

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BA 45

“Nördlich Starenweg” / 2. Teilbereich

Begründung

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

Juni 2001

006-31-002-2973-004-45-00_2T

Inhalt

1. Situation und Grundlagen

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Planungsvorgaben
- 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.4 Städtebauliche Situation

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

3. Bodenordnende Maßnahmen

4. Ver- und Entsorgung

5. Verfahren und Abwägung

1. Situation und Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Bensheim-Auerbach, unmittelbar an die „Darmstädter Strasse“ anschließend. Im Süden wird der Bereich durch den „Starenweg“ abgeschlossen.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen durch eine Verdichtung des bereits baulich geprägten Bereiches innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Möglichkeit hierfür ergibt sich aufgrund konkreter Nutzungswünsche eines privaten Grundstückseigentümers.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind parallel zur Bauleitplanung bereits Einzelgrundstücke parzelliert worden. Insgesamt können mit dem bisher noch nicht geteilten nördlichsten Privatgrundstück bis zu 20 Baugrundstücke entwickelt werden, wovon 17 Grundstücke für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen sind. Fünf der Grundstücke weisen bereits eine Bebauung auf. Auf einem dieser Grundstücke befindet sich ein Kindergarten.

1.2 Planungsvorgaben

Der rechtswirksame und derzeit in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt für den Plangeltungsbereich „Wohnbaufläche Bestand“ und im Bereich des Kindergartens „Flächen für den Gemeinbedarf“ dar, so dass die Planung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Im östlichen Teilbereich, entlang der „Darmstädter Strasse / B 3“ ist aufgrund der Emissionen im Rahmen der Planung die Ausweisung von „Mischgebiet“ vorgesehen.

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessens 1995 (RROPS) wird das Areal als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan BA 45 „Nördlich Starenweg“ / 2. Teilbereich“ bezieht sich auf die Flurstücke Gemarkung Auerbach, Flur 4, Nr. 31/2, Nr. 33/4, Nr. 33/5, Nr. 33/6, Nr. 33/7, Nr. 33/8, Nr. 33/9, Nr. 33/10, Nr. 33/11, Nr. 33/12, Nr. 33/13, Nr. 33/14, Nr. 33/15, Nr. 33/16, Nr. 33/17, Nr. 33/18, Nr. 33/19, Nr. 33/20, Nr. 33/21, Nr. 33/22, Nr. 33/23, Nr. 33/24, Nr. 33/25, Nr. 33/26, Nr. 34/2, Nr. 181/6 und Nr. 360/8 (teilweise).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,9 ha.

1.4 Städtebauliche Situation

Der Plangeltungsbereich grenzt an die „Darmstädter Strasse“, schließt im Süden mit dem „Starenweg“ ab und ist bereits baulich geprägt. Auf dem Gelände befinden sich mehrere Baukörper, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Das Areal wird von Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, umgeben, des weiteren befindet sich südlich des Plangeltungsbereichs an der „Darmstädter Strasse“ eine Tankstelle.

Das Areal ist durch die „Darmstädter Strasse“, die Strasse „Im Lerchengrund“ und den „Starenweg“ erschlossen.

2. Planungsinhalt

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Es ist vorgesehen, auf dem zur Verfügung stehenden Gebiet eine der Umgebung angepasste, städtebaulich verträgliche Bebauung zu errichten. Hierfür wird das Areal in drei Teilbereiche aufgegliedert: der östliche Teil, der sich zur „Darmstädter Strasse“ / B 3 hin orientiert, wird als Mischgebiet festgesetzt, der zentrale Teilbereich soll einer Wohnbebauung zugeführt werden, im Westen schließt sich ein „Fläche für Gemeinbedarf“ an. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude „Darmstädter Strasse, Nr. 246“ sowie die weiteren Baukörper werden erhalten und in die Planung integriert.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die „Darmstädter Straße“, den „Starenweg“, eine vom „Starenweg“ abgehende Erschließungsstrasse und der Straße „Im Lerchengrund“. Aufgrund der Anordnung, Art und Ausbildung der geplanten Bebauung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes definiert werden, fügt sich das geplante Vorhaben gut in das städtebauliche Gesamtbild des Bereiches ein. Die Stellplätze und Garagen der Einfamilienhäuser sowie der weiteren Baukörper werden jeweils auf den Privatgrundstücken angeordnet.

Zur Minimierung des Eingriffes sowie zur Reduzierung der Flächenversiegelung und Flächenaufheizung sind die Flächen von Stellplätzen teilversiegelt und teilbegrünt herzustellen.

Zur Wahrung der Belange von Natur und Landschaft wurde zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt, dessen Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert wurden.

2. 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Plangeltungsbereich wird in vier Teilbereiche untergliedert. Für die Art der baulichen Nutzung wird zum einen „MI - Mischgebiet“ (Teilbereich A1 und A2), zum anderen „WA - Allgemeines Wohngebiet“ (Teilbereich B) festgesetzt. Diese Festsetzung reagiert auf die Lage des Plangeltungsbereiches in Anschluss an die „Darmstädter Strasse“ / B 3 mit der damit einhergehenden Emissionsthematik. Die vierte Teilfläche betrifft das Kindergartengrundstück als „Fläche für den Gemeinbedarf“.

