

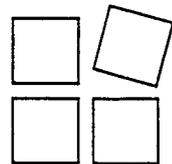


Stadt Bensheim

Einfacher Bebauungsplan

BA 42 "Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade"

Begründung



Manfred Zachau
Dipl.-Ing. Architekt
Städtebauarchitekt

Barkhausstraße 72
64 289 Darmstadt
Fon 06151 - 777 00

006-31-002-2973-004-42-00

Überarbeitet am 08.11.2000
B - 61 c / fe

Einfacher Bebauungsplan BA 42 "Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade" in Bensheim - Auerbach

1. Anlaß und Gründe der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim beschloß am 9.7.1998 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade" (BA 42) und am 27.1.2000 die Erweiterung des Geltungsbereiches im östlichen Bereich (Flurstück 18/5).

Aufgrund entsprechender Bauwünsche ergibt sich die Notwendigkeit, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Blockes planerisch und baurechtlich vorzubereiten. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der vorhandenen Bebauung soll planungsrechtlich festgeschrieben werden. Besonders zu berücksichtigen ist die Gestaltung des Ortsbildes.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 4,3 ha und umfaßt die Grundstücke nördlich der Ernst-Ludwig-Promenade von Nr. 2 - Nr. 36. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches ist bei vielen Grundstücken nicht mit der nördlichen Grundstücksgrenze identisch. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich vom Grundstück Darmstädter Str. 269 begrenzt (Flurstücke Nr. 1/1 + 1/2 + 1/3).

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der z. Z. gültigen Fassung erstellt.

4. Bestand und Analyse

Lage

Der Geltungsbereich liegt in nördlicher Ortsrandlage vom Ortsteil Bensheim-Auerbach zwischen der Bundesstraße 3 (Darmstädter Straße) und dem Waldgebiet unterhalb des Auerbacher Schlosses.

Die Topographie des Geländes weist in zwei Richtungen ein starkes Gefälle auf. 1. von Osten nach Westen und 2. von Norden nach Süden. Ein Großteil der Grundstücke wurde früher als Rebfläche genutzt. Die Rebflächen bilden den heutigen nördlichen Rand des Geltungsbereiches.

Planungsvorgabe Flächennutzungsplan (FNP)

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan wurde mit Datum vom 14.06.2000 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim gefasst. Der Plan liegt zur Zeit dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vor. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche – Bestand dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Landschaftsschutzgebiet tangiert die nördliche Grenze des Geltungsbereiches.

Verkehr und Erschließung

Erschlossen wird der gesamte Geltungsbereich über die B 3 und quer dazu über die Ernst-Ludwig-Promenade, die auch als Erschließungsstraße für das Auerbacher Schloß und als Zufahrt vom Melibokus dient. Das Verkehrsaufkommen wird Wochentags als gering eingestuft, da lediglich die Grundstücke rechts und links der Ernst-Ludwig-Promenade erschlossen werden. Die geringe Fahrbahnbreite von 4,5 - 5 m ist daher ausreichend.

Jedoch an den Wochenenden und/oder Veranstaltungen im Auerbacher Schloß wird die Straße verkehrlich erheblich belastet, was den Erholungswert der Vorgärten reduziert. Die Straße ist als 30 km/h-Zone ausgewiesen.

Baustruktur und Ortsbild

Der nördliche Bereich der Ernst-Ludwig-Promenade ist ein typisches Villengebiet, das sich seit Anfang der Jahrhundertwende bis in die heutige Zeit entwickelt hat. Das Gebiet wird geprägt durch Einzelhäuser in offener Bauweise, d.h. die Gebäude halten einen seitlichen Grenzabstand ein. Doppelhäuser und Hausgruppen sind keine vorhanden. Durch das gesamte Gebiet zieht sich die große zusammenhängende Vorgartenzone mit prächtigem Baumbestand, deren Begrünung den Straßenraum prägt und die relativ homogene Baufluchtenlinie der Gebäude nicht mehr erkennen läßt.

Die Größe der gebauten Grundfläche (GR) ist sehr unterschiedlich von ca. 70 qm - 260 qm; durchschnittlich ergibt sich ein Wert von ca. 160 qm pro Gebäude. Die Grundflächenzahl

(GRZ) ist, gemessen an der zulässigen Höchstgrenze für ein WA-Gebiet von 0,4, sehr niedrig und liegt durchschnittlich bei 0,1. Als sichere Bestimmung des Bauvolumens und damit der Stadtgestalt wird speziell in diesem Baugebiet die Festsetzungsmöglichkeit der GRZ sehr wenig Bedeutung beigemessen (einheitliches Baufeld regelt überbaubare und nicht überbaubare Flächen, die vorhandene Bebauung und Grundstücksgrenzen lassen nur in Ausnahmefällen eine weitere Bebauung zu).

