

**Begründung zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"City Center Neumarkt"  
(2. Änderung des Bebauungsplans BO16 "Wambolter Hof")**

**Im Auftrag der Mengler Liegenschaftsverwaltungs KG**

**DAS Architekturbüro**

**Büro für Freiflächen- und Landschaftsplanung Schepp**

**006-31-002-2975-004-O16-02**

## Begründung

Die Fläche, die für den Vorhaben- und Erschließungsplan "City Center Neumarkt" vorgesehen ist, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO16 "Wambolter Hof". Der größte Teil der Fläche ist zur Zeit als "Tiefgarage mit 2 Tiefgeschossen und ebenerdigen Parkdeck" ausgewiesen. Durch die vorgesehene Umnutzung des ebenerdigen Parkdecks zu einer eingeschossigen Einkaufspassage erfährt der Bereich um den Neumarkt eine wirtschaftliche und ästhetische Aufwertung.

### 1. Planungsanlaß

Im Bereich des Parkdecks und auf einem Teil der öffentlichen Freifläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO16 "Wambolter Hof" soll eine eingeschossige Einkaufspassage mit einem zweigeschossigen Bereich entlang der Promenadenstraße entstehen. Diese bildet

- funktional eine Ergänzung zu der bereits im Bebauungsplan BO16 vorhandenen gewerblichen, erdgeschossigen Nutzung und
- gestalterisch eine Raumkante als Gegenüber zu der vorhandenen Bebauung westlich der Promenadenstraße.

### 2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt eine Grundstücksfläche von 2362 qm. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt den gesamten Bereich des erdgeschossigen Parkdecks, einen kleinen, als öffentliche Freifläche ausgewiesenen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO16 "Wambolter Hof", sowie einen ca. 2,50 m breiten Streifen im Westen des Parkdecks.

### 3. Planungsrechtliche Situation und Umfang der planungsrechtlichen Änderungen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind bisher folgende Nutzungen festgesetzt:

Im Kerngebiet lfde. Nr. 8 des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO16 "Wambolter Hof":

"Tiefgarage mit 2 Tiefgeschossen und ebenerdigen Parkdeck";

In der nördlich davon gelegenen Dreiecksfläche und dem Grundstücksstreifen im Westen des Parkdecks: "Öffentliche Freifläche".

Die vorgesehene Nutzung für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "City Center Neumarkt" ist:

"Kerngebiet".

In dem Kerngebiet sind drei Zonen definiert:

- Eingeschossig, mit Traufhöhe von max. 6,0m (über +/- 0.00m = 101.80m ü.NN) zur Markierung des Eingangsbereiches;
- Eingeschossig, mit Traufhöhe von max. 5,5m (über +/- 0.00m = 101.80m ü.NN);
- Zweigeschossig mit Traufhöhe von max. 9,0m (über +/- 0.00m = 101.80m ü.NN) mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß.

### 4. Flächenbilanz

Für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2.362 qm

Nutzung	Fläche in qm	GRZ	Übbaub.	GFZ	BGF
MK 1	116,6	1	116,6	1	116,6
MK 2	1300	1	1300	1	1300
MK 3	590,8	1	590,8	2	1181,6
<b>Summe</b>	<b>2007,4</b>		<b>2007,4</b>		<b>2598,2</b>

## 5. Verkehr

Die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bewirkt eine Veränderung der zu erwartenden Verkehrsart. Der PKW-Parksuchverkehr auf dem ebenerdigen Parkdeck wird in Zukunft entfallen, dafür wird der Anlieferungsverkehr mit Kleintransportern und Lastkraftwagen eventuell etwas erhöht. Die Gesamtverkehrsbelastung des Gebietes wird sich nicht wesentlich verändern.

## 6. Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Frei- und Grünflächen

Der Bauherr plant auf den Flächen über der gegenwärtigen Tiefgarage mit zwei Tiefgeschossen und ebenerdigem Parkdeck den Neubau und die Erweiterung des Einkaufszentrums City Center Neumarkt.

