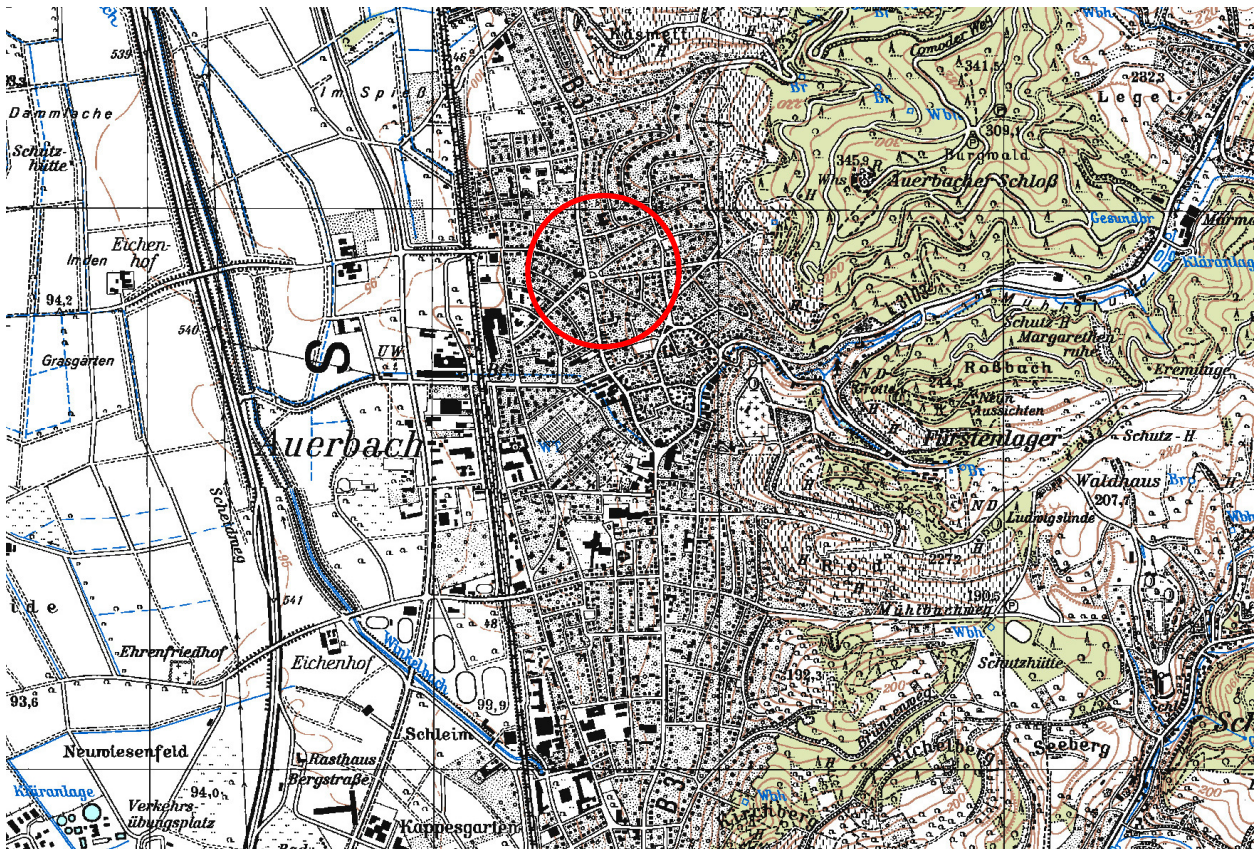




Stadt Bensheim

3. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Burgstraße“ im Stadtteil Auerbach



Begründung

Mai 2010

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Bestandsaufnahme der Bäume durch:

Contura
Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	6
I.3	Erschließungsanlagen	6
I.4	Bodenschutz / Altlasten	7
I.5	Denkmalschutz	7
I.6	Bodenordnende Maßnahmen	7
I.7	Belange von Natur und Landschaft	7
II.	Planverfahren und Abwägung	9
III.	Anlage: Baumliste	10

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Das Wohngebäude Burgstraße 3 in Bensheim-Auerbach wurde Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und später durch einen größeren Anbau nach Osten erweitert. Durch die Erweiterung wurde das Wohnhaus hinsichtlich des Baustils wesentlich verfremdet. Es befindet sich in einer Reihe mit den östlich benachbarten, unter Denkmalschutz stehenden Wohnhäusern Burgstraße 5 bis 9 aus gleicher Zeit und liegt innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (sogenannter Ensembleschutz).