Anmerkung: Die Grundstücksflächen sind nur bis zur Grenze des Geltungsbereiches gemessen und einige Flurstücke wurden zur Ermittlung der GRZ aufgrund der zusammenhängenden Eigentumsverhältnisse addiert; rechtlich betrachtet sind diese Flurstücke jedoch eigenständige, unbebaute Grundstücke wie z.B. Fl. Nr. 1/1, 90/5, 80/8 usw. Die reale GRZ von vielen Grundstücken müßte daher anders ermittelt und bewertet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse (VG) liegen zwischen I-III VG, wobei die Gebäude mit II VG deutlich überwiegen. Aufgrund der steilen Hanglage wirken einige Sockel-/Kellergeschosse wie ein drittes Vollgeschoß, z.B. Nr. 28. Auch die Trauf- und Firsthöhen der alten Gebäude unterscheiden sich in Bezug auf die Baugeschichte und der damit verbundenen unterschiedlichen Geschoßhöhen bei gleicher Anzahl der Vollgeschosse (z.B. Darmstädter Straße 269, Ernst-Ludwig-Promenade 12 u. 16). D.h. bei Festsetzung dieser Firsthöhen könnten unter Berücksichtigung der Vollgeschossdefinition nach HBO für einen heutigen Neubau eine höhere Anzahl von Vollgeschossen erzielt werden.

Die Gebäudelängen parallel zur Straße liegen zwischen ca. 8,5 m - 18 m und die Gebäudetiefen (Breite) von ca. 7,5 m - 24 m und durchschnittlich bei 12 m.

Außer der Darmstädter Straße Nr. 269 verlaufen alle Grundstücke vom Norden nach Süden und die Grundstückstiefen betragen zwischen 45 - 100 m (durchschnittlich ca. 60 m bezogen auf den Geltungsbereich).

Ein auffälliges Gestaltungsmerkmal ist die deutlich überwiegend traufständige Stellung der Gebäude zur Straße, wobei das Satteldach mit allen Sonderformen (Mansard-, Walm- und Zeltdach) das bestimmende Gestaltelement darstellt. Nur zwei Häuser sind mit Flachdächern gebaut. Die Dachneigung liegt zwischen ca. 25° - 50° Neigung, wobei die steilen Neigungen überwiegen.

Von großer Bedeutung für das architektonische Erscheinungsbild im Geltungsbereich ist die relativ hohe Anzahl (6 Gebäude, ca 1/3 des Bestandes) der denkmalgeschützten Gebäude. Außerdem steht ein Großteil des Geltungsbereiches unter Ensembleschutz. Die z.T. prächtig wirkenden Fassaden sind bewußt zur Straßenseite orientiert wie z.B. Nr. 6, 12, 18, 24.

Während die denkmalgeschützten Gebäude und weitere ortsbildprägende Gebäude wie z.B. Darmstädter Straße 269, Ernst-Ludwig-Promenade Nr. 20 und 24, von den klassischen Architekturmerkmalen geprägt sind, wie harmonische Gebäudeproportionen und harmonisches Verhältnis von geschlossener zu offener Fassade, Symmetrie der Fassadengliederung, Wahl und Zusammenstellung der Materialien, Detailsorgfalt usw. lassen die

wenig neuzeitlichen Gebäude o.g. Kriterien stark vermissen. Bei Nr. 12 wird eine "Metzen-dorf-Villa" vermutet. Ein weiteres Gestaltungselement im Geltungsbereich ist, bedingt durch die Topographie, die südorientierte Terrasse, oft gekoppelt mit einem höhengleichen Umlauf um das gesamte Gebäude.

Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wesentlich durch das Wohnen bestimmt, gemischt von zwei Büros und einem Dentallabor. In der Darmstädter Straße 269 befindet sich eine Gemeinnützige Gesellschaft für Sozialarbeit und ein Verein für Kinderhauserziehung. Störende Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

Das typische Ein- bis Zweifamilienhaus überwiegt, mehr Wohneinheiten sind nur noch in einem Gebäude vorhanden (Nr. 22) und Nr. 16 wird als Wohnheim für Spätaussiedler genutzt.

Freiflächen und Grün

Durch das gesamte Gebiet zieht sich von Osten nach Westen die ortsbildprägende "Vorgartenzone". Diese charakteristische Grünstruktur droht dort verlorenzugehen, wo Vorgärten durch zusammenhängende großflächige Stellplatzanlagen und Zufahrten verdrängt werden, z.B. Nr. 22 und 34.

Auch der nördliche Teil der Grundstücke bildet eine zusammenhängende Grünfläche, geprägt durch den Steilhang der den Übergang zu den nördlich gelegenen Weinbauflächen darstellt. Insgesamt ist eine sehr geringe Versiegelung der Grünflächen zu verzeichnen.

Der erhaltenswerte Baumbestand mit Artbeschreibung ist im B-Plan dargestellt.

5. Ziel und Zweck der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein langfristig tragfähiger Rahmen für die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Ziel der Planung ist:

- Maßstäbliche Ergänzungen und Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes
- Erhaltung der ortsbildprägenden Vorgartenzone

6. Begründung der textlichen Festsetzungen im Einzelnen

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf vier begrenzt. Die vorhandene Wohnqualität und städtebauliche Eigenart des Gebietes, die auf der vorherrschenden Einzelhausstruktur mit jeweils nur 1-2 Wohneinheiten pro Gebäude beruht, wird so aufrechterhalten. Dies stellt besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 9 (1) Nr. 6 BauGB dar.

