Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(April 2017)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt“ in Lampertheim zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt“ in Lampertheim wird der bestehende Bebauungsplan 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt“ (in Kraft getreten am 04.09.1990) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

In den zeichnerisch festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (Teilbereiche „$GE_{E2.1}$“, „$GE_{E2.2}$“ und „$GE_{E2.3}$“) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist das Plangebiet jedoch nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt zu gliedern:

In den zeichnerisch festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (Teilbereiche „$GE_{E2.1}$“, „$GE_{E2.2}$“ und „$GE_{E2.3}$“) wird als Einschränkung festgesetzt, dass hier ausschließlich solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,k}$ nach DIN 45691 tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente $L_{EK,k}$ in dB(A)/m²:

Teilbereich	$L_{EK,Tag}$ [dB(A)/m²]	$L_{EK,Nacht}$ [dB(A)/m²]
$GE_{E2.1}$	60	52
$GE_{E2.2}$	61	40
$GE_{E2.3}$	61	40

Die aufgeführten Emissionskontingente gelten für die Richtungssektoren A bis D.

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: X = 462693, Y = 5493615 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)
Richtungssektor A: (31°/152°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
Richtungssektor B: (152°/176°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
Richtungssektor C: (176°/272°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
Richtungssektor D: (272°/31°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,k}$ um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag [dB(A)/m²]	Zusatzkontingent Nacht [dB(A)/m²]
A	6	3
B	0	0
C	3	2
D	11	5

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A2 der DIN 45691 zu erfolgen.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

In den zeichnerisch festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (Teilbereiche „$GE_{E2.1}$“, „$GE_{E2.2}$“ und „$GE_{E2.3}$“) können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone, Preismasten etc.) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Gewerbebetrieb ist zudem nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.

In den zeichnerisch festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (Teilbereiche „$GE_{E2.1}$“, „$GE_{E2.2}$“ und „$GE_{E2.3}$“) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß folgender Sortimentsliste:

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
• Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen	• Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitätswaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte	• Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

Ausgenommen hiervon ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Zusammenhang mit Tankstellen (Tankstellenshops), der bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig ist.

Für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe kann zentrenrelevanter Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

- Vorhaben, die gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 UVPG) in Spalte 1 der UVP-Pflicht oder gemäß Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.

  Vorhaben, die gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 UVPG) gemäß Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, können als Ausnahme zugelassen werden, sofern als Ergebnis der Vorprüfung festgestellt wird, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht. Diese Ausnahme gilt nicht für Einzelhandelsvorhaben.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Teilbereiche „$GE_{E2.1}$“ und „$GE_{E2.2}$“ des „Eingeschränkten Gewerbegebietes“:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß:	0,6
Maximale Höhe baulicher Anlagen:	12,00 m über Bezugspunkt B = 93,46 müNN (siehe Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung)
Maximale Traufhöhe:	9,50 m über Bezugspunkt B = 93,46 müNN (siehe Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung)

Teilbereich „$GE_{E2.3}$“ des „Eingeschränkten Gewerbegebietes“:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß:	0,6
Maximale Höhe baulicher Anlagen:	7,00 m über Bezugspunkt B = 93,46 müNN (siehe Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung)
Maximale Traufhöhe:	5,00 m über Bezugspunkt B = 93,46 müNN (siehe Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung)

Bei baulichen Anlagen mit Pultdachkonstruktion gilt die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Höhe der höheren Außenwandseite (einschließlich eventueller Attika) und die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximal zulässige Höhe der niedrigeren Außenwandseite (einschließlich eventueller Attika).

Bei baulichen Anlagen mit Flachdachkonstruktion gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximal zulässige Höhe der Außenwände (einschließlich eventueller Attika).

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Einfahrten und freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone, Preismasten etc.) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit den Kennzeichnungen „A1“ und „A2“.

Carports (überdachte Stellplätze bzw. offene Garagen) und Garagen mit ihren Einfahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltung, im Sinne der BauNVO sind nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LEDs) zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bestandsbäume und innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A1“ zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A1“ sind mindestens 1 Gehölz je 1,5 m² Pflanzfläche sowie 2 Heister und 1 Laubbaum-Hochstamm je angefangene 100 m² Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A2“ ist mindestens 1 Gehölz je 1,5 m² Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Pflanzdichte ist nach Art zu variieren und soll einen gestuften und gruppierten Aufbau der Pflanzung zum Ziel haben.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ der Neuschloßstraße sind mindestens 12 Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten gemäß den aktuellen „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der FLL zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm Stammumfang,
- Verpflanzte Heister, mit Ballen, 150 - 175 cm,
- Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 40 - 60 cm.

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Zwischen den zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ (Teilflächen der Industriestraße und der Neuschloßstraße) und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Standflächen für Abfallbehältnisse nicht zulässig.

2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Zwischen den zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ (Teilflächen der Industriestraße und der Neuschloßstraße) und den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen insgesamt maximal 50 % der Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten genutzt werden.

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Freiflächenplan:

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen detailliert dargestellt werden.

Pflanzzeitpunkt:

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

2. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Lampertheim im Zuge dieser Planung keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwendung wassergefährdender Stoffe (z.B. Kraftstoff in einer Tankstelle) besondere, bauliche Sicherheitsvorkehrungen erforderlich werden (z.B. Auftriebssicherheit unterirdischer Kraftstofftanks), um den Anforderungen des Grundwasserschutzes zu entsprechen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei bauaufsichtlichen Verfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, zu beteiligen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

3. Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen einer künftigen Bebauung bei der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist derzeit mit Flurabständen von 4 - 5 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001) zu rechnen. Im Plangebiet wurden auch niedrige Grundwasserstände von 5 - 7,5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1976). Maßgeblich sind jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird insbesondere hingewiesen. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen mit einer mittleren Überflutungshöhe von 0,0 m bis 0,5 m überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

4. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Das nicht verwendete Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

5. Immissionsschutz

Die Kontingentierungsfestsetzung (siehe Festsetzung A.1.) wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente (zzgl. Zusatzkontingente) und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschimmissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).

6. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gehölzrodungen die zeitlichen Beschränkungen des § 39 BNatSchG (zulässig nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) zu beachten sind, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden bzw. das Risiko eines solchen zu reduzieren.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Es wird zudem empfohlen, im Zweifelsfall eine fachlich geeignete Person zur Beurteilung der Situation bereits vor der Durchführung von Maßnahmen einzuschalten.

7. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume nach DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Grundsätzlich sollte bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung (z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten) vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen (z.B. Sicherung der Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen oder Verschiebung der Gehölzstandorte) notwendig. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei Neuverlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsträger zu errichten.

8. DIN-Normen

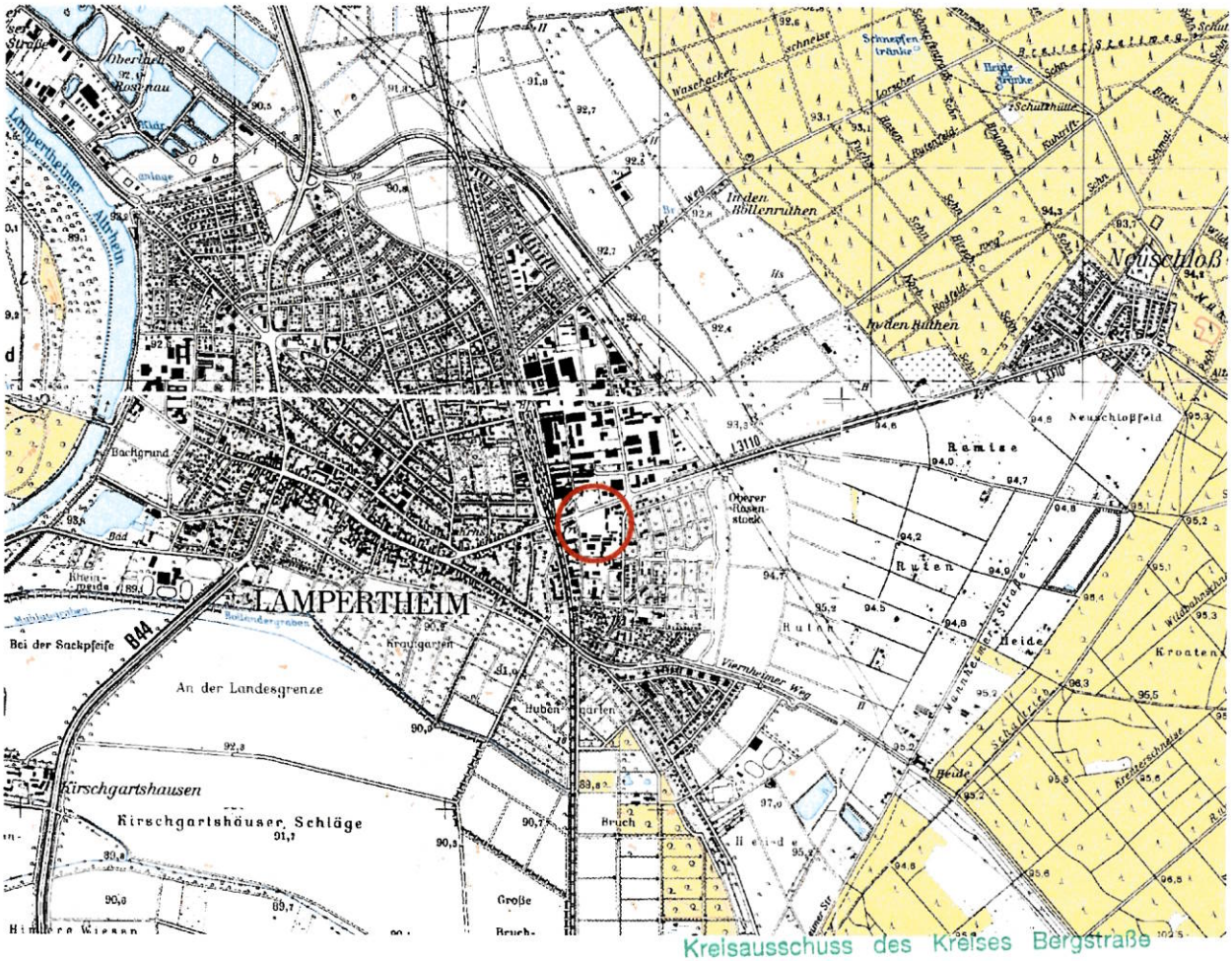
Folgende DIN-Normen, auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen wird, können bei der Stadtverwaltung Lampertheim eingesehen werden:

DIN-Norm	Inhalt	Derzeitiges Ausgabedatum
DIN 4109-1	Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen	2016-07
DIN 14090	Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken	2003-05
DIN 18005-1	Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung	2002-07
DIN 18005-1 Beiblatt 1	Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung	1987-05
DIN 18920	Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen	2014-07
DIN 45645-1	Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Messungen - Teil 1: Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft	1996-07
DIN 45691	Geräuschkontingentierung	2006-12
DIN ISO 9613-2	Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2:1996)	1999-10

Ordnungsschlüssel: 006-31-13-3019-004-043I-05

Stadt Lampertheim

5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt“ in Lampertheim



Kreisausschuss des Kreises Bergstraße

Rechtsexemplar

Satzung veröffentl. am 24.06.2017

Rechtswirksam am 25.06.2017

Begründung

April 2017

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 4

I.1 Situation und Grundlagen 4
I.1.1 Anlass und Ziel der Planung 4
I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 4
I.1.3 Planungsvorgaben 5
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 8
I.1.5 Erschließungsanlagen und Verkehrsuntersuchung 8
I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange 10
I.1.7 Bodenschutz 14
I.1.8 Denkmalschutz 15
I.1.9 Immissionsschutz 16
I.1.10 Belange des Kampfmittelräumdienstes 17

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 17
I.2.1 Art der baulichen Nutzung 17
I.2.2 Maß der baulichen Nutzung 20
I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 21
I.2.4 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen 22
I.2.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft 22
I.2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) und sonstige auf das Gebiet anzuwendende Regelungen 25

I.3 Bodenordnende Maßnahmen 25

II. Belange von Natur und Landschaft 26

III. Planverfahren und Abwägung 27

III.1 Aufstellungsbeschluss und Wahl des Planverfahrens 27

III.2 Abwägung zur vorgezogenen Behörden- und Trägerbeteiligung 27

III.3 Förmliche Öffentlichkeits- sowie erneute Behörden- und Trägerbeteiligung 53

III.4 Satzungsbeschluss 71

Anlagen:

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung; FIRU GfI mbH, Kaiserslautern

Anlage 2: Verkehrsuntersuchung; Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt

Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme zur Zufahrtssituation zum Grundstück, hier: Ausbildung der Linksabbiegespur; Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt

Anlage 4: Gutachterliche Stellungnahme zur verkehrlichen Situation für den städtischen Busverkehr, hier: Verlegung der Bushaltestelle „Neuschlossstraße"; Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Plangebiet befinden sich derzeit im Nordwesten das Restaurant einer Fast-Food-Kette und im Süden die Betriebs- bzw. Lagerflächen eines ortsansässigen Bauunternehmens. Nachdem der bisherige Lebensmitteldiscounter im Nordosten des Plangebietes seinen Filialstandort vor einiger Zeit innerhalb Lampertheims verlagert hat, wurde das seither leerstehende Gebäude durch den Eigentümer, nämlich das bereits erwähnte Bauunternehmen, mittlerweile niedergelegt. Der Eigentümer beabsichtigt, auf den Flächen des ehemaligen Discountmarktes eine Tankstelle sowie eine Waschstraße anzusiedeln. Das Grundstück soll an die separaten Betreiber der Tankstelle und der Waschstraße jedoch lediglich verpachtet werden, sodass die Firma auch künftig Grundstückseigentümerin bleibt.

Der Anlass der Planung ist in erster Linie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Tankstelle und der Waschstraße, da nach derzeitigem Bebauungsplan die Errichtung von Tankstellen im Plangebiet unzulässig ist. In diesem Zuge soll aber auch eine direkte Zufahrt zur Tankstelle und Waschstraße über die Neuschloßstraße ermöglicht werden, weshalb die Zufahrt von der Neuschloßstraße zur Andienung des bisherigen Discountmarktes, die nach Nutzungsaufgabe des Marktgebäudes zwischenzeitlich stillgelegt wurde, nun zu einer vollwertigen Grundstückszufahrt ausgebaut werden soll.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch Vorgaben in Bezug auf den Immissionsschutz zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Nutzungen im Plangebiet, vor allem der Betriebsfläche der Baufirma, und den umliegenden Nutzungen bestimmt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die geplante Errichtung einer Tankstelle und einer Waschstraße zwar den konkreten Anlass und das Planungserfordernis bieten, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu gewährleisten. Dennoch stellt die Bebauungsplanänderung - wie der bestehende Bebauungsplan auch - eine Angebotsplanung dar, wird also nicht vorhabenbezogen aufgestellt. Die bisherigen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes werden, sofern aus heutiger Sicht noch sinnvoll oder erforderlich, übernommen, sodass auch weiterhin eine übliche Nutzung des Gewerbegebietes seitens der Stadt Lampertheim angeboten werden kann.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Neuschloßstraße und östlich der Industriestraße in Lampertheim. Westlich der Industriestraße liegen weitere Betriebsflächen des bereits erwähnten Bauunternehmens und südlich davon der städtische Bauhof. Weiter westlich grenzt die Bahnlinie Frankfurt - Mannheim an.

Damit die Erschließungs- und insbesondere Zufahrtssituation eindeutig geregelt ist, werden sowohl Teilflächen der Industriestraße als auch der Neuschloßstraße in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen. Damit können diese Flächen, die im Falle der Teilflächen der Neuschloßstraße bislang unbeplant sind, eindeutig ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen baurechtlich festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst daher folgende Grundstücke in der Gemarkung Lampertheim: Flur 10, Flurstücke Nr. 188/40, Nr. 188/42, Nr. 188/48 und Nr. 188/64 (teilweise) sowie Flur 16, Flurstücke Nr. 197/17, Nr. 197/18, Nr. 197/21, Nr. 197/23, Nr. 197/24, Nr. 201/2, Nr. 347/40, Nr. 347/41 (teilweise) und Nr. 347/44.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,22 ha.

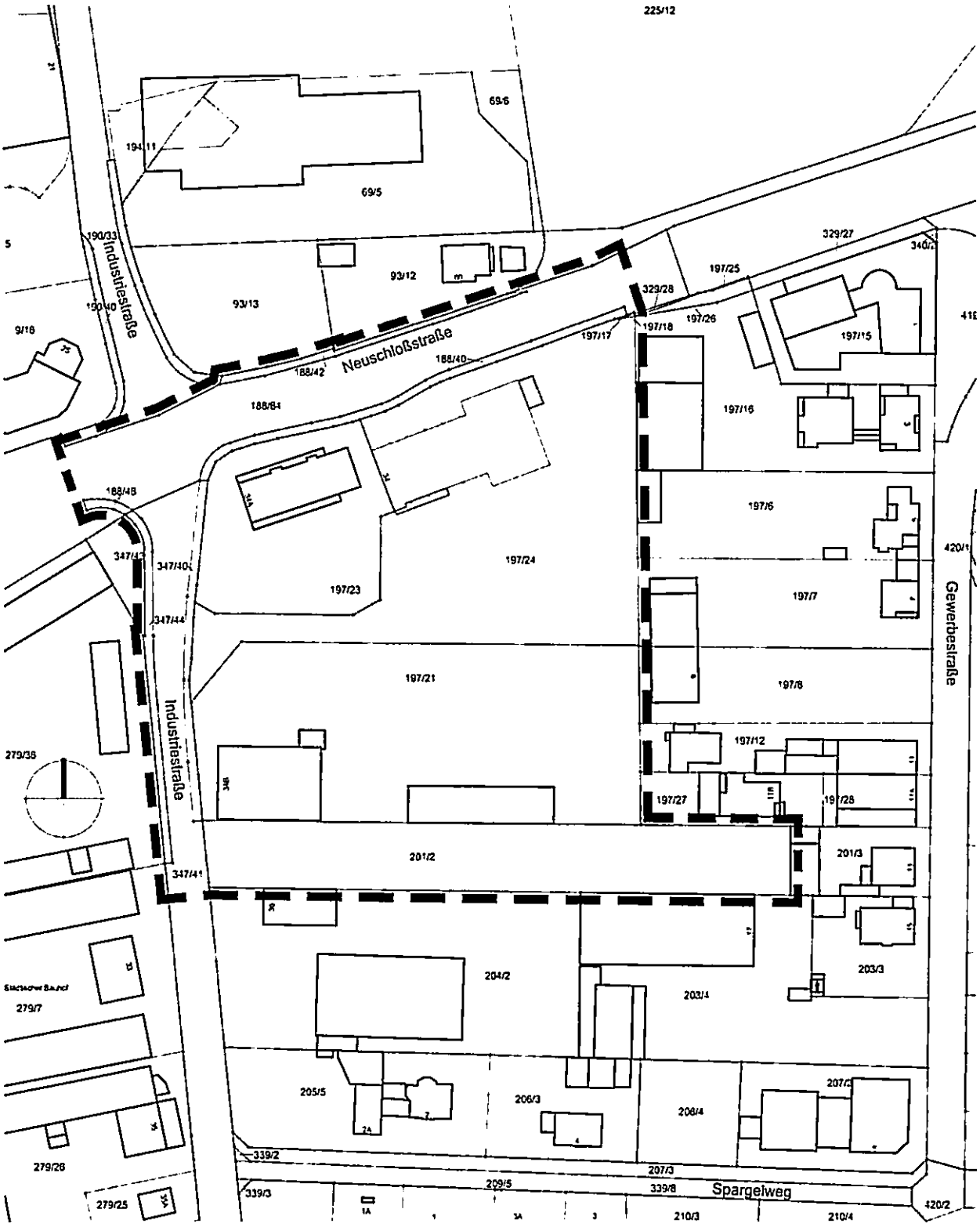


Abbildung 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt" in Lampertheim (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" dargestellt. Im nördlichen Planbereich ist eine „Rohrfernleitung (ab 300 mm Durchmesser), Bestand" dargestellt, die allerdings nicht (wie nach

der Darstellung des Regionalplanes anzunehmen) innerhalb des Gewerbegebietes, sondern in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Neuschloßstraße verläuft.

