

Stadtentwicklungsamt
61 br-ah

Begründung
zum Bebauungsplan BWI 9A "Buschernweg" Wilmshausen

Für den Bereich lagen konkrete Bauwünsche vor. Um Klärung zu bekommen, welche Grundstücke zum Innenbereich und welche zum Außenbereich gehören, wurde eine Abrundungssatzung erstellt. Aufgrund der Besonderheiten wurde eine differenzierte Planung vorgenommen. Im Laufe des Verfahrens stellte sich heraus, daß eine hohe Regeldichte erforderlich ist, um die gewünschte Struktur des Gebietes sicherzustellen. Eine Beurteilung der Vorhaben im Rahmen einer Abrundungssatzung, also nach den Kriterien des § 34 BauGB, Einpassung in die Umgebung gem. der bestehenden Bebauung, erscheint nicht ausreichend und schwierig, vor allem in Bezug auf das Maß der Nutzung und die unterschiedlichen Geländeverhältnisse. Da die hier erforderliche Regeldichte das Instrument der Abrundungssatzung übersteigt, wird es notwendig, hier einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Nur so kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Eine Wiederholung des Verfahrens ist nicht erforderlich, da im Rahmen der Abrundungssatzung das Verfahren, wie für einen Bebauungsplan erforderlich, durchgeführt wurde mit Bürgerbeteiligung, Trägeranhörung, Offenlage etc. und den entsprechenden Fristen. Die Anhörung und Offenlage erfolgte mit den bestehenden Festsetzungen. Eine weitere Auswertung der Festsetzungen erfolgte im nachhinein nicht.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Bauland ausgewiesen, eine Anpassung des FNP ist nicht erforderlich.

Nach Abklärung mit dem Regierungspräsidium und aus den oben genannten Gründen wird für diesen Bereich nicht eine Abrundungssatzung aufgestellt sondern erfolgt eine Umwandlung in einen Bebauungsplan.

Da es sich um ein Gebiet mit dringendem Wohnbedarf handelt, wird das Verfahren gem. BauGB-Maßnahmengesetz gewählt.

