

# **STADT BENSHEIM**

**Stadtteil Fehlheim**

**Aufstellung des Bebauungsplanes BF 14  
„Im jungen Neurod“**

---

## **Begründung**

aufgestellt durch: **SARTORIUS + PARTNER**  
Planungs- und Ingenieurbüro  
Fehlheimer Straße 59  
64625 Bensheim

Bensheim, im Juli 2001

**006-31-002-2989-004-14-00**

# Inhalt

## 1. Situation und Grundlagen

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Planungsvorgaben
- 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.4 Städtebauliche Situation

## 2. Planungsinhalt

- 2.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 2.3 Gestaltung der Baukörper

## 3. Bodenordnende Maßnahmen

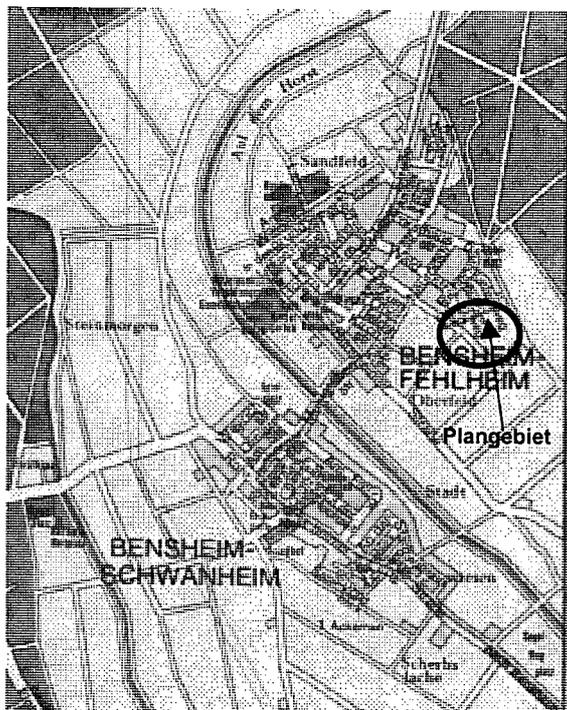
## 4. Ver- und Entsorgung

bearbeitet durch: Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

## 1. Situation und Grundlagen

### 1.1 Anlass der Planung

Der von der Bauleitplanung betroffene Plangeltungsbereich befindet sich im äußersten Südosten des Stadtteiles Fehlheim, am Rande der zusammenhängend besiedelten Ortslage. Anlass und vordergründiges städtebauliches



Ziel der Planung ist die kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen an der östlichen Peripherie durch Weiterführung bereits vorhandener Wohnstrassen. Doch bereits die zeichnerische Darstellung zeigt in der Anordnung der Verkehrswege und Bauflächen offensichtlich, dass das geplante Neubaugebiet hier nur vorübergehend den neuen Siedlungsrand ausbilden soll. Insofern wird die vorliegende Bauleitplanung als Ausgangspunkt einer mittelfristig anvisierten städtebaulichen Gesamtentwicklung im Südosten des Stadtteiles verstanden. Die städtebaulichen und landesplanerischen

Möglichkeiten hierfür wurden bereits auf der Ebene der Regional- und Landesplanung vorbereitet.

Bereits durch die in der jüngeren Vergangenheit vollzogene Siedlungsentwicklung um die gewachsenen Strukturen, die einst den alten Ortskern bildeten, wurden zukunftsgerichtet die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen für eine harmonische Ergänzung und städtebauliche Arrondierung des Wohngebietes südöstlich der Kreisstrasse 67 gelegt. So legt beispielsweise die klar strukturierte Straßenführung die Planungsoption offen, hier weitere Siedlungsflächen zu entwickeln und diese in die Einheit des etablierten städtebaulichen Gefüges des Ortes zu integrieren. Der geplante Siedlungsteil wirkt durch die Offenhaltung städtebaulicher Entwicklungspotentiale nicht, wie dies des öfteren der Fall ist, als künstlicher Anhang an die sonst organisch gewachsene Bebau-

ungsstruktur, sondern bietet die Möglichkeit zum Aufgreifen bereits vorhandener städtebaulicher Grundzüge. Eine natürliche Grenzlinie wird im Nordwesten durch einen Entwässerungsgraben vorgegeben.

Im vorgelegten städtebaulichen Entwurf konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 15 Baugrundstücke entwickelt werden, die ausschließlich für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen sind.