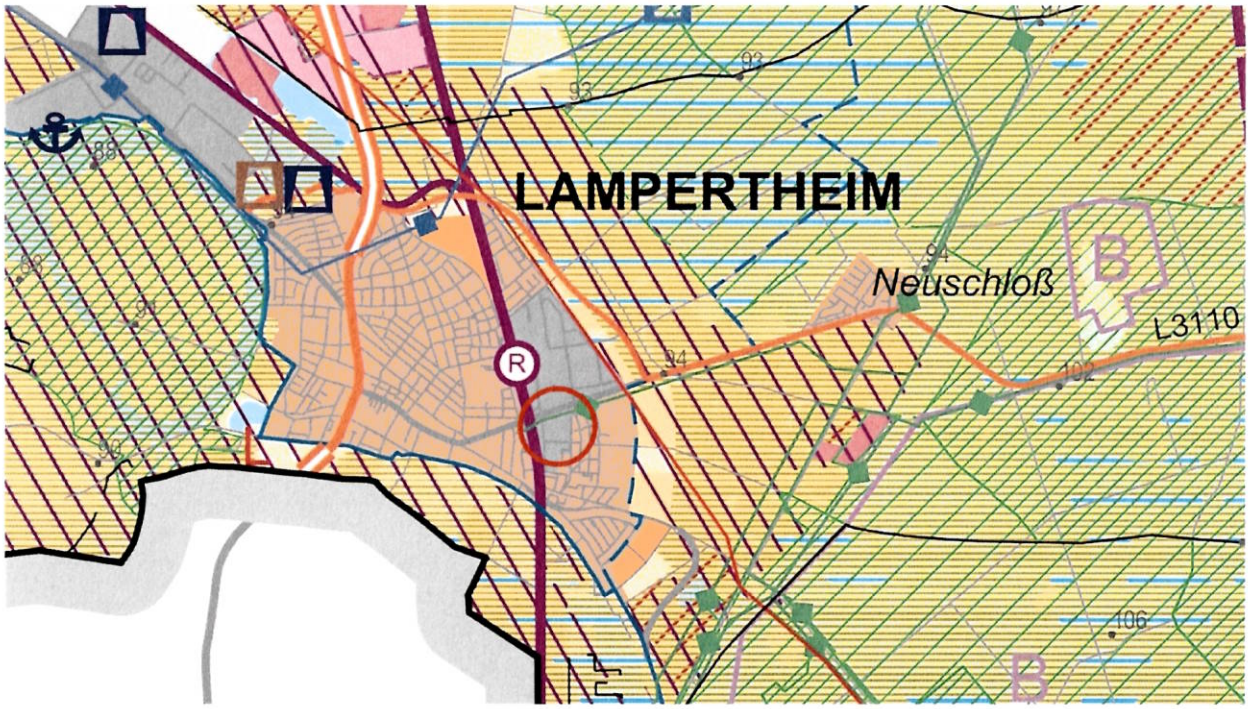


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim ist das Plangebiet als „Gewerbliche Bauflächen“ (G) dargestellt. Nachdem im bestehenden Bebauungsplan bereits ein „Gewerbegebiet“ (GE) - wenn auch eingeschränkt - festgesetzt ist, woran in der vorliegenden Bebauungsplanänderung auch nichts geändert werden soll, kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

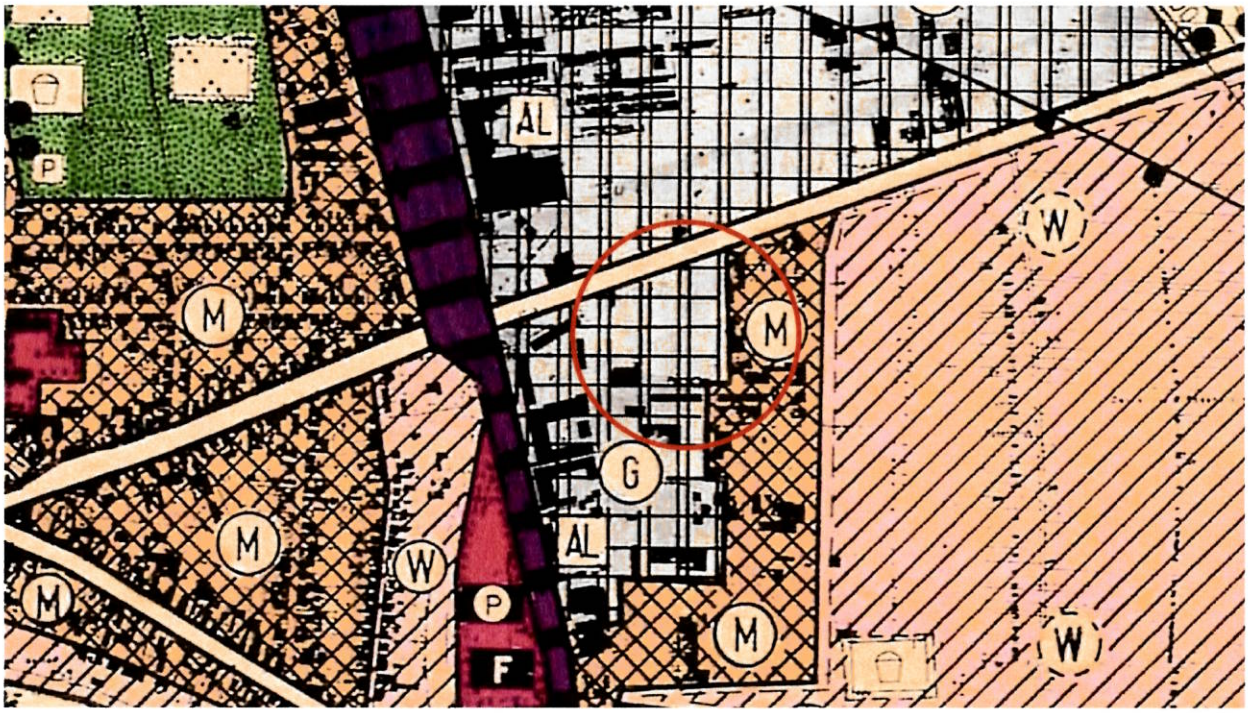


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim (unmaßstäblich)

Belange, die gegen die Änderung des Bebauungsplanes stehen, sind den Vorgaben der übergeordneten Planungen nicht zu entnehmen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt" in Lampertheim wird der bestehende Bebauungsplan 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt" (in Kraft getreten am 04.09.1990) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

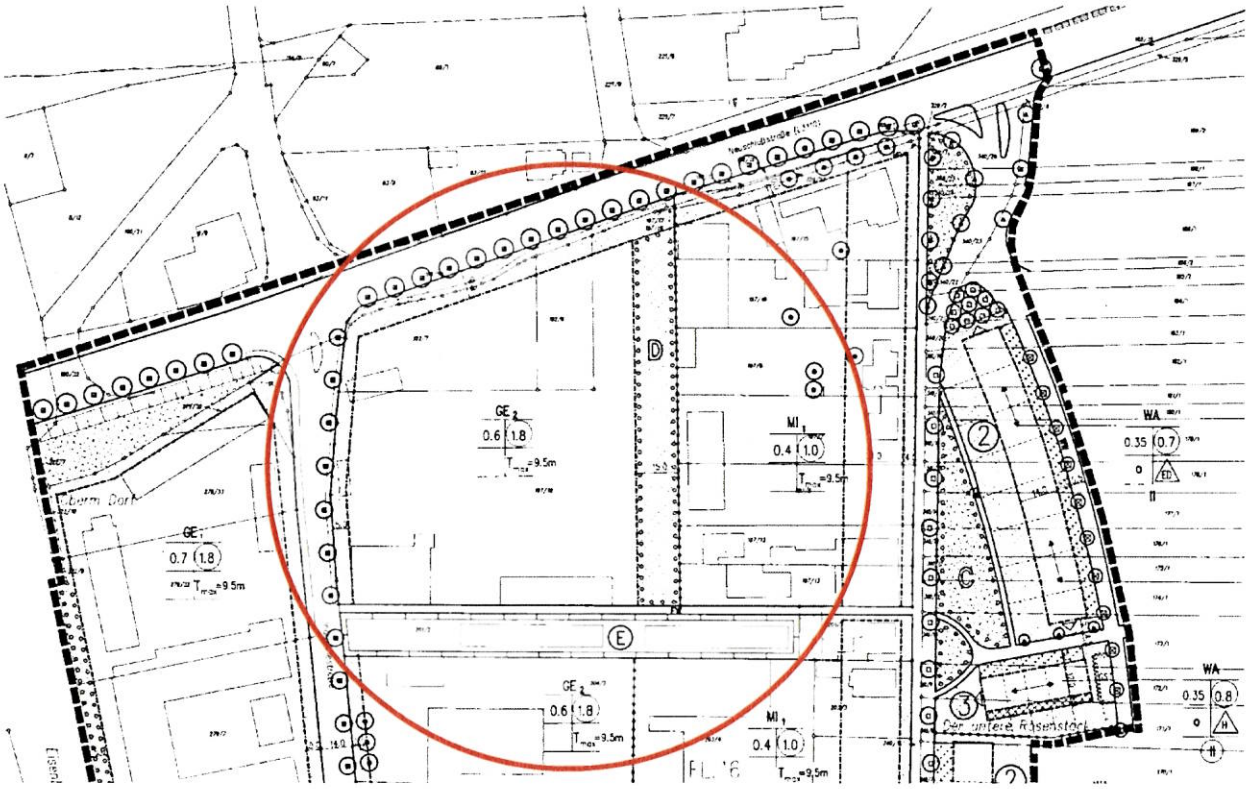


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt" in Lampertheim (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. es sind keine Vogelschutzgebiete (VSG) oder Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) unmittelbar betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar, da die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete über 1,5 km entfernt liegen.

Der Planbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Sonstige Schutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt jedoch im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" (StAnz. 21/1999 S. 1659). Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Anhebungen der Grundwasserstände sowie stark schwankende Grundwasserstände möglich, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind (siehe detailliertere Erläuterungen hierzu in Kapitel I.1.6.8).

Das Plangebiet liegt zudem im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. Dies gilt allerdings für den kompletten westlichen, Richtung Rhein gelegenen Teil Lampertheims. Im Bereich des Plangebietes liegt die mittlere Überflutungshöhe lediglich bei 0,0 m bis 0,5 m und ist damit gering (siehe detailliertere Erläuterungen hierzu in Kapitel I.1.6.4).

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Im Plangebiet befinden sich derzeit im Nordwesten das Restaurant einer Fast-Food-Kette, im Süden die Betriebs- bzw. Lagerflächen eines ortsansässigen Bauunternehmens sowie im Nordosten das mittlerweile geräumte Baufeld der ehemaligen Filiale eines Lebensmitteldiscounters.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Neuschloßstraße und östlich der Industriestraße in Lampertheim. Westlich der Industriestraße liegen weitere Gewerbeflächen und südlich davon der städtische Bauhof. Weiter westlich verläuft die Bahnlinie Frankfurt - Mannheim. Im Norden und Süden grenzen ebenfalls großflächig gewerbliche Nutzungen an. Im Norden und Nordosten sind zudem verschiedene Einzelhandelsnutzungen vertreten. Östlich des Planbereiches besteht eine Mischgebietsnutzung, die als Übergang zu den weiter östlich gelegenen Wohnbebauungen „Rosenstock, 2. Bauabschnitt" und „Rosenstock III" fungiert.

Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen und Verkehrsuntersuchung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen und unter Berücksichtigung der umliegenden Straßen damit voll erschlossen. Veränderungen an bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen ebenso zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. der späteren Betreiber der konkret geplanten Tankstelle und der Waschstraße wie die eventuellen verkehrlichen Maßnahmen im Zuge der entsprechend vorgesehenen Grundstückszufahrt.

Im Rahmen der Objektplanung ist im Übrigen die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten und anzuwenden.

Die aktuelle Straßenplanung zum Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Neuschloßstraße/Industriestraße wird zum besseren Verständnis der geplanten Straßenführung nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Ebenso nachrichtlich dargestellt sind die geplanten Ein- und Ausfahrten zur Tank- und Waschanlage. Diese neue Zufahrtssituation bedingt eine geringfügige Verlegung der bestehenden Busbucht mit Wartehäuschen, welche ebenfalls nachrichtlich dargestellt wird. Aus der Straßenplanung heraus ergeben sich Bereiche, die nicht für Ein- und

Ausfahrten geeignet bzw. zugelassen werden sollen. Diese sind durch „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" verbindlich festgesetzt, damit der spätere Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit gewährleistet bleiben.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der gegenständlich geplanten Tankstelle und der Waschstraße anstelle des mittlerweile niedergelegten Discountmarktes angemessen in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde zudem eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die als Anlage dieser Begründung beigefügt ist.

In der Verkehrsuntersuchung wurden die durch die konkreten Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen abgeschätzt und die Abwicklung dieser Verkehre über das bestehende Straßennetz unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstückszufahrten beurteilt.

Abbildung 6: Geplante Anbindung der Tank- und Waschanlage (unmaßstäblich; Quelle: Abbildung 3 der Verkehrsuntersuchung von Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt)

Der Fachgutachter kommt in seiner Verkehrsuntersuchung zu folgendem Resümee:

> *Dem in Rede stehenden Vorhaben für die 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt" kann bescheinigt werden, dass aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte erkennbar sind, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können stets in angemessener Qualität abgewickelt werden.*
>
> *Die vorgesehene Anbindungsform - eine Einfahrt „rechts-rein", eine Ein- und Ausfahrt „rechts-raus" und „links-rein" - weist die gute Leistungsfähigkeits-Qualitätsstufe B auf. Die im Bestand vorhandenen bzw. unmittelbar vor Realisierung befindlichen Kreisverkehre im Zuge der Neuschlossstraße westlich und östlich der in Rede stehenden Fläche bewirken, dass die Anbindungssituation der Tank- und Waschanlage als sehr gut bezeichnet werden kann.*

Zur Anbindung der vorgesehenen Tank- und Waschanlage wurde neben der allgemeinen Verkehrsuntersuchung auch die konkrete Ausbildung einer Linksabbiegespur auf der Neuschloßstraße überprüft (siehe gutachterliche Stellungnahme zur Zufahrtssituation zum Grundstück in der Anlage zu dieser Begründung). Hierdurch wird nachgewiesen, dass die Ausbildung einer Linksabbiegespur im Hinblick auf die kurzfristig geplante Tankstelle und die Waschstraße ebenfalls unproblematisch ist. Da die Neuschloßstraße in diesem Bereich eine ausreichende Breite aufweist, kann der Linksabbiegerstreifen durch eine Neumarkierung hergestellt werden.

Bei der Durchführung der Verkehrsuntersuchung wurde seitens des Gutachters für den Prognosefall 2030 davon ausgegangen, dass der derzeit geplante Kreisverkehrsplatz am

Knotenpunkt Neuschloßstraße/Industriestraße dann bereits realisiert sein wird. Für die kurzfristig geplante Errichtung der Tank- und Waschanlage ist ein Umbau des Knotenpunktes aber nicht zwingend erforderlich. Auch im Bestand und zu Zeiten, als der Discounter im Plangebiet noch geöffnet war, hat die Verkehrsabwicklung funktioniert. Zudem ist zu beachten, dass auch ohne die vorliegende Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Folgenutzung auf den Flächen des ehemaligen Discountmarktes stattfinden könnte, deren verkehrliche Auswirkungen ungewiss wären. Durch die Tank- und Waschanlage entstehen auch nicht ausschließlich neue Verkehrsbewegungen. Vielmehr gab es vermutlich vergleichbare Verkehrsmengen auch schon im Rahmen der Discountmarktnutzung.

Die bereits erwähnte Bushaltestelle muss übrigens ohnehin im Rahmen der Planung des Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Neuschloßstraße/Industriestraße nach Osten verschoben werden, da die bisherige Haltestelle zu nahe am geplanten Kreisel liegt. Nach Verkehrsgutachten und Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Lampertheim unter Berücksichtigung fachtechnischer und rechtlicher Möglichkeiten wurde die Bushaltestelle soweit nach Osten verschoben, dass vor der Bushaltebucht (aus Pkw-Fahrersicht) eine Einfahrt zur geplanten Tank- und Waschanlage aus Richtung Innenstadt möglich ist. Die Einfahrt aus Richtung Neuschloß und die Ausfahrt in Richtung Neuschloß soll nach der Bushaltestelle erfolgen (siehe Pfeilmarkierung in Abbildung 6). Der Bus selbst hat eine Fahrzeuglänge von ca. 18 m, sodass Ein- und Ausfahrten sowie Busabfahrten ohne gegenseitige Sichtbehinderungen erfolgen können. Aus der Stellungnahme des Verkehrsgutachters (siehe gutachterliche Stellungnahme zur verkehrlichen Situation für den städtischen Busverkehr in der Anlage zu dieser Begründung) geht u.a. hervor, dass die Lage der Busbucht zwischen den beiden Grundstückszu- bzw. -ausfahrten aufgrund der geringen Busfrequentierung als machbar eingestuft wird. Nach aktuellen Fahrplänen (Stand: Februar 2016) halten hier maximal 4 Busse/Stunde. Schon zum Zeitpunkt der gutachterlichen Stellungnahme (Juli 2015) konnten hierzu keine Konflikte festgestellt werden, obwohl damals noch eine höhere Frequentierung der Bushaltestelle zu berücksichtigen war.

Im Rahmen der Beteiligung des Fachbereiches „Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)" des Kreises Bergstraße am Bauleitplanverfahren wurde übrigens mitgeteilt, dass in Abstimmung mit dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) als lokaler ÖPNV-Aufgabenträgerorganisation keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Die geplanten Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung bzw. der im Rahmen eines Gewerbegebietes über den derzeit wirksamen Bebauungsplan bereits zulässigen Nutzungen wird der Trinkwasserverbrauch durch die Bebauungsplanänderung voraussichtlich nur unwesentlich zunehmen.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Da sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung die für den Löschwasserbedarf maßgebenden Rahmenbedingungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht ändern, ist aufgrund der im Plangebiet bestehenden und umliegenden Nutzungen von einer grundsätzlich gesicherten Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser auszugehen

(Grundschutz). Zur Brandbekämpfung für den Grundschutz muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der konkrete Löschwasserbedarf ist bei künftigen Bauvorhaben im Zuge der Objektplanung in Abhängigkeit von der baulichen Ausführung zu konkretisieren und ggf. durch Messungen des Löschwasserdargebotes nachzuweisen. Sollte der Nachweis über das Trinkwassernetz nicht möglich sein, sind im Sinne des Objektschutzes ggf. fehlende Löschwassermengen durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Löschwasserzisternen) auf dem Grundstück zu kompensieren. Da zumindest im Bereich der konkret geplanten Tankstelle von der Lagerung wassergefährdender Stoffe ausgegangen werden kann, ist die erforderliche Löschwasserrückhaltung zudem gemäß der Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LöRüRL) zu ermitteln sowie eine ausreichende Rückhaltekapazität im Rahmen der Objektplanung bzw. der bauaufsichtlichen Verfahren mit den zuständigen Stellen abzustimmen und nachzuweisen. Ggf. erfolgen bezüglich des Objektschutzes weitere Auflagen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete im Sinne des HWG. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet beginnt ca. 400 m nordöstlich, sodass eine Beeinträchtigung dessen nicht zu erwarten ist.

