

## **BEGRÜNDUNG**

**zur**

**3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Schlinkengasse,  
Am Bürgerhaus, Dalberger Gasse und Hauptstraße in der Gemarkung  
Bensheim (BOS 4)**

**006-31-002-2975-004-OS4-03**

## BEGRÜNDUNG

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Schlinkengasse, Am Bürgerhaus, Dalberger Gasse und Hauptstraße in der Gemarkung Bensheim (BOS 4)**

#### 1. Anlaß der Planänderung - Verfahren

Der o. g. Bebauungsplan wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 08.08.1985 genehmigt. Ursprünglich waren zwei Bauabschnitte beabsichtigt, wobei nur der erste, betreffend den Bereich zwischen Schlinkengasse und der Wegparzelle 1338, wie ursprünglich beplant, realisiert wurde.

Nördlich der Parzelle 1338 wurde der Eckbereich zwischen 1338 und "Am Bürgerhaus" im Zusammenhang mit einer 1. Planänderung neu konzipiert.

Das zweigeschossige Gebäude auf 198/2 und 199 wurde erhalten und modernisiert, die Eckbebauung in der Höhenentwicklung daran angepaßt. Zur Andienung des Innenhofes der Parzelle 176/1 wurde die Parzelle 198/1 entgegen der ursprünglichen Festsetzung als nicht überbaubar ausgewiesen.

Eine 2. Planänderung für den Bereich nördlich der Wegeparzellen 1338 und 1339 kam nicht zustande.

Nach Abbruch des Nebenlagers der ehemaligen Eisenwarenhandlung auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 178 ist die beabsichtigte Verbindung zwischen "Am Bürgerhaus" und der Hauptstraße entstanden. Um in der Gasse eine städtebaulich befriedigende Situation entstehen zu lassen, sind weitere Ordnungsmaßnahmen erforderlich.

In dem Geltungsbereich wurden folgende Grundstücke aufgenommen:  
Flur 1 Nr. 1338 (tlw.), 199, 198/2, 198/1, 177, 178/1, 1339 (tlw.) sowie 178/2 (tlw.). Wobei die Hinzunahme der Parzelle 178/2 (tlw.) eine Vergrößerung des Plangebietes gegenüber des Aufstellungsbeschlusses vom 11.02.1993 darstellt.

Da durch die vorgenommene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die vorgenommenen Änderungen nur geringen Umfang haben, wird nach § 13 Abs. 1 BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

#### 2. Örtliche Situation (Bestand)

Im mittleren Bereich der Verbindung zwischen der Straße "Am Bürgerhaus" und der Hauptstraße ist durch Abriß eine Aufweitung im südlichen Rand und eine größere Unterbrechung bzw. Lücke auf der nördlichen Seite entstanden.

...

Während außerhalb des mittleren Bereiches die traufständigen Gebäude mit ihren Fassaden und Nutzungen zur Gasse hin orientiert sind, ist dieser durch unansehnliche, fensterlose Wände, die die Abbruchflächen darstellen, weiterhin durch die räumliche Verbindung zum nördlich liegenden Hinterhof, gekennzeichnet.

Die neueren Gebäude "Am Bürgerhaus 9" und Nr. 25-27 haben die in der Altstadt vorherrschende, kleingliedrige äußere Gestalt. Die Bebauung zur Hauptstraße hin stellt in Dachgestalt - Flach-, Pult- und Walmdach - und Fassadengliederung mehr oder weniger einen Bruch dar.

Die nördliche Eckbebauung Hauptstr. 11 erscheint mit 5 Vollgeschossen zur Hauptstraße hin zu hoch. 4 Vollgeschosse stellen in diesem Bereich zur Hauptstraße hin ein vertretbares Maß dar.

Die im Kernbereich vorhandene Nutzungsmischung "Wohnen und Arbeiten" findet sich auch in diesem Bereich, wobei das Erdgeschoß vornehmlich gewerblich genutzt wird. Der Hinterhof Parzelle Nr. 176/1 und 177 wird durch den ruhenden Verkehr und zur Andienung für das Gebäude Hauptstr. 9 (Commerzbank) genutzt.

### 3. Planungskonzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die beabsichtigte Bebauung soll die Führung der Gassenränder möglichst homogen erscheinen. Eine weiterführende Wirkung soll entstehen. Dies geschieht zum einen durch die Schließung der Baulücke und zum anderen durch einen Anbau auf der gegenüberliegenden Seite, wobei die angegebenen Baugrenzen und Baulinien bestehende Fluchten, Richtungsänderungen aufnehmen, so daß die notwendige Umlenkung ohne große Versprünge geschieht.

Die Andienung des Hinterhofes geschieht weiter über die Parzelle Nr. 198/1. Es ist eine Durchfahrt im EG ausgewiesen.