Neben der Option des Erhaltes und der Sanierung der aktuellen Gebäudekubatur wurde seitens einer Bauträgergesellschaft aufgrund des guten Erhaltungszustandes im Inneren des historischen Altgebäudes die Idee entwickelt, das ursprüngliche Erscheinungsbild durch Abbruch der Anbauten wiederherzustellen. Hierdurch würde die Reihe der Kulturdenkmäler Burgstraße 5 bis 9 um ein viertes, hinsichtlich Gebäudestellung, Gebäudegestalt und Kubatur stimmiges Villengebäude vervollständigt. Dieser im Sinne des Gesamterscheinungsbildes der Burgstraße positiv zu bewertende Rückbau ginge allerdings zu Lasten der Wohnfläche und ist unter wohnwirtschaftlichen Aspekten kaum zu vertreten. Dennoch soll das Vorhaben umgesetzt werden, wobei die entfallende Wohnfläche im Grundstücksbereich an der Grafenstraße mit einem zurückhaltenden kleineren freistehenden Wohnhaus kompensiert werden soll. Dieses Gebäude würde die Bauflucht der Bebauung Grafenstraße-Nordseite aufgreifen und auch von der Grafenstraße aus erschlossen. Der Baukörper wäre hinsichtlich der Gebäudegrundfläche etwas kleiner als die benachbarte Bebauung entlang der Grafenstraße, würde sich aber dennoch gut in die städtebauliche Struktur einfügen.

Das für den Neubau durch Grundstücksneuordnung zu bildende Grundstück hätte eine für das Villengebiet angemessene Größe von ca. 650 m². Für das Hauptgrundstück mit der historischen Bebauung würde eine sehr großzügige Grundstücksgröße von ca. 1.350 m² verbleiben. Diese Grundstücksgröße würde die Größe der Grundstücke Burgstraße 5 bis 9 immer noch deutlich überschreiten.

Im Rahmen einer ersten Anfrage bei der Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises Bergstraße wurde eine denkmalrechtliche Zustimmung zu dem Konzeptvorschlag in Aussicht gestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes BA 4. Mit der vorliegenden Planung soll der entsprechende Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes überplant und ersetzt werden.

Während das Bestandsgebäude einschließlich der Anbauten im Bebauungsplan BA 4 durch die Planfestsetzungen und insbesondere durch die Baugrenzen vollständig erfasst wird, ist im Bereich des zusätzlich geplanten „Ersatzgebäudes“ keine überbaubare Fläche festgesetzt. Für die Realisierung des Bebauungsvorschlages ist somit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, mit der die überbaubare Fläche im Wesentlichen nicht vergrößert, sondern auf dem Grundstück neu aufgeteilt wird.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt werden. Zu dem Bebauungsplan ist somit keine Umweltprüfung vorzunehmen. Diese ist auch inhaltlich deshalb nicht erforderlich, weil mit der Planung keine über die bisherigen Planfestsetzungen hinausgehenden Auswirkungen für Natur und Landschaft verbunden sind. Der im Planbereich vorhandene Baumbestand wurde durch eine Landschaftsarchitektin erfasst und im Bebauungsplan in Ergänzung zur ohnehin anzuwendenden Baumschutzsatzung auch planungsrechtlich als zu erhalten festgesetzt.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Auerbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 348/2, Nr. 348/4, Nr. 348/5 und Nr. 348/6 sowie eine Teilfläche aus dem Straßengrundstück Nr. 344/3 (Burgstraße).