Die Begrenzung der WE bewirkt auch eine Reduzierung von Stellplätzen in der Vorgartenzone, der damit verbundenen Flächenversiegelung und des Verlusts an Freiflächen.

Um die bauliche Charakteristik des Gebietes aufrechtzuerhalten wird das absolute Höchstmaß der Grundfläche (GR) der Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße auf die einzelne bauliche Anlage auf dem Baugrundstück. Der festgesetzte Wert orientiert sich am Maßstab der vorhandenen Bebauung, um das harmonische Einfügen der Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur sicherzustellen.

Weiterhin ist es erforderlich, die Höhe der Bebauung zu begrenzen. Der Geltungsbereich liegt am Hang. Gerade in solchen Bereichen kann eine übermäßige Höhenentwicklung von Gebäuden aus städtebaulicher Sicht problematisch sein. Bei Hanglagen stellt sich allerdings die Frage nach der Wahl des unteren Bezugspunktes von Höhenangaben.

Die Straßenhöhe als Bezugspunkt hat nur dann einen Sinn, wenn direkt an der Straße gebaut werden soll. Dies ist aber nicht der Fall. Eine andere Möglichkeit ist die Wahl der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche als Bezugspunkt. Hierbei muß in Kauf genommen werden, daß dieser Bezugspunkt nicht exakt fixierbar ist, da er sich auch nach Errichtung des Gebäudes durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändern läßt. Es besteht also bei der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe in Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche ein gewisser Spielraum. Daher wurde zur Berechnung der TH und FH, die die max. zulässige Gebäudehöhe zukünftig regeln, die geplante Erdgeschoßfußbodenhöhe als unterer Bezugspunkt festgesetzt. Die max. Ansichtsfläche vom Kellergeschoß ist ebenfalls geregelt, sowie die Geländeaufschüttung, damit keine zusätzlich hohe Ansichtsfläche entstehen kann.

Die Zahl der Vollgeschosse (VG) ist so begrenzt, daß kein **zusätzliches** VG im Keller entstehen kann, jedoch bei Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung und Firsthöhe ein drittes VG im Dachgeschoß, ohne die zulässige Kubatur des Gebäudes einzuschränken. Wird das Kellergeschoß als VG geplant, so können darüber "nur" noch zwei VG gebaut werden, incl. Dachgeschoß. D.H. in diesem Fall, 1 VG im Keller = EG., 1 VG im 1. OG. und 1 VG im Dachgeschoß.

In Anpassung an die überwiegende Einzelhausstruktur werden Hausgruppen ausgeschlossen. Zulässig sind lediglich Einzelhäuser und Doppelhäuser von gleich großer Grundfläche. Die max. zulässige Länge der Gebäude parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze wird ebenfalls mit Rücksicht auf die straßenbildprägende Struktur des Bestandes festgesetzt.

Die Festsetzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dient zur Erhaltung der "Vorgartenzone" als ortsbildprägendes Element. Es wird festgesetzt, daß Stellplätze und Zufahrten hier nur eingeschränkt zulässig sind. Damit

wird sichergestellt, daß diese Fläche nicht als Stellplatzanlage mit hohem Flächenverbrauch angelegt wird und durch Ergänzung baulicher Anlagen ihren Vorgartencharakter verliert. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ergeben sich zusammenhängende nicht überbaubare Flächen, die einen Freiflächenbezug in die Landschaft gewährleisten.

7. Wasserwirtschaftliche Belange

Ziel der Planung ist es, im bebauten Bereich geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Aufgrund dessen besteht hier keine wesentliche Siedlungszunahme. Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung von Abwasser ist durch das vorhandene Ortsnetz gewährleistet.

Auf die Erstellung weiterer Unterlagen im Sinne des "Merkblattes zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung" wird daher verzichtet.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung hinsichtlich des Baues von Zisternen und Regenwasserversickerung aufgenommen.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Planungsgebiet vor.

8. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die GGEW Bergstraße AG. Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch das Städtische Wasserwerk, die Entsorgung von Müll erfolgt durch die Stadt Bensheim und die Beseitigung (Klärung) von Abwässern erfolgt in der Kläranlage des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße in Bensheim.

9. Regelung von Eingriff und Ausgleich

Es ist nicht Aufgabe dieses einfachen Bebauungsplanes, die naturschutzfachlichen Aspekte, insbesondere die Fragestellung Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen, abschließend zu behandeln und zu regeln.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher, wie bisher, im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

10. Planungsstatistik

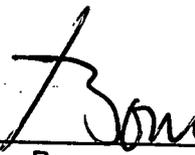
Bruttofläche	4,3 ha
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen - Vorgartenzone	1,44 ha
Überbaubare Grundstücksfläche	1,96 ha
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,9 ha

11. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bensheim entstehen in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan keine weiteren Kosten.

Bensheim, den 12.03.2001




Born
Erster Stadtrat