## **1.2 Planungsvorgaben**

Der seit November 2000 verbindliche Regionalplan Südhessen sieht im Bereich südöstlich der bestehenden Siedlungsfläche größere Wohnsiedlungsflächenzuwächse vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der ausgewiesenen Zuwachsfläche, so dass die Bauleitplanung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung übereinstimmt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt für den Plangeltungsbereich „Wohnbaufläche Planung“ dar. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt, das Areal einer verbindlichen Bauleitplanung zuzuführen und zu Wohnnutzungszwecken städtebaulich zu erschließen.

Restriktionen, die der beabsichtigten Bauleitplanung entgegen stehen könnten, bestehen nicht.

## **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan BF 14 „Im jungen Neurod“ bezieht sich auf das Flurstück in der Gemarkung Fehlheim, Flur 3, Nr. 32/40. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

## 1.4 Städtebauliche Situation

Das Areal grenzt im Westen unmittelbar an Wohnbebauung an. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft ein Feldweg und parallel hierzu ein Entwässerungsgraben. Darüber hinausgehend befinden sich Feldgehölzstrukturen, die bereits den Beginn des weitläufigen Waldgebietes „Bensheimer Niederwald“ anzeigen. Eine bauliche Fortentwicklung nach Norden ist damit bereits aus naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Aspekten nicht erwägenswert. Östlich und südlich des Baugebietes schließt die freie Flur mit zumeist intensiv genutzten Ackerflächen an. Die Ackerflächen im Osten reichen ca. zwei Kilometer bis in die Bensheimer Gemarkung im Bereich des Neuwiesenfeldes. Im Süden wird nach ca. 400 bis 500 Meter die Ortslage des Stadtteiles Schwanheim erreicht.

Als planerische Grundlage für das vorliegende Entwicklungskonzept ist im Zuge der Flächennutzungsplanung vorgesehen, ein ca. 300 mal 500 m großes Gebiet bauleitplanerisch vorzubereiten und zukunftsgerichtet als Wohnsiedlungsschwerpunkt für kommende Generationen zu entwickeln. Die verkehrliche und erschließungstechnische Anbindung kann wegen der Großmaßstäblichkeit des geplanten Wohngebietes nicht ausschließlich auf die bereits bestehenden Erschließungsanlagen beschränkt bleiben.

Als substantielle Voraussetzung wird daher auch der Bau einer Verbindungsstrasse zwischen den Ortsteilen Schwanheim / Fehlheim und der Kernstadt verfolgt, die im Bereich des Neuwiesenfeldes an den Berliner Ring anbindet. Mit der Straßenverbindung soll gleichzeitig eine wichtige und dringend erforderliche Entlastung der beengten Ortsdurchfahrt der Strasse „Am Junkergarten“ im Stadtteil Schwanheim geschaffen werden. Auch die beengten Verhältnisse im Bereich der Ortsdurchfahrt der K 67 von Fehlheim würden nachhaltig entlastet werden. Den bisherigen konzeptionellen Überlegungen zufolge soll die Trasse im Süden, zwischen den Ortslagen Schwanheim und Fehlheim, verlaufen. Die Anbindung des Wohngebietes kann unter dieser Voraussetzung im Westen, als Fortführung der bereits bestehenden Erschließungsanlagen, und im Süden an die geplante Umgehungsstrasse erfolgen.

Mit den hier bereits angestellten Planungsüberlegungen hinsichtlich einer übergreifenden Gesamtlösung im Südosten der Ortslage von Fehlheim sollte aufgezeigt werden, dass mit der vorgreiflichen bauleitplanerischen Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes keine vollendeten Tatsachen geschaffen wer-

den, die einer späteren, weiterführenden Lösung unter Umständen entgegen stehen könnten.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanentwurfes ist dementsprechend offen gestaltet. Bereits bestehende städtebaulicher Strukturen werden in den Planentwurf übertragen. Eine Verträglichkeit mit der angedachten Entwicklung im Südosten ist damit gesichert.