Da für die beiden als „Mischgebiet“ ausgewiesenen Grundstücke entlang der „Darmstädter Strasse“ das Maß der geplanten baulichen Nutzung erheblich abweicht, wird der Teilbereich A nochmals in Teilbereich A 1 und Teilbereich A 2 differenziert. Für das nördliche Grundstück, auf dem sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude „Darmstädter Straße Nr. 246“ befindet, wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, da eine erheblich über den Bestand hinausgehende Errichtung von Baukörpern nicht vorgesehen ist und im Bereich des Grundstückes große Freiflächen erhalten bleiben. Für das wesentlich kleinere südliche Grundstück wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird für den Teilbereich A 1 auf maximal 0,6, für den Teilbereich A 2 auf maximal 0,9 festgesetzt. Innerhalb des Teilbereiches A sind neben den planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen bzw. Festsetzungen auch die Belange des Denkmalschutzes wegen der Lage in der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Nördliches Villengebiet“ zu beachten. Eine vorgreifliche Abstimmung mit den zuständigen Stellen hat ergeben, dass die Teilfläche A 2 durch ein Gebäude bebaut werden kann, dass aus drei Einzelbaukörpern besteht, die durch einen vierten Baukörper als Erschließungsbau verbunden werden. Eine entsprechende Gebäudegliederung wurde im Bebauungsplan durch enge Baugrenzen festgesetzt. Zudem ist eine positive denkmalrechtliche Beurteilung des entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt. Diese denkmalrechtliche Bewertung ist unabhängig von den planungsrechtlichen Vorgaben vorgreiflich in Bezug auf die Erteilung einer Baugenehmigung. Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die geänderte Festsetzung im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. Die Baugrenzen lassen eine maximale Gebäudegröße von 550 m² zu. Diese entspricht einer GRZ von unter 0,29 in Bezug auf das im Bebauungsplan vorgeschlagene Bezugsgrundstück. Aufgrund der Überschreitungsregelung für Stellplätze und deren Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO ist die Festsetzung einer GRZ von 0,4 dennoch zweckmäßig und erforderlich.

Im Teilbereich B ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,35 und Geschossflächenzahl von 0,7 zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung für die geplanten Bauplätze liegt damit deutlich unter den nach § 17 BauNVO in einem „WA“ bzw. „MI“ zulässigen Obergrenzen für die Grund- und Geschossflächenzahl, um einerseits voluminöse Gebäudekubaturen oder aber unverhältnismäßig große Gebäudehöhen zu unterbinden.

Für den gesamten Teilbereich A sind die nach § 6 BauNVO in einem Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung nicht zugelassen. Weiterhin sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Teilbereich B: Von den nach § 4 BauNVO in einem „WA“ zulässigen Nutzungen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Ferner werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens sind die Planungsvorgaben aus der Umgebung entsprechend restriktiv zu handhaben.

Die umgebende bestehende bzw. die geplante Bebauung weist überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen werden aus diesem Grund maximal zulässige First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH) festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte herangezogen. Zur Orientierung wurden einzelne Geländehöhen (Quelle: Abwasserverband Mittlere Bergstrasse, Bensheim) in die Plandarstellung aufgenommen. Alle Maßgaben sind unverbindlich und vor Ort zu überprüfen. Für Plangebiet A2 gilt die Darmstädter Straße als Bezugshöhe.

Für das Plangebiet wird weiterhin ebenfalls generell maximal eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Wegen des Höhenversprungs zur „Darmstädter Strasse“ wird jedoch zusätzlich für den Teilbereich A (A1 und A2) festgesetzt, dass die Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse durch ein weiteres Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig ist, wenn sich die Oberkante Rohfußboden dieses zusätzlichen Geschosses im Mittel mehr als 1,50 m unter dem Bezugspunkt Oberkante bestehende Fahrbahndecke B3 in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Grundstücksmitte befindet.

Diese Festsetzung orientiert sich am bestehenden Gebäude „Darmstädter Strasse Nr. 246“ und trägt der Tatsache Rechnung, dass die Untergeschosse der im Rahmen der festgesetzten TWH und FH zulässigen Gebäude aufgrund der topographischen Verhältnisse im Teilbereich A zum Vollgeschoss nach HBO werden.

Im Teilbereich B wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal 2 WE je Grundstück begrenzt, um ein störungsfreies Einfügen der geplanten Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung zu gewährleisten. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang der im Rahmen des Bauantrages zu führende Nachweis der erforderlichen Stellplätze. (siehe auch Punkt 2. 4)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich entsprechend der umgebenden Bebauung einheitlich als offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Für die Rampe zur geplanten Tiefgarage in Plangebiet A2 ist durch textliche Festsetzung ein Grenzabstand von 2,00 m zwingend festgesetzt.

