

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BOS 3A / 2. Änderung

**"Ehemaliges Weingut" in
Bensheim**

Begründung

Datum: 03.07.2002
Team Stadtplanung
B 61 / fe

006-31-002-2975-004-OS3A-02

1 Situation und Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

Von Seiten eines Fachgeschäftes für Bekleidung in der oberen Fußgängerzone wurde ein Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung auf die Flächen des Dachgeschosses eingereicht. Der Bauantrag ist derzeit nicht genehmigungsfähig, da im rechtskräftigen Bebauungsplan eine zwingende Wohnnutzung im Dachgeschoss festgesetzt ist. Weil die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung betrifft, ist eine Genehmigung auf dem Weg der Befreiung nicht möglich. Zudem soll mit einer Einzelgenehmigung nicht ein Präzedenzfall für weitere Umnutzungen geschaffen werden, sofern diese Umnutzungen nicht klaren Regularien unterliegen. Mit der Bebauungsplanänderung sollen diese Regularien bestimmt werden.

Die Sicherung des Fortbestandes und der Entwicklung attraktiver Ladengeschäfte sowie von Dienstleistungsangeboten im Stadtkern ist ausdrückliches Ziel der Stadt und soll daher in einem festgelegten Rahmen gegenüber dem Ziel der Wohnnutzung im Stadtkern im Einzelfall abgewogen werden. Zum Erhalt des städtischen Lebens auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten soll die zwingende Wohnnutzung in den Dachgeschossen jedoch nicht grundsätzlich aufgegeben werden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung liegt zwischen Ritterplatz, Rodensteinstraße, Hauptstraße, Dalberger Gasse und Parktheater.

2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen grundsätzlich auch weiterhin gelten. Die für die Gebiete mit den Kennziffern 3, 5, 6 und 7 festgesetzte zwingende Wohnnutzung der Dachgeschosse wird im Rahmen der Änderung jedoch insofern eingeschränkt, dass zur Ermöglichung einer flächenmäßigen Entwicklung bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen im Ausnahmefall auf Antrag eine Genehmigung erteilt werden kann.

Hierbei ist die gewerbliche Nutzung des Dachgeschosses nur in Nutzungseinheit mit dem darunter befindlichen Geschoss bzw. weiteren Geschossen zulässig. Eine neue, selbständige gewerbliche Nutzung des Dachgeschosses ist unzulässig.

Mit der Änderung soll u. a. die Konkurrenzfähigkeit der Innenstadtgeschäfte mit dem großflächigen Einzelhandel in Stadtrandlagen verbessert werden. Zur ansprechenden Präsentation eines umfangreichen Angebotes können somit Innenstadtflächen genutzt werden, ohne dass expandierende Läden in größere Gebäude umziehen müssen. Auch Dienstleistungsunternehmen, die neben dem Handel zur Belebung der Innenstadt beitragen, können somit bei Personal- oder Angebotsergänzungen an Ihrem Standort im Stadtkern festhalten.

Die durch entsprechende Umnutzungen ggf. ausgelösten Veränderungen im Stellplatzbedarf sind mit den Bauanträgen gem. Stellplatzsatzung nachzuweisen und ggf. zusätzlich erforderliche Stellplätze zu schaffen oder abzulösen.

3 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungseinrichtungen erschlossen. Aufgrund der ausnahmsweise zulässigen Umnutzung der Dachgeschosse ergibt sich kein zusätzlicher Erschließungsaufwand.

Bensheim, den 28.07.2003

Der Magistrat
der Stadt Bensheim




Strauch
Erster Stadtrat