## **2. Planungsinhalt**

### **2.1 Städtebauliches Grundkonzept**

Es ist vorgesehen, auf dem Areal eine der Umgebung angepasste, städtebaulich verträgliche Wohnbebauung zu errichten. Die Zulässigkeiten innerhalb des Plangebietes werden daher an den gestalterischen Vorgaben des Gebäudebestandes und der bestehenden baulichen Nutzung gemessen. Aufgrund der Anordnung, Art und Ausbildung der geplanten Bebauung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes definiert werden, sollten sich die geplanten Vorhaben gut in das städtebauliche Gesamtbild der umgebenden, „neuzeitigen“ Bebauungsstruktur einbetten. Die Bebauung innerhalb des bestehenden Wohngebietes wird charakterisiert durch freistehende Einfamilienhäuser in zumeist zweigeschossiger Bauweise. Großzügige Grundstücksfreiflächen umgeben die Wohngebäude. Die Vorgartenbereiche sind in der Regel gärtnerisch angelegt, Stellplätze und Garagen sind entlang der Nachbargrenze angeordnet. Landwirtschaftliche Gehöfte sind in der näheren Umgebung des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden.

Die Erschließung des Areals erfolgt durch die bauliche Weiterführung der bereits bestehenden Wohnstrassen „Eichenweg“, „Buchenweg“ und „Kiefernweg“ in der benötigten Ausbaulänge. Besagte Strassen enden derzeit jeweils stumpf als Stichstrassen und zeigen den Beginn eines ringförmigen Erschließungskonzeptes an.

Zur Wahrung der Belange von Natur und Landschaft ist dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz angefügt. Das hierbei ermittelte Defizit wird durch Inanspruchnahme des Öko-Kontos ausgeglichen. Als Ausgleichsmaßnahme wurden die ehemaligen Ackerflächen in der Gemar-

kung Bensheim, Flur 22, Nr. 4/4, 5/2, 53/2 und Flur 23, Nr. 55/4 in Dauergrünland umgewandelt. Diese Maßnahme ist dem Bebauungsplan zugeordnet.

## 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für die Art der baulichen Nutzung wird im Plangeltungsbereich „WA - Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung reagiert auf die vorhandene bauliche Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft. Im gesamten Geltungsbereich werden die nach § 4 Abs. 3 in einem Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung nicht zugelassen. Dies sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Obergrenzen nach BauNVO vorgegeben und mittels Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die GRZ wird auf 0,4, die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Ergänzend werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt. Die großzügige Auslegung der überbaubaren Flächen eröffnet den künftigen Bauherren den erforderlichen Gestaltungsspielraum.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird die maximal zulässige First- (FH) und Traufwandhöhe (TWH) festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte herangezogen. Desweiteren wird generell maximal eine Zweigeschossigkeit zugelassen.

Zur Wahrung städtebaulicher Belange und zur Gewährleistung eines störungsfreien Einfügens der geplanten Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal 2 WE je Gebäude begrenzt. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang der im Rahmen des Bauantrages zu führende Nachweis der erforderlichen Stellplätze.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese ist wie folgt definiert: Entsprechend der umgebenden Bebauung gilt grundsätzlich „offene Bauweise“, abweichend hiervon ist bei Doppelhausbebauung mit realer Grundstücksteilung eine einseitige Grenzbebauung an der gemeinsamen Nachbargrenze zulässig. In diesem Sinn ist ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

### **2.3 Gestaltung der Baukörper**

Die Dachneigung wird, um den Architekten eine gewisse Planungsfreiheit einzuräumen, auf einen zulässigen Bereich zwischen 25° und 41° a. T. angegeben. Als zulässige Dachformen werden zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung Sattel-, Walm- und Zeltdächer festgesetzt. Auch die Firstrichtungen der Hauptdachflächen werden vorgegeben, da die umgebende Bebauung hier einheitliche Vorgaben erkennen lässt.

### **3. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist vorgesehen. Das Grundstück, das durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur zum Teil überplant wird, ist in der Gesamtheit im Eigentum der Stadt, so dass diese in der Lage ist, die Verkaufsbedingungen zu bestimmen und die Grundstücke zu einem angemessenen Bodenpreis an interessierte Bauherren abgeben zu können.

### **4. Ver- und Entsorgung**

Die äußere Erschließung des Gebietes ist bereits über die angeschlossenen Strassen „Kiefernweg“, „Buchenweg“ und „Eichenweg“ gegeben. Im weiteren notwendige Erschließungsmaßnahmen sind in der erforderlichen Baulänge neu herzustellen.

Alle Grundstücke sind an die öffentliche Wasserleitung und zur Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers an den städtischen Kanal anzuschließen. Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Hierbei sind die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 zwingend einzuhalten. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Der Fließüberdruck in den Löschwasserversorgungseinrichtungen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Bensheim, den 19.07.01

Bensheim, den 19.09.01

Der Magistrat  
der Stadt Bensheim



*[Handwritten signature]*

Born

Erster Stadtrat