Sämtliche überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen 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 40° a. T. angegeben. Als zulässige Dachformen werden zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung Satteldächer bzw. Walmdächer und Zeltdächer festgesetzt. Für den Verbindungsbaukörper im Teilbereich A2 ist auch ein Flachdach zulässig, damit dieser Baukörper gegenüber den Hauptbaukörpern deutlich abgestuft erscheint. 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.

2.4 Stellplätze und Garagen

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln. Darüber hinaus ist auf jedem Grundstück innerhalb des Teilbereiches B ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher nachzuweisen. Der Stellplatznachweis ist zu gegebener Zeit im Rahmen des Bauantrages zu führen.

Im Plan sind jedoch aufgrund einer Vorermittlung zum künftigen Bedarf, 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. Im Teilbereich B sind Stellplätze im Bedarfsfall auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 10 m Tiefe ab Straßenkante zulässig. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die rückwärtigen Gartenflächen nicht durch Stellplätze genutzt werden können.

Im Bereich des als A 1 bezeichneten Grundstückes wurden relativ großzügig Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen, da die Anordnung der im Rahmen des Bauantrages nachzuweisenden Stellplätze sowohl im östlichen als auch im südlichen Teil des Grundstückes städtebaulich vertretbar ist.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Die Abtretung erforderlicher Erschließungsflächen wird durch den bereits abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes ist bereits weitgehend gegeben. Im weiteren notwendige Erschließungsmaßnahmen, wie z. B. die Herstellung der Erschließungsstichstraße sowie die Herstellung privater Erschließungswege und der jeweiligen Hausanschlussleitungen gehen zu Lasten der privaten Grundstückseigentümer.

Die herzustellende Erschließungsstichstrasse wird nach Fertigstellung in die Baulast der Stadt übernommen. Zusätzliche öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Alle Grundstücke sind an die öffentliche Wasserleitung und zur Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers an den städtischen Kanal anzuschließen.

Eine ausreichenden Versorgung mit Löschwasser in der geforderten Wassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraumraum von zwei Stunden bei einem Druck, der bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten darf, ist wegen der Größe und Nutzung der Gebäude in den Teilflächen A 1 und A 2 sicherzustellen.

5. Verfahren und Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BA 45 „Nördlich Starenweg“ wurde am 02.09.1999 gefasst. Da die Realisierung der Planung in der Hand zweier verschiedener Vorhabenträger liegt, wurde der Bebauungsplan in die Teilbereiche 1 und 2 aufgeteilt. Der Teilbereich 1 bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Auerbach, Flur 4, Nr. 35/1. Der vorliegende Plangeltungsbereich des Teilbereich 2 umfasste zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Vorentwurfes die Parzellen Gemarkung Auerbach, Flur 4, Nr. 31/2, Nr. 33/2, Nr. 34/2, Nr. 181/6 und Nr. 360/8 (teilweise). Zwischenzeitlich wurde das Grundstück 33/2 analog zum Parzellierungsvorschlag des Bebauungsplanvorentwurfes geteilt und neue Flurstücksnummern vergeben. Die neuen Flurstücke wurden in den Plan übernommen.

Am 28.09.00 wurde von der Stadtverordnetenversammlung dem Vorentwurf des Bebauungsplanes BA 45, 2. Teilbereich zugestimmt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, sowie die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 (1) BauGB in der Zeit von Montag, den 09.10.00 bis einschließlich Freitag, den 10.11.2000 statt.

Das Team Stadtplanung und Umwelt hat 30 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 02.10.2000 zur Stellungnahme zur Planung aufgefordert und eine Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis 10.11.2000 eingeräumt.

Alle im Rahmen der Bürger- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der Abwägung behandelt und haben teilweise zu Änderungen gegenüber dem Vorentwurf geführt, die in der Entwurfsplanung berücksichtigt wurden.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.12.00 wurde die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken vorgenommen und die sich hieraus ergebende Planung als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Mit Schreiben vom 08.03.01 wurden 34 Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme zur Entwurfsplanung bis 20.04.01 gebeten. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom Montag den 19.03.01 bis einschließlich Freitag den 20.04.01 statt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises wurden mit beiden Stellen nochmals Orts- und Besprechungstermine nach Abschluss der Offenlage durchgeführt und das entsprechende Ergebnis in die Abwägung einbezogen. Daher war die Planung nochmals den von der Änderung betroffenen Bürgern und TöB zur Stellungnahme vorzulegen. Diese erforderliche erneute Beteiligung erfolgte mit Schreiben der Stadt Bensheim vom 06.07.2001. Von den beteiligten Stellen bzw. dem betroffenen Nachbarn liegen Stellungnahmen vor, die im Nachgang in die Behandlung der Stellungnahmen zur Offenlage einbezogen wurden.

Die Abwägung über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der im Nachgang zu den geänderten Inhalten eingegangenen Stellungnahmen fand in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2001 statt. Der entsprechend angepasste Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen.

Bensheim, den 17.09.2001



Der Magistrat
der Stadt Bensheim

Born
Erster Stadtrat