

STADT BENSHEIM

Einfacher Bebauungsplan BO 28

**"Kirchbergviertel",
Block 9 und Arnauer Straße 15
in
Bensheim**

Begründung

Datum: 25.01.2001
geändert: 05.02.2001, 03.07.2001, 09.07.2002
Team Stadtplanung und Umwelt
B 61 c / fe

006-31-002-2975-004-O28-00

Einfacher Bebauungsplan BO 28 "Kirchbergviertel" / Block 9 und Arnauer Straße 15 in Bensheim

1. Anlass und Gründe der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim beschloss am 26.03.1998 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Kirchbergviertel“ (BO 28).

Aufgrund entsprechender Bauwünsche ergab sich die Notwendigkeit, im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des B-Plangebietes unter Berücksichtigung der Gestaltung des Ortsbildes planungsrechtlich festzuschreiben.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2001 wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan BO 28 "Kirchbergviertel", mit Ausnahme von Block 9 und Arnauer Straße 15 gefasst. Durch die Änderung des Bebauungsplanes im Block 9 und der Arnauer Straße 15 wurde eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange (§ 3 (3) und § 4 (4) BauGB) erforderlich. Das Verfahren für den Block 9 und die Arnauer Straße 15 wurde vom gesamt – Geltungsbereich des BO 28 "Kirchbergviertel" getrennt weiter geführt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich östlich der Ernst – Ludwig – Straße, zwischen den Straßen "Am Brunnenweg" und "Schönberger Straße" und die Arnauer Straße 15.

3. Rechtsgrundlagen

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist im gesamten Geltungsbereich als Wohnbaufläche – aus.

Das Landschaftsschutzgebiet tangiert die östliche Grenze des Geltungsbereiches.

4. Bestand und Analyse – Gesamtbereich

Verkehr

Das Kirchbergviertel liegt zwischen der Bensheimer Innenstadt und dem Ortsteil Auerbach auf der östlichen Seite der Darmstädter Straße. Die Darmstädter Straße dient als Haupterschließungsstraße für das gesamte Kirchbergviertel und ist als Bundesstraße (B3) klassifiziert, die in Nord-Südrichtung entlang der Bergstraße verläuft. Sie ist in hohem Maße von Durchgangsverkehr belastet. Das B-Plangebiet ist über sieben Straßen in fast gleichmäßigen Abständen funktional gut erschlossen. Hier ist die Verkehrsbelastung vergleichsweise sehr gering. Ein Großteil der Verkehrsflächen sind als 30 km/h-Zone ausgewiesen.

Das Gebiet ist für Fußgänger und Radfahrer gut über Straßen und Wege an den sich direkt im Osten anschließenden freien Landschaftsraum des Kirchberges mit seinen Wald- und Rebflächen angebunden.

Der ruhende Verkehr in den Straßen stellt in der Regel keine Probleme dar. Lediglich durch die Tatsache, dass Stellplätze auf den Grundstücken z. T. nicht genutzt werden und die Kraftfahrzeuge statt dessen auf der Straße abgestellt werden, kann es zeitweise zu Engpässen kommen. An Wochenenden wird dieser Effekt durch Besucher des Naherholungsgebiets verstärkt.

Baustruktur und Ortsbild

Das Kirchbergviertel ist ein städtisches Villengebiet, das sich seit 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. Es sind nur wenige Doppelhäuser und keine Hausgruppen vorhanden. Nur in einem Fall wurde der Blockinnenbereich bebaut (Heinrich-von-Kleist-Straße/außerhalb der Geltungsbereichs). Durch das gesamte Gebiet zieht sich die Vorgartenzone, deren Begrünung den Straßenraum wesentlich prägt, jedoch durch den Baumbestand die räumliche Wirkung der großteils einheitlich vorhandenen Baufluchtenlinie der Gebäude erheblich mindert.

Diese charakteristische und ortsbildprägende Grünstruktur droht dort verlorenzugehen, wo Vorgärten durch zusammenhängende Stellplatzanlagen und Zufahrten verdrängt werden. Der z. T. sehr alte und prachtvolle Baumbestand und die großzügigen privaten Freiflächen im Blockinnenbereich vermitteln häufig einen parkartigen Eindruck. Der Versiegelungsgrad der privaten Freiflächen ist gering.

