

# **STADT BENSHEIM**

## **Bebauungsplan BO 33 / 2. Änderung**

**"Villa Auler"**

### **Begründung:**

Datum: 08.11.1999  
geändert: 27.09.2001, 06.11.2001, 07.11.2001, 09.07.2002, 20.01.2003, 01.08.2003  
Team Stadtplanung  
B 61 c / fe

**006-31-002-2975-004-O33-02**

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1.      Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2.      Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>3.      Rechtliche Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>4.      Übergeordnete Planaussagen</b>	<b>3</b>
4.1     Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
<b>5.      Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
5.1     Aktuelle Nutzung	3
5.2     Baustruktur	3
5.3     Verkehrliche Erschließung	4
5.4     Technische Infrastruktur	4
5.5     Vorbelastungen des Gebietes	4
<b>6.      Städtebauliche Ziele / Konzept</b>	<b>4</b>
6.1     Art der baulichen Nutzung	4
6.2     Maß der baulichen Nutzung	4
6.3     Sonstige Festsetzungen	4
6.4     Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	5
6.5     Verkehrliche Erschließung	5
6.6     Ver- und Entsorgung	5
6.6.1   Wasserver- und entsorgung	5
6.6.2   Elektroenergetische und gastechnische Versorgung	5
6.6.3   Fernmeldetechnische Versorgung	5
<b>7.      Begründung zu den Festsetzungen nach Bauordnungsrecht</b>	<b>5</b>
<b>8.      Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
8.1     Soziale Maßnahmen	6
8.2     Bodenordnung	6
8.3     Kosten	6

## **1. Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hat am 22.05.1997 den Aufstellungsbeschuß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BO 33 gefaßt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan BO 33 umschließt das Quartier zwischen Rodensteinstraße, Promenadenstraße und Bahnhofstraße.

Für den Bereich der 2. Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan auf den Grundstücken entlang der Promenadenstraße ein Mischgebiet in offener Bauweise, max. II- geschossig festgesetzt. Für das Grundstück Rodensteinstraße 28 ist die Festsetzung eines Kerngebietes in geschlossener Bauweise, III - IV – geschossig getroffen. Diese Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechen den städtebaulichen Anforderungen, die an ein Gebiet in dieser Lage gestellt werden. Desweiteren ist für das Grundstück Rodensteinstraße 28 eine Erhaltungssatzung gemäß § 39Bh BBauG (§ 172 BauGB) festgesetzt.

Am 26.03.1998 hat die Stadtverordnetenversammlung den Wegfall der Erhaltungssatzung beschlossen.

Das Gebäude Rodensteinstraße 28 wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist die rechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, entlang der Rodensteinstraße eine überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 20 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze auszuweisen, die eine Bebauung mit III – Geschossen + I Dachgeschoß ermöglicht. Entlang der Promenadenstraße soll eine an der jetzigen Bebauung orientierte offene Bauweise festgelegt werden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfaßt die Flurstücke Nr. 350/6, 343/3, 350/2, 350/3, 350/4 und 343/1 (teilweise), Flur 1 in der Gemarkung Bensheim. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 4027 m<sup>2</sup>.

### **3. Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I 8. 13/) zuletzt geändert durch Art. 3 zehntes Euro – Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 114)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)

### **4. Übergeordnete Planungsaussagen**

#### **4.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Die Planung erfolgt auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bensheim.

Der verwaltungsverbindliche Flächennutzungsplan von 2001 weist für den Geltungsbereich "gemischte Baufläche" (MK- Kerngebiet) aus.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5. Beschreibung des Plangebietes**

#### **5.1. Aktuelle Nutzung**

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 33 ist als Kerngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Die im Bestand vorhandenen Nutzungen entsprechen diesen Festsetzungen mit im wesentlichen Laden - , Geschäfts - , Büro - und Wohnnutzung.

#### **5.2. Baustruktur**

Die heterogene Baustruktur des Plangebietes, die vom freistehenden, II – geschossigen Einzelhaus bis zur IV – geschossigen Blockrandbebauung reicht, spiegelt die wirtschaftliche Entwicklung wieder. Der immer größer werdende Druck auf innerstädtische Grundstücke führte im Laufe der Zeit zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke. Der Blockrand an der Rodensteinstraße wird gefaßt durch das Gebäude Rodensteinstraße / Ecke Bahnhofstraße mit III Geschossen plus I Dachgeschoß und durch das Haus Rodensteinstraße / Ecke Promenadenstraße mit III Geschossen plus II Geschossen im Dach.

Entlang der Promenadenstraße befinden sich 3 freistehende, II – geschossige Einzelhäuser, mit Vorgartenzone und rückwärtigen Hausgärten.