Magistrat der Stadt Bensheim



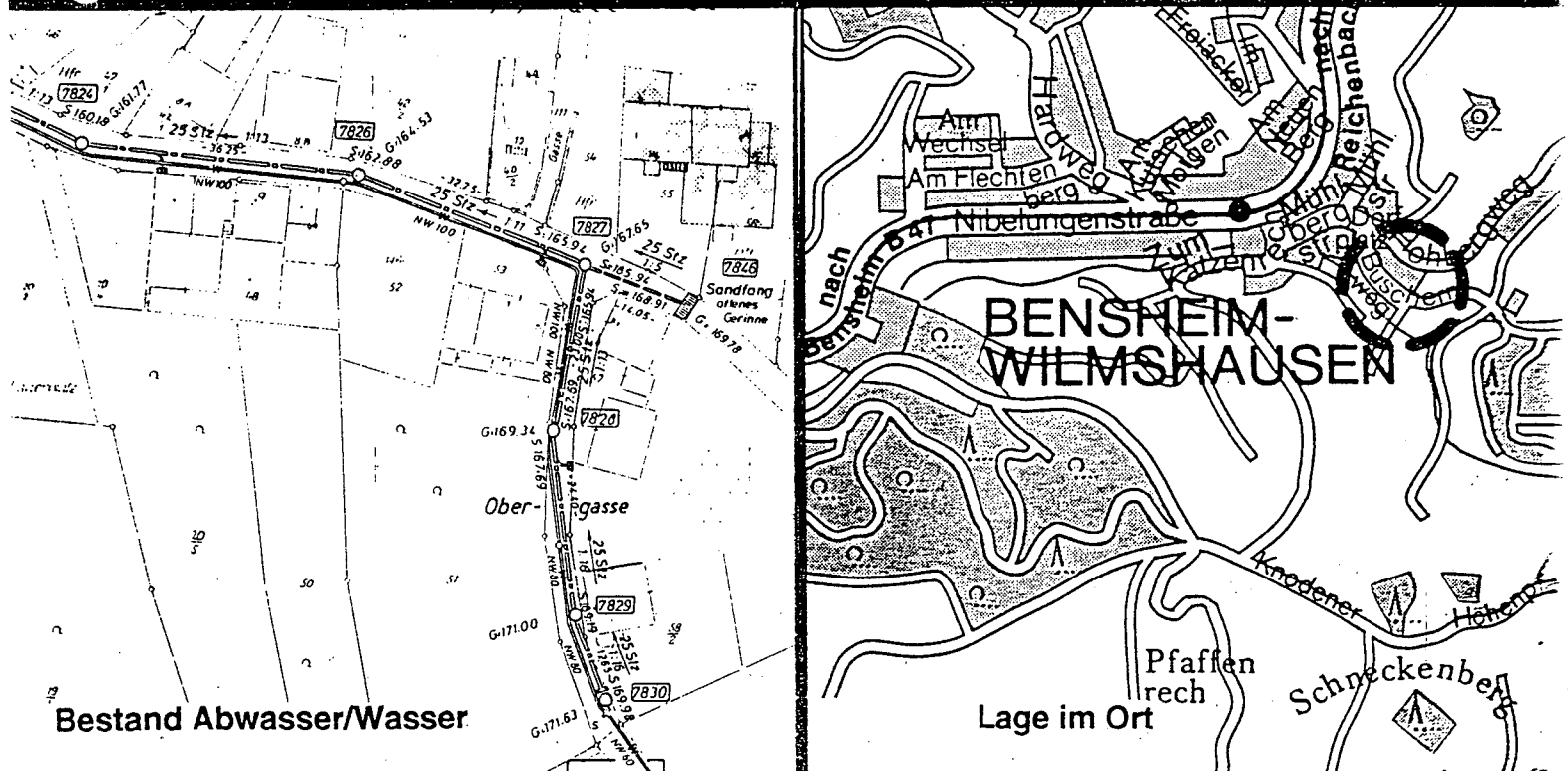