Das Vorhaben liegt zudem außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des HWG. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet ist das des Lampertheimer Altrheins ca. 3 km westlich des Plangebietes, weshalb keine Beeinträchtigungen erkennbar sind.

Sonstige Schutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt jedoch im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. Dies gilt allerdings für den kompletten westlichen, Richtung Rhein gelegenen Teil Lampertheims. Im Bereich des Plangebietes liegt die mittlere Überflutungshöhe lediglich bei 0,0 m bis 0,5 m und ist damit gering. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau ggf. Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, elementare Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (www.bmub.bund.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Das Plangebiet wird aufgrund des Risikoüberschwemmungsgebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdet gekennzeichnet.

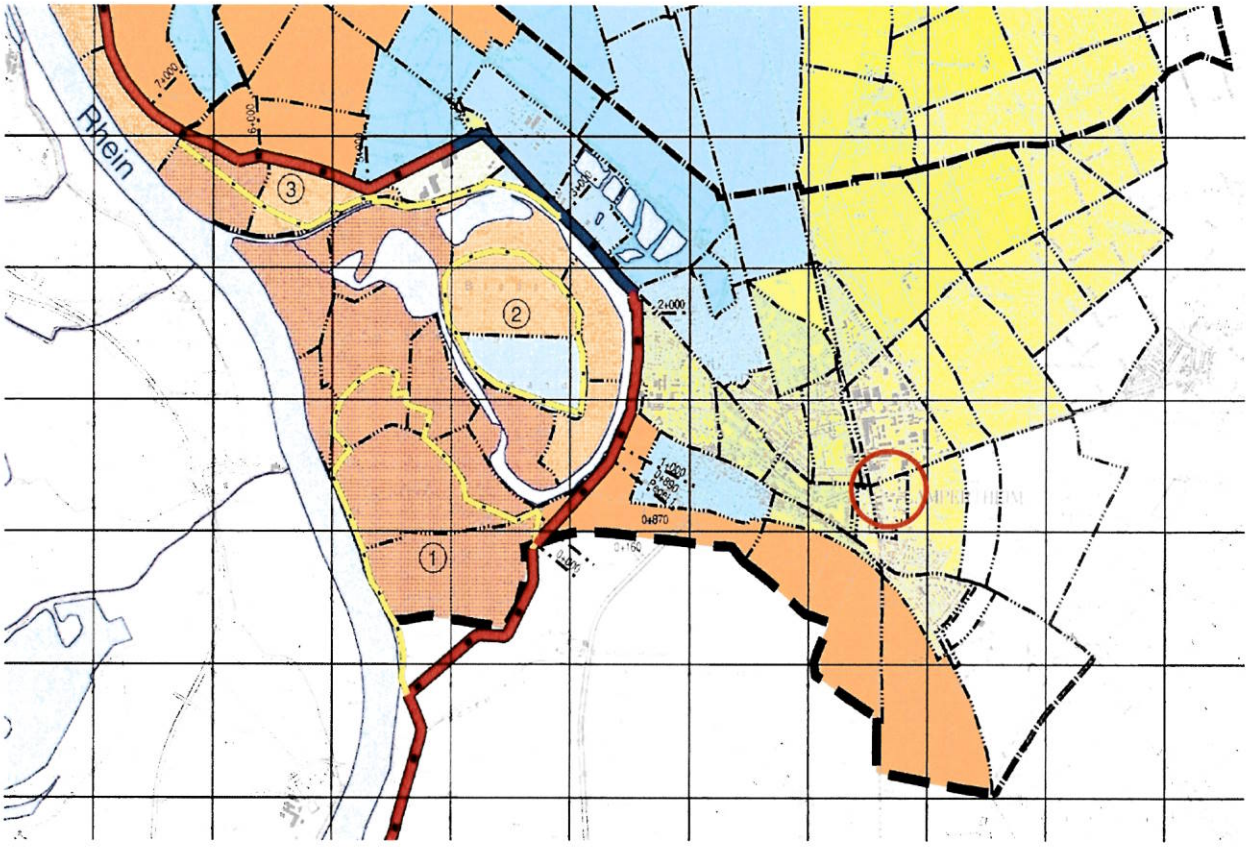


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte für den hessischen Teil des Oberrheins (unmaßstäblich)

I.1.6.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der Planbereich ist bereits heute in erheblichem Maße durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt, was aber in einem Gewerbegebiet auch üblich ist. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die für die Flächenausnutzung maßgebende zulässige Grundflächenzahl (GRZ) jedoch nicht verändert, sodass sich hieraus rechnerisch nichts an der zulässigen Bodenversiegelung ändert.

Die nach bisherigem Bebauungsplan in einer Breite von 15,0 m festgesetzte „Emissionsschutzbepflanzung" am Ostrand des Geltungsbereiches ist städtebaulich nicht weiter vertretbar, vor allem da hierdurch nach allgemeiner fachgutachterlicher Meinung ein erforderlicher Immissionsschutz der benachbarten Nutzungen nicht hervorgerufen werden kann. Ein ökologischer Wert dieser Grünfläche ist aber selbstverständlich vorhanden. Als Kompromiss zwischen einer Minimierung der Bodenversiegelung sowie den bestehenden und zukünftig geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet wird im Osten der beiden Teilbereiche $GE_{E2.1}$ und $GE_{E2.2}$ ein durchgängig 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Zur Minimierung der Eingriffe und als gewisser Sicht- und Staubschutz wird zusätzlich ein 3 m breiter Pflanzstreifen am nördlichen und östlichen Rand des „$GE_{E2.3}$" vorgesehen. Durch die Verschmälerung des Pflanzstreifens am Ostrand des Geltungsbereiches ist in diesem Bereich nun eine Bodenversiegelung möglich. Diese hält sich jedoch in Grenzen, da die Grundflächenzahl unverändert übernommen wird und sich auch die anrechenbare Grundstücksfläche hier nicht ändert. Die Verschmälerung des Pflanzstreifens versteht sich als Maßnahme einer maßvollen Nachverdichtung zur Innenentwicklung durch die Aktivierung vorhandener Flächenpotentiale im Gewerbegebiet und ist im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden einer Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen im Außenbereich vorzuziehen.

Eine zwingende Versickerung von Niederschlagswasser wird nach wie vor nicht festgesetzt, da sich diese vor allem in Gewerbegebieten oftmals als schwierig oder unmöglich herausstellt.

Dennoch wird im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen sowie das nicht verwendete Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

I.1.6.6 Abwasser

Die Entsorgung des Plangebietes von Abwasser ist über die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Die geplanten Vorhaben sind an das Abwassernetz anzuschließen. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung bzw. der im Rahmen eines Gewerbegebietes über den derzeit wirksamen Bebauungsplan bereits zulässigen Nutzungen wird der Abwasseranfall durch die Bebauungsplanänderung voraussichtlich nur unwesentlich zunehmen. Das vorliegende, bereits langjährig bestehende Gewerbegebiet ist in der Abwasserberechnung der Kläranlage bereits berücksichtigt, sodass es hierbei nicht zu Problemen kommen sollte.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

I.1.6.8 Grundwasserstand

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" (StAnz. 21/1999 S. 1659), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen einer künftigen Bebauung bei der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist derzeit mit Flurabständen von 4 - 5 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001) zu rechnen. Im Plangebiet wurden auch niedrige Grundwasserstände von 5 - 7,5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1976). Maßgeblich sind jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird insbesondere hingewiesen. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Den Bauherren bzw. deren Architekten wird daher empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung zu informieren und im Rahmen der Objektplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vernässungsschäden sind ausgeschlossen. Gegebenenfalls erforderliche temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen sind vorab mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

I.1.7 Bodenschutz

I.1.7.1 Nachsorgender Bodenschutz

In einer ersten Stellungnahme der Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde ein Anfangsverdacht geäußert und mitgeteilt, dass sich für das Plangebiet Einträge in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben. Darunter befindet sich ein Betrieb, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLNUG (vormals Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie - HLUG) mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird. Um dem Altlastenverdacht nachzugehen und damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens angemessen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde eine Einzelfallrecherche und -bewertung durch ein Fachbüro durchgeführt (Bebauungsplan 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt" in Lampertheim - Einzelfallrecherche und Einzelfallbewertung Industriestraße 34; Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt; Bericht vom 15.08.2016), welche der Stadtverwaltung Lampertheim vorliegt.

Diese Untersuchung kommt im Kapitel 5 „Zusammenfassung" zu folgendem Ergebnis:

5.1 Geogene und anthropogene Belastungen

Geogene und anthropogene Belastungen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten. Gemäß Zeitzeugenaussage wurde für den Bau des Selbstbedienungs-Supermarktes ein Bodengutachten erstellt. Das Gutachten konnte im Rahmen der Recherchen allerdings nicht ermittelt werden.

5.2 Gefährdungsabschätzung

Im Hinblick auf die bestehende und die geplante Nutzung ist eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Hinweise auf Schadstoffeinträge konnten im Rahmen der durchgeführten Recherchen nicht ermittelt werden.

5.3 Nutzungseinschränkungen

Forderungen nach Nutzungseinschränkungen für die derzeitigen und die geplanten Nutzungen sind aus den vorliegenden Erkenntnissen nicht abzuleiten.

5.4 Handlungsbedarf

Die Einzelfallbewertung gemäß den Bewertungsformularen aus dem Handbuch Altlasten, Band 5, Teil 1: Einzelfallbewertung ergibt keinen Handlungsbedarf. Aus gutachterlicher Sicht werden derzeit ebenfalls keine weiteren Untersuchungsmaßnahmen erforderlich.

5.5 Empfohlene Maßnahmen

Im Hinblick auf die derzeitige und die geplante Nutzung besteht kein Handlungsbedarf. Falls im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen doch Bodenbelastungen angetroffen werden, ist die zuständige Behörde zu verständigen und die Entfernung und Entsorgung des Bodens fachgutachterlich zu begleiten.

Die Einzelfallrecherche und -bewertung wurde nach deren Erstellung umgehend der Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgelegt. In einer ergänzenden Stellungnahme wurde daraufhin folgendes mitgeteilt:

Die Recherche kommt zu dem Ergebnis, dass das in der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) eingetragene Hochbauunternehmen „Fa. Frenzel", das zu der Einschätzung eines hohen Gefährdungspotenzials für die Umwelt geführt hat, nicht auf dem Standort war.

Nach Auswertung der Einzelfallrecherche kann ich mich dem Gutachter anschließen, dass im Hinblick auf die bestehende und geplante Nutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht zu erwarten ist. Forderungen nach Nutzungseinschränkungen sind ebenfalls nicht abzuleiten. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Daher kann das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei bauaufsichtlichen Verfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, zu beteiligen.

I.1.7.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die für die Bodenausnutzung maßgebende zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht verändert, sodass sich hieraus rechnerisch nichts an der zulässigen Bodenversiegelung ändert und der Belang des Bodenschutzes unangetastet bleibt.

Zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - werden im Übrigen verschiedene Hinweise und Empfehlungen im Textteil des Bebauungsplanes gegeben.

Besondere Maßnahmen zum Bodenschutz, die sich ggf. durch die geplante Ansiedlung einer Tankstelle ergeben, sind in den bauaufsichtlichen Verfahren mit den zuständigen Stellen abzustimmen und nachzuweisen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwendung wassergefährdender Stoffe (z.B. Kraftstoff in einer Tankstelle) besondere, bauliche Sicherheitsvorkehrungen erforderlich werden (z.B. Auftriebssicherheit von unterirdischen Kraftstofftanks), um den Anforderungen des Grundwasserschutzes zu entsprechen.

Eine detailliertere Ausarbeitung der Begründung zum Thema Bodenschutz geht deutlich über das Maß einer vorliegend angemessenen Detaillierung hinaus, zumal im Verfahren nach § 13a BauGB kein Umweltbericht (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB) gefordert ist. Die entsprechenden Belange werden als angemessen in der Planung berücksichtigt angesehen.

Da die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung), wird hiermit ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Die Planung wird daher unter den Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes von der zuständigen Stelle des Regierungspräsidiums Darmstadt ausdrücklich begrüßt.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches befinden sich ausweislich der Stellungnahmen der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße aus der Beteiligung am Bauleitplanverfahren keine geschützten Kulturgüter.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben,

Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.9 Immissionsschutz

Ein wesentlicher Grund für die vorliegende Bebauungsplanänderung - neben der Zulassung der konkret geplanten Errichtung einer Tank- und Waschanlage - ist die Vermeidung eines möglichen, über den bestehenden Bebauungsplan derzeit nicht adäquat gelösten Immissionskonfliktes, der sich zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb und den umliegenden Nutzungen ergeben könnte, da im bisherigen Bebauungsplan lediglich festgesetzt wird, dass Betriebe und Anlagen, deren Lärmemissionen die Mittelungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschreiten, nicht zugelassen sind.

Zu diesem Zweck und um die Belange des Immissionsschutzes angemessen in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die als Anlage dieser Begründung beigefügt ist.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden seitens des Fachgutachters einerseits die allgemein erforderlichen Maßnahmen im Hinblick auf die vorliegende Gewerbegebiets-Angebotsplanung ermittelt. Andererseits wurden aber auch die konkret geplanten Vorhaben (Tankstelle und Waschstraße) unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (Schnellrestaurant und Gewerbebetrieb) beurteilt.

Die für eine Angebotsplanung allgemein erforderlichen Maßnahmen werden gemäß den Empfehlungen des Fachgutachters durch eine Geräuschkontingentierung des Plangebietes nach DIN 45691 in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Hierfür - und wegen unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung - werden die Gewerbegebietsflächen in die Teilbereiche „$GE_{E2.1}$", „$GE_{E2.2}$" und „$GE_{E2.3}$" gegliedert und zusätzlich vier Richtungssektoren (Zusatzkontingente) festgesetzt. Dies bedingt zwar bei zukünftigen Vorhaben den jeweiligen Nachweis auf Einhaltung der Geräuschkontingente, stellt aber bei einer Angebotsplanung, d.h. einer nicht vorhabenbezogenen Bauleitplanung, eine sinnvolle und städtebaulich angemessene Abarbeitung der Belange des Immissionsschutzes dar. Solange die Lage und die Nutzung eventuell zukünftiger Gewerbebetriebe im Plangebiet nicht bekannt ist, können detailliertere schalltechnische Untersuchungen nicht durchgeführt werden. Weitere, über die Geräuschkontingentierung hinausgehende Schallschutzmaßnahmen zu den konkret geplanten Vorhaben (Tankstelle und Waschstraße) bzw. zu den bestehenden Nutzungen (Schnellrestaurant und Bauunternehmen) sind im Rahmen einer Angebotsplanung nicht bzw. nicht sinnvoll festsetzungsfähig. So wäre beispielsweise die Festsetzung des Standortes der vorhandenen Brecheranlage des Bauunternehmens zur Minderung der Schallemissionen Richtung Osten ohne Kenntnis zukünftiger Betriebsabläufe nicht zielführend.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kontingentierungsfestsetzung beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam wird. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente (zzgl. Zusatzkontingente) und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die Lärmkontingentierung weist damit signifikante Vorteile in der Eindeutigkeit der Festsetzung sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren auf. Für jeden Quadratmeter Fläche des Plangebietes wird konkret festgelegt, welche Emissionen hier entstehen dürfen und welche Immissionen dadurch an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen „ankommen" dürfen. Dies lässt sich anhand der in diesem Fall konkret vorgesehenen Nutzungen (Tankstelle und Waschstraße) erläutern: Im Rahmen des

Schallgutachtens wurde ein Betriebsmodell für die beiden Nutzungen entwickelt und gemäß der festgelegten Lärmkontingentierung hinsichtlich der Zulässigkeit überprüft. Mit dem gewählten Betriebsmodell und der gewählten räumlichen Anordnung der Nutzungen wären nahezu alle Lärmrichtwerte der umgebenden Schutzobjekte eingehalten. Lediglich an der Neuschloßstraße 60 wäre in der ungünstigsten Nachtstunde mit einer Überschreitung des Richtwertes um 0,3 dB(A) zu rechnen. Demzufolge wäre die Ansiedlung der beiden Nutzungen ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig. Das Gutachten empfiehlt deshalb die Errichtung einer 1 m hohen und 10 m langen Wand entlang der nördlichsten Zapfsäulen (vgl. Karte 8 des Schallgutachtens), um die Zulässigkeit herzustellen. Weicht das geplante Vorhaben auch nur minimal von dem hier überprüften Fall ab (beispielsweise erhöhte Verkehrsmengen, andere Öffnungszeiten, andere Stellung der Gebäude), müssen die entstehenden Emissionen und Immissionen mittels eines eigenen Gutachtens neu überprüft werden.

Die Einhaltung der vorgegebenen Orientierungswerte wird damit für alle schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt, egal ob diese sich unmittelbar am Rand des Plangebietes oder weiter davon entfernt befinden.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschimmissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).

Die Belange des Immissionsschutzes sind damit in der vorliegenden Bauleitplanung angemessen und städtebaulich begründet berücksichtigt.

I.1.10 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Luftbilder zum Plangebiet keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich und im Zuge des Bauleitplanverfahrens auch nicht erfolgt.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden. Nachdem die bisherigen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes, sofern aus heutiger Sicht noch sinnvoll oder erforderlich, übernommen wurden, wird zudem auf die damalige Begründung der Festsetzungen verwiesen.

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches (Teilbereiche „$GE_{E2.1}$", „$GE_{E2.2}$" und „$GE_{E2.3}$") werden unverändert gemäß § 8 BauNVO als „Eingeschränkte Gewerbegebiete" mit den üblichen, in Gewerbegebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt, wobei sich die Einschränkung der zulässigen Nutzungen aus den vorgenommenen Festsetzungen zum Immissionsschutz ergeben (siehe Kapitel I.1.9). Die bisherige Emissionsdeckelung über Mittelungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)

wird dabei jedoch durch eine mittlerweile anzuwendende, flächenbezogene Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ersetzt. Die Bezifferung der Teilbereiche wurde übrigens gewählt, um die Entwicklung aus dem Teilbereich „GE_2" des ursprünglichen Bebauungsplanes zu verdeutlichen. Um die Festsetzung als „Eingeschränktes Gewerbegebiet" klarzustellen wurde aber auch ein weiteres „E" wie „Eingeschränkt" ergänzt, sodass die Bezeichnung insgesamt mit „$GE_{E2.X}$" resultiert.

Von der bisherigen Festsetzung, wonach ausschließlich solche Nutzungen zulässig sind, von denen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen, wird vorliegend Abstand genommen. Diese Festsetzung aus dem bestehenden Bebauungsplan ist zu unbestimmt, da insbesondere keine klaren Grenzwerte für eine nicht störende Gas- oder Staubbelastung definiert wurden. Außerdem bieten unabhängig von einer Bauleitplanung gültige Gesetze und Regelwerke (z.B. das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)) hierzu ausreichende und höherrangige Restriktionen, um den Schutz umliegender Nutzungen zu gewährleisten.

Der bisherige Ausschluss von Tankstellen wird durch die vorliegende Planung zurückgenommen. Da das Plangebiet außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes liegt und damit das Risiko einer Verunreinigung des für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Grundwassers auszuschließen ist, wird ein entsprechendes Verbot zwischenzeitlich als nicht mehr erforderlich angesehen. Insbesondere im Hinblick auf die nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Einzelhandelsnutzungen ergeben sich durch die konkret geplante Errichtung einer Tank- und Waschanlage zudem städtebaulich sinnvolle Synergieeffekte.

