



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BA 45

„Nördlich Starenweg / 2. Teilbereich“ 1. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**VORLAGE ZUR STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
VOM 08. OKTOBER 2009**

Sartorius + Partner
Architekten Ingenieure Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2 Geltungsbereich der Änderung.....	3
1.4 Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot.....	4
2. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN	4

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan BA 45 „Nördlich Starenweg / 2. Teilbereich“ ist seit dem 22.09.2001 rechtskräftig. Ziel der Planung war die Bereitstellung von Wohnbauflächen, bzw. gemischten Bauflächen durch eine Verdichtung des bereits baulich geprägten Bereichs innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

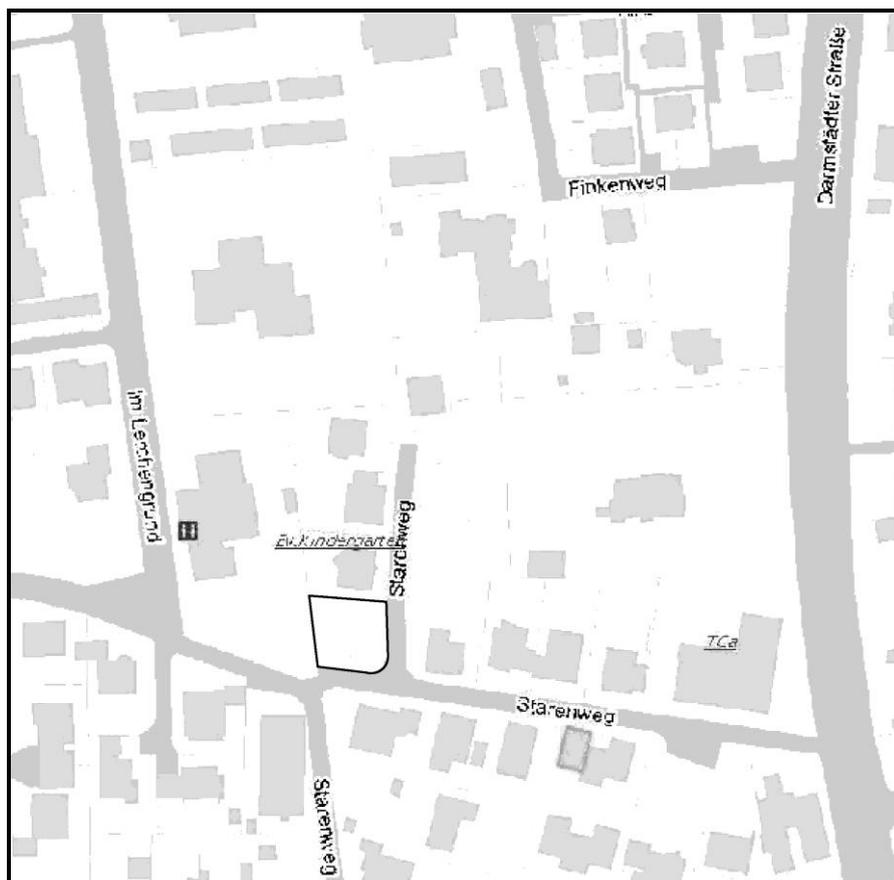
Da die Realisierung der Planung in der Hand zweier verschiedener Vorhabenträger lag, wurde der Bebauungsplan in die Teilbereiche 1 und 2 aufgeteilt.

Die geplante Änderung betrifft der Bebauungsplan BA 45 „Nördlich Starenweg / 2. Teilbereich“.

Ziel der geplanten Änderung ist die Verbesserung der Bebaubarkeit eines durch seine Ecklage und die Anordnung öffentlicher Stellplätze benachteiligten Grundstücks am Starenweg im Südwesten des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes.

1.2 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Auerbach, Flur 4, Nr. 33/6 und 33/25. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der nachfolgenden Abbildung mit schwarzer Umrandung dargestellt.



Quelle: Bürger-GIS, Kreis Bergstraße

1.3 Verfahren

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Hierauf wird im Rahmen der Beteiligung hingewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Durch die Änderung der Festsetzungen sind nachbarliche Belange nicht betroffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten.

1.4 Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte Abstimmungsgebot mit den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 1 BauGB (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) nicht tangiert.

2. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf ein Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet im Südwesten des Plangeltungsbereiches in Ecklage zum Starenweg / Stichstraße Starenweg.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier öffentliche Parkplatzfläche“ an einer aus heutiger Sicht nicht weiter sinnvollen Stelle eingeschränkt.

Ausgangslage ist die Anordnung der Stellplätze hochkant zum Starenweg. Der Bereich wurde damals entsprechend aus dem Grundstück herausparzelliert. Zwischen Parkplatzfläche und der westlichen Grundstücksfläche wurde ursprünglich die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich die Drehung und straßenbegleitende Anordnung der beiden öffentlichen Stellplätze (siehe Darstellung Planteil) sowie den Verzicht auf den Nachweis eines über die Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim hinausgehenden zusätzlichen Besucherstellplatzes auf jedem Grundstück (Punkt A 2 der textlichen Festsetzungen wurde ersetzt).

So wird die Attraktivität des durch seine Lage und die Anordnung der öffentlichen Besucherstellplätze benachteiligten Grundstücks gesteigert und die Bebaubarkeit vereinfacht. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf dieses Grundstücks an Besucherstellplätzen über die öffentlichen Stellplätze gedeckt wird.

Weiterhin wird die zeichnerische Festsetzung „Erhaltung Bäume und Sträucher“ im Bereich der beiden öffentlichen Besucherstellplätze aus dem Planteil herausgenommen. Entsprechende Bäume und Sträucher konnten im Bestand nicht vorgefunden werden. Zum Ausgleich der Festsetzung wird jedoch die Pflanzung von vier Laubbäumen je Baugrundstück gemäß der Artenliste nach A 4 der textlichen Festsetzungen vorgeschrieben (Satz 3 bei Punkt A 4 wurde geändert).