Das Plangebiet hat einschließlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Größe von ca. 0,26 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Burgstraße“ in Auerbach

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist den Bereich als „Siedlungsfläche - Bestand“ aus.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bensheim ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes BA 4 ist seit dem 13.02.2006 rechtskräftig. Das Plangebiet ist Teil des im bisherigen Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereiches „A“. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unverändert übernommen.

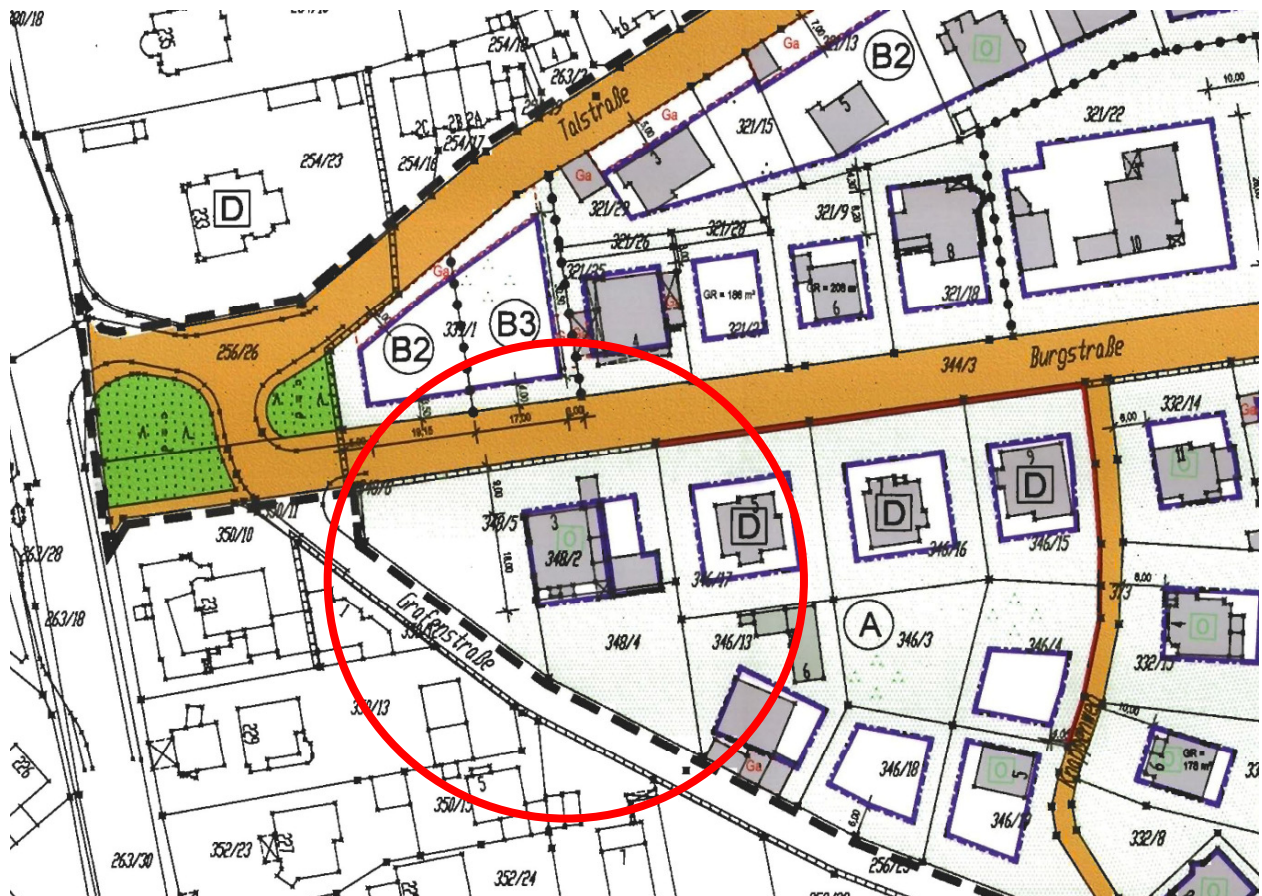


Abbildung 2: Auszug aus der bislang rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich keine Belange, die gegen die vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplanes stehen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Die von der 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen privaten Grundstücksflächen befinden sich komplett innerhalb der denkmalrechtlich festgesetzten Gesamtanlage „Nördliches Villengebiet“ von Auerbach und sind geprägt durch freistehende Villenbebauung mit sehr hoher Wohnqualität. Zahlreiche Gebäude der Umgebung stammen aus der Zeit um 1900.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes BA 4 gelten auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Burgstraße“ unverändert weiter.

Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanes ist im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. In der tabellarischen Zusammenstellung der Festsetzungen im Textteil des Planes wird auf die Regelungen nach § 34 BauGB hingewiesen.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 220 m² unverändert aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes BA 4 übernommen. Es erfolgt aber durch die zeichnerische Reduzierung des festgesetzten Baufensters eine weitergehende Einschränkung. So ist innerhalb des neu festgesetzten Baufensters nur eine GR von 140 m² realisierbar. Das bisherige Baufenster des Gebäudes Burgstraße 3 wird in etwa um diese Fläche verkleinert.

Für das Plangebiet wird die bisher bereits festgesetzte Einschränkung der offenen Bauweise auf Einzelhäuser übernommen. Somit sind Doppelhäuser und Reihenhäuser auch weiterhin unzulässig.