In der Höhenentwicklung lassen die festgesetzten Traufhöhen einen kontinuierlichen Anstieg der Gebäudehöhe zur Hauptstraße hin zu, so daß dem Bestand bestmöglich entsprochen wird. Damit das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet werden kann, wird in den Bereichen 2 und 3 die GFZ auf 4,0 erhöht.

Die im Kerngebiet bestehende Nähe von Wohnen und Arbeiten wird mit diesem Plan weiter begünstigt, wobei u. a. das EG der gewerblichen Nutzung dient, in den Obergeschossen Wohnraum geschaffen wird.

Zwecks einer besseren und wirtschaftlicheren Erschließung des südlichen Gebäudes, ist im Bereich des 1. Obergeschosses ein Verbindungssteg zwischen den beiden Gebäuden geplant.

...

#### 4. Gebäudeabstände

Zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und der sonstigen erhaltenswerten Eigenarten der Altstadt von Bensheim-Mitte ist es notwendig, daß geringere Abstandsflächen als die in § 6 Abs. 5 HBO festgeschriebenen eingehalten werden müssen. Die StVV der Stadt Bensheim hat zur Erhaltung des historischen Stadtkern eine sinngemäße Bausatzung vor einigen Jahren beschlossen.

Darin sind nach Auffassung der Stadt die halben Abstände des § 6 Abs. 5 HBO für die Belichtung und Besonnung der Wohnungen ausreichend.

Als städtebauliches Ziel wird eine enge Bebauung im Kerngebiet angestrebt, wobei davon ausgegangen wird, daß der Lichteinfallswinkel von 45° nicht immer eingehalten werden kann. Dies soll jedoch im 1. OG gegeben sein.

#### 5. Verkehr-, Ver- und Entsorgung

An der bisherigen verkehrlichen Nutzbarkeit der Gasse ändert sich durch die 3. Änderung nichts. Im wesentlichen wird die Fußgängerbeziehung zwischen der Straße "Am Bürgerhaus" und der Hauptstraße begünstigt.

Bis hin zum Durchfahrtbereich ist vom Bürgerhaus kommend die Oberfläche barrierefrei auszugestalten.

Die bisherige Nutzung des Innenhofes zur Andienung und zur Bereitstellung von Stellplätzen wird beibehalten.

Zur Bemessung des Durchfahrtsprofils wird der Lieferwagen als Bemessungsfahrzeug herangezogen. Aus Sicherheitsgründen wird an der nördlichen Gebäudekante ein lichter Raum von 4,80 m Breite und 2,70 m Höhe verlangt.

Die sonstigen Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die 3. Änderung unwesentlich berührt.

#### 6. Freiflächengestaltung

Zur Berücksichtigung landespflegerischer Gesichtspunkte werden folgende Maßnahmen getroffen:

- a) Zur Verbesserung des Stadtklimas sind kleinkronige Bäume an den angegebenen Stellen zu pflanzen und Fassadenbegrünungen vorzunehmen.
- b) Zur Begünstigung des Grundwasserhaushaltes wird zur Befestigung der Durchfahrt und der nicht überbaubaren Flächen ein wasserdurchlässiger Belag vorgeschrieben. Weiterhin soll ein Verbindungstreifen zwischen den beiden Bäumen des Hinterhofes zur Grundstücksgrenze hin unversiegelt bleiben.

## EINRIFFS-/AUSGLEICHS-BILANZIERUNG ZUR 3. ÄNDERUNG (BOS 4)

Die Bilanzierung wird anhand der Wertliste der Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Die in der Karte dargestellten Flächencharaktere sind in der Tabelle weiter differenziert. Es sind nur solche Flächen bewertet, deren Charakter sich ändern wird.

Bei einigen Größen müssen Annahmen getroffen werden, da der Rechtsplan gewisse Freiheiten zulässt.

<b>FLÄCHEN - BILANZ</b>					
Art der Fläche	WERTPUNKT E	GRÖSSE der FLÄCHE (m <sup>2</sup> )		BIOTOPWERT	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
Asphalt	3	77	0	231	
Schotter-, Kies- Sandfläche	6	205		1.230	
Befestigt und begrünt (z. B. Rasen, Steine)	7		31		217
Innerstädt-isches Grün	14		42		588
Dachfläche (nicht begrünt)	3		147		441
Pflaster	3		49		147
Fassadenbe- grünung	16		4		64
Einzelbäume	45 34		6 3		270 102
Summe:		282 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup>	1 461	1829

In der Summe ergibt sich eine positive Bilanz. Selbst wenn sich einige Größen etwas verändern würden, wäre immer noch mit einer nahezu ausgeglichenen Bilanz zu rechnen.

Bensheim, den 01. JULI 1998



Der Magistrat  
der Stadt Bensheim

*T. Born*  
Born

Erster Stadtrat