Von großer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Gesamtbereiches ist die hohe Anzahl der denkmalgeschützten Gebäude. Die überwiegend von den Gebrüdern Metzendorf geplanten Villen sind herausragende Architekturbeispiele für die Zeit der Jahrhundertwende/Anfang 20. Jahrhundert. Die anderen Gebäude sind in der architektonischen Gestaltung mit den Merkmalen der jeweiligen „zeitgemäßen“ Stilrichtung wesentlich zurückhaltender gebaut als die Metzendorf-Villen. Die älteren Gebäude aus der Vorkriegszeit erinnern in einigen Details noch an jene Prachtbauten, während die Häuser der 50er und 60er Jahre mit der für diese Zeit typischen Schlichtheit ausgebildet wurden.

Die meisten Gebäude haben zwei Stockwerke und überwiegend ein steiles Satteldach, jedoch variiert die Höhe der Gebäude sehr stark. Dies ist z. T. auf die Topographie zurückzuführen: Aufgrund des nach Osten hin ansteigenden Hanges sind die Höhen der Sockel sehr unterschiedlich, sie können auf der Talseite die Höhe eines ganzen Stockwerkes erreichen. Ein weiterer Faktor ist die differenzierte Bauart der Gebäude: die unterschiedlichen Baujahre wirken sich auf die Wahl der Dachformen und Dachneigungen aus, die Spanne reicht hier von flach geneigten Walmdach mit 20° bis zum Mansarddach mit über 60°.

Nutzung

Es ist überwiegend reine Wohnnutzung zu verzeichnen. Nur vereinzelt sind einige Bürobetriebe festzustellen. An der Darmstädter Straße existieren einige Dienstleistungs- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Fazit:

Das gesamte Gebiet vermittelt einen harmonischen Eindruck in Art und Maß der baulichen Nutzung. Es gibt nur wenige Gebäude, die sich offensichtlich nicht in das Ortsbild einfügen, architektonische „Sünden“ werden meist durch die dominierende Grünstruktur kaschiert. Zusammen mit der Qualität der privaten Freiflächen und der räumlichen Nähe zu den Naherholungsgebieten Kirchberg und Stadtpark begründet sich daraus die hohe Attraktivität des Quartiers, die auch Erholungssuchende aus den angrenzenden Wohngebieten anzieht. Aufgrund der geringen baulichen Dichte und einiger unbebauter Grundstücke bedarf es allerdings einer städtebaulichen Regelung, um den Charakter des Gebietes auch in Zukunft zu bewahren.

?

Bestand und Analyse für die Umgebung Arnauer Straße 15 (Block 1, 2, 3 und 4)

Verkehr

Die Blöcke sind über die Kirchbergstraße und Hochstraße an die Darmstädter Straße angeschlossen. Die Belastung der Anwohner durch Verkehr ist verhältnismäßig gering. Auch der ruhende Verkehr bereitet aufgrund der geringen Siedlungsdichte und der meist vorhandenen privaten Stellplätze in der Arnauer Straße kaum Probleme. Bedingt durch die öffentlichen Nutzungen in der Darmstädter Straße (Schule, Kirche) und privaten Dienstleistungsbetriebe wird jedoch die Arnauer Straße immer stärker durch den Besucherverkehr in Anspruch genommen.

Baustruktur

In den Blöcken 2, 3 und 4 ist die typische Grundstückseinteilung in Vorgartenzone, Bebauung in offener Bauweise und rückwärtigen Gartenbereich gegliedert. Die Baustruktur wird geprägt durch eine sehr hohe Anzahl von prachtvollen Stadtvillen. Die Gartenbereiche sind mit Ausnahme von Arnauer Straße 9 nicht bebaut.

Insgesamt wirkt die Baustruktur sehr homogen, da die Baufluchtenlinie zur Straße fast einheitlich ablesbar ist und die überwiegende Zweigeschossigkeit, die Grundfläche und Kubatur der Gebäude mit ähnlichen Größen wesentlich zum harmonischen Gesamtbild beitragen.

Art der baulichen Nutzung

In diesen Blöcken befinden sich fast ausschließlich Wohnnutzungen. Die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten, wie der Betrieb einer Arztpraxis oder Anwaltskanzlei, ist vereinzelt vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

In den Blöcken 3 und 4 sind durchschnittlich deutlich weniger als 20 % der Grundstücksflächen durch Wohngebäude überbaut. So ist Block 3 mit einer Grundfläche von durchschnittlich 16 %, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,16 entspricht, bebaut, während im Block 4 diese Grundflächenzahl derzeit bei ca. 0,15 bis 0,17 liegt. Die Grundfläche der Gebäude im Block 3 und 4 variiert entsprechend der Größe der Grundstücke sehr stark und liegt im Allgemeinen zwischen 130 und 220 m². Ein Grundstück ist unbebaut. (Anmerkung: bei einigen Grundstücken wurden zusammenhängende Flurstücke addiert, ansonsten müsste der Bestand von GRZ anders dargestellt werden).

