

STADT BENSHEIM

Bensheim - Auerbach

BA 14, 7. Änderung des Bebauungsplanes „Im Bangert“

Begründung zur Satzung

aufgestellt durch: **SARTORIUS + PARTNER**
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Bensheim, im April 2000

006-31-002-2973-004-14-07

Inhalt

1. Situation und Grundlagen

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Geltungsbereich der Änderung
- 1.3 Städtebauliche Situation
- 1.4 Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes

2. Planungsinhalt

- 2.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 2.3 Gestaltung der Baukörper
- 2.4 Stellplätze und Garagen
- 2.5 Belange von Natur und Landschaft
- 2.6 Belange des Schallschutzes

3. Bodenordnende Maßnahmen

4. Ver- und Entsorgung

5. Anhang

- Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, 19.05.2000.
- Orientierende umwelttechnische Untersuchung, Geonorm GmbH, Gießen, 18.09.2000.

1. Situation und Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Norden Bensheims im Stadtteil Bensheim-Auerbach im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Im Bangert“.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Im Bangert“ reagiert auf die städtebauliche Entwicklung, die seit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes in diesem Bereich stattfand und hat die Schaffung von Wohnbauflächen zum Ziel. Das als Gewerbegebiet ausgewiesene Plangebiet schließt zweiseitig unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Nach Anfrage des privaten Grundstückseigentümers besteht nun die Möglichkeit den Bereich baulich entsprechend anzupassen und das ausgewiesene Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Im vorgelegten Entwurf konnten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung acht Baugrundstücke entwickelt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha, die für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen sind.

1.2 Geltungsbereich der Änderung

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich im beplanten Bereich nach § 30 BauGB. Zur Schaffung einer Baugenehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist eine Änderung der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes durchzuführen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Im Bangert“, BA 14 bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Auerbach, Flur 11, Nr. 578/2.

1.3 Städtebauliche Situation

Der entsprechende Bereich ist bereits baulich geprägt. Auf dem Gelände befinden sich mehrere Baukörper, die im Rahmen der Realisierung der Planung Neubauten weichen sollen.

Östlich und südlich des Areals schließt sich Wohnbebauung, bestehend aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern an. Diese weisen durchgehend maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf.

Im Westen befindet sich die DB - Bahnstrecke Frankfurt - Heidelberg in ca. 40 m Entfernung.

Das Areal kann von der Wilhelmstrasse, der Ernst-Moritz-Arndt-Strasse und der Adalbert-Stifter-Strasse aus erschlossen werden.

1.4 Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Im Bangert“ erlangte im Jahre 1979 Rechtswirksamkeit.

Für den Geltungsbereich der Planänderung ist „Gewerbegebiet – GE“ und eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Entsprechend der angegebenen Art der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 zulässig. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei angegeben.

Als Dachform und Dachneigung sind Sattel-, Flach- oder Walmdächer mit einer maximalen Neigung von 30° zulässig.

2. Planungsinhalt

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Es ist vorgesehen, auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück eine der Umgebung angepasste Bebauung, bestehend aus vier freistehenden Einfamilienhäusern und zwei Doppelhäusern zu errichten. Die bestehenden Baukörper im Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen werden der geplanten Wohnbebauung weichen. Die Erschließung der Doppelhäuser kann von der Ernst-Moritz-Arndt-Strasse aus erfolgen, die vier freistehenden Einfamilienhäuser werden von der Wilhelmstrasse aus über private Erschließungswege erreicht. Aufgrund der Anordnung, Art und Ausbildung der geplanten Bebauung, die durch die Darstellungen und Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes definiert werden, fügt sich das geplante Vorhaben gut in das städtebauliche Gesamtbild des Bereiches ein.

