

## **Begründung**

zur

### **4. Änderung des Bebauungsplanes BW 15 C "Kappesgärten"**

mit integriertem Grünordnungsplan

in

**Bensheim**

**006-31-002-2975-004-W15C-04**

## GLIEDERUNG

### **I Planungsgegenstand**

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes
2. Beschreibung des Plangebietes
  - 2.1 Bestand
  - 2.2 Planerische Ausgangssituation

### **II Planinhalt**

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
2. Intention des Planes
3. Wesentlicher Planinhalt
  - 3.1 Überblick

### **III Rechtsgrundlagen**

# A

## I Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes

Seitdem das Baugebiet Kappesgärten erschlossen ist, hat eine rege Bau- und Planungstätigkeit in diesem Bereich eingesetzt. Vermehrt sind dadurch aber auch in der letzten Zeit Probleme bei der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke aufgetreten. Da Befreiungen und Ausnahmen vom Bebauungsplan BW 15 C 3. Änderung i. d. Regel nicht erteilt werden, muß, um die betreffenden Grundstücke einer sinnvollen und zum Teil auch kostenverträglichen Nutzung zuzuführen, der Bebauungsplan geändert werden.

### 2. Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 15 C "Kappesgärten" umfaßt alle Grundstücke im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes BW 15 C / 3. Änderung.

#### 2.1 Bestand

Die Grundstücke sind größtenteils noch unbebaut. Die Erschließungsstraßen sind provisorisch fertiggestellt, so daß das Gesamtgebiet als erschlossen anzusehen ist.

#### 2.2 Planerische Ausgangssituation

Die Grundstücke sind nach dem gültigen FNP der Stadt Bensheim aus dem Jahre 1977 als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit im Fortschreibungsverfahren. In ihm sind die entsprechenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

## II Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan ist die rechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung im Plangebiet. Neben den übergreifenden Zielen für eine städtebauliche Entwicklung ist für die 4. Änderung des Bebauungsplanes BW 15 C "Kappesgärten" die sinnvolle und kostenverträgliche Nutzung der genannten Grundstücke von wesentlicher Bedeutung.

#### Belange des Umweltschutzes und der Grünplanung:

Die geplanten Maßnahmen haben keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und der Grünplanung. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ändert sich aufgrund einzelner geringfügiger Erweiterungen der überbaubaren Flächen auch nicht wesentlich.

Für eine heute zum Teil bestehende Hecke, wird ein Pflanzgebot ausgesprochen, für den Fall, daß in dem Bereich Lücken vorhanden sind oder einzelne Sträucher abgängig werden. Dies führt zu einer Verbesserung der ökologischen Situation in dem betroffenen Bereich.

### 2. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan sollen die Vorgaben aus dem sich in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan von Bensheim planungsrechtlich umgesetzt werden.

In den Plangebieten soll die bauliche Nutzung genauer definiert, neuen Nutzungen angepaßt oder nur vereinfacht werden.

Der Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes weist ursprünglich ein allgemeines Wohngebiet aus, wobei im Bereich Nr. 41 außerdem ein Kindergarten geplant ist.

### 3. Wesentlicher Planinhalt

#### 3.1 Überblick

Zur besseren Übersicht werden nur die Grundstücke aufgeführt, bei denen es inhaltliche Änderungen gegeben hat. In Klammer, hinter den aktuellen Flurstücksnummern, die im Bebauungsplan eingetragenen Ordnungsnummern.

Die Änderungen haben für die Grundstücke den folgenden Inhalt:

Grundstück 1027 (11):

Auf dem Grundstück 1027 soll ein Supermarkt zur Versorgung der im Planungsgebiet lebenden Personen errichtet werden. Zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfes werden zusätzlich zur geplanten TG, oberirdische Stellplätze entlang der umgebenden Straßen ausgewiesen. Zur besseren Überbaubarkeit des Grundstückes wird die im Bereich Europa-Allee / Beginenstraße bestehende Baulinie größtenteils in eine Baugrenze umgewandelt.

Aus erschließungstechnischen Gründen werden im Norden sowie im rückwärtigen Bereich der überbaubaren Fläche an der Europa-Allee geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Fläche vorgenommen. Da ein Supermarkt andere Anforderungen an die bauliche Höhe stellt als z. B. Wohnungen, wird die festgelegte Traufhöhe (TH) auf 9,70 m angehoben. Ebenfalls angehoben werden die GRZ und die GFZ, da ansonsten eine Umsetzung des Projektes nicht realisierbar wäre.