Zusätzlich werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Einfahrtsbereiche zeichnerisch bestimmt. Weitere Zufahrten sind ausgeschlossen, um die historische Straßenansicht möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Im bisherigen Bebauungsplan wurde der Baumbestand nicht besonders berücksichtigt. Es gilt für das Gebiet jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim. Die nach dieser Satzung zu schützenden Bäume wurden örtlich kartiert und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Eine bestehende Eibe an der Südwestecke des bestehenden Gebäudes steht unmittelbar am Gebäude und wird, wenn nicht bereits erfolgt, mittelfristig zu Schäden am Gebäude führen. Dieser Baum bleibt nach Baumschutzsatzung geschützt, wird aber nicht ergänzend planungsrechtlich im Bestand gesichert, so dass er nach den Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung durch eine Neuanpflanzung an geeigneter Stelle ersetzt werden kann.

I.3 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Grundstücke sind entsprechend der Bestandsbebauung an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen. Eine Ergänzung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist über das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet. Die Planung führt nicht zu einem wesentlichen Trinkwassermehrverbrauch.

Der eine zusätzliche Bauplatz führt aufgrund der Reduzierung von Wohnfläche im Bereich der Bestandsbebauung allenfalls zu einem geringfügigen zusätzlichen Kfz-Verkehr, der jedoch ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann.

Der Stadt Bensheim entstehen durch die Planung keine Erschließungsaufwendungen. Neue Hausanschlüsse sind zu Lasten der künftigen Bauherren herzustellen.

I.4 Bodenschutz / Altlasten

Der Stadt Bensheim liegen für das Plangebiet keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

I.5 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesenen Gesamtanlage „Nördliches Villengebiet“ von Auerbach.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich in der Burgstraße bedeutende Villenbauten, die als Einzeldenkmäler ausgewiesen sind und teilweise von Heinrich Metzendorf konzipiert wurden.

Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, 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, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.6 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Gewünschte oder erforderliche Eigentumsveränderungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. einer Teilungsvermessung erfolgen.

I.7 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, da flächenmäßig keine zusätzliche Bebauung über die nach bisher rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige bzw. bereits vorhandene ermöglicht wird.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind formal keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Dennoch wurden die Umweltbelange angemessen in der Planung berücksichtigt. Nachfolgendes Bild zeigt den aktuellen Baumbestand des Plangebietes.