Die Gebäude haben in der Regel zwei Stockwerke plus Sockel und überwiegend ein steiles Satteldach. Die Höhe der Sockel variiert aufgrund des Hanggeländes sehr stark. Zur Bergseite hin gibt es zum Teil nur sehr niedrige Sockel von 0,5 m, während sich zur Talseite hin auch ein richtiges Sockelgeschoss entwickeln kann.

Die Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) bewegen sich im Allgemeinen zwischen 5 und 8 m über Geländeoberfläche. Die Firsthöhen variieren aufgrund der unterschiedlichen Dachformen und -neigungen stärker. Sie bewegen sich meist zwischen 8 und 13 m über Geländeoberfläche. Aufgrund der zusätzlichen Sockelgeschosse, der großen Geschosshöhen und der steilen Dächer wirken die alten Gebäude sehr voluminös. Nach heutigen Anforderungen würde sich in gleicher Kubatur ein Vollgeschoss mehr einplanen lassen. Die Festsetzung der Höhenentwicklung im B-Plan soll dieses Problem entsprechend berücksichtigen.

Ortsbild

Die Gestaltung der Gebäude ist sehr homogen. Die Dachneigungen bewegen sich zwischen den eher flach geneigten Walmdächern mit ca. 25° und den steileren Sattel- und Walmdächern mit 40° - 60°.

Freiflächen

Die Blockbereiche sind aufgrund der geringen Ausnutzung sehr gut mit wohnungsnahen Freiflächen ausgestattet, die einen hohen Naherholungswert besitzen. Es besteht eine optimale Versorgung mit privaten Grünflächen. Die rückwärtigen Gärten bilden einen zusammenhängenden naturnahen Übergang zur freien Landschaft.

Prägend für den öffentlichen Raum ist die durchgehende Vorgartenzone, die lediglich an einer Stelle (Ernst-Ludwig-Straße 11) durch Garagenanlagen gestört wird. Diese Vorgartenzone trägt in erheblichem Maße zu dem grünen Erscheinungsbild des Straßenraumes bei.

Bestand und Analyse – Block 9

Verkehr

Die Ernst-Ludwig-Straße ist über sechs Querstraßen an die Darmstädter Straße angeschlossen. Die Belastung der Anwohner durch Verkehr ist sehr gering. Auch der

ruhende Verkehr bereitet aufgrund der geringen Siedlungsdichte und der auf jedem Grundstück vorhandenen privaten Stellplätze keine Probleme.

Baustruktur

Die Baustruktur wird geprägt durch freistehende Gebäude mit sehr unterschiedlich großen Grundflächen (100 – 400 m²). In diesem Block findet sich die typische Grundstückseinteilung in Vorgartenzone, jedoch von sehr unterschiedlichen Größen, Bebauung in offener Bauweise und rückwärtigen Gartenbereich wieder. Die Vorgartenzone von Block 9 geht direkt über in den Gartenbereich, da die Gebäude ca. 20-30 m von der Straße entfernt stehen.

Im Bereich von Block 9 wirkt die typische Villenbebauung relativ homogen, da die Baufluchtenlinie nur wenig verspringt und die Bebauung überwiegend aus eingeschossigen Gebäuden in L-Form besteht.

Art der baulichen Nutzung

In diesem Block befindet sich fast ausschließlich Wohnnutzung. Die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten ist nur vereinzelt festzustellen. Die Gebäude werden als Einfamilienhäuser genutzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der Gebäude liegt zwischen 100 und 400 m². Die Gebäude in Block 9 haben überwiegend ein Vollgeschoss.

Die Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) bewegen sich im Allgemeinen zwischen 4 und 6 m über Erdgeschossoberfläche. Die Firsthöhen variieren aufgrund der unterschiedlichen Dachformen und -neigungen.

Ortsbild

Die Gestaltung der Gebäude ist sehr heterogen. Die Dachneigungen bewegen sich zwischen den eher flach geneigten Walmdächern mit ca. 25° und den steileren Sattel- und Walmdächern mit 40° - 60° bei den denkmalgeschützten Gebäuden. Ganz vereinzelt sind auch Flachdächer vorhanden.