Zur Vermeidung von „Trading-down-Effekten" sowie aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die bisherige Einschränkung von betriebszugehörigen Wohnungen auf nur eine an das Betriebsgebäude angebaute Wohnung wird vorliegend nicht aufrechterhalten, da es nach aktueller fachlicher Meinung keine Ermächtigungsgrundlage für solche Festsetzungen gibt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können damit im Sinne der BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes nur ausnahmsweise im Ermessen der Bauaufsicht zugelassen werden.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone, Preismasten etc.) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, damit beispielsweise die Anzeigetafel der konkret geplanten Tankstelle auch nur dort errichtet wird, wo der Kunde den entsprechenden Kraftstoff beziehen kann, sich also ein örtlicher Bezug zwischen der Werbeanlage und der „Warenausgabe" ergibt. Selbständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) werden somit im Sinne der städtebaulichen Ordnung und der allgemeinen Qualität und Wertigkeit des Gebietes ausgeschlossen. Fremdwerbung steht in Konkurrenz zur Eigenwerbung der bestehenden bzw. anzusiedelnden Betriebe, die im geplanten Gewerbegebiet Vorrang genießt. Je Gewerbebetrieb ist zudem nur eine freistehende Werbeanlage zulässig, um das Straßenbild nicht mit Werbung zu überfrachten.

Entsprechend der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB *(„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.")* wird durch die Bebauungsplanänderung auch zentrenrelevanter Einzelhandel als bislang zumindest kleinflächig zulässige Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Da es für die Stadt Lampertheim kein Einzelhandelskonzept gibt, wird dabei auf die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Regionalplan abgezielt. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Zusammenhang mit Tankstellen (Tankstellenshops) ist von diesem Ausschluss jedoch ausgenommen und wird bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zugelassen. Diese Ausnahme wird als erforderlich angesehen, um der aktuell geplanten Tankstelle ausdrücklich den damit üblicherweise einhergehenden Shopbereich zu ermöglichen. Es sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen aufgrund dieses sehr kleinflächigen Shops zu erwarten. Im Sinne der Vorgaben des Regionalplanes (Z3.4.3-3) kann im Übrigen zentrenrelevanter Einzelhandel für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzieren-

den und weiterverarbeitenden Betriebe als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Im Hinblick auf großflächigen Einzelhandel - egal ob zentrenrelevant oder nicht - ist festzustellen, dass dieser gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für ihn festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Da die Baugrundstücke im vorliegenden Plangebiet als (eingeschränktes) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe hier grundsätzlich nicht zulässig, womit den Zielen der Raumordnung entsprochen wird.

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
• Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen	• Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitätswaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte	• Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

Abbildung 8: Liste zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente gemäß Regionalplan Südhessen 2010

Der Ausschluss von Vorhaben, die gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 UVPG) in Spalte 1 der UVP-Pflicht oder gemäß Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, erfolgt zur Vermeidung von Immissionskonflikten, die mit solchen in der Regel mit wesentlichen Emissionen einhergehenden Vorhaben verbunden wären. Der Ausschluss erscheint auch zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet sowie in der Umgebung erforderlich, da insbesondere die zum Teil umliegenden Wohnnutzungen von einigem Gewicht sind und einen entsprechenden Schutzanspruch genießen. Innerhalb der überplanten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (UVP-pflichtige Vorhaben), weder vorhanden noch beabsichtigt, weshalb diesbezüglich nichts gegen einen entsprechenden

Ausschluss spricht. Im Bescheid zum Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 22.07.2009 zur Aufbereitung und Lagerung von Materialien auf dem Betriebsgelände des bestehenden Bauunternehmens hat das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Begründung zum Bescheid folgendes festgestellt: *„Anlagen der beantragten Nrn. 8.12/8.11/8.15 des Anhangs der 4. BImSchV sind nicht im Anhang 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 2001) aufgeführt. Mithin war für die beantragten Anlagen keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen."*. Auch die derzeit konkret geplante Tankstelle mit Waschanlage unterliegt nicht der UVP-Pflicht. Zur Lockerung dieses restriktiven Ausschlusses, können jedoch Vorhaben, die gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 UVPG) gemäß Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, als Ausnahme zugelassen werden, sofern als Ergebnis der Vorprüfung festgestellt wird, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht. Diese Ausnahme gilt allerdings nicht für Einzelhandelsvorhaben, um eine Einzelhandelsnutzung im Plangebiet nicht auf diesem Wege zu ermöglichen und dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung damit nicht zu widersprechen.

Die bisherige Festsetzung von „Erhaltungsbereichen" im Süden des Geltungsbereiches wird vorliegend nicht übernommen, da die damalige Absicht zur Sicherung der beiden Tabakscheunen nicht mehr von Nöten ist. Eine Tabakscheune ist zwischenzeitlich einem Brand zum Opfer gefallen und die zweite wurde zur Kulturachse im Welterbe Areal Kloster Lorsch verlagert. Die entsprechenden Flächen werden im Sinne einer sinnvollen Folgenutzung dem Gewerbegebiet zugeschlagen und mit einem Baufenster versehen.

Im Norden der damaligen „Erhaltungsbereiche" ist im bestehenden Bebauungsplan ein „Fußweg für Radfahrer befahrbar" festgesetzt, der allerdings aufgrund der aktuellen Parzellierung, der entsprechenden Eigentumsverhältnisse und der bestehenden Bebauung „Gewerbestraße 13" nicht realisierbar sein dürfte und daher vorliegend zugunsten der Gewerbegebietsflächen abgeplant wird. Zudem erscheint eine Fuß-/Radwegebeziehung zwischen der Industriestraße und der Gewerbestraße nicht sinnvoll oder erforderlich, da ca. 100 m südlich der damals geplanten Fuß-/Radwegeverbindung der Spargelweg und ca. 120 m nördlich die Neuschloßstraße verläuft.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximale Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

In den Teilbereichen „$GE_{E2.1}$", „$GE_{E2.2}$" und „$GE_{E2.3}$" wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan unverändert unterhalb der in Gewerbegebieten zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,8 festgesetzt, um die Grundflächen von „Hauptnutzungen" hier auf 60 % der anrechenbaren Grundstücksflächen zu begrenzen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 kann wie bisher auch durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 %, jedoch höchstens bis zu einem Maximalwert (Kappungsgrenze) von 0,8 überschritten werden.

Da die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) in Gewerbegebieten nicht zwingend notwendig ist und Gewerbebetriebe zumeist eingeschossig errichtet werden, wird die bisherige Geschossflächenzahl von 1,8 nun nicht mehr festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist aus gleichem Grund nicht zielführend. Die städtebauliche Ordnung des Plangebietes ist über die Grundflächenzahl und die Begrenzung der Höhenentwicklung ausreichend gewahrt.

Im bisherigen Bebauungsplan war die Höhe baulicher Anlagen lediglich durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe geregelt. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen war damit nicht unmittelbar eingeschränkt. Nur mittelbar erfolgte eine Begrenzung über diese Traufhöhe in

Verbindung mit der maximal zulässigen Dachneigung, die aber je nach Dachform und -neigung entsprechend hohe Gebäude zugelassen hätte. Hier erfolgt erstmals eine Deckelung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf 12,00 m in den Teilbereichen „$GE_{E2.1}$" und „$GE_{E2.2}$" bzw. auf 7,00 m im Teilbereich „$GE_{E2.3}$" über dem festgesetzten Bezugspunkt. Dieser Bezugspunkt entspricht einer bestehenden Kanaldeckelhöhe in der Industriestraße mit einer Bezugshöhe von 93,46 müNN. Aufgrund des sehr ebenen Plangebietes genügt dieser einzelne Bezugspunkt, um alle baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebietsflächen angemessen zu bestimmen. Da dieser Bereich auch nicht von den geplanten Straßenbauarbeiten beeinflusst wird, ist dieser Bezugspunkt auch zukünftig unverändert heranziehbar. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich dabei an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie der näheren Umgebung. Die geringere Höhenzulässigkeit im Teilbereich „$GE_{E2.3}$" erfolgt vor allem zum Schutz der hier nördlich und östlich bestehenden Wohnnutzung, womit insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB berücksichtigt werden sollen.

Ergänzend zur maximalen Höhe baulicher Anlagen wird weiterhin auch eine maximale Traufhöhe von 9,50 m in den Teilbereichen „$GE_{E2.1}$" und „$GE_{E2.2}$" bzw. von 5,00 m im Teilbereich „$GE_{E2.3}$" über Bezugspunkt festgesetzt, die sich ebenfalls am baulichen Bestand orientiert. Auch hierbei erfolgt die Höhenreduzierung im Teilbereich „$GE_{E2.3}$" aufgrund der gebotenen Rücksichtnahme auf gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft. Um keine Widersprüche bei verschiedenen Dachkonstruktionen aufkommen zu lassen, wird im Sinne einer Klarstellung festgesetzt, dass bei baulichen Anlagen mit Pultdachkonstruktion die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Höhe der höheren Außenwandseite (einschließlich eventueller Attika) und die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximal zulässige Höhe der niedrigeren Außenwandseite (einschließlich eventueller Attika) gilt. Bei baulichen Anlagen mit Flachdachkonstruktion gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximal zulässige Höhe der Außenwände (einschließlich eventueller Attika).

I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Schon im Ursprungsbebauungsplan wurde in allen damaligen Gewerbe- und Mischgebieten keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird weiterhin für nicht erforderlich erachtet, da diese aus dem baulichen Bestand der näheren Umgebung nicht einheitlich ablesbar ist und um insbesondere die Entwicklung des ortansässigen Betriebes nicht nachteilig einzuschränken, wo bislang auch keine Einschränkungen waren.

Die städtebauliche Ordnung ist über die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in Verbindung mit den übrigen Planfestsetzungen ausreichend und städtebaulich angemessen gewährleistet. Das bisherige Baufenster wird übrigens auf den nicht mehr erforderlichen „Erhaltungsbereich" im Süden des Plangebietes (ehemalige Tabakscheunen sind nicht mehr vorhanden) ausgeweitet. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wurde die Baugrenze direkt auf die Grundstücksgrenzen gelegt, da es hier bereits Nachbarbebauungen auf der Grundstücksgrenze gibt und städtebaulich nichts gegen eine beidseitige Grenzbebauung spricht, die hiermit ermöglicht wird. Nur weil vorliegend keine Bauweise festgesetzt wird, heißt das nicht, dass für das Plangebiet eine offene Bauweise anzunehmen ist, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zu § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Rn 2: *„Nach der durch die ÄndVO 1968 weggefallenen Vorschrift des Abs. 1 Satz 2 der BauNVO 1962 waren die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden, wenn die Bauweise nicht festgesetzt worden war. Diese Vorschrift war durch die Ermächtigungsnorm des § 2 Abs. 10 BBauG 1960 nicht gedeckt und hat daher auch für die unter der Geltung der BauNVO 1962 zustande gekommenen B-Pläne keine Bedeutung mehr (BVerwG, U. v. 23.4.1969 - IV C 12.67 - BVerwGE 32, 31 = BRS 22 Nr. 42).“*).

Die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung gelten unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 HBO sind aber beispielsweise Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Nachbargrenzen

errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird. An Stellen, die bereits eine einseitige Grenzbebauung aufweisen und die Baugrenzen im Bebauungsplan kein Abrücken von der Grundstücksgrenze vorgeben, sind somit auch nicht zwingend Abstandsflächen erforderlich und eine beidseitige Grenzbebauung durchaus möglich, sofern eine öffentlich-rechtliche Sicherung (z.B. über eine Baulast) vorliegt. Letztlich obliegt es dem Ermessen der Bauaufsicht, über die Zulässigkeit einer Grenzbebauung zu entscheiden (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zu § 22 BauNVO, Rn 2: *„Auf die Festsetzung der Bauweise kann z. B. verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien oder Baugrenzen (§ 23 Abs. 2) geregelt wird. Dabei können die überbaubaren Grundstücksflächen mit beliebigem oder ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt werden, die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen (§§ 6, 7 MBO, Rn 3) gehen dann i. d. R. vor, so dass die B-Plan-Festsetzungen u. U. nicht voll ausgenutzt werden können."*).

Es wird kein besonderer städtebaulicher Grund gesehen, die Festsetzung einer Bauweise für den vorliegenden Geltungsbereich, der nur einen Teil des Gesamtgebietes „Am Rosenstock - 1. Teilabschnitt" darstellt, vorzunehmen. Seitens des Grundstückseigentümers ist ohnehin eine Vereinigung der Grundstücke beabsichtigt, was die Abstandsflächenproblematik hinfällig macht.

Im derzeit wirksamen Bebauungsplan ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass Büro- und Verwaltungsgebäude in Verbindung mit ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nur in dem der Straße zugekehrten Teil der Grundstücke errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung erscheint nicht zielführend und wird daher nicht übernommen. Beispielsweise könnte der auf der Neuschloßstraße herrschende Verkehr für eine Büro- oder Wohnnutzung weitaus störender sein, als dies in einem anderen Teil des Grundstückes der Fall ist. Im Übrigen regelt sich die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen ausreichend über die (benachbarte) Geräuschkontingentierung.

I.2.4 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Stellplätze mit ihren Einfahrten und freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone, Preismasten etc.) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, jedoch nicht in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit den Kennzeichnungen „A1" und „A2". Carports (überdachte Stellplätze bzw. offene Garagen) und Garagen mit ihren Einfahrten sind hingegen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltung, im Sinne der BauNVO sind gegenüber dem Ursprungsplan unverändert nicht zulässig, da sich hierfür an anderer Stelle des Stadtgebietes besser geeignete Flächen finden lassen.

I.2.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bestandsbäume und innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Kennzeichnung „A1" zu pflanzende Bäume werden angerechnet. Dies entspricht in der Anzahl der rechnerisch zu pflanzenden Bäume ungefähr der bisherigen Festsetzung von einem anzupflanzenden Baum je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, jedoch bietet die nun getroffene Festsetzung eine gleichberechtigtere Pflanzpflicht für die verschiedenen Grundstücksnutzer, da die Grundstücksflächen eindeutig dem Nutzer bzw. Pächter zuzuteilen sind, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen aber

unterschiedlich verteilt sind. Insgesamt sind nach wie vor mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Diese Festsetzung wird unmittelbar aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die nach bisherigem Bebauungsplan in einer Breite von 15,0 m festgesetzte „Emissionsschutzbepflanzung" am Ostrand des Geltungsbereiches ist städtebaulich nicht zielführend, vor allem da hierdurch nach allgemeiner fachgutachterlicher Meinung ein erforderlicher Immissionsschutz der benachbarten Nutzungen nicht wirksam erzielt werden kann. Ein ökologischer Wert dieser Grünfläche ist aber selbstverständlich vorhanden. Als Kompromiss zwischen einer Minimierung der Eingriffe sowie den bestehenden und zukünftig geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet wurde zunächst östlich der geplanten Tank- und Waschanlage ($GE_{E2.1}$) ein 10 m breiter und am Ostrand des Teilbereiches „$GE_{E2.2}$" ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit der Kennzeichnung „A1" festgesetzt. Zur Kompensation der Eingriffe wurde zusätzlich ein 3 m breiter Pflanzstreifen mit der Kennzeichnung „A2" zwischen dem „$GE_{E2.1}$" und dem „$GE_{E2.2}$" sowie am nördlichen und östlichen Rand des „$GE_{E2.3}$" vorgesehen. Um einen besseren Schall- und Staubschutz für die umliegenden Nutzungen zu gewährleisten, möchte das im Plangebiet ansässige Bauunternehmen im Bereich zwischen den Grundstücken Nr. 197/21 und Nr. 197/24 nun Schüttboxen für verschiedene Materialien errichten. Der in diesem Bereich in einer Breite von 3 m bislang festgesetzte Grünstreifen würde die gewünschte Stellung von Schüttboxen und damit zukunftsorientierte Betriebsmaßnahmen und -abläufe verhindern. Daher soll nun ein durchgängig 10 m breiter Pflanzstreifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt werden. Der 3 m breite Pflanzstreifen im Teilbereich $GE_{E2.3}$ bleibt unverändert. Dadurch erhöht sich die anzupflanzende Fläche insgesamt geringfügig von bislang ca. 1.580 m² auf nun ca. 1.595 m². Neben dieser kleinen zusätzlichen Fläche hat die zusammenhängende und einheitlich breite Pflanzfläche im Bereich der Teilbereiche $GE_{E2.1}$ und $GE_{E2.2}$ aber auch den großen Vorteil, dass die anzupflanzenden Gehölze hier in einer höheren Wertigkeit im Verbund wachsen können, als dies bei einer Untergliederung und in einer Breite von 3 m zwischen zwei Gewerbebetrieben der Fall wäre. Am nördlichen und östlichen Rand des „$GE_{E2.3}$" ist aufgrund der Nähe zur Nachbarbebauung kein ausreichender Raum für ein gesundes Baumwachstum gegeben, weshalb hier von zwingenden Baumpflanzungen abgesehen werden soll. In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Kennzeichnung „A2" ist daher lediglich mindestens 1 Gehölz je 1,5 m² Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Durch diese Strauch- bzw. Heckenbepflanzung kann dennoch ein gewisser Sicht- und Staubschutz erreicht werden, der neben dem ökologischen Wert auch der Rücksichtnahme auf die Nachbarn und der verschiedenen Nutzer im Gewerbegebiet untereinander Rechnung trägt. In den entsprechenden Pflanzflächen mit der Kennzeichnung „A1" sind über die Strauchpflanzungen hinaus zusätzlich 2 Heister und 1 Laubbaum-Hochstamm je angefangene 100 m² Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine derart konkrete Pflanzdichte war im Ursprungsbebauungsplan nicht vorgegeben, sodass die damalige Qualität der Bepflanzung gegenüber der nun festgesetzten Mindestpflanzqualität und -dichte deutlich zurück bleibt. Diese Vorgaben werden im Hinblick auf eine Mindestdurchgrünung und damit einer Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft aus heutiger Sicht für erforderlich erachtet.

Die vorgenannte Pflanzdichte ist nach Art zu variieren und soll einen gestuften und gruppierten Aufbau der Pflanzung zum Ziel haben. Insgesamt sind bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgängiger Gehölze ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten gemäß den aktuellen „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu verwenden. Es wird vorliegend bewusst auf die Vorgabe einer Pflanzliste verzichtet. Die Klassifizierung „heimisch" und „standortgerecht" ist ausreichend bestimmt und ermöglicht es, bei jeder Gärtnerei oder Baumschule passende Gehölze zu erhalten. Auch über das Internet finden Bauherren und Grundstückseigentümer bequem eine Vielzahl von Internetseiten, die heimische Artenlisten darbieten. Diese sind so umfangreich, dass sie mit einer vollständigen Auflistung den Rahmen des Bebauungsplanes sprengen würden. Und es ist städtebaulich auch nicht nachvollziehbar, weshalb die Artenvielfalt, die es in unserer Region gibt, auf ein

überschaubares Maß im Bebauungsplan eingekürzt werden soll. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist indes unzulässig, da diese nicht einheimisch bzw. standortgerecht sind.