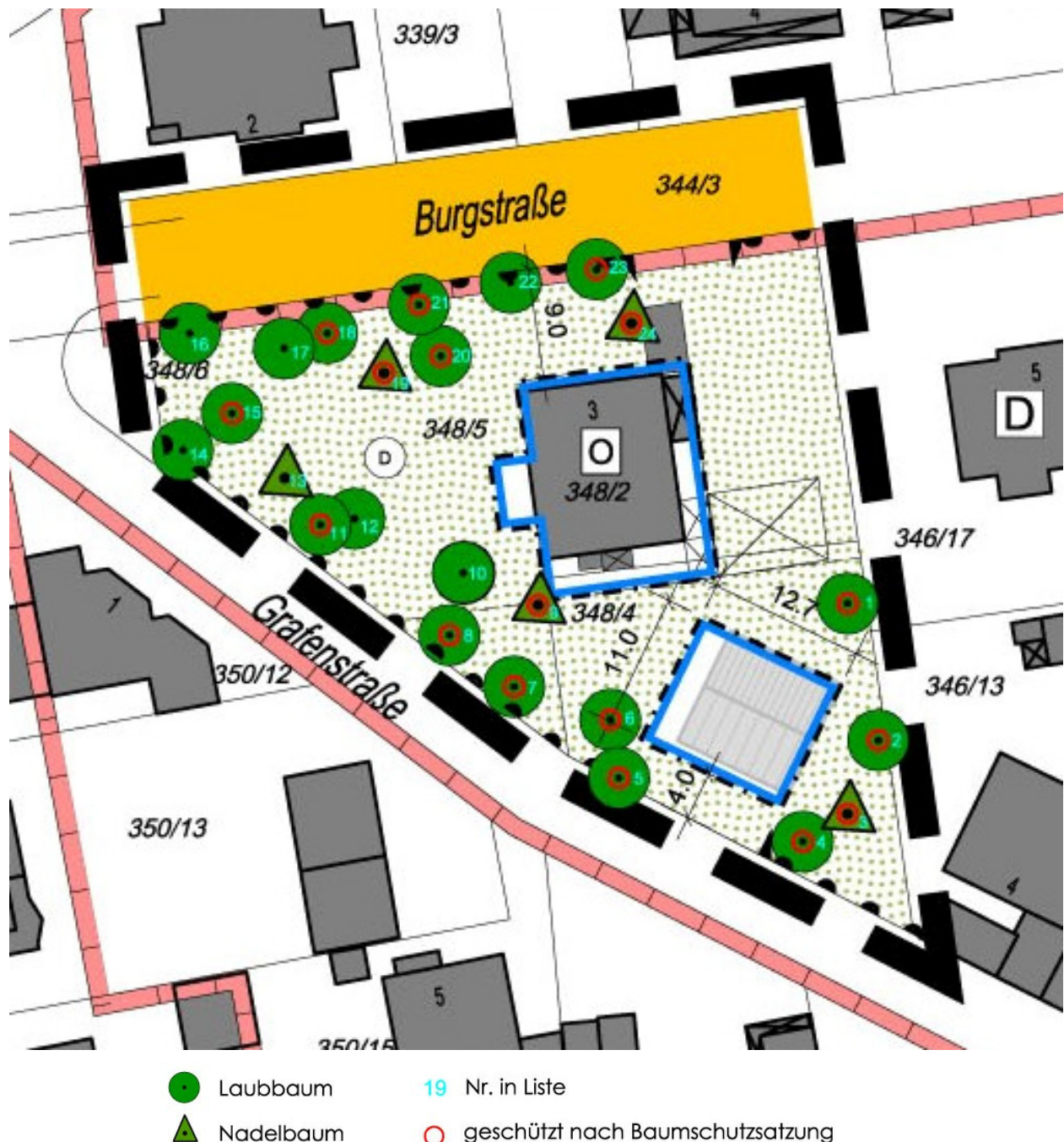


Abbildung 3: Aktueller Bewuchs des Plangebietes mit Darstellung des geschützten Baumbestandes

Eine Liste der im Plangebiet vorhandenen Bäume mit Angaben zu Baumart und Stammumfang liegt als Anlage der Begründung bei.