Die Stellplätze und Garagen der geplanten Einfamilienhäuser werden zur Wilhelmstrasse hin orientiert. Zur Minimierung des Gefahrenpotentials erfolgt die Erschließung der Stellplätze und Garagen nicht direkt von der Wilhelmstrasse aus, sondern von 6,50 m breiten zentralen Bereichen, die sich zwischen den jeweiligen Stellplätzen und Garagen befinden. Die Stellplätze und Garagen der geplanten Doppelhausbebauung werden von der Ernst-Moritz-Arndt-Strasse aus angefahren. Zur Minimierung des Eingriffes sowie zur Reduzierung der Flächenversiegelung und Flächenaufheizung sind die Flächen von Stellplätzen teilversiegelt und teilbegrünt herzustellen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Eine Unterteilung in Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen ist aufgrund des städtebaulichen Konzepts nicht erforderlich. Für die Art der baulichen Nutzung wird „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Von den nach § 4 BauNVO in einem „WA“ zulässigen Nutzungen sind aufgrund der begrenzten Dimensionen des Plangeltungsbereiches Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Ferner werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens sind die Planungsvorgaben aus der Umgebung entsprechend restriktiv zu handhaben. Dies drückt sich in erster Linie in der Festsetzung der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke aus, um einerseits voluminöse Gebäudedekubaturen oder aber unverhältnismäßig große Gebäudehöhen zu unterbinden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für die geplanten Bauplätze an den nach § 17 BauNVO in einem „WA“ zulässigen Obergrenzen für die Grund- und Geschossflächenzahl. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird die maximal zulässige First- (FH) und Traufwandhöhe (TWH) festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche, hier der Wilhelmstrasse oder der Ernst-Moritz-Arndt-Strasse herangezogen. Ergänzend wird auch die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal eine WE je Grundstück begrenzt, um ein störungsfreies Einfügen der geplanten Bauvorhaben in den Wohncharakter der Umgebungsbebauung zu gewährleisten. Die

Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der im Osten und Süden anschließenden Bebauung auf zwei beschränkt.

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich einheitlich als „abweichende Bauweise“ nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es gilt „offene Bauweise“, abweichend hiervon ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig, um die Errichtung von Doppelhäusern bei realer Grundstücksteilung zu ermöglichen.

Sämtliche überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien eindeutig bestimmt.

2.3 Gestaltung der Baukörper

Die Dachneigung wird, um den Architekten eine gewisse Planungsfreiheit einzuräumen, nicht auf einen festen Wert festgelegt. Statt dessen wird ein zulässiger Bereich zwischen 25° und 45° a. T. angegeben. Als zulässige Dachform werden zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Auf die Festsetzung von Firstrichtungen wurde verzichtet, da die umgebende Bebauung keine einheitlichen Vorgaben erkennen lässt und die Anordnung der Gebäude sowohl trauf- als auch giebelständig städtebaulich vertretbar ist.

Die Zahl und Größe der Dachgauben wird durch Festsetzungen begrenzt, damit nicht durch zu große Gauben der Eindruck einer nicht zulässigen Mehrgeschossigkeit entsteht.

2.4 Stellplätze und Garagen

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim 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, bei der von einer Bebauung mit vier Einfamilienhäusern und zwei Doppelhäusern ausgegangen wird, Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt, in denen Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen. Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.5 Belange von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2373 m², die zur Zeit in weiten Teilen eine Versiegelung aufweisen. Im Rahmen der Planung wird es zu einer deutlichen Verbesserung der Gegebenheiten hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft kommen. Ausschlaggebend ist die Senkung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,4 und die Umwidmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von „Gewerbegebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“.

Die geplante Bebauung weist einen weit geringeren Versiegelungsgrad als die bestehende bauliche Überprägung auf. Zudem ist die gärtnerische Anlage und dauerhafte Unterhaltung weiter Teile der als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Bereiche vorgesehen. Aufgrund dieser zu erwartenden Verbesserungen wird die Erstellung eines separaten landschaftspflegerischen Fachbeitrages und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz als nicht erforderlich erachtet.

2.6 Belange des Schallschutzes

Aufgrund des Verlaufes der DB – Bahnstrecke Frankfurt – Heidelberg in unmittelbarer Nähe des Plangeltungsbereiches ist die Beachtung der Belange des Schallschutzes gerade in Hinblick auf die geplante wohnbauliche Prägung des Areals notwendig.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde zur Prüfung der Notwendigkeit von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird auf den Belang des Schallschutzes in diesem durch bestehende Verkehrswege vorbelasteten Bereich durch eine geeignete Anordnung der Baufenster und Flächen für Stellplätze und Garagen, die Darstellung einer Lärmschutzwand sowie mit textlichen Festsetzungen reagiert, die auf die Notwendigkeit weiterer Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. eine sinnvolle Grundrissgestaltung oder schalldämmende Lüftungseinrichtungen hinweisen.