Nach dem am 04.09.1990 in Kraft getretenen Bebauungsplan 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt" sind in dem von der Bebauungsplanänderung überplanten Bereich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen entlang der Neuschloßstraße 12 Eschen und entlang der Industriestraße 8 Stadtlinden zu pflanzen. Diese Pflanzvorgabe erfolgt durch eine lagegenaue Festsetzung der Einzelbäume. Da diese lagegenaue Festsetzung aber sehr unflexibel ist, könnte sie zu Konflikten im Hinblick auf die spätere Straßenplanung zur Errichtung des Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt „Neuschloßstraße/Industriestraße" führen und würde eine Anpassung dieser Straßenplanung unnötig erschweren. Der derzeitige Stand der Straßenplanung ist zwar nachrichtlich in der Bebauungsplanänderung dargestellt, ist aber noch nicht zur Ausführung freigegeben, sodass sich hieran noch Änderungen ergeben können. Zur Vermeidung eines späteren Planungskonfliktes wird die zeichnerische Festsetzung der Straßenbegleitbäume vorliegend nicht übernommen. Ohne die zeichnerische Festsetzung kann auf die vorhandenen verkehrlichen Gegebenheiten (Bushaltebucht) sowie technische Restriktionen besser reagiert werden. Dennoch weist die Kreisel-Straßenplanung in der Neuschloßstraße ausreichende Flächen auf, um die 12 Bäume hier unterzubringen. Die Straßenbäume werden zwar nicht an der Grundstücksgrenze realisiert werden können, wohl aber im neuen Grünstreifen innerhalb der Fahrbahn, der Kreiselmitte und an der neuen Buswartehalle. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren, sollen die 12 in der Neuschloßstraße anzupflanzenden Bäume des Ursprungsbebauungsplanes daher im Rahmen der Eigenverpflichtung der Stadt Lampertheim in gleicher Anzahl, aber ohne genaue Verortung an anderer Stelle in der Neuschloßstraße gepflanzt werden. Es wird daher zur Minimierung der planungsbedingten Eingriffe festgesetzt, dass innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen" der Neuschloßstraße mindestens 12 Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

Die Industriestraße ist im ursprünglichen Bebauungsplan mit einer Breite von 14 m vermaßt. Tatsächlich weist die heutige Straßenparzelle außerhalb der Aufweitung im Einmündungsbereich lediglich eine Breite von ca. 11,6 m auf. Zieht man hiervon die beidseitigen Gehwege ab, verbleibt nur noch eine Fahrbahnbreite von knapp unter 7 m. Der in einem Gewerbegebiet maßgebende Begegnungsfall Lkw-Lkw bedarf gemäß RASt 06 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf"; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt, Ausgabe 2006) einer Fahrbahnbreite von mindestens 6,35 m. Die Anpflanzung von Straßenbegleitbäumen in der Industriestraße würde somit ggf. zu Lasten des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit gehen und ist realistisch nicht mehr umsetzbar. Daher erfolgt vorliegend eine Abplanung der bislang in der öffentlichen Verkehrsfläche der Industriestraße festgesetzten Bäume. Dennoch können weitere Maßnahmen und Pflanzungen zur Kompensation dieser 8 Bäume in der Industriestraße jederzeit im Rahmen der Eigenverpflichtung der Stadt Lampertheim an anderer Stelle des Stadtgebietes vorgenommen werden. Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zudem auch ohne Bebauungsplanfestsetzung zulässig und können seitens der Stadt Lampertheim entsprechend gepflanzt werden. Im Zuge der Errichtung des Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt „Neuschloßstraße/Otto-Hahn-Straße/Gewerbestraße" wurden beispielsweise freiwillig, d.h. ohne Pflanzverpflichtung im Rahmen eines Bauleitplanes o.ä., innerhalb des Fahrbahnteilers auf der Neuschloßstraße zwischen dem vorliegenden Plangebiet und dem Kreisel 7 Bäume gepflanzt, die die abgeplanten Bäume in der Industriestraße bereits annähernd ökologisch ersetzen. Ein weitergehender Handlungsbedarf im Zusammenhang mit Baumpflanzungen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird daher nicht gesehen.

Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) im Siedlungsbereich (auch im Gewerbegebiet) zu gewährleisten bzw. nicht weiter einzuschränken, wird festgesetzt, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist. Mauersockel werden aus gleichem Grund ausgeschlossen. Es wird allerdings darauf

hingewiesen, dass diese Festsetzung nur bei der Neuerrichtung von Einfriedungen gilt. Vorhandene Zaunanlagen etc. genießen Bestandsschutz.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LEDs) zu verwenden, die gegenüber herkömmlichen Lampen geringere Wirkung auf Insekten haben. Die Vorgabe bestimmter Leuchtmittel dient der Vermeidung von Lichtemissionen, die die Tierwelt (insbesondere nachtaktive Insekten) schädigen bzw. beeinträchtigen. Auch diese Festsetzung gilt natürlich erst bei der Neuerrichtung von Anlagen zur Außenbeleuchtung bzw. beim Austausch defekter Leuchtmittel. Vorhandene Beleuchtungsanlagen genießen in ihrer jetzigen Form zunächst Bestandsschutz.

I.2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) und sonstige auf das Gebiet anzuwendende Regelungen

Aufgrund der planungsrechtlich getroffenen Höhenfestsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen und zur maximal zulässigen Traufhöhe von Gebäuden, durch die sich bereits gleichsam eine angemessene äußere Gestaltung baulicher Anlagen ergibt, werden keine weiteren gebäudegestalterischen Einschränkungen für erforderlich erachtet, weshalb keine Festsetzungen zur Dachform und -neigung getroffen werden und diese damit wie bisher auch freigestellt werden.

Aus Gründen des Straßen- und Stadtbildes sind im „Vorgartenbereich", d.h. zwischen den zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen" (Teilflächen der Industriestraße und der Neuschloßstraße) und den überbaubaren Grundstücksflächen, Standflächen für Abfallbehältnisse nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen für Müllbehälter und -boxen ausreichende Flächen zur Verfügung.

Im Hinblick auf die Nutzung der Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass zwischen den zeichnerisch festgesetzten „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen" (Teilflächen der Industriestraße und der Neuschloßstraße) und den überbaubaren Grundstücksflächen („Vorgartenbereich") insgesamt maximal 50 % der Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten genutzt werden dürfen. Insgesamt sind unverändert mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Die vorgesehenen Bepflanzungs- und Befestigungsmaßnahmen etc. sind in einem Freiflächenplan im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen. Die festgesetzten Pflanzgebote sind zudem innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren. Die darüber hinausgehenden Festsetzungen zur Begrünung der Außenanlagen wurden allerdings nicht aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gibt hier angemessene Regelungen vor.

Die „Satzung der Stadt Lampertheim über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)" ist im Übrigen zu beachten und anzuwenden. Hiernach richtet sich z.B. die Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze oder Garagen, die im Rahmen von Bauvorlagen nachzuweisen sind.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Sämtliche Grundstücke innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen befinden sich in gleichem Eigentum.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine detaillierte Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung sind demzufolge formal nicht erforderlich.

Ungeachtet der formalen Anforderungen an das Verfahren sind die Umweltbelange in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Hierbei ist die Bestandssituation mit den Nutzungen und befestigten Flächen in die Beurteilung einzubeziehen. Da es sich um bereits weitgehend bebaute bzw. befestigte Grundstücke im Innenbereich handelt, die zum Teil einer Folgenutzung zugeführt werden sollen, sind auch keine wesentlichen planungsbedingten Veränderungen für Natur und Landschaft gegeben. Dennoch werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen (siehe Erläuterungen in Kapitel I.2.5).

Im Planbereich befinden sich keine Baumbestände, die aufgrund ihres Alters geeignet sind, Baumhöhlen aufzuweisen. Insbesondere das Baufeld für die aktuell geplante Tankstelle mit Waschstraße ist nahezu vollständig geräumt und frei von Gehölzen. Auch außerhalb der Flächen zum Gehölzerhalt, d.h. in dem Bereich, der gegenüber dem Ursprungsplan reduziert wird, sind keine Gehölze vorhanden. Die Fällung älteren Baumbestandes zum Vollzug des Bebauungsplanes steht somit nicht zur Diskussion. Festsetzungen hierzu sind daher auch nicht erforderlich. Um dem Artenschutz aber besondere Rechnung zu tragen und die entsprechende Anstoßwirkung bei Bauherren und Grundstückseigentümern zu erzielen, wird eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfohlen. Es wird zudem eine Empfehlung gegeben, wonach im Zweifelsfall eine fachlich geeignete Person zur Beurteilung der Situation bereits vor der Durchführung von Maßnahmen eingeschaltet werden soll.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich lediglich vier Bäume, die eine gewisse Wertigkeit aufgrund ihrer Größe aufweisen. Einer dieser Bäume befindet sich innerhalb der Flächen zum Gehölzerhalt und ist somit gleichsam zum Erhalt festgesetzt. Im Ursprungsplan waren auf den Gewerbegrundstücken - mit Ausnahme der Fläche zum Gehölzerhalt - im Übrigen keine Baumerhaltungen festgesetzt, sodass sich dadurch im Nachhinein ein unangemessener Eingriff in die Betriebsabläufe ergeben würde. Die restlichen drei Bäume befinden sich zwischen der Neuschloßstraße und dem ehemaligen Standort des Discountmarktes. Diese drei Bäume liegen damit in dem Bereich, der für die Verlegung der Bushaltestelle erforderlich ist. Die Bushaltestelle muss sowohl aufgrund der kurzfristig geplanten Tank- und Waschanlage mit angepassten Grundstückszufahrten als auch wegen des mittelfristig geplanten Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Neuschloßstraße/Industriestraße vom bisherigen Standort nach Osten verschoben werden. Die drei Bäume können daher voraussichtlich nicht erhalten werden und sollen deswegen auch nicht festgesetzt werden. Ein darüber hinausgehender, erhaltenswerter Baum- bzw. Gehölzbestand, der nicht zum Erhalt festgesetzt wird, ist nicht vorhanden.

Zum Schutz von Bäumen und sonstigen Gehölzen werden verschiedene Hinweise auf die erforderlichen Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben.

Im Plangebiet sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt und aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung auch nicht zu erwarten. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch unabhängig von Bauleitplanungen gelten, werden diesbezüglich verschiedene Hinweise und Empfehlungen im Textteil der Bebauungsplanänderung gegeben, um das Gespür von Bauherren bzw. Grundstücksnutzern im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes zu schärfen. Es wird z.B. darauf hingewiesen, dass bei Gehölzrodungen die zeitlichen Beschränkungen des § 39 BNatSchG (zulässig nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) zu beachten sind, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden bzw. das Risiko eines solchen zu reduzieren.

Insgesamt werden damit die Belange von Natur und Landschaft innerhalb eines Gewerbegebietes städtebaulich angemessen berücksichtigt. Insbesondere unter Berücksichtigung der

Pflanzflächen und -maßnahmen mit Vorgabe von Mindestpflanzqualitäten und -dichten wird dem Ziel zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft in hohem Maße Rechnung getragen. Durch die Bebauungsplanänderung werden die bisherigen grünplanerischen Festsetzungen nicht nachteilig verändert, sondern nur an anderer Stelle verortet, textlich statt zeichnerisch festgesetzt bzw. durch quantitative und qualitative Pflanzvorgaben (die im bisherigen Bebauungsplan nicht enthalten sind) kompensiert. Im Vergleich zwischen den bisherigen Bepflanzungsmaßnahmen (fiktiver Bestand auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes) und den zukünftigen Bepflanzungsmaßnahmen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist eine ökologische Gleichwertigkeit gegeben.

III. Planverfahren und Abwägung

III.1 Aufstellungsbeschluss und Wahl des Planverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 20.02.2015 die Aufstellung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt" in Lampertheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Da mit der Planung eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Innenbereiches sowie insbesondere eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt wird, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da diese explizit ausgeschlossen werden. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben. Im Rahmen dieses Verfahrens ist kein Umweltbericht erforderlich.

III.2 Abwägung zur vorgezogenen Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 19.02.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Planverfahren wurde zunächst mit einer Beteiligung der von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeführt. Die entsprechenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2016 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 17.06.2016 gegeben.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Agentur für Arbeit Lampertheim
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Heppenheim
3. Bauernverband Lampertheim - c/o Dr. Willi Billau, Lampertheim
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Nebenstelle Frankfurt
5. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Mitte, Frankfurt

6. Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Frankfurt
7. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
8. e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt
9. Evangelische Lukasgemeinde Lampertheim
10. Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß-Gerau
11. Katholische St. Andreas Gemeinde, Lampertheim
12. Kreishandwerkerschaft Bergstraße, Bensheim
13. Kreislandwirt - Herr Sebastian Glaser, Biblis
14. TÜV Hessen, Darmstadt
15. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
16. Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) GmbH, Mannheim
17. Wasserverband Bürstadt
18. Wirtschafts- & Verkehrsverein Lampertheim e.V. - c/o Firma edinger Fachmarkt - Herr Otto Edinger (1. Vorsitzender), Lampertheim
19. Wirtschafts- und Gewerbevereinigung e.V. Bürstadt - c/o Herr Enrico Grein (1. Vorsitzender), Bürstadt
20. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH) - c/o Dr. Jörg Weise, Wettenberg
21. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - Landesverband Hessen e.V., Frankfurt
22. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - Ortsgruppe Lampertheim - c/o Herr Dieter Melchior, Lampertheim
23. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell
24. Naturschutzbund Deutschland - Landesverband Hessen e.V., Wetzlar
25. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Landesverband Hessen e.V., Wiesbaden
26. Magistrat der Stadt Bürstadt
27. Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
28. Magistrat der Stadt Lorsch
29. Magistrat der Stadt Viernheim

Hinweis: Die nachfolgenden Stellungnahmen wurden auf die planungsrelevanten Hinweise und Anregungen reduziert.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben geantwortet, aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund Stellungnahme vom 23.05.2016 Aktenzeichen: ohne	Keine Höchstspannungsleitungen (220- und 380-kV-Leitungen) im Planbereich. Höchstspannungsleitungen sind derzeit auch nicht geplant.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Von nebenstehenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gegen den Zweck und den Inhalt der Bebauungsplanänderung keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme kann daher entfallen.
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH - Unternehmenszentrale - Abteilung TWR/FL, Langen Stellungnahme vom 22.06.2016 Aktenzeichen: 201601116	Belange nicht berührt, weshalb weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht werden. Weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	
GASCADE Gastransport GmbH - Abteilung GNL, Kassel (auch im Namen der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH und Opal Gastransport GmbH & Co. KG) Stellungnahme vom 25.05.2016 Aktenzeichen: GNL-Sei / 2016.04350	Anlagen nicht betroffen.	
Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt Stellungnahme vom 07.06.2016 Aktenzeichen: 34-c-2_BE-15.01.2-Sc_16-0419	Keine Einwände. Belange nicht berührt.	
hessenARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt Stellungnahme vom 08.06.2016 Aktenzeichen: A 1.5 DA 501/2016	Keine Bedenken oder Änderungswünsche. Belange sind ausreichend berücksichtigt.	
Hessen-Forst - Forstamt Lampertheim Stellungnahme vom 13.06.2016 Aktenzeichen: P22_20160613_DO_BPlan_Rosenstock_1_Teilabschnitt_Stellungnahme	Keine Bedenken, da Belange nicht betroffen.	
Industrie- und Handelskammer Darmstadt Stellungnahme vom 14.06.2016 Aktenzeichen: GB IV - RO	Keine Bedenken oder Anregungen.	

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen - Niederlassung Süd, Darmstadt Stellungnahme vom 06.06.2016 Aktenzeichen: 169630 S28-R CC III 23	Belange nicht berührt, weshalb keine Einwände erhoben und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Von nebenstehenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gegen den Zweck und den Inhalt der Bebauungsplanänderung keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme kann daher entfallen.
Polizeipräsidium Südhessen - Polizeidirektion Bergstraße - Polizeistation Lampertheim-Viernheim, Lampertheim Stellungnahme vom 03.06.2016 Aktenzeichen: ohne	Keine Bedenken.	
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel Stellungnahme vom 03.06.2016 Aktenzeichen: 190092	Keine Einwände. Keine eigenen Planungen.	
Stadtverwaltung Hemsbach Stellungnahme vom 25.05.2016 Aktenzeichen: 621.410	Keine Anregungen und Bedenken, da Belange nicht berührt.	

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben geantwortet und allgemeine Hinweise bzw. Anregungen gegeben:

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3, Bonn Stellungnahme vom 06.06.2016 Aktenzeichen: Infra I 3 - 45-60-00 / IV	Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht betroffen. Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich der US-Radaranlage des militärischen Flugplatzes Army Airfield Mannheim.	**Stellungnahme der Verwaltung:**
	Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zu den beabsichtigten Planungen bei Einhaltung der beantragten Parameter (Gewerbeeinheit mit Firsthöhen von bis zu 12,00m).	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bzw. Bedenken seitens der Bundeswehr vorgebracht werden.
	Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist in diesem Fall nicht weiter notwendig.	Von einer weiteren Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr an vorliegendem Bauleitplanverfahren kann wunschgemäß abgesehen werden.
	Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30,00 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe (30,00 m über Grund) überschritten werden, bitte ich mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.	Die Gebäudehöhen sind verbindlich in der Bebauungsplanänderung festgesetzt und deren Einhaltung damit zwingend vorgegeben. Bauliche Anlagen über 12,00 m in den Teilbereichen „$GE_{E2.1}$" und „$GE_{E2.2}$" bzw. über 7,00 m im Teilbereich „$GE_{E2.3}$" sind damit unzulässig.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 21.06.2016 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632 -1301	[...] **Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht** 1. Die 5. Änderung des Gewerbegebiets soll als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist dies unter der Voraussetzung möglich, dass der Bebauungsplan keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. In der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist daher sicherzustellen, dass UVP-pflichtige Vorhaben nicht zulässig sind, und in der Begründung darzulegen. Anderenfalls sollte die Änderung des Bebauungsplans im herkömmlichen zweistufigen Verfahren durchgeführt werden. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der fälschlichen Anwendung des beschleunigten Verfahrens um einen beachtlichen Verfahrensfehler handelt. 2. Im „Vorwort" der Textlichen Festsetzungen wird im letzten Satz auf den Ursprungsbebauungsplan verwiesen. Da auch die 2. Änderung den Geltungsbereich der 5. Änderung betrifft, sollte dies entsprechend aufgenommen werden.	**Stellungnahme der Verwaltung:** **Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht** Zu 1.: Innerhalb der überplanten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (UVP-pflichtige Vorhaben), weder vorhanden noch beabsichtigt und können daher ausgeschlossen werden. Im Bescheid zum Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 22.07.2009 zur Aufbereitung und Lagerung von Materialien auf dem Betriebsgelände des bestehenden Bauunternehmens hat das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Begründung zum Bescheid folgendes festgestellt: *„Anlagen der beantragten Nrn. 8.12/8.11/8.15 des Anhangs der 4. BImSchV sind nicht im Anhang 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 2001) aufgeführt. Mithin war für die beantragten Anlagen keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen."*. Auch aufgrund der umliegenden baulichen Anlagen, die zum Teil eine besonders schutzbedürftige Wohnnutzung aufweisen, erscheint der Ausschluss UVP-pflichtiger Vorhaben geboten. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. Zu 2.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurden lediglich die Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Art der baulichen Nutzung um folgenden Satz ergänzt: *„Auf der Parzelle Flur 16 Nr. 473 sind Anlagen für Verwaltungen zulässig."*. Dieses Flurstück Nr. 473, welches mittlerweile in die beiden Flurstücke Nr. 473/1 und Nr. 473/2 geteilt wurde, befindet sich zwischen der Gewerbestraße und dem Kranichweg und damit deutlich außerhalb (östlich) des Geltungsbereiches zur vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes. Diese Festsetzung wird daher auch nicht überplant.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 21.06.2016 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632 -1301 - Fortsetzung -	3. Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" ausgewiesen. In diesen Gebieten widerspricht die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe den Zielen der Raumordnung (siehe Z3.4.3-3 der Begründung zum RPS2010). Die Festsetzung A.1. ist daher noch gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen und zentrenrelevanter Einzelhandel auszuschließen.	Zu 3.: Zur Anpassung des Bauleitplanes an die Ziele der Raumordnung wird der Anregung gefolgt und zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Sortimentsliste des Regionalplanes Südhessen 2010 (siehe Abbildung 8) ausgeschlossen. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Zusammenhang mit Tankstellen (Tankstellenshops) soll hiervon ausgenommen werden und bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig bleiben. Die Errichtung von Verkaufsflächen soll im Übrigen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig sein, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB führt.
	4. In A.1. wird festgesetzt, dass freistehende Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Selbstständige Werbeanlagen sind somit ausgeschlossen. Hierfür ist die städtebauliche Begründung zu ergänzen.	Zu 4.: Selbständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) werden im Sinne der städtebaulichen Ordnung und der allgemeinen Qualität und Wertigkeit des Gebietes ausgeschlossen. Fremdwerbung steht in Konkurrenz zur Eigenwerbung der bestehenden bzw. anzusiedelnden Betriebe, die im geplanten Gewerbegebiet Vorrang genießt. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.
	5. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden zusätzlich Emissionskontingente in A.4. festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass dies nicht auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglich ist, da es sich hierbei nicht um „Vorkehrungen" im Sinne dieser Vorschrift handelt, und damit zu einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung und ggf. des ganzen Planes führen kann. Das Emissionsverhalten von Betrieben kann gemäß Rechtsprechung planungsrechtlich als Eigenschaft der zulässigen Betriebe und Anlagen auf der Grundlage des § 1 Abs. 4-9 BauNVO festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang bitten wir zu beachten, dass die DIN 45691, auf welche in den Festsetzungen Bezug genommen wird, zur Einsicht bereitzuhalten ist, worauf im Bebauungsplan hinzuweisen ist.	Zu 5.: Die Festsetzungen zum Schallschutz werden der Anregung folgend von der bisherigen Festsetzung A.4. nach A.1. verschoben. Auf die in den Planunterlagen benannten DIN-Normen und deren Bereithaltung zur Einsicht wird im Sinne der Anregung im Textteil des Bebauungsplanes ergänzend hingewiesen.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 21.06.2016 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632 -1301 - Fortsetzung -	6. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Traufhöhe als planungsrechtliche Festsetzung geregelt, eine Firsthöhe wurde nicht festgesetzt. In der vorliegenden 5. Änderung ist die Traufhöhe nunmehr als bauordnungsrechtliche Festsetzung nach § 81 HBO getroffen, die neu festgesetzte Firsthöhe hingegen bauplanungsrechtlich. Beide Festsetzungen werden für das GEE2.3 mit Nachbarschutz begründet (siehe Kap. I.2.2 der Begründung), weitere Gründe werden nicht genannt. Wir möchten daher darauf hinweisen, dass in einem Verwaltungsstreitverfahren Festsetzungen regelmäßig für unwirksam erklärt werden, wenn die nach § 9 Abs. 1 BauGB erforderliche städtebauliche Begründung derselben nicht oder unzureichend dargelegt wurde, mit der Folge, dass städtebaulich verfolgte Ziele nicht mehr durchsetzbar sind. Auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen finden ihre Begründung in baugestalterischen Absichten oder anderen Zielen (§ 81 HBO). Zur Durchsetzung der Planungsziele sollten die Gründe für die Höhenfestsetzungen daher ergänzt werden.	Zu 6.: Sowohl die Traufhöhe als auch die maximale Höhe baulicher Anlagen soll nun als planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich dabei an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie der näheren Umgebung. Aus diesem Grund wird auch die Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Traufhöhe getroffen. Der ursprüngliche Bebauungsplan hatte bisher nur eine Traufhöhe festgesetzt und die Gesamthöhe baulicher Anlagen nicht unmittelbar eingeschränkt. Nur mittelbar erfolgte eine Begrenzung über die Traufwandhöhe sowie die maximal zulässige Dachneigung. Die vorliegende Bebauungsplanänderung begrenzt die zulässige Gebäudehöhe hingegen abschließend und ist hinsichtlich der festgesetzten Werte städtebaulich vertretbar. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Die hiermit beabsichtigte gegenseitige Rücksichtnahme findet sich u.a. auch im Nachbarschutz wieder, der selbstverständlich auch einen städtebaulichen Belang, nämlich den des Schutzgutes „Mensch", darstellt. Die Höhenfestsetzungen waren demnach auch aufgrund des Nachbarschutzes bereits städtebaulich begründet.
	7. Aufgrund des Wegfalls der Festsetzung des Fußweges ergeben sich planungsrechtliche Änderungen hinsichtlich der Abstandsfläche für die beiden Gebäude an der südlichen Grenze des Flurstücks 197/21. In diesem Zusammenhang bitten wir um Beachtung der Stellungnahme der Unteren Bauaufsicht.	Zu 7.: Der bislang in einer Breite von ca. 3 m festgesetzte Fußweg war - abhängig von den verwendeten Materialien der Gebäudeaußenwand - wahrscheinlich schon nicht ausreichend, um die Abstandsflächen der beiden Gebäude an der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 197/21 aufzunehmen, da dieser bestenfalls bis zu seiner Mitte, also in einer Breite von ca. 1,5 m hierfür heranziehbar war. An der grundsätzlichen Problematik der Abstandsflächen ändert sich durch die Abplanung des Fußweges somit nichts. Der Fußweg war zudem bisher weder baulich noch grundstückstechnisch vorhanden. Auf die weitergehende

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 21.06.2016 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632 -1301 - Fortsetzung -		Behandlung der Stellungnahme der Unteren Bauaufsicht wird verwiesen.
	Untere Bauaufsicht Gemäß 5. Änderung des Bebauungsplans wird keine Bauweise festgelegt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 17 aufgeführt, dass entlang der südlichen Grundstücksgrenze die Baugrenze direkt auf die Grundstücksgrenze gelegt wurde, da es hier bereits Nachbarbebauungen auf der Grundstücksgrenze gibt und städtebaulich nichts gegen eine beidseitige Grenzbebauung spricht, die hiermit ermöglicht wird. Die Abstandsflächenreglungen der Hessischen Bauordnung gelten unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Es wird als kritisch gesehen, dass keine Bauweise festgelegt wird, da dann Abstandsflächen einzuhalten sind. Zudem befinden sich für das Fl.-Nr. 201/2 betrachtet nicht nur an der südlichen Grenze (außerhalb der Bebauungsplanänderung) an der Grenze angebaute Gebäude (Fl.-Nr. 204/2 und Fl.-Nr. 203/4), sondern auch noch innerhalb des Änderungsbereichs an der nördlichen Grundstücksgrenze (auf Fl.-Nr.197/21). Somit bleibt bei Einhaltung der Abstandsfläche lediglich ein schmaler Bereich des Grundstücks bebaubar.	**Untere Bauaufsicht** Nur weil vorliegend keine Bauweise festgesetzt wird, heißt das nicht, dass für das Plangebiet eine offene Bauweise anzunehmen ist, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zu § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Rn 2: *„Nach der durch die ÄndVO 1968 weggefallenen Vorschrift des Abs. 1 Satz 2 der BauNVO 1962 waren die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden, wenn die Bauweise nicht festgesetzt worden war. Diese Vorschrift war durch die Ermächtigungsnorm des § 2 Abs. 10 BBauG 1960 nicht gedeckt und hat daher auch für die unter der Geltung der BauNVO 1962 zustande gekommenen B-Pläne keine Bedeutung mehr (BVerwG, U. v. 23.4.1969 - IV C 12.67 - BVerwGE 32, 31 = BRS 22 Nr. 42).“*). Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Nachbargrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird. An Stellen, die bereits eine einseitige Grenzbebauung aufweisen und die Baugrenzen im Bebauungsplan kein Abrücken von der Grundstücksgrenze vorgeben, sind somit auch nicht zwingend Abstandsflächen erforderlich und eine beidseitige Grenzbebauung durchaus möglich, sofern eine öffentlich-rechtliche Sicherung z.B. über eine Baulast vorliegt. Letztlich obliegt es selbstverständlich dem Ermessen der Bauaufsicht, über die Zulässigkeit einer Grenzbebauung zu entscheiden (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zu § 22 BauNVO, Rn 2: *„Auf die Festsetzung der Bauweise kann*

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 21.06.2016 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632 -1301 - Fortsetzung -		*z. B. verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien oder Baugrenzen (§ 23 Abs. 2) geregelt wird. Dabei können die überbaubaren Grundstücksflächen mit beliebigem oder ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt werden, die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen (§§ 6, 7 MBO, Rn 3) gehen dann i. d. R. vor, so dass die B-Plan-Festsetzungen u. U. nicht voll ausgenutzt werden können.").* Übrigens wurde schon im Ursprungsbebauungsplan (in Kraft getreten am 04.09.1990) in allen Gewerbe- und Mischgebieten keine Bauweise festgesetzt. Es wird kein besonderer städtebaulicher Grund gesehen, die Festsetzung einer Bauweise für den vorliegenden Geltungsbereich, der nur einen Teil des Gesamtgebietes „Am Rosenstock - 1. Teilabschnitt" darstellt, vorzunehmen. Seitens des Grundstückseigentümers ist ohnehin eine Vereinigung der Grundstücke beabsichtigt, was die Abstandsflächenproblematik hinfällig macht. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.
	Untere Naturschutzbehörde <u>Artenschutz</u> 1. Bei Gehölzrodungen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, sind die zeitlichen Beschränkungen des § 39 BNatSchG (zulässig nur im Zeitraum zwischen 01.10. bis 28.02./29.02.) zu beachten. Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu vermeiden bzw. das Risiko eines solchen zu reduzieren, empfehlen wir, auf diese Regelung hinzuweisen. 2. Im Regelfall ist o. g. zeitliche Einschränkung der Rodungszeit geeignet, zwar einen artenschutzrechtlichen	**Untere Naturschutzbehörde** <u>Artenschutz</u> Zu 1.: Der Anregung wird gefolgt und ein Hinweis zur zeitlichen Beschränkung für Gehölzrodungen im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt. Zu 2.: Im Planbereich befinden sich keine Baumbestände, die aufgrund ihres Alters geeignet sind, Baumhöhlen

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 21.06.2016 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632 -1301 - Fortsetzung -	Verstoß in Bezug auf nestbrütende Vogelarten zu verhindern, nicht aber in Bezug auf höhlenbrütende Vogelarten oder auch Fledermäuse. Aus diesem Grund ist es insbesondere bei älterem Baumbestand, der nicht zur Erhaltung festgesetzt wird, erforderlich, das Vorhandensein von Baumhöhlen und damit die Möglichkeit der Besiedlung mit höhlenbewohnenden Vögeln oder Fledermäusen abzuklären und soweit erforderlich entsprechende Maßnahmen abzuleiten.	aufzuweisen. Insbesondere das Baufeld für die aktuell geplante Tankstelle mit Waschstraße ist nahezu vollständig geräumt und frei von Gehölzen. Auch außerhalb der Flächen zum Gehölzerhalt, d.h. in dem Bereich, der gegenüber dem Ursprungsplan reduziert wird, sind keine Gehölze vorhanden. Die Fällung älteren Baumbestandes zum Vollzug des Bebauungsplanes ist somit gegenwärtig nicht zu erwarten. Festsetzungen hierzu sind daher auch nicht erforderlich. Um dem Artenschutz aber besondere Rechnung zu tragen und die entsprechende Anstoßwirkung bei Bauherren und Grundstückseigentümern zu erzielen, soll im Textteil des Bebauungsplanes eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfohlen werden. Es soll zudem eine Empfehlung ergänzt werden, wonach im Zweifelsfall eine fachlich geeignete Person zur Beurteilung der Situation bereits vor der Durchführung von Maßnahmen eingeschaltet werden soll.
	<u>Eingriffsregelung</u>	<u>Eingriffsregelung</u>
	3. Zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft regen wir an, folgende Ergänzungen vorzunehmen:	Zu 3.:
	• Angaben darüber, ob es sich bei den Bäumen, die nicht zum Erhalt festgesetzt werden, um einen erhaltenswerten Baumbestand handelt (ungeachtet der vorgenannten Baumhöhlen), sollten ergänzt werden. Im Falle erhaltenswerter Bäume sollte die Möglichkeit der Erhaltung geprüft werden.	Im gesamten Geltungsbereich befinden sich lediglich vier Bäume, die eine gewisse Wertigkeit aufgrund ihrer Größe und ihres Standortes aufweisen. Einer dieser Bäume befindet sich innerhalb der Flächen zum Gehölzerhalt und ist somit gleichsam zum Erhalt festgesetzt. Die restlichen drei Bäume befinden sich zwischen der Neuschloßstraße und dem ehemaligen Standort des Discountmarktes. Diese drei Bäume liegen damit in dem Bereich, der für die Verlegung der Bushaltestelle erforderlich ist. Die Bushaltestelle muss sowohl aufgrund der kurzfristig geplanten Tank- und Waschanlage mit angepassten Grundstückszufahrten als auch wegen des mittelfristig geplanten Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Neuschloßstraße/Industriestraße vom bisherigen Standort nach Osten verschoben werden. Die drei Bäume können

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 21.06.2016 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632 -1301		daher voraussichtlich nicht erhalten werden und sollen deswegen auch nicht festgesetzt werden. Ein darüber hinausgehender, erhaltenswerter Baum- bzw. Gehölzbestand, der nicht zum Erhalt festgesetzt wird, ist nicht vorhanden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
- Fortsetzung -	• Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugem (z. B. Igel) im Siedlungsbereich (auch im Gewerbegebiet) zu gewährleisten bzw. nicht weiter einzuschränken, sollte bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm eingehalten werden. Mauersockel sollten aus gleichem Grund ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Festsetzung sollte getroffen werden.	Der Anregung wird gefolgt und eine entsprechende Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt. Diese Festsetzung soll allerdings nur bei der Neuerrichtung von Einfriedungen gelten. Vorhandene Zaunanlagen etc. genießen Bestandsschutz.
	• Die Tierwelt (insbes. nachtaktive Insekten) schädigende bzw. beeinträchtigende Lichtemissionen sollten vermieden werden. Daher sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweissen LEDs) zum Einsatz kommen. Wir regen die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung an.	Der Anregung wird gefolgt und eine entsprechende Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt. Auch diese Festsetzung soll nur bei der Neuerrichtung von Anlagen zur Außenbeleuchtung bzw. beim Austausch defekter Leuchtmittel gelten. Vorhandene Beleuchtungsanlagen genießen in ihrer jetzigen Form zunächst Bestandsschutz.
	4. In den textlichen Festsetzungen (A.5) wird in Bezug auf die Auswahl der Arten das Erfordernis genannt, „heimische und standortgerechte" Arten zu verwenden. Da in der Praxis häufig Unklarheiten darüber bestehen, welche Arten als „heimisch" und „standortgerecht" anzusehen sind, regen wir an, die zur Auswahl stehenden Arten durch Ergänzung einer Artenliste zu präzisieren. Mit der Ergänzung von Artenlisten kann die Wahrscheinlichkeit, dass die Ausführung der Anpflanzungen deutlich abweichend von dem Planwillen erfolgt, deutlich reduziert werden.	Zu 4.: Die Klassifizierung „heimisch" und „standortgerecht" ist ausreichend bestimmt und ermöglicht es, bei jeder Gärtnerei oder Baumschule passende Gehölze zu erhalten. Auch über das Internet finden Bauherren und Grundstückseigentümer bequem eine Vielzahl von Internetseiten, die heimische Artenlisten darbieten. Diese sind so umfangreich, dass sie mit einer vollständigen Auflistung den Rahmen des Bebauungsplanes sprengen würden. Und es ist städtebaulich auch nicht nachvollziehbar, weshalb die Artenvielfalt, die es in unserer Region gibt, auf ein überschaubares Maß im Bebauungsplan eingekürzt werden soll. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.
	5. Hinsichtlich der textlichen Festsetzung A.5 sollte präzisiert werden, dass für die benannten „Laubbäume"	Zu 5.: Der bisherige Begriff „Laubbaum" im 1., 2. und 5. Absatz der Festsetzung A.5. soll auf die Bezeichnung

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 21.06.2016 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632 -1301	(1. und 2. Absatz) die Mindestqualität der in der Festsetzung nachfolgend genannten „Hochstämme" gilt.	„Laubbaum-Hochstamm" erweitert werden, um klarzustellen, dass die Anpflanzung der hier genannten Laubbäume in der Qualität eines Hochstammes und nicht etwa als Heister zu erfolgen hat.
- Fortsetzung -	**Untere Wasserbehörde**	**Untere Wasserbehörde**
	Das o. a. Gewerbegebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins und in einem Gebiet, das durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet ist. Entsprechende Hinweise wurden auch in die textlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplanentwurf (S. 5-6) aufgenommen. Wir machen darauf aufmerksam, dass für die beabsichtigte Nutzung „Tankstelle" hier besondere, bauliche Sicherheitsvorkehrungen erforderlich werden (z. B. Auftriebssicherheit), um den Anforderungen des Grundwasserschutzes zu entsprechen.	Der Hinweis, wonach für die beabsichtigte Tankstelle besondere, bauliche Sicherheitsvorkehrungen erforderlich werden, soll im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt werden sowie zur Kenntnis und Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet werden. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zu erbringen.
	Das Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Falls dies beabsichtigt ist, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Der Hinweis auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde im Falle der Niederschlagswasserversickerung soll im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt werden.
	Brand- und Katastrophenschutz	**Brand- und Katastrophenschutz**
	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen die Bauleitplanung der Stadt Lampertheim Nr. 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt", 5. Änderung grundsätzlich keine Bedenken. Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung für den Grundschutz muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Der zukünftige Löschwasserbedarf ändert sich durch die Planung nicht gegenüber dem derzeitigen. Die bereits in der Begründung enthaltenen Erläuterungen zur Löschwasserversorgung sollen um die weitergehenden Angaben des Brand- und Katastrophenschutzes ergänzt werden.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 21.06.2016 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632 -1301 - Fortsetzung -	Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Bezüglich des Objektschutzes werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. weitere Auflagen erfolgen.	
	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Von Seiten des Fachbereiches „ÖPNV" bestehen in Abstimmung mit dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar als unserer lokalen ÖPNV-Aufgabenträgerorganisation keine Bedenken, gegen die Ausführungen im Entwurf des Bebauungsplanes (5. Änderung). Es ist beabsichtigt, die Haltstelle „Neuschlossstraße" behindertengerecht auszubauen. Entsprechende Planungen der Stadt Lampertheim sind bereits in Arbeit.	**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.
	Aus Sicht der Fachbereiche **Landwirtschaft und Raumentwicklung** werden keine Belange oder Anregungen in Bezug auf die 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt" vorgetragen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Fachbereiche **Landwirtschaft und Raumentwicklung** keine Belange oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden.
	Seitens des Fachbereiches **Denkmalschutz** erfolgt der Hinweis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Ob Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.	Die Hinweise des Fachbereiches **Denkmalschutz** werden zur Kenntnis genommen und entsprechen dem diesbezüglichen Kenntnisstand der Stadt. Seitens der ebenfalls beteiligten hessenARCHÄOLOGIE wurde mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht werden und deren Belange ausreichend in der Planung berücksichtigt sind.
	Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem „Pflichtenheft zur Abgabe digital erstellter Bebauungspläne" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download	Die Planung wird digital bearbeitet und zu gegebener Zeit an das **Bürger-GIS** des Kreises abgegeben.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 21.06.2016 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632 -1301 - Fortsetzung -	bereit steht: http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/Dokumente/Pflichtenheft_bplan.pdf.	**Beschluss:** Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung der Verwaltung behandelt und es sollen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung beschlossen werden: • Ausschluss von UVP-pflichtigen Vorhaben • Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel mit Ausnahme von Tankstellenshops und Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe • Ergänzung der Begründung zum Ausschluss von selbständigen Werbeanlagen (Fremdwerbung) • Verschiebung der Festsetzungen zum Schallschutz von der bisherigen Festsetzung A.4. nach A.1. • Ergänzung eines Hinweises auf die in den Planunterlagen benannten DIN-Normen und deren Bereithaltung zur Einsicht • Bestimmung der zulässigen Traufhöhe als planungsrechtliche Festsetzung anstelle der bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzung und entsprechende Anpassung der Begründung • Ergänzung der Begründung zur nicht erforderlichen Festsetzung einer Bauweise • Ergänzung eines Hinweis zur zeitlichen Beschränkung für Gehölzrodungen • Ergänzung von Empfehlungen zur Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung sowie einer fachlich geeignete Person vor der Durchführung von Maßnahmen • Ergänzung der Begründung um die Angaben zum Baumbestand • Ergänzung einer Festsetzung zum Bodenabstand von Zäunen und Ausschluss von Mauersockeln • Ergänzung einer Festsetzung zur Verwendung bestimmter Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung • Erweiterung des bisherigen Begriffes „Laubbaum" im 1., 2. und 5. Absatz der Festsetzung A.5. auf die Bezeichnung „Laubbaum-Hochstamm"

