

- Stadtbauamt/Hochbau -

Heppenheim, den 18.05.1988
600-Schr./he

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Heppenheim "Nordstadt"

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet "Nordstadt" wurde nach mehrjährigem Verfahrensverlauf am 31.05.85 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt.

Er weist in den Bauquartieren 1 - 6 ein- und zweigeschossige Bauweise als Einzelhaus-, Reihenhaus- und Kettenhausbebauung und in den Bauquartieren 7 Geschosßbau für die Einrichtung von Eigentums- und Mietwohnungen aus.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich zum einen auf zeichnerische Änderungen des südwestlichen Bauquartiers 7a, das an Stelle der bisher offenen Bauweise geschlossene Blockrandbebauung mit max. 4 Geschossen vorsieht.

Die GBO beabsichtigt, auf ihrem Grundstück im Baugebiet "Nordstadt" im nördlichen Anschluß an den bereits als 1. Bauabschnitt vorliegenden Bauantrag einen 2. Bauabschnitt zu errichten.

Das 4-geschossige Gebäude soll um ca. 20,0 m nach Norden verlängert und im Übergangsbereich zur Reihenhausbebauung (Bauquartier 5) auf ca. 3,0 Geschosse abgestuft werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte "offene Bauweise" soll dabei mit einem Gebäude von 60 m Gesamtlänge um 10 m überschritten werden. Auf Anregung des Kreises soll hierfür eine vereinfachte Planänderung vorgenommen und durch geschlossene Bauweise gekennzeichnet werden.

Unter Berücksichtigung folgender Aspekte wird o.g. Veränderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für vertretbar gehalten:

1. Der Baukörper wirkt durch die Abschrägung der Gebäudeecken und damit Reduzierung der Gebäudefront auf ca. 45 m optisch kürzer.
2. Über das jetzt vorgelegte Maß hinaus ist eine weitere Ausdehnung nicht möglich.
3. Bei Einhaltung der "offenen Bauweise" ist nur eine Gebäudelücke von max. 5 m durchsetzbar, so daß keine wirksame Unterbrechung des Gebäudes entstehen würde.
4. Durch die höhenmäßige Abstufung des Baukörpers im nördlichen Bereich entsteht eine städtebaulich gewünschte und für die anschließende Reihenhausgrundstücke weniger beeinträchtigende Bebauungssituation, als dies mit der zulässigen 4-geschossigen Bebauung unter Einschaltung der offenen Bauweise erreicht werden könnte.

Die Tiefgarage bleibt in der bisher vorgesehenen Form bestehen.

- 2 -

Durch vorstehend genannte Maßnahmen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Im nördlichen Änderungsbereich - Bauquartier 5 - ist Reihenhausbebauung vorgesehen. Im vorliegenden Plan wurde die Reihe um ein Gebäude an der Ostseite ergänzt. Dadurch wird die überbaubare Fläche um 2,00 m nach Osten erweitert.

Da es sich hier um ein relativ breites Eckgrundstück handelt, auf dem aus gestalterischen Gründen eine etwas differenzierte Gebäudeform vorgesehen war, ist es möglich, durch Teilung des Grundstücks o.g. Ziel zu erreichen. Im Hinblick auf eine wirtschaftlichere Verwertung des Grundstücks durch die Gemeinn. Bau-genossenschaft Odenwald e.G., in deren Besitz sich auch dieses Areal befindet, ist es gerechtfertigt, das östliche Grundstück zu teilen und durch ein Reihenhausgrundstück zu ergänzen.

Durch o.g. Maßnahmen sind ebenfalls die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die weiteren Änderungen und Ergänzungen beziehen sich auf das Bauquartier 6a.

Im Bauquartier 6a zwischen Bundesbahn und der Straße In den Mahden war eine zweigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte rückwärtige Auffüllung des Gelände bis auf OK Untergeschoß, läßt in diesem Bereich nur eine eingeschossige Bebauung zu, während das Gebäude entlang des Wohnweges "In den Mahden" zweigeschossig in Erscheinung tritt. Die zwingend zweigeschossig festgesetzte Bauweise wird deshalb auf eine Empfehlung des Kreisbauamtes als maximal zweigeschossige Bauweise verändert.

Die im Bereich der Wohnwege (Ostseite der Gebäude) auf 5,40 m festgesetzte Traufhöhe, gemessen von OK Wohnweg, bleibt erhalten und damit auch der gewünschte städtebauliche Maßstab. Somit bleiben die Grundzüge der Planung auch von dieser Änderung unberührt.


(Obermayer)
Bürgermeister