Das Gelände ist derzeit mit Ausnahme der Pflanzflächen an der Bahnhofstraße und entlang der Promenadenstraße (außerhalb Geltungsbereich B-Plan) nahezu völlig versiegelt.

Am Westrand des Geltungsbereiches verläuft von Süden nach Norden der Winkelbach in einer Verdolung zwischen Grundstücksgrenze Parz. 311/4 und Promenadenstraße. Das Gelände ist außerhalb des Parkdecks von Norden nach Süden sowie von Osten nach Westen flach geneigt mit Höhenunterschieden zwischen 102,09 (Nordecke Nachbarhaus Nr.16) und 100,70 m ü.NN (Bordstein Promenadenstraße am Überlaufwehr des Winkelbaches).

Die natürlichen Standortfaktoren (Relief, Geologie, Böden, Gewässer und Vegetation) sind vollständig durch die städtische Bebauung und Nutzung überprägt.

Bei der vorhandenen Vegetation handelt es sich um bodendeckende Pflanzungen (Bodendeckerrosen, Feuerdorn, Mahonien etc.) entlang der Verkehrswege. Auch bei den vorhandenen Bäumen (Amberbaum, kugelkronige Trompetenbäume, Platanen, Linde und Spitzahorne) handelt es sich um Arten, die für das städtische Umfeld geeignet sind.

Für das Straßen- und Ortsbild prägend sind vor allem die Linde an der Einfahrt zur Bahnhofstraße und die Platanen (4 Stück) entlang der Promenadenstraße.

Die Grünordnungsmaßnahmen beinhalten im Geltungsbereich den Schutz der Linde an der Einfahrt Bahnhofstraße und außerhalb die Erhaltung der vier Platanen entlang der Promenadenstraße sowie der beiden Linden im Süden des Geltungsbereichs. Diese Bäume sind zu erhalten und werden während der Bauphase gem. DIN 18920 wirksam geschützt. Die übrigen Bäume liegen innerhalb des Baufeldes und müssen gefällt werden. Außerhalb des Geltungsbereichs ist aus Verkehrssicherheitsgründen zusätzlich die Platane nördlich des Zugangssteiges zum vorhandenen Einkaufszentrum zu fällen.

Als Ersatz für die entfallenden Bäume werden entlang der Promenadenstraße 4 weitere Platanen in StU 35/40 gepflanzt, um das Straßenbild zu vervollständigen. Ggf. erfolgt die Pflanzung in ausreichend dimensionierte, gefaßte Baumquartiere (z.B. Gitterkorbsystem) wegen der beengten baulichen Verhältnisse zwischen Straße und Winkelbachverdolung.

Die Leitungen für Ver- und Entsorgung des Gebäudes sind so anzuordnen, daß die geplanten Pflanzungen uneingeschränkt möglich sind.

Die markante Linde an der Bahnhofstraße erhält eine ausreichend dimensionierte Pflanzfläche zur Erhaltung des Baumes. Die z.Zt. beiderseits der Linde verlaufende Aus- und Einfahrt zur Bahnhofstraße wird in ausreichender Dimensionierung künftig nur noch nördlich des Baumes verlaufen.

Die Belagsgestaltung erfolgt entsprechend dem Charakter einer Fußgängerzone mit Betonwerksteinpflaster bzw. Betonplatten in Qualitäten wie im Umfeld vorhanden. Dabei sind die Höhenverhältnisse, insbesondere zwischen Bordsteinhinterkante Promenadenstraße und Eingangsniveau Gebäude neu zu gestalten, während im übrigen Umfeld die Belags- und Entwässerungsanpassung an die Fußgängerzone erfolgen wird.

Das Dach der eingeschößigen Passage wird in den nicht verglasten Bereichen mit einer Dachbegrünung versehen, um die Bebauung in die Umgebung einzubinden und den Blick von den angegliederten und benachbarten Geschößbauten angenehm zu gestalten. Außerdem werden, wie in der Anlage ersichtlich, die Auflagen zur Gebäudebegrünung nach HBO sowie die Ausgleichserfordernisse nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAVO) mehr als erfüllt. Beide Berechnungen führen zu einem positiven Flächen- bzw. Bewertungsüberschuß.