In der Bahnhofstraße, welche die Verbindung vom Bahnhof zur Fußgängerzone darstellt befinden sich II- geschossige Gebäude in geschlossener Bauweise. Die Hinterliegerbereiche dieser Grundstücke sind durch Anbauten an das Hauptgebäude sowie durch weitere Überbauung mit Nebenanlagen geprägt.

### 5.3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die angrenzenden, ausgebauten Straßen "Rodensteinstraße", "Bahnhofstraße" und "Promenadenstraße".

### 5.4. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist daher bereits erschlossen, eine Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist grundsätzlich möglich.

### 5.5. Vorbelastungen des Gebietes

Kenntnisse über potentielle Altlasten liegen derzeit nicht vor.

## **6. Städtebauliche Konzeption und Planungsinhalte**

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den Gebietscharakter ist für den Änderungsbereich die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) getroffen worden.

Wohnen ist im Bereich des Kerngebietes 1 (MK 1) aufgrund der hohen Verkehrsbelastung nur in den oberen Geschossen vertretbar. Im Erdgeschoß bietet sich eine Geschäfts – und Büronutzung an.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung sollte an der Rodensteinstraße entsprechend den benachbarten und gegenüberliegenden Gebäuden III – geschossig sein. Um die Belichtung und Belüftung des Gesamtblockes zu gewährleisten ist eine Überbauung von max. 20 m ab Straßenbegrenzungslinie / Rodensteinstraße zulässig. Zur Sicherung des Bestandes ist entlang der Promenadenstraße eine II – geschossige Bauweise festgesetzt.

### 6.3. Sonstige Festsetzungen

Entlang der Rodensteinstraße ist mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung eine Baulinie festgesetzt, um einerseits das städtebauliche Ziel der innerstädtischen Straßenrandbebauung zu sichern und andererseits die Gartenseite der zukünftigen Bebauung zum "geschützten" Innenbereich hin zu orientieren. So bieten sich Ruhebereiche für die Bewohner. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entlang der Rodensteinstraße, da ansonsten eine Abschirmung des Lärms nicht gewährleistet ist. In Verbindung mit einer geeigneten Grundrissgestaltung des Gebäudes (Wohn – und Aufenthaltsräume auf der vom Lärm abgewandten Seite) können Ruhezone für die zukünftigen Bewohner geschaffen werden. Zur Sicherung des Bestandes ist entlang der Promenadenstraße offene Bauweise festgesetzt.

#### 6.4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da für das Gebiet bereits ein Bebauungsplan existiert, ist nach neuem BauGB keine Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Die gemäß Änderung des Bebauungsplanes mögliche Bebauung des Grundstückes bleibt weit hinter den Möglichkeiten der Urfassung des Planes zurück. Die Versiegelung der Flächen wird durch die Änderung des Planes minimiert.

#### 6.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die angrenzenden Straßen "Rodensteinstraße" und "Promenadenstraße".

#### 6.6 Ver- und Entsorgung

##### 6.6.1 Wasserver- und entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch die GGEW Bergstraße AG.

Die Abwasserentsorgung der bebauten Grundstücke erfolgt derzeit über das stadtteilweise Entsorgungsnetz im Trennsystem.

##### 6.6.2 Elektroenergetische und gastechnische Versorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas ist der Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz in den Straßen "Rodensteinstraße" und "Promenadenstraße" möglich. Die Neuverlegung von Leitungen bzw. die Einrichtung von Hausanschlüssen ist mit dem zuständigen Versorgungsträger, der Gruppen-, Gas- und E- Werk Bergstraße AG in Bensheim, abzustimmen.

##### 6.6.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgung mit Fernsprechan schlüssen und Breitbandkabel erfolgt über das vorhandene Netz der lesy Hessen GmbH.

### **7. Begründung zu den Festsetzungen nach Bauordnungsrecht**

Auf der Grundlage der Bestimmungen des § 81 der Hessischen Bauordnung sind für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt worden.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung und die Nähe des Plangebiet zum Stadtkern sind baugestalterische Festsetzungen erforderlich.

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach (Dachform, Dachneigung), sowie die Fassadengestaltung. Die Gestaltungssatzung beschränkt sich daher überwiegend auf diese wesentlichen Merkmale (Anbringung von Werbeanlagen, Parabolantennenanlagen, Dachform- und Neigung).

Bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie bei Garagen

(§ 12 BauNVO) sind aufgrund der untergeordneten Bedeutung dieser Anlagen auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

## **8. Maßnahmen zu Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **8.1 Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich

### **8.2 Bodenordnung**

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

### **8.3 Kosten**

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung entstehen der Stadt Bensheim durch diese Planung keine weiteren Kosten.

Bensheim, den 20.10.2003



Der Magistrat  
der Stadt Bensheim

  
Strauch  
Erster Stadtrat