Grundstück 1033 (5):

Zur besseren Überbaubarkeit des Grundstückes wird die überbaubare Fläche begradigt, die Geschossigkeit erhöht, ferner wird die Dachform freigestellt und eine Dachneigung festgelegt, um eine Angleichung an die benachbarten Verhältnisse zu erreichen. Im EG soll der Kindergarten eingerichtet werden. Ab dem 1. OG ist eine Wohnnutzung möglich.

Grundstück 1037 (13):

Zur besseren Ausnutzung der Freiflächen sowie zur Abschirmung gegenüber der benachbarten TG-Zufahrt wird die Fläche für Garagen an die westliche Grundstücksgrenze verschoben. Der definierte Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin bleibt erhalten.

Grundstücke 1043 bis 1046 (19-22):

Da sich Reihenhäuser z. Zt. besser am Markt verkaufen lassen als Doppelhäuser, hat sich der Grundstückseigentümer an die Stadt gewandt, mit der Bitte, entsprechende Hausformen zu ermöglichen. Die Änderung in diesem Bereich trägt dem Wunsch des Eigentümers Rechnung, ohne dabei am Maß der baulichen Nutzung etwas zu ändern. Die überbaubare Fläche sowie die Anzahl der Stellplätze werden neu geordnet und ein geringerer Grenzabstand laut Planeintrag zugelassen.

Grundstücke 1047 und 1048 (17):

Zur besseren Vermarktung des relativ großen städtischen Grundstückes, soll die Bebaubarkeit mit einem Doppelhaus ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gleich, es ändert sich nur die überbaubare Fläche sowie der Standort der Garagen und Stellplätze, diese werden nun zum Teil auf Parzelle 1048 angeordnet.

Grundstück 1110 (225):

Zwecks besserer Überbaubarkeit, wird die überbaubare Fläche im Nordosten an den Grundstückszuschnitt angepaßt und die Firstrichtung wird an die in der Umgebung vorherrschende Firstrichtung angepaßt. Da noch keine Flächen für Garagen oder Stellplätze vorhanden waren, werden nun Flächen für diese geschaffen. Am Maß der baulichen Nutzung ändert sich nichts.

Grundstück 1138 (201):

Zur besseren Überbaubarkeit, wird die überbaubare Fläche an den bestehenden Grundstückszuschnitt angepaßt. Am Maß der baulichen Nutzung ändert sich nichts.

Grundstück 1145 (206):

Aus städtebaulichen Gründen wird der Standort der Garage an die südliche Grundstücksgrenze verschoben.

Grundstück 1149 (209):

Das gesamte Grundstück wird hinsichtlich der Art und des Maßes seiner Bebauung an die angrenzenden Gebiete angepaßt und paßt sich damit besser in das Gesamtbild ein.

Teilfläche von Grundstück 1160 (Beginenstraße vor 5):

Im Rahmen der Neuordnung der Stellplätze im Bereich des Grundstückes 1027 (5); wird die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche teilweise neu geordnet.

Grundstücke 1227 bis 1232, 1245 bis 1250, 1258 bis 1265, 1296 und 1297 sowie 1301 bis 1306 (193/194/151-154/186-191/178-185/227 und 228/231-236):

Zur genaueren Bestimmung der Traufwandhöhe wird bestimmt, daß sich die festgelegte Traufwandhöhe bei den Ziffern 4 und 10 auf den durch eine Baulinie bestimmten Gebäudeteil bezieht, der näher an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Bereich der Grundstücke 1033 und 1043 - 1048 (5 und 19-22):

Hier war eine Strauchpflanzung als zu erhaltend festgesetzt. Große Teile der Pflanzung sind durch Baumaßnahmen geschädigt oder bereits abgängig. Hier soll eine Neupflanzung erfolgen.

#### Grundstück 1247 (188):

Hier sollen die Baulinien und Baugrenzen spiegelbildlich zum südlich angrenzenden Grundstück festgesetzt werden, um einen städtebaulich nicht nachvollziehbaren Versprung in einem Doppelhaus zu beseitigen.

#### Grundstück 1031 (7):

Um das Grundstück besser verkaufen zu können, soll die überbaubare Fläche verändert werden, um Reihenhäuser zu ermöglichen. An der GRZ oder GFZ ändert sich nichts.

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind generell nur von einer unerheblichen Geringfügigkeit. Sie tragen jedoch dazu bei, die Grundstücke besser und zu-  
meist auch städtebaulich und kostenmäßig günstiger zu bauen.

### **III Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

MaßnahmenG zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 476, 566)