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 21.06.2016 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632 -1301 - Fortsetzung -		• Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße ist zur Kenntnis und Beachtung der besonderen, baulichen Sicherheitsvorkehrungen bei der Errichtung einer Tankstelle an den Grundstückseigentümer weiterzuleiten • Ergänzung eines Hinweises auf die erforderlichen besonderen, baulichen Sicherheitsvorkehrungen bei der Errichtung einer Tankstelle • Ergänzung eines Hinweises auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde im Falle der Niederschlagswasserversickerung • Ergänzung der Begründung um Angaben zur Löschwasserversorgung Die übrigen Hinweise und Anregungen werden zurückgewiesen.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest/PTI12, Bad Kreuznach Stellungnahme vom 08.06.2016 Aktenzeichen: ohne	[...] Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. **Die Anlage zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 08.06.2016 (Bestandsplan) kann in der Verfahrensakte eingesehen werden.**	**Stellungnahme der Verwaltung:** Die Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich - mit Ausnahme der Hausanschlüsse - im Bereich der öffentlichen Straßen- bzw. Gehwegflächen. Bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücksflächen werden diese Leitungen voraussichtlich nicht tangiert. Die Stellungnahme soll dennoch zur Kenntnis und Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet werden. An den späteren Planungen zum Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Neuschloßstraße/Industriestraße bzw. zur Verlegung der Bushaltestelle soll die Telekom erneut beteiligt werden, da die Belange der Telekom hierbei ggf. berührt werden könnten. **Beschluss:** Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird gemäß der fachlichen Beurteilung der Verwaltung behandelt und führt nicht zu Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung. Die Stellungnahme ist allerdings zur Kenntnis und Beachtung an den Grundstückseigentümer weiterzuleiten. An den späteren Planungen zum Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Neuschloßstraße/Industriestraße bzw. zur Verlegung der Bushaltestelle ist die Telekom erneut zu beteiligen.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
EWR Netz GmbH - Abteilung Netze und Anlagen, Worms Stellungnahme vom 08.06.2016 (vorherige Mail vom 24.05.2016 mit den Auszügen aus den Bestandsplänen) Aktenzeichen: AM-NK Leo/Kus	[...] Wir beabsichtigen innerhalb Ihres Planungs-/Baubereiches eigene Leitungen zu verlegen und schlagen deshalb vor, die Arbeiten zu koordinieren und gemeinsam auszuführen. [...] Der Planungs-/Baubereich wird von Versorgungsanlagen unseres Unternehmens tangiert, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist. [...] Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig. [...] **Die Anlagen zur Stellungnahme der EWR Netz GmbH (Bestandspläne (Niederspannung, Mittelspannung und Fernwirk) sowie Leitungsschutzanweisungen und Nutzungshinweisen etc.), die bereits vorab per Mail am 24.05.2016 eingegangen sind, können in der Verfahrensakte eingesehen werden.**	**Stellungnahme der Verwaltung:** An den späteren Planungen zum Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Neuschloßstraße/Industriestraße bzw. zur Verlegung der Bushaltestelle soll das EWR ebenfalls beteiligt werden, um eine Koordinierung der Arbeiten zu ermöglichen. Die bestehenden Versorgungsleitungen befinden sich - mit Ausnahme der Hausanschlüsse - im Bereich der öffentlichen Straßen- bzw. Gehwegflächen. Bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücksflächen werden diese Leitungen voraussichtlich nicht tangiert. Die Stellungnahme soll dennoch zur Kenntnis und Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet werden. Die Stellungnahme der EWR Netz GmbH ist im Übrigen in der späteren Straßen- bzw. Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Ein Hinweis auf die erforderlichen Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen soll im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt werden. **Beschluss:** Die Stellungnahme der EWR Netz GmbH wird gemäß der fachlichen Beurteilung der Verwaltung behandelt und führt lediglich zur Ergänzungen eines Hinweises auf die erforderlichen Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Stellungnahme ist im Übrigen in der späteren Straßen- bzw. Erschließungsplanung zu berücksichtigen, weshalb das EWR an den Planungen zum Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Neuschloßstraße/Industriestraße bzw. zur Verlegung der Bushaltestelle ebenfalls zu beteiligen ist. Die Stellungnahme ist zur Kenntnis und Beachtung auch an den Grundstückseigentümer weiterzuleiten.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt Stellungnahme vom 06.06.2016 Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05- L 1118-2016	über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen sind in der Begründung zu ergänzen. Da sich keine Änderungen am Geltungsbereich ergeben, kann auf eine weitere Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes am Bauleitplanverfahren verzichtet werden. **Beschluss:** Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird gemäß der fachlichen Beurteilung der Verwaltung behandelt und führt lediglich zur Ergänzungen entsprechender Hinweise in der Begründung. Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wird wunschgemäß nicht mehr am weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt Stellungnahme vom 16.06.2016 Aktenzeichen: Az. III 31.2 - 61 d 02/01 - 112 -	im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist der geplante Geltungsbereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" dargestellt. In diesem widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der überbauten Fläche einnimmt und keine negative Auswirkungen von dem Werksverkauf ausgehen. Die Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen. Erst dann kann die Bauleitplanung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Zur Anpassung des Bauleitplanes an die Ziele der Raumordnung wird der Anregung gefolgt und zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Sortimentsliste des Regionalplanes Südhessen 2010 (siehe Abbildung 8) ausgeschlossen. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Zusammenhang mit Tankstellen (Tankstellenshops) soll hiervon ausgenommen werden und bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig bleiben. Die Errichtung von Verkaufsflächen soll im Übrigen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig sein, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB führt.
	Naturschutz und Landschaftspflege Nur Verweis auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.	**Naturschutz und Landschaftspflege** Auf die Behandlung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße wird verwiesen.
	Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt	**Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt**
	<u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u> [...]	<u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u>
	Das Vorhaben liegt weder in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entspricht der diesbezüglichen Aussage der Begründung.
	Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Diese Gegebenheiten sind bei der Planung und bei den endgültigen Bauausführungen zu berücksichtigen.	Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplanes sowie in der Begründung berücksichtigt. Die Planung soll aber um die teilweise weitergehenden Angaben, insbesondere im Hinblick auf die schwankenden Grundwasserstände, ergänzt werden.
	Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", festgestellt mit Datum	

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt Stellungnahme vom 16.06.2016 Aktenzeichen: Az. III 31.2 - 61 d 02/01 - 112 - - Fortsetzung -	vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659", zu beachten. Während der Ausarbeitung der Verwaltungsvorschrift, in den 1990-er-Jahren, lagen niedrige Grundwasserstände vor, mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan wurde auch die Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt. Seither haben sich die Grundwasserstände erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich. Im Plangebiet muss nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist derzeit mit Flurabständen von 4 - 5 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstands-karte April 2001) zu rechnen. Im Plangebiet wurden auch niedrige Grundwasserstände von 5 - 7,5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG, Grundwasserflurabstandskarte Oktober 1976). In den „Textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen" und in der „Begründung zum Entwurf (Februar 2016)" wurde auf die Lage im Bereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried und auf die Gefahr durch hohe Grundwasserstände hingewiesen. Die Fläche wurde gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Es sollte auch auf die Gefahr durch schwankende Grundwasserstände eingegangen werden. Da es sich in der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt und nicht eindeutig festliegt, ob das Vorhaben so ausgeführt wird, wird empfohlen, den Hinweis auf die Notwendigkeit der Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens im Zuge der jeweils geplanten Baumaßnahme, aufzunehmen. Konkrete Angaben zum Bedarf und zur Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser fehlen in den Planunterlagen. Grundsätzlich ist darzulegen, wie die zukünftige Versorgung des geplanten Gebietes gewährleistet wird. Hierzu ist	Eine Empfehlung, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen, ist bereits in der Planung enthalten. Angaben zum Bedarf und zur Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sind bereits in den Planunterlagen enthalten, können aber aufgrund der vorliegenden Angebotsplanung nicht konkreter benannt werden.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt Stellungnahme vom 16.06.2016 Aktenzeichen: Az. III 31.2 - 61 d 02/01 - 112 - - Fortsetzung -	darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf) die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist. Gegebenenfalls ist nachzuweisen, wie der verbleibende Bedarf dauerhaft gedeckt werden kann (z.B. Neuerschließung von Grundwasservorkommen, Erhöhung des Fremdbezugs). Dabei sind bloße Absichtserklärungen, wie der zusätzliche Wasserbedarf zukünftig gedeckt werden soll, nicht ausreichend. Vielmehr müssen sie realisiert sein oder sich in der Realisierung befinden. Im vorliegenden Fall kann davon abgesehen werden, da davon auszugehen ist, dass ein möglicher zusätzlicher Trinkwasserbedarf nicht weiter ins Gewicht fällt und sich im zugelassenen Rahmen bewegt. Auf die ausreichende Löschwasserversorgung und -rückhaltung, auf die Vermeidung des Eintrags von Stoffen in das Grundwasser und auf den sparsamen Umgang mit Wasser muss maßnahmenbezogen eingegangen werden. Falls die technischen Anlagen zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung sich als nicht ausreichend dimensioniert erweisen sollten, sind diese anzupassen. Bei Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen meinerseits keine Bedenken gegen die Planung. <u>Bodenschutz</u> [...] **1. Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten):** Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den zuvor geforderten Angaben im vorliegenden Fall (Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes) abgesehen werden kann. Entsprechende Hinweise sind im Rahmen der Objektplanung bzw. der bauaufsichtlichen Verfahren mit den zuständigen Stellen abzustimmen und nachzuweisen. Es ist derzeit kein Sanierungsbedarf bekannt. <u>Bodenschutz</u> **Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten)** Aufgrund der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde bereits eine Einzelfallrecherche und Einzelfallbewertung durch ein Fachbüro durchgeführt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit im Hinblick auf die bestehende und geplante Nutzung nicht zu erwarten ist. Forderungen nach Nutzungseinschränkungen sind ebenfalls nicht abzuleiten, weshalb kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Diese

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt Stellungnahme vom 16.06.2016 Aktenzeichen: Az. III 31.2 - 61 d 02/01 - 112 - - Fortsetzung -	Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Lampertheim Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung" (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben. Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet Einträge ergeben(siehe beiliegende Liste). Darunter befindet sich ein Betrieb (Fa. Frenzel), der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem **hohen Gefährdungspotential** für die Umwelt bewertet wird. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann. **2. Vorsorgender Bodenschutz:** Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen	Ergebnisse sind in der Begründung zu ergänzen. Die Einzelfallrecherche und Einzelfallbewertung kann in der Verfahrensakte eingesehen werden. Auf die ergänzende bzw. abschließende Stellungnahme der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt vom 20.09.2016 mit der entsprechenden Zustimmung zum Untersuchungsergebnis wird verwiesen. **Vorsorgender Bodenschutz**

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt Stellungnahme vom 16.06.2016 Aktenzeichen: Az. III 31.2 - 61 d 02/01 - 112 - - Fortsetzung -	innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt. Aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer, Abwasser und Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. **Bergbehörde** [...] Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. [...] **Die Anlage zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 16.06.2016 (Altflächendatei-Informationsblatt mit anfänglichem Altlastenverdacht) kann in der Verfahrensakte eingesehen werden.**	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Dezernate **Oberflächengewässer, Abwasser und Immissionsschutz** keine Bedenken gegen die Planung bestehen. **Bergbehörde** Die Hinweise der Bergbehörde werden ebenso zur Kenntnis genommen wie die Erkenntnis, dass der Planung keine diesbezüglichen Sachverhalte entgegenstehen. **Beschluss:** Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung der Verwaltung behandelt und führt zu folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung: • Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel mit Ausnahme von Tankstellenshops und Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe • Ergänzung von weitergehenden Angaben zum „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried" • Ergänzung der Ergebnisse der Einzelfallrecherche und Einzelfallbewertung in der Begründung Die übrigen Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen oder zurückgewiesen.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt Ergänzende bzw. abschließende Stellungnahme der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt vom 20.09.2016 Aktenzeichen: Az. III 31.2 - 61 d 02/01 - 112 -	Aufgrund meiner o. g. Stellungnahme hat die Stadt Lampertheim für den Altstandort eine Einzelfallrecherche durchführen lassen und meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt vorgelegt, die wie folgt dazu Stellung nimmt: Die Recherche kommt zu dem Ergebnis, dass das in der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) eingetragene Hochbauunternehmen „Fa. Frenzel", das zu der Einschätzung eines hohen Gefährdungspotenzials für die Umwelt geführt hat, nicht auf dem Standort war. Nach Auswertung der Einzelfallrecherche kann ich mich dem Gutachter anschließen, dass im Hinblick auf die bestehende und geplante Nutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht zu erwarten ist. Forderungen nach Nutzungseinschränkungen sind ebenfalls nicht abzuleiten. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Daher kann das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden. **Die Anlage zur ergänzenden bzw. abschließenden Stellungnahme der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt vom 20.09.2016 (aktualisiertes Altflächendatei-Informationsblatt) kann in der Verfahrensakte eingesehen werden.**	

Die Berücksichtigung zukünftiger Betriebsmaßnahmen und -abläufe des ansässigen Bauunternehmens sowie die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der vorgezogenen Beteiligung führten zu folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung:

- Anpassung der zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen
- Ausschluss von UVP-pflichtigen Vorhaben
- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel mit Ausnahme von Tankstellenshops und Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe
- Verschiebung der Festsetzungen zum Schallschutz von der bisherigen Festsetzung A.4. nach A.1.
- Bestimmung der zulässigen Traufhöhe als planungsrechtliche Festsetzung anstelle der bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzung und entsprechende Anpassung der Begründung
- Ergänzung einer Festsetzung zum Bodenabstand von Zäunen und Ausschluss von Mauersockeln
- Ergänzung einer Festsetzung zur Verwendung bestimmter Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung
- Erweiterung des bisherigen Begriffes „Laubbaum" im 1., 2. und 5. Absatz der Festsetzung A.5. auf die Bezeichnung „Laubbaum-Hochstamm"
- Ergänzung eines Hinweises auf die erforderlichen besonderen, baulichen Sicherheitsvorkehrungen bei der Errichtung einer Tankstelle
- Ergänzung von weitergehenden Angaben zum „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried"
- Ergänzung eines Hinweises auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde im Falle der Niederschlagswasserversickerung
- Ergänzung eines Hinweis zur zeitlichen Beschränkung für Gehölzrodungen
- Ergänzung von Empfehlungen zur Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung sowie einer fachlich geeignete Person vor der Durchführung von Maßnahmen
- Ergänzungen eines Hinweises auf die erforderlichen Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen
- Ergänzung eines Hinweises auf die in den Planunterlagen benannten DIN-Normen und deren Bereithaltung zur Einsicht
- Ergänzung der Ergebnisse der Einzelfallrecherche und -bewertung in der Begründung
- Ergänzung der Begründung zum Ausschluss von selbständigen Werbeanlagen (Fremdwerbung)
- Ergänzung der Begründung zur nicht erforderlichen Festsetzung einer Bauweise
- Ergänzung der Begründung um die Angaben zum Baumbestand
- Ergänzung der Hinweise des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (kein Kampfmittelverdacht) in der Begründung
- Ergänzung der Begründung um Angaben zur Löschwasserversorgung

III.3 Förmliche Öffentlichkeits- sowie erneute Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Planung konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 09.12.2016 gegenüber dem vorherigen Planstand entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.12.2016 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2016 über die geänderte Entwurfsplanung informiert. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 03.02.2017 gegeben.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Agentur für Arbeit Lampertheim
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Heppenheim
3. Bauernverband Lampertheim - c/o Dr. Willi Billau, Lampertheim
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Nebenstelle Frankfurt
5. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Amt für den ländlichen Raum, Heppenheim
6. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Mitte, Frankfurt
7. Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest / PTI12, Bad Kreuznach
8. Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Frankfurt
9. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
10. e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt
11. Evangelische Lukasgemeinde Lampertheim
12. Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß-Gerau
13. Katholische St. Andreas Gemeinde, Lampertheim
14. Kreishandwerkerschaft Bergstraße, Bensheim
15. Kreislandwirt - Herr Sebastian Glaser, Biblis
16. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Darmstadt
17. Polizeipräsidium Südhessen - Polizeidirektion Bergstraße - Polizeistation Lampertheim-Viernheim, Lampertheim
18. TÜV Hessen, Darmstadt
19. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
20. Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) GmbH, Mannheim
21. Wasserverband Bürstadt
22. Wirtschafts- & Verkehrsverein Lampertheim e.V. - c/o Firma edinger Fachmarkt - Herr Otto Edinger (1. Vorsitzender), Lampertheim
23. Wirtschafts- und Gewerbevereinigung e.V. Bürstadt - c/o Herr Enrico Grein (1. Vorsitzender), Bürstadt
24. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH) - c/o Dr. Jörg Weise, Wettenberg
25. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - Landesverband Hessen e.V., Frankfurt

26. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - Ortsgruppe Lampertheim - c/o Herr Dieter Melchior, Lampertheim
27. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell
28. Naturschutzbund Deutschland - Landesverband Hessen e.V., Wetzlar
29. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Landesverband Hessen e.V., Wiesbaden
30. Magistrat der Stadt Bürstadt
31. Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
32. Magistrat der Stadt Lorsch
33. Magistrat der Stadt Viernheim

Hinweis: Die nachfolgenden Stellungnahmen wurden auf die planungsrelevanten Hinweise und Anregungen reduziert.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben geantwortet, aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Amprion GmbH - Betrieb / Projektierung, Dortmund Stellungnahme vom 13.01.2017 Aktenzeichen: ohne	Keine Höchstspannungsleitungen im Planbereich. Höchstspannungsleitungen sind derzeit auch nicht geplant.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Von nebenstehenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gegen den Zweck und den Inhalt der Bebauungsplanänderung keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme kann daher entfallen.
EWR Netz GmbH - Asset Management / Netzdokumentation, Worms Stellungnahme vom 12.01.2017 sowie Telefonat mit der Planungsabteilung am 08.02.2017 Aktenzeichen: AEXT1600563	Die vorhandenen Versorgungsleitungen befinden sich gemäß den beigefügten Bestandsplänen - mit Ausnahme der Hausanschlüsse - im Bereich der öffentlichen Straßen- bzw. Gehwegflächen und werden bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücksflächen voraussichtlich nicht tangiert. Seitens der Planungsabteilung wurde telefonisch mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.	
GASCADE Gastransport GmbH - Fachbereich GNL, Kassel (auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH und OPAL Gastransport GmbH & Co. KG) Stellungnahme vom 27.12.2016 Aktenzeichen: 99.99.99.000.03237.16	Anlagen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	
Hessen Mobil - Straßen- u. Verkehrsm., Darmstadt Stellungnahme vom 03.02.2017 Aktenzeichen: 34-c-2_BE-15.01.2-Sc_16-0419-(2)	Es bestehen gegen die Planung keine Einwände. Die zu vertretenden Belange werden nicht berührt.	
Hessen-Forst - Forstamt Lampertheim Stellungnahme vom 16.01.2017 Aktenzeichen: P22__2017_0112_DO__5_Aenderung_BPlan_043_I_Rosenstock_1_Teilabschnitt_Stellungnahme	Weiterhin keine Bedenken, da die Belange von Hessen-Forst nicht betroffen sind.	
Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt Stellungnahme vom 25.01.2017 Aktenzeichen: GB IV - RO	Weiterhin keine Bedenken oder Anregungen zur Planung.	
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel Stellungnahme vom 05.01.2017 Aktenzeichen: 190092	Verweis auf vorherige Stellungnahme vom 03.06.2016, in der bereits keine Einwände vorgebracht wurden. Keine eigenen Arbeiten oder Mitverlegungen geplant.	
Stadtverwaltung Hemsbach Stellungnahme vom 10.01.2017 Aktenzeichen: 621.410	Es werden gegen die Planung keine Anregungen und Bedenken vorgebracht, da die Belange der Stadt nicht berührt werden.	