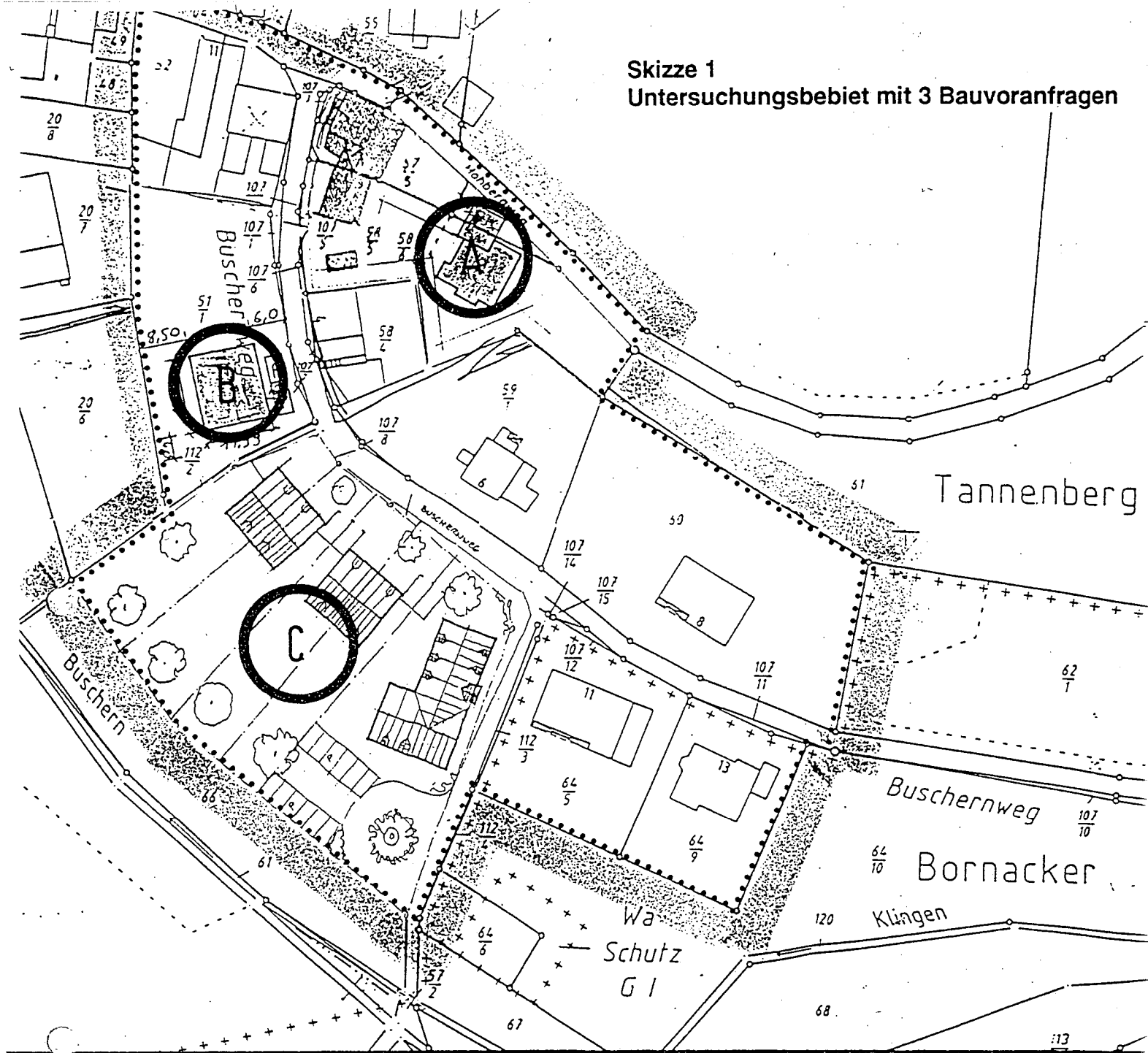
Born
Born

