

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BW 18 „Rheinstraße, Moselstraße und Werner-von-Siemens-Straße“ 2. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Oktober 2003

006-31-002-2975-004-W18-02

SARTORIUS + PARTNER

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

FEHLHEIMER STR. 59
64625 BENSHEIM
TEL.: 06251/1085-0
FAX.: 06251/1085-10

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Änderung	3
2. Geltungsbereich	3
3. Erläuterung der Änderungen.....	3

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bensheim hatte in der Sitzung am 06.03.2003 den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 18 gefasst. Der Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung am 28.03.2003 rechtswirksam.

Im Rahmen der Umsetzung hat sich herausgestellt, dass derzeit auf dem Immobilienmarkt kaum eine Nachfrage für Reihenhausbebauung vorhanden ist. Potentielle Käufer bevorzugen hingegen Einzel- und Doppelhäuser sowie kleine Hausgruppen mit max. 3 Häusern. Betroffen hiervon sind sowohl städtische Grundstücke als auch Grundstücke in Besitz von Bauträgern / Investoren. Um die Vermarktungschancen zu verbessern und auch zukünftig einen größeren Gestaltungsspielraum zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert werden.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans hat eine Fläche von ca. 6740 qm und umfasst die Flurstücke 657, 658, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671 teilweise, 672, 673, 674, 702 und 703 in der Flur 3, Gemarkung Bensheim.

3. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN

Die Änderungen beschränken sich im wesentlichen auf die Festsetzungen der Bauweise. In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 der 1. Änderung waren fast ausschließlich Hausgruppen mit einer Reihenhausbebauung festgesetzt, wobei die Breite der Reihenhäuser auf 6 Meter festgezurr waren.

Im Rahmen der 2. Änderung soll hier die Bauweise dergestalt gelockert werden, dass auf eine einschränkende Festsetzung von speziellen Haustypen verzichtet und lediglich noch die offene Bauweise festgesetzt wird. Hierdurch kann der Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung und Vermarktung der Grundstücke erheblich gesteigert werden und gleichzeitig weiteren Änderungsverfahren aufgrund restriktiver Festsetzungen wirksam entgegengetreten werden.

Das städtebauliche Gesamtkonzept wird hierdurch nicht beeinträchtigt, es erfolgt lediglich eine etwas lockere Bebauung in diesem Bereich.

Weiterhin werden die stark einengenden Baulinien im Bereich der Erschließungsstraßen zugunsten von Baugrenzen ersetzt, um auch hier eine möglichst große Flexibilität bei der Umsetzung zu erreichen. Die städtebaulich gewollte Bauflucht entlang der Haupterschließungsstraßen bleibt erhalten.

Im Bereich des Baugebietes 11 schließlich werden die Baugrenzen geringfügig erweitert und die festgeschriebene Firstrichtung entfernt.

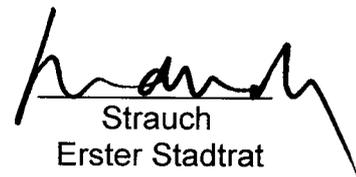
Die von dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffenen textlichen Festsetzungen der 1. Änderung behalten auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung ihre volle Gültigkeit.

Da aufgrund der vorliegenden Änderungen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird das Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Magistrat der
Stadt Bensheim

Bensheim, den 10.11.2003




Strauch
Erster Stadtrat