



# **STADT BENSHEIM**

## **Bebauungsplan BG 6**

### **„In der Lohrbach“ Erweiterung und 5. Änderung**

---

### **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2010**

**Sartorius + Partner**  
Architekten Ingenieure Stadtplaner

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Erweiterung und Änderung .....	1
1.2	Geltungsbereich der Änderung .....	1
1.3	Verfahren .....	2
1.4	Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot.....	2
<b>2.</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER PLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>3</b>
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
2.3	Stellplätze und Garagen .....	4
2.4	Baugestalterische Festsetzungen .....	4
2.5	Belange des Umweltschutzes .....	4
<b>3.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>5</b>

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Anlass und Ziel der Erweiterung und Änderung

Der Bebauungsplan BG 6 „In der Lohrbach“ ist seit dem 28.08.1979 rechtskräftig. Der Bebauungsplan umfasst den Bereich an der „Hambacher Straße“, „Kandelbornweg“, „In der Lohrbach“ und südliche „Kreuzer Straße“. Mit dem Bebauungsplan wurden insbesondere die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohngebiete (Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete) sowie der Märkerwaldschule und des evangelischen Kindergartens (Fläche für Gemeinbedarf) in diesem Bereich geschaffen.

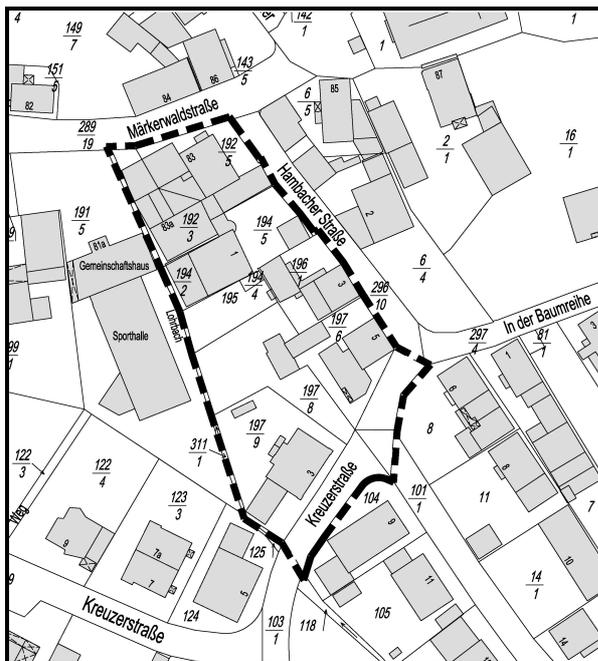
Der Bebauungsplan wurde im Laufe der Jahre bereits viermal geändert. Die Änderungen betrafen ausschließlich den Bereich der Schule und des Kindergartens.

Die vorliegende 5. Änderung und Erweiterung bezieht sich auf das Quartier zwischen „Kreuzer Straße“ und „Märkerwaldstraße“ westlich der „Hambacher Straße“. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans BG 6 wird dabei um einige Grundstücke erweitert.

Die zum Geltungsbereich des Bebauungsplans BG 6 gehörenden Flurstücke 196/1 (tlw.), 197/6, 197/8 und 197/9 sind dort als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Quartier hat sich jedoch insgesamt hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen als auch der Bebauungsdichte faktisch zu einem Mischgebiet entwickelt. Zudem sind im alten Bebauungsplan von 1979 die überbaubaren Flächen sehr eng an den Gebäudebestand angelegt, so dass hier keine Nachverdichtung über eine Hinterliegerbebauung möglich ist.

Da der Eigentümer des Flurstücks 197/8 einen berechtigten Wunsch nach einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit in seinem hinteren Grundstücksteil geäußert hat und eine entsprechende Nachverdichtung innerhalb des Ortskerns städtebaulich sinnvoll ist, sollen mit der vorliegenden 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans BG 6 „In der Lohrbach“ hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### 1.2 Geltungsbereich der Änderung



Quelle: Allgemeines Liegenschaftskataster, Stadt Bensheim

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 101/1 tlw., 192/3, 192/5, 194/2, 194/4, 194/5, 195, 196/1, 197/6, 197/8, 197/9 und 296/10 tlw. in der Flur 1 sowie das Flurstück 103/1 tlw. in der Flur 6, Gemarkung Gronau.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,35 ha.

### 1.3 Verfahren

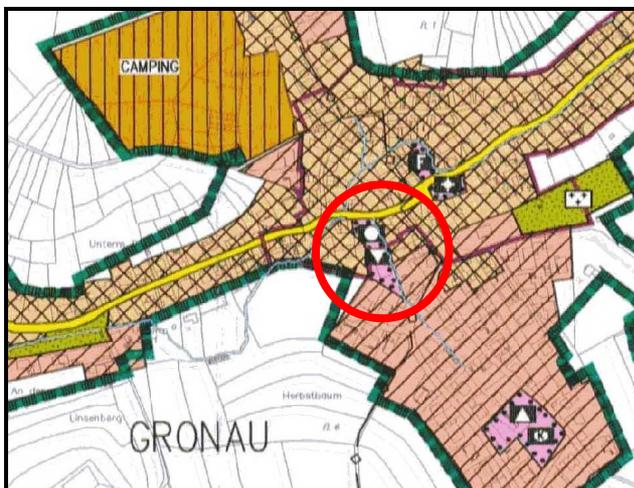
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans im Innenbereich, da sich das Areal sowohl hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen als auch hinsichtlich der Bebauungsdichte zu einem Mischgebiet entwickelt hat. Die Bebauungsplanänderung umfasst nur einen Teilbereich des ursprünglichen Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans BG 6 und wird um einige nördlich angrenzende Grundstücke erweitert.

Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB) durchgeführt wird. Voraussetzung für die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist u.a., dass die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung. Hierauf wird bei der Beteiligung hingewiesen.

### 1.4 Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot



Durch die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes BG 6 sind keine regionalplanerischen und raumordnerischen Ziele nach § 1 Abs. 4 BauGB betroffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim ist der südliche Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche, der nördliche Teil als Mischbaufläche dargestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, wird die Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzung des Bebauungsplans (Mischgebiet) angepasst.

Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Bensheim

## 2. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wesentlicher Inhalt der Änderung ist die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die Bestandssituation. Dabei werden die bisher im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegenden Flurstücke bis zur Märkerwaldstraße in den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung einbezogen, da dieses Quartier aufgrund seiner Nutzungsstruktur und Bebauungsdichte insgesamt dem Ortskern zuzuordnen ist.

Der gesamte Plangeltungsbereich wird daher als „Mischgebiet – MI“ nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen den Bestimmungen der BauNVO entsprechend „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Folgende Nutzungen werden zugelassen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters der Ortsmitte werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und der mit ihnen verbundenen Anziehung von Verkehr mit der Eigenart der Umgebung (dicht bebauter Ortskern) nicht vereinbar.

Die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgt aufgrund der Lage im Ortskern und der vorhandenen städtebaulichen Struktur der Umgebung, welche eindeutig als Mischgebiet zu charakterisieren ist. Im Geltungsbereich selbst befinden sich ein Betrieb für land- und forstwirtschaftliche Maschinen, ein Kfz-Meisterbetrieb sowie ein Lebensmittelladen. In der Nachbarschaft befinden sich weitere Nutzungen, die einem Mischgebiet zuzuordnen sind (Kirche, Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus und weitere gewerbliche Nutzungen). Die Festsetzung als Mischgebiet dient somit insbesondere der Sicherung vorhandener gewerblicher Nutzungen im Ortskern und der Vermeidung von Immissionsschutzproblemen durch lärmintensive Nutzungen in der direkten Nachbarschaft (Gemeinschaftshaus mit Sporthalle) bezüglich der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung im Gebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gebiet MI 2 über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 begrenzt. Die Festsetzungen entsprechen somit der Obergrenze der BauNVO (§ 17 Abs1). Die Zahl der Vollgeschosse (max. II) wird aus dem alten Bebauungsplan übernommen, um die Einfügung neuer Gebäude in das denkmalgeschützte städtebauliche Umfeld zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs.4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

## 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Für den nördlichen, bereits dicht bebauten Bereich (MI 1) werden keine Nutzungszahlen oder überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, da hier eine weitere Nachverdichtung kaum möglich ist und nachträgliche Festsetzungen in einem dicht bebauten Bereich in der Regel zu Problemen und Entschädigungsansprüchen führen können. Im Gebiet MI 1 greift bei baulichen Erweiterungen oder Umnutzungen insofern § 34 BauGB.

Für das Gebiet MI 2 werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten sehr engen Baugrenzen zugunsten eines großzügigen Baufensters erweitert, so dass in diesem Bereich eine zusätzliche Nachverdichtung erfolgen kann.

## 2.3 Stellplätze und Garagen

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim. Im Bebauungsplan werden hierfür keine separaten Flächen ausgewiesen. Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Mischgebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch die landesrechtlichen Bestimmungen der HBO geregelt.

## 2.4 Baugestalterische Festsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs.4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs.4 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Damit sich eine nachträgliche Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt, werden analog zum alten Plan nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 55° zugelassen. Im Zusammenhang mit der max. Zahl der Vollgeschosse (siehe Kapitel 2.1) kann somit eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Umgebung vermieden werden.

## 2.5 Belange des Umweltschutzes

Da der vorliegende Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann auf die förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es bedarf somit keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren<sup>1</sup>.

Gleichwohl sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Planung zu beachten.

Der Geltungsbereich ist bereits weitestgehend versiegelt (Gebäude, Hofflächen, Zufahrten etc.). Der bislang unbebaute Teil des Flurstücks 195 und 197/8 wird intensiv als Garten/Rasenfläche genutzt. Nennenswerte Gehölze oder sonstige wertvolle oder besonders schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

---

<sup>1</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 - Mustererlass).

Aufgrund der dichten Bebauung, der baulichen Struktur und der fehlenden Biotopstrukturen ist im Plangebiet nicht mit Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 42 BNatSchG zu rechnen. Es liegen diesbezüglich keine konkreten Hinweise vor. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG sind jedoch auch weiterhin im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen zu beachten.

Insgesamt trägt die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) durch Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen Rechnung. Bislang baulich ungenutzte Flächen im Außenbereich werden geschont.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach heutigen Erkenntnissen keine Altlasten bekannt.

### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Das Anwesen Märkerwaldstraße 83 liegt als Einzeldenkmal auch innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Am Römer, Hambacher Straße, Hintergasse, In der Baumreihe, Märkerwaldstraße“, die den größten Teil des Ortskerns von Gronau umfasst. Bei dem Gebäude handelt es sich um das um etwa 1800 gebaute ehemalige Gasthaus „Zur grünen Aue“, welches für das Ortszentrum von historischer und städtebaulicher Bedeutung ist.

Das Gebäude Kreuzer Straße 3 ist zudem als Einzeldenkmal ausgewiesen. Es handelt sich um ein 1722 ursprünglich in der Märkerwaldstraße errichtetes Pfarrhaus, welches nach dem 1. Weltkrieg abgetragen und am heutigen Standort wieder aufgebaut worden ist.

Die Abgrenzung der Gesamtanlage sowie die Einzeldenkmale sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.