

-Stadtbauamt/Hochbau-

Heppenheim, den 05.04.1989
601-Schr./nh

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
Heppenheim Nordstadt

- Der Bebauungsplan für das Wohngebiet "Nordstadt" wurde nach mehrjährigem Verfahrensverlauf am 31.05.1985 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt.

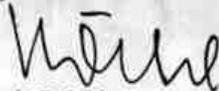
Er weist in den Bauquartieren 7, Geschößbau für die Einrichtung von Eigentums- und Mietwohnungen aus.

- Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den südlichen Bereich zwischen der Straße im Schlüssel und der Rebenstraße, wo in dem mit 7a bezeichneten Teil eine zeichnerische Änderung für den letzten Bauabschnitt vorgenommen werden soll.

- Die abschließende Planung des Bauträgers sieht hier einen Baukörper von ca. 65 m und damit länger als 50 m vor, wodurch statt "offener Bauweise" die planungsrechtliche Festlegung als "geschlossene Bauweise" erforderlich wird. Hiermit verbunden ist die ursprünglich nicht vorgesehene Überbauung der Tiefgaragenzufahrt.

Unter Berücksichtigung folgender Aspekte wird o.g. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG für vertretbar gehalten:

1. Der Baukörper ist entsprechend dem Verlauf der Straßen und Baugrenze in abgewinkelter Form vorgesehen und tritt hierdurch im jeweiligen Straßenbereich kleiner in Erscheinung.
2. Es handelt sich bei der geplanten Maßnahme um den letzten Bauabschnitt im vorliegendem Areal, womit ein vertretbarer baulicher Abschluß geschaffen wird.
3. Mit der Überbauung der Tiefgaragen-Zu- und Abfahrt wird eine Abschirmung der Lärmquelle gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung hergestellt und damit gegenüber einer offenen Zufahrt eine Reduzierung der Nachbarbeeinträchtigung bewirkt.
4. Durch die geplante Maßnahme wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.



(Röckl)
Erster Stadtrat