Zusammenfassung:

Durch die Erweiterung des City Centers erhält Bensheim einen attraktiven und lebensfähigen Publikumsmagneten, der das vorhandene unwirtliche Parkdeck funktional und gestalterisch aufwertet und die gegenwärtige, städtebaulich sehr unbefriedigende Situation bereinigt.

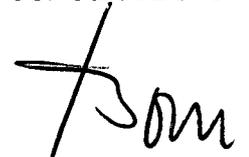
Der grünordnerische Planungsbeitrag zeigt, daß das Bauvorhaben bei Erhaltung der markanten Linde im Geltungsbereich und durch ausgedehnte Dachbegrünungsflächen an dieser Stelle positiv in das Ortsbild eingefügt werden kann.

Außerhalb des Geltungsbereichs tragen hierzu auch die Erhaltung der beiden Linden am Winkelbach, der Platanen an der Promenadenstraße sowie die zusätzliche Pflanzung von vier weiteren Bäumen entlang der Promenadenstraße bei.

Bensheim, den 03.11.1999

Der Magistrat  
der Stadt Bensheim



  
BORN  
Erster Stadtrat

Anlage: Nachweis der Gebäudebegrünung (2 Seiten)

**HERMANN SCHEPP****DR. ROLF SCHEPP**

FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT

BDLA

LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

**Nachweis der Gebäudebegrünung nach § 9 (2) HBO:**1. Flächenermittlung

Gebäudefläche (nur Neubauanteil)	2007,40 m <sup>2</sup>	
zu begrünende Fläche	(1/3 aus 2007,40 m <sup>2</sup> )	669,13 m <sup>2</sup>

2. Dachbegrünung intensiv./ 0 m<sup>2</sup>3. Dachbegrünung extensiv./ 963,96 m<sup>2</sup>


---

zu begrünende Fläche ./ zur Begrünung  
vorgeschlagene Fläche

Restfläche (hier: Überschuß)

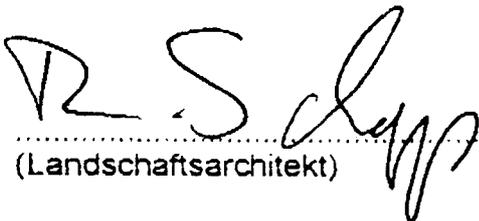
294,83 m<sup>2</sup>

=====

=

Der entstehende Überschuß an Begrünungsflächen schafft den ökologischen Ausgleich nach Ausgleichsabgabenverordnung (s. Bilanzierung).

Aufgestellt: 10. März 1999

  
 (Landschaftsarchitekt)

<b>FLÄCHENBILANZ</b> bez. der Maßnahme:		<b>Erweiterung Neumarkt 1, Bensheim</b>				Kreis Nr.:		Maßnahmen-Nr.:	
Blatt: -1-		Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	inach Maßnahme Sp. 4	Biotopwert (P.) vorher Sp.2xSp.3	inacher Sp.2xSp.4		
		Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6		
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3 P.	1.921,56	1.043,44	5.765,00	3.130,00			
10.720	Dachfläche, extensiv begrünt	19 P.	0,00	963,96	0,00	18.315,00			
10.520	Pflasterfläche, versiegelte Fläche	3 P.	257,80	299,10	773,00	897,00			
11.221	Gärtnerisch gepflegte Grünfläche, bodendeckend bepflanzt	14 P.	182,64	55,50	2.557,00	777,00			
04.100	Einzelbäume	26 P. bzw. 31 P. (s. separate Liste)	12 Bäume 258,53 m <sup>2</sup>	[63,59] (1 Linde)	7.744,75	1.971,00			
<b>SUMME</b>			2.362,00	2.362,00	16.839,75	25.090,00			
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 ./ Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme		Biotopwertdifferenz: 16.839,75 - 25.090 = - 8.250,25 Punkte <b>AUSGLEICHSÜBERSCHUSS!</b>							
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahmen: DM/Punkt: DM					