Freiflächen

Der Blockbereich ist aufgrund der geringen Ausnutzung sehr gut mit großen, wohnungsnahen Freiflächen ausgestattet, die einen hohen Naherholungswert besitzen. Es besteht eine optimale Versorgung mit privaten Grünflächen. Die rückwärtigen Gärten bilden einen zusammenhängenden naturnahen Übergang zum Wald und der freien Landschaft.

Prägend für den öffentlichen Raum ist die durchgehende Vorgartenzone mit prächtigem Baumbestand. Diese Vorgartenzone trägt in erheblichem Maße zu dem grünen Erscheinungsbild des Straßenraumes bei.

Einige Gebäude stehen teilweise nahe am Waldrand und in der evtl. Fallzone der waldrandbestimmenden Bäume.

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 und Blockinnenbereiche.

6. Begründung der textlichen Festsetzungen im Einzelnen

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf drei begrenzt. Die vorhandene Wohnqualität und städtebauliche Eigenart des Gebietes, die auf der vorherrschenden Einzelhausstruktur mit jeweils nur 1-3 Wohneinheiten beruht, wird so aufrechterhalten. Dies beschränkt die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, die damit verbundene Flächenversiegelung und den Verlust an Freiflächen. Dies stellt besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 9 (1) Nr. 6 BauGB dar.

Um die bauliche Charakteristik aufrechtzuerhalten, wird das absolute Höchstmaß der Grundfläche der Bebauung (GR) festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich, unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße, auf die einzelne bauliche Anlage auf dem Baugrundstück. Die festgesetzten Werte orientieren sich am Maß der im jeweiligen Teilgebiet vorhandenen Bebauung, um das harmonische Einfügen der Neubebauung oder Gebäudeerweiterung in die bestehende Siedlungsstruktur sicherzustellen.

Weiterhin ist es erforderlich, die Höhe der Bebauung zu begrenzen. Der Geltungsbereich des B-Plans 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 und Höhenbezugslinien nicht verspringen. 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 Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes, damit keine zusätzlich hohe Ansichtsfläche entstehen kann. Die Gebäude im Block 9 haben – im Gegensatz zu den übrigen Blöcken, die meist zwei Vollgeschosse aufweisen – überwiegend 1 Vollgeschoss. Die Zahl der Vollgeschosse im Block 9 (Hausnummer 41 – 57) wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Nur auf diese Weise kann das an dieser Stelle ausgeprägte Orts – und Landschaftsbild, das durch die niedrige Bauweise eine Sichtbeziehung auf die Hänge des Vetttersberges herstellt, erhalten werden.

Als Hauptdachform wird entsprechend der überwiegend vorhandenen, das Ortsbild prägenden, Dachformen Walm – oder Satteldach festgesetzt. Flach – oder Pultdächer entsprechen nicht den homogenen und ein harmonisches Gesamtbild prägenden Gebäudeformen des Plangebietes und sind daher als Hauptdachform ausgeschlossen.

In Anpassung an die überwiegende Einzelhausstruktur werden Doppelhäuser und Hausgruppen ausgeschlossen. Zulässig sind lediglich Einzelhäuser. 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 am Ortsrand 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.

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, Gas und Wasser erfolgt durch die GGEW Bergstraße AG. Die Entsorgung von Müll erfolgt durch die Stadt Bensheim und die Beseitigung (Klärung) von Abwässern erfolgt in die Kläranlage des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße in Bensheim.

9. Regelung von Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die im B-Plan dargestellten überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand der vorhandenen Bebauung. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen, die einen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Lediglich die gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen (bisher unbebaute Grundstücksfläche) werden durch den B-Plan planungsrechtlich so festgesetzt, dass sich zukünftige Bauwünsche nach den städtebaulichen Vorgaben des B-Plans richten müssen. Diese Flächen sind auch ohne B-Plan bebaubar.

Auf eine Abwägung gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 kann daher verzichtet werden, da die Festsetzungen des B-Plans den in § 1 Abs. 3 Satz 4 getroffenen Aussagen im vollen Umfang entsprechen.

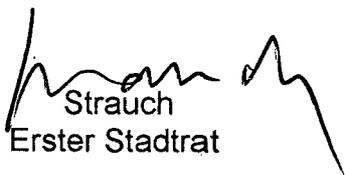
10. Kosten und Finanzierung

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

Bensheim, den 14. Okt. 2002

Der Magistrat
der Stadt Bensheim




Strauch
Erster Stadtrat