Durch den Bebauungsplan wird die bisher planungsrechtlich zulässige Flächenversiegelung durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen nicht wesentlich verändert.

Durch eine Teilung der Gebäudegrundfläche in zwei Einzelbaukörper bei offener Bauweise werden die Belange des lokalen Kleinklimas im Luftkurort Auerbach nicht wesentlich berührt.

Die nicht baulich genutzten Grundstücksteile sind als Garten- und Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Falls im Rahmen der Grundstücksnutzung Gehölze gerodet oder durch Schnitt verändert werden sollen, sind die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

In § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist folgendes bestimmt:

„Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“

Die Fällung von Bäumen ist in Abhängigkeit von Baumart und Stammumfang nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt ggf. genehmigungspflichtig. Auf die entsprechende Satzung wird verwiesen.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat in ihrer Sitzung am 04.02.2010 die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Burgstraße“ im Stadtteil Auerbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie den Entwurf des Bebauungsplanes zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19.02.2010 bis einschließlich 22.03.2010 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) mit Schreiben vom 11.02.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens zum 22.03.2010 gegeben.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und eines Bürgers ergaben sich im Rahmen der Abwägungsentscheidung keine Planänderungen. In der Begründung wurde ein Hinweis auf die unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung geltenden Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung und des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf den Schutz von Gehölzen ergänzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 06.05.2010 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes BA 4 „Burgstraße“ wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

III. Anlage: Baumliste

Nr	Baumart		Stammumfang	Bemerkung	Baumschutz
1	Götterbaum	Ailanthus altissima	220 cm		ja
2	Götterbaum	Ailanthus altissima	86 cm		ja
3	Kiefer	Pinus	120 cm		ja
4	Spitzahorn	Acer platanoides	61 cm	mehrstämmig	ja
			51 cm		
			55 cm		
			50 cm		
			30 cm		
				247 cm	
5	Zürgelbaum (?)	Celtis occidentalis (?)	90 cm		ja
6	Laubbaum	?	160 cm	mehrstämmig	ja
			150 cm	Haupttriebe wurden schon	
			155 cm	mal zurückgesetzt	
				465 cm	
7	Zuckerahorn	Acer saccharinum	180 cm	mehrere Stämme zu einem zusamengewachsen	ja
8	Spitzahorn	Acer platanoides	118 cm		ja
9	Eibe	Taxus baccata	49 cm	mehrstämmig	ja
			58 cm	Nadeln chlorotisch	
			32 cm		
				139 cm	
10	Spitzahorn	Acer platanoides	70 cm		nein
11	Zuckerahorn	Acer saccharinum	62 cm	mehrstämmig	
			68 cm		
			58 cm		
				188 cm	ja
12	Zierkirsche	Prunus	51 cm	Krone einseitig	nein
13	Fichte	Picea abies	220 cm		nein
14	Linde	Tilia cordata	50 cm		nein
15	Zuckerahorn	Acer platanoides	74 cm	mehrstämmig	ja
			54 cm		
			72 cm		
			52 cm		
			41 cm		
				293 cm	
16	Robinie	Robinia pseudacacia	65 cm	Krone stark unregelmäßig	nein
17	Zierkirsche	Prunus spec.	77 cm		nein
18	Zuckerahorn	Acer saccharinum	148 cm	ab ca. 1,8 m zweistämmig	ja
19	Douglasie		120 cm		ja
20	Zuckerahorn	Acer saccharinum	123 cm	mehrstämmig	ja
			106 cm		
			154 cm		
				383 cm	
21	Linde	Tilia cordata	88 cm	Hauptstamm sehr krumm	ja
22	Laubbaum	?	58 cm		nein
23	Spitzahorn	Acer platanoides	135 cm	ab ca. 1,2 m zweistämmig	ja
24	Eibe	Taxus baccata	41 cm		ja
			31 cm		
			53 cm		
				125 cm	