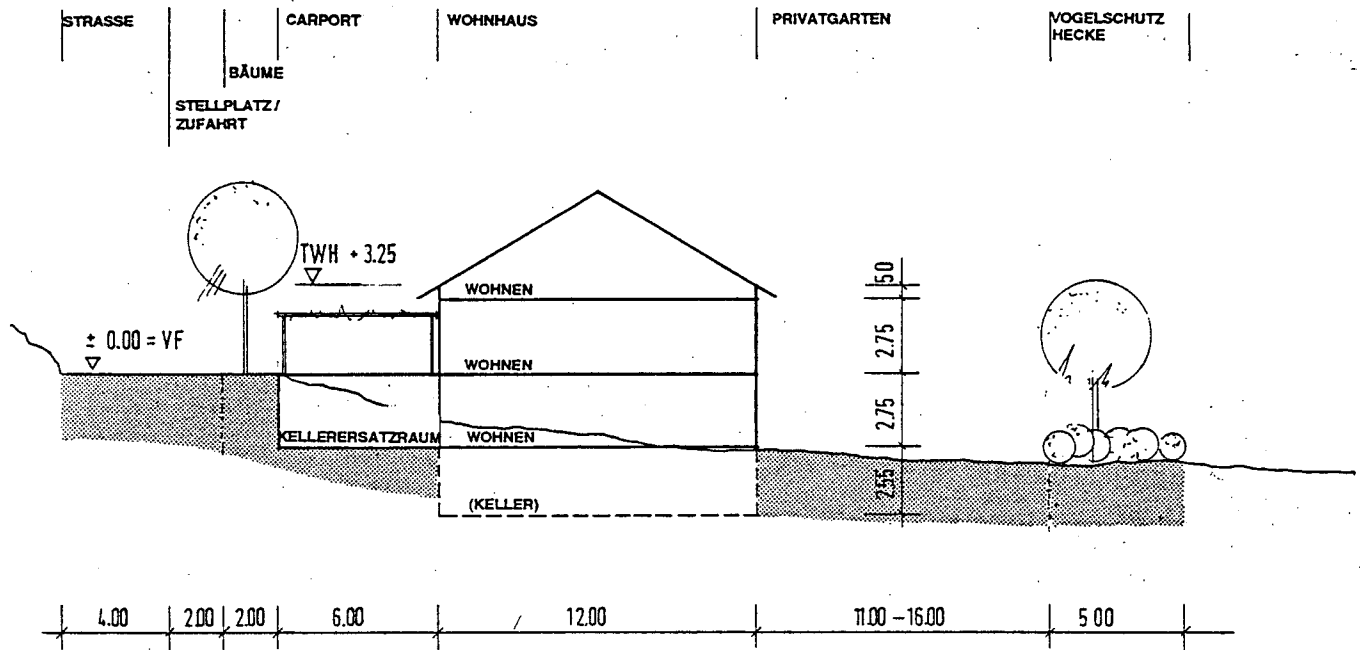
Erster Stadtrat

Bensheim, den 22. FEB. 1996

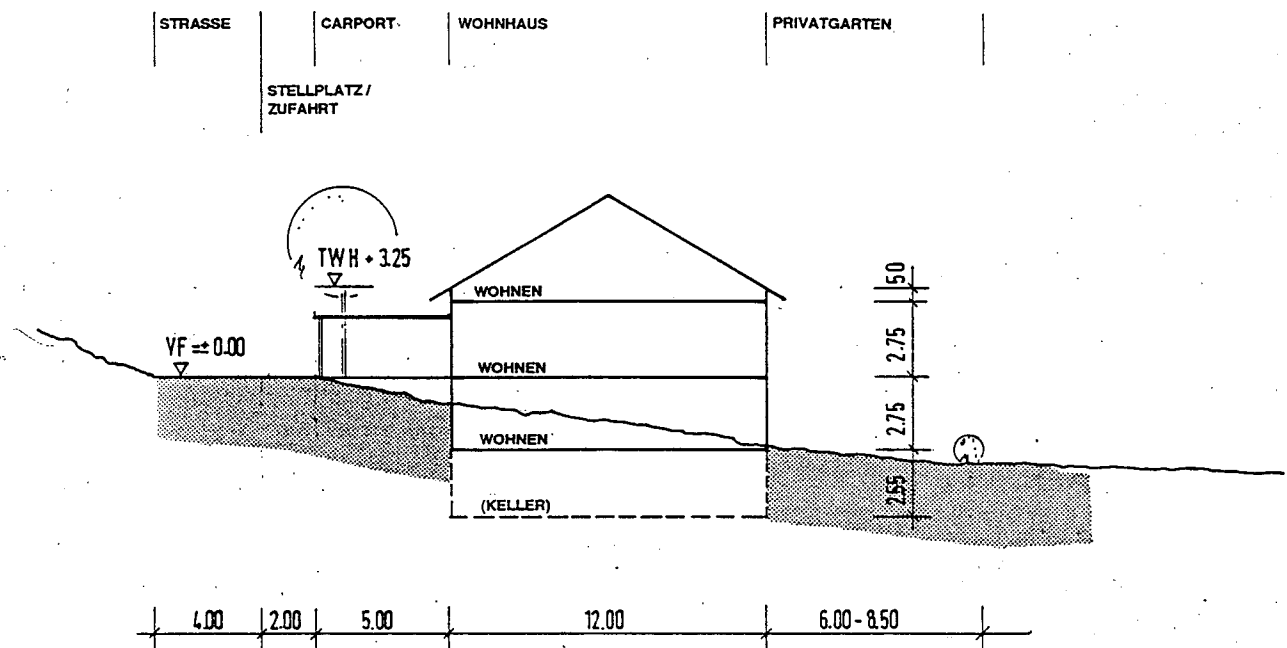
006-31-002-3079-004-09A-00

Untersuchungsgebiet mit 3 Bauvoranfragen





Schemaschnitt WR 2: Satteldach 25° - 30° mit Carport und Kellerersatzraum



Schemaschnitt WR 1: Satteldach 30° - 35° mit Carport