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben geantwortet und allgemeine Hinweise bzw. Anregungen gegeben:

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 02.02.2017 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632	[...] **Untere Naturschutzbehörde** Unsere Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wurden weitgehend berücksichtigt. Dies gilt nicht für unsere Anregung zur Aufnahme von Artenlisten. Der in der Abwägung dargelegten Argumentation, in jeder Gärtnerei oder Baumschule passende Gehölze zu erhalten oder die Auswahl anhand von Internetseiten zu treffen, können wir nicht folgen. Nach unserer Erfahrung wird der Begriff „heimisch" von Gärtnereien und Baumschulen sehr unterschiedlich und nicht immer im Sinne des naturschutzfachlichen Ansatzes interpretiert. Die Wahrscheinlichkeit ist daher groß, Arten als „heimische Arten" verkauft zu bekommen, die nicht heimisch sind. Die dargelegte Möglichkeit, „standortgerechte" und „heimische" Arten über das Studium von Internetseiten herauszufinden, dürfte für den Laien mit einer nur geringen Trefferwahrscheinlichkeit verbunden sein - alleine schon deshalb, da er die standörtlichen Gegebenheiten häufig kaum einschätzen kann. Auch dürfte der Laie bei der Internetrecherche die bereits o. g. Probleme bei der Einordnung „heimisch" haben. Sofern seitens der Stadt Lampertheim die Absicht besteht, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzen Verwendung finden, was von unserer Seite begrüßt wird, halten wir aus oben genannten Gründen unsere Anregung, die Verwendung geeigneter „heimischer" und „standortgerechter" Gehölzarten durch eine Artenliste zu konkretisieren, aufrecht. Die Vorgabe einer entsprechenden Richtschnur durch Aufnahme von Artenlisten im Bebauungsplan erachten wir zudem als wesentlich effektiver, als die durch jeden Betroffenen erforderliche Recherche mit fraglichem Ausgang.	**Stellungnahme der Verwaltung:** **Untere Naturschutzbehörde** Der erneuten Anregung zur Aufnahme einer Artenliste in den Textteil des Bebauungsplanes wird nicht gefolgt. Auch im ursprünglichen Bebauungsplan gab es keine zwingende Vorgabe von Gehölzarten. Die damals im Textteil aufgeführten Artenlisten sind jeweils mit der Überschrift *„Empfohlen werden die Sorten"* versehen und stellen insofern lediglich unverbindliche Empfehlungen dar. Gleiches gilt für die in der Legende *„Empfohlenen Baumsorten"*. Nun für einen kleinen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes nur eine bestimmte Anzahl an Gehölzarten zuzulassen, ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, zumal - wie bereits in der Behandlung der vorherigen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde erläutert - die Klassifizierung „heimisch" und „standortgerecht" ausreichend bestimmt ist.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauen und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim Stellungnahme vom 02.02.2017 Aktenzeichen: TÖB-2016-1632 - Fortsetzung -	Als Alternative zur Aufnahme in den Bebauungsplan könnten wir uns auch fachlich fundierte Artenlisten auf der Homepage der Stadt Lampertheim vorstellen.	Die Veröffentlichung von Artenlisten auf der Homepage der Stadt Lampertheim wird als sinnvoller Ansatz gesehen und wird weiter verfolgt. **Beschluss:** Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung der Verwaltung behandelt und führt nicht zu Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
hessenARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt Stellungnahme vom 13.01.2017 Aktenzeichen: A 1.5 Da 36/2017	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.06.2016, zu der sich keine Änderung ergeben hat. Bitte beachten und ändern Sie, dass die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach der Gesetzesnovellierung vom 28.11.2016 nach § 21 HDSchG zu erfolgen hat.	**Stellungnahme der Verwaltung:** In der Stellungnahme vom 08.06.2016 wurden keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht, da die Belange der hessenARCHÄOLOGIE bereits ausreichend in der Planung berücksichtigt waren. Der Anregung folgend wird die Meldepflicht von Bodendenkmälern, die nach der Gesetzesnovellierung vom 28.11.2016 vom bisherigen § 20 HDSchG nach § 21 HDSchG verschoben wurde, im Hinweis C.1. wie folgt berücksichtigt: *„Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)* *Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG)."* **Beschluss:** Die Stellungnahme der hessenARCHÄOLOGIE wird gemäß der fachlichen Beurteilung der Verwaltung behandelt und führt zur Anpassung des Hinweises zur Meldepflicht von Bodendenkmälern.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt Stellungnahme vom 02.02.2017 Aktenzeichen: Az. III 31.2 - 61 d 02/01 - 112 -	die in meiner o. g. Stellungnahme vorgebrachte erforderliche Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss haben Sie vorgenommen, jedoch ist diese noch anzupassen.	**Stellungnahme der Verwaltung:**
	Da der geplante Geltungsbereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" dargestellt ist, widerspricht hier **auch** die Ansiedlung von **nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben** den Zielen der Raumordnung. Somit gilt nach den regionalplanerischen Zielsetzungen, dass in den Industrie- und Gewerbegebieten **großflächiger Einzelhandel** - egal ob zentrenrelevant oder nicht - auszuschließen ist. Die Festsetzung der Sortimentsliste unter Hinweis auf die zentrenrelevanten Sortimente als unzulässige Nutzung ist somit entsprechend anzupassen (kann entfallen, stattdessen Ausschluss jeglichen Einzelhandels).	Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Da die Baugrundstücke im vorliegenden Plangebiet als (eingeschränktes) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden, ist großflächiger Einzelhandel hier grundsätzlich nicht zulässig. Die Bebauungsplanänderung mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und dem Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel kann somit bereits als an die Ziele der **Raumordnung** angepasst gelten. Eine Anpassung der Festsetzungen ist nicht erforderlich. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.
	Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist in diesen Gebieten nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der überbauten Fläche einnimmt und keine negative Auswirkungen von dem Werksverkauf ausgehen. Diese Ausnahme ist entsprechend festzusetzen.	Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe ist bereits im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt und zwar mit der zuletzt vom Regierungspräsidium Darmstadt und vom Kreis Bergstraße gewünschten Formulierung: *„[...] und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind".*
	Gegen die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Tankstellenshops mit max. 100 m² Verkaufsfläche zur Versorgung des Gebietes bestehen keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den geplanten Tankstellenshop keine Bedenken bestehen.
	Sofern Sie diese Änderungen vornehmen, kann die Bauleitplanung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. [...]	Die Bebauungsplanänderung kann bereits als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten (s.o.).

Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt Stellungnahme vom 02.02.2017 Aktenzeichen: Az. III 31.2 - 61 d 02/01 - 112 - - Fortsetzung -	**Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** <u>Bodenschutz:</u> Zu der Bauleitplanung habe ich mit Schreiben vom 20. September 2016 zuletzt Stellung genommen. Die darin geforderte Einzelfallrecherche für die Altfläche 431.013.020-001.296 wurde durchgeführt. Das Gutachten liegt mir vor. Der Altstandort ist hinsichtlich des Gefährdungspotenziales bewertet und die Ergebnisse des Gutachtens sind in der Bauleitplanung berücksichtigt. Somit kann das Bauleitplanverfahren wie vorgeschlagen fortgeführt werden. [...]	**Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** <u>Bodenschutz</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bodenschutzbehörde keine weiteren Anforderungen an den Inhalt und Umfang der Planunterlagen gestellt werden. **Beschluss:** Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung der Verwaltung behandelt und führt zur Ergänzung der Begründung um Aussagen zu den Einzelhandelsnutzungen.

Folgende Bürger/innen haben allgemeine Hinweise bzw. Anregungen gegeben:

Bürger/innen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Bürgerin 1, wohnhaft in Lampertheim Stellungnahme vom 19.01.2017 Aktenzeichen: ohne	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die geplante Einrichtung einer Linksabbiegerspur auf der Neuschloßstraße in Höhe der neu zu bauenden Tankstelle, da ich darin in Zukunft einen weiteren Unfallschwerpunkt und Rückstaugefahr bis zum dahinterliegenden Kreisel sehe. Es ist jedem Autofahrer zumutbar, die 100 oder 150 m bis zu dem nächstgelegenen Kreisel zu fahren, um dort zu wenden.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Die verkehrliche Situation wurde gutachterlich untersucht. In dieser Verkehrsuntersuchung kommt der Fachgutachter zu dem Schluss, dass unter der Berücksichtigung der geplanten Tankstelle mit Waschanlage im Prognosejahr 2030 ca. 59 Kraftfahrzeuge (Kfz) in der Nachmittagsspitzenstunde von der Neuschloßstraße aus links in die Tank- und Waschanlage abbiegen werden (siehe Strombild in Anhang 2 der Verkehrsuntersuchung). Unter dieser Annahme ergibt sich sowohl für den linksabbiegenden als auch für den geradeausfahrenden Strom jeweils die bestmögliche Qualitätsstufe A (siehe Leistungsfähigkeitsberechnung in Anhang 3.2 der Verkehrsuntersuchung), welche nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) - Kommission „Bemessung von Straßenverkehrsanlagen", Köln; Ausgabe 2015) wie folgt definiert ist: *„Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering."*. Lediglich der von der Tankstelle rechts ausbiegende Strom weist am Knotenpunkt die etwas schlechtere Qualitätsstufe B auf, welche nach HBS wie folgt definiert ist: *„Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering."*. Auch ein Rückstau wird es gemäß Verkehrsgutachten auf der Linksabbiegespur nicht geben, da die Kfz der Qualitätsstufe A entsprechend nahezu ungehindert passieren können. Rechnerisch kommt der Gutachter auf eine mittlere Rückstaulänge von 0,1 Pkw-Einheiten (Pkw-E), wobei eine Pkw-Einheit mit 6 m Länge angesetzt werden kann. Die geplante Linksabbiegespur weist eine Aufstelllänge von ca. 20 m auf, sodass beispielsweise drei Pkw problemlos hintereinander stehen können oder auch ein Sattelzug die erforderliche Aufstellfläche vorfindet, ohne in die Geradeausspur hineinzuragen.

Bürger/innen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Bürgerin 1, wohnhaft in Lampertheim Stellungnahme vom 19.01.2017 Aktenzeichen: ohne - Fortsetzung -		Insgesamt lässt sich nicht erkennen, weshalb die geplante Linksabbiegespur einen Unfallschwerpunkt erzeugen sollte. Die Besorgnis der Bürgerin kann hier aus fachlicher Sicht nicht geteilt werden. Der einfache Abstand zwischen der geplanten Einfahrt zur Tankstelle mit Waschanlage und dem derzeit ebenfalls geplanten Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Neuschloßstraße / Industriestraße beträgt ca. 100 m. Jeder der zuvor prognostizierten 59 Linksabbieger in der Nachmittagsspitzenstunde müsste somit ohne die Linksabbiegerspur - vereinfacht gerechnet - 100 m zum neuen Kreisel und 100 m zurück zur Tankstelle, d.h. 200 m zusätzlich fahren. Nur in der Nachmittagsspitzenstunde käme hierbei eine zusätzliche Fahrstrecke von 11,8 km zusammen. Unter der Annahme, dass der Spitzenstundenanteil bei ca. 15 % des Tagesverkehrs liegt (Annahme analog Verkehrsuntersuchung), ergäbe sich ohne die Linksabbiegerspur somit eine zusätzliche Fahrstrecke von ca. 79 km am Tag. Durch diesen kleinen Umweg über den geplanten Kreisel kämen in Summe also schnell relevante Fahrstrecken und eine zusätzliche Umweltbelastung zusammen. Demgegenüber ist festzustellen, dass die Flächen für die geplante Linksabbiegerspur auf der Neuschloßstraße bereits vorhanden sind, sodass hier keine größeren baulichen Maßnahmen erforderlich werden. Im Wesentlichen kann der Abbiegerstreifen durch eine Neumarkierung hergestellt werden. Der Nutzen der geplanten Linksabbiegerspur überwiegt daher, zumal mit ihr eine sichere Verkehrsabwicklung gutachterlich nachgewiesen werden konnte. **Beschluss:** Die Stellungnahme der Bürgerin wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus fachlicher Sicht nicht geteilt werden. Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung ergeben sich daher nicht.

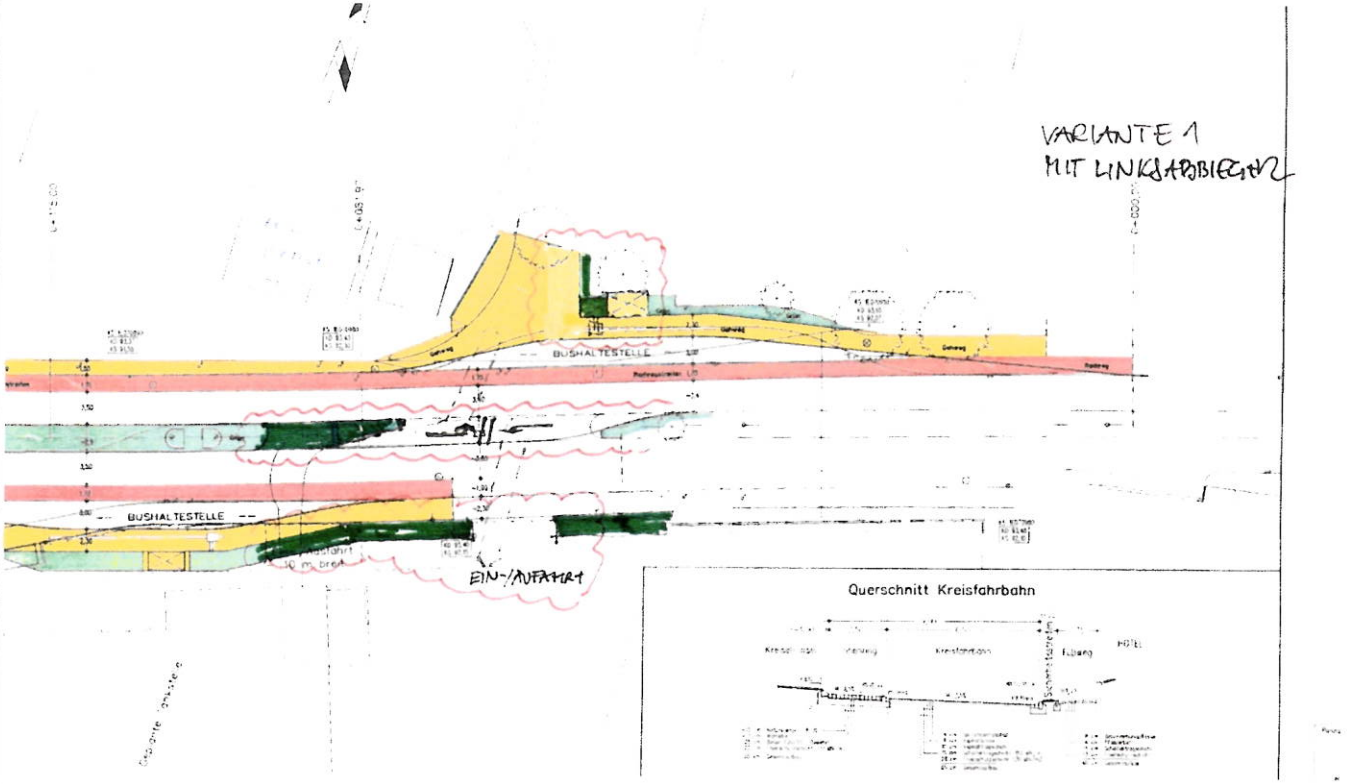
Bürger/innen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Eigentümergemeinschaft, unmittelbare Anwohner Stellungnahme vom 30.01.2017 Aktenzeichen: ohne	die Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstock-1.Teilabschnitt" zu unserem Nachteil lehnen wir ab, da wir nachteilige Auswirkungen auf unser Grundstück, insbesondere im Hinblick auf das Wohngebäude sehen. Es sind hier gesundheitliche Beeinträchtigungen sowie finanzielle Einbußen bei der Vermietbarkeit oder einem Verkauf zu erwarten.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Der Planbereich ist seit dem Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt" am 04.09.1990 als Gewerbegebiet festgesetzt. Seither sind hier gewerbliche Nutzungen im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zulässig. Im Gegensatz zur bisherigen Planung werden mit der Bebauungsplanänderung deutlich weitgehendere Anforderungen an die Zulässigkeit von Nutzungen getroffen und insbesondere die Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß den aktuellen rechtlichen und gesetzlichen Anforderungen aufgearbeitet. Die Besorgnis der Eigentümergemeinschaft im Hinblick auf gesundheitliche Beeinträchtigungen durch die Planung sowie finanzielle Einbußen bei der Vermietbarkeit oder einem Verkauf des Wohngebäudes kann daher aus fachlicher Sicht nicht geteilt werden.
	Der Planungsbereich ist in drei unterschiedliche **Lärmpegelbereiche** gegliedert. Der Grenzwert ist im südlichen Teil am niedrigsten und steigt nach Norden auf 60 dB am Tag und 52 dB in der Nacht an. Unser Wohnhaus liegt gegenüber dem nördlichen Teil des Planungsbereiches und ist damit der höchsten zulässigen Lärmbeanspruchung ausgesetzt. Diese Benachteiligung ist nicht nachvollziehbar. Wir beanspruchen den niedrigeren Wert des südlichen Planungsbereiches ebenfalls für uns. Außerdem sind gewerblicher Betrieb und Anlieferung im Planungsbereich zur Gewährleistung der Nachtruhe zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auszusetzen.	Durch die unterschiedliche Festsetzung von Emissionskontingenten, die auf den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung basieren, wird sichergestellt, dass an allen Immissionsorten um das Plangebiet herum die zulässigen Immissionsgrenzwerte sowohl tags als auch nachts nicht überschritten werden. Dies ist auch am Gebäude in der Neuschloßstraße 60 der Fall (siehe Karte 1 und 2 der schalltechnischen Untersuchung). Ein Anspruch auf Lärmschutz über das gesetzlich geforderte Maß hinaus besteht nicht und ist im Sinne der Gleichbehandlung auch nicht vertretbar. In der schalltechnischen Untersuchung wurde bereits ein Betriebsmodell für die geplanten Nutzungen (Tankstelle mit Waschanlage) entwickelt und gemäß der festgelegten Lärmkontingentierung hinsichtlich der Zulässigkeit überprüft. Mit dem gewählten Betriebsmodell und der gewählten räumlichen Anordnung der Nutzungen wären nahezu alle Lärmrichtwerte der umgebenden Schutzobjekte eingehalten. Lediglich am Immissionsort Neuschloßstraße 60 wäre in der ungünstigsten Nachtstunde eine geringfügige rechnerische Überschreitung des Beurteilungspegels von 0,3 dB(A) zu erwarten, welche auf die Geräuschemissionen beim Tankvorgang zurückzuführen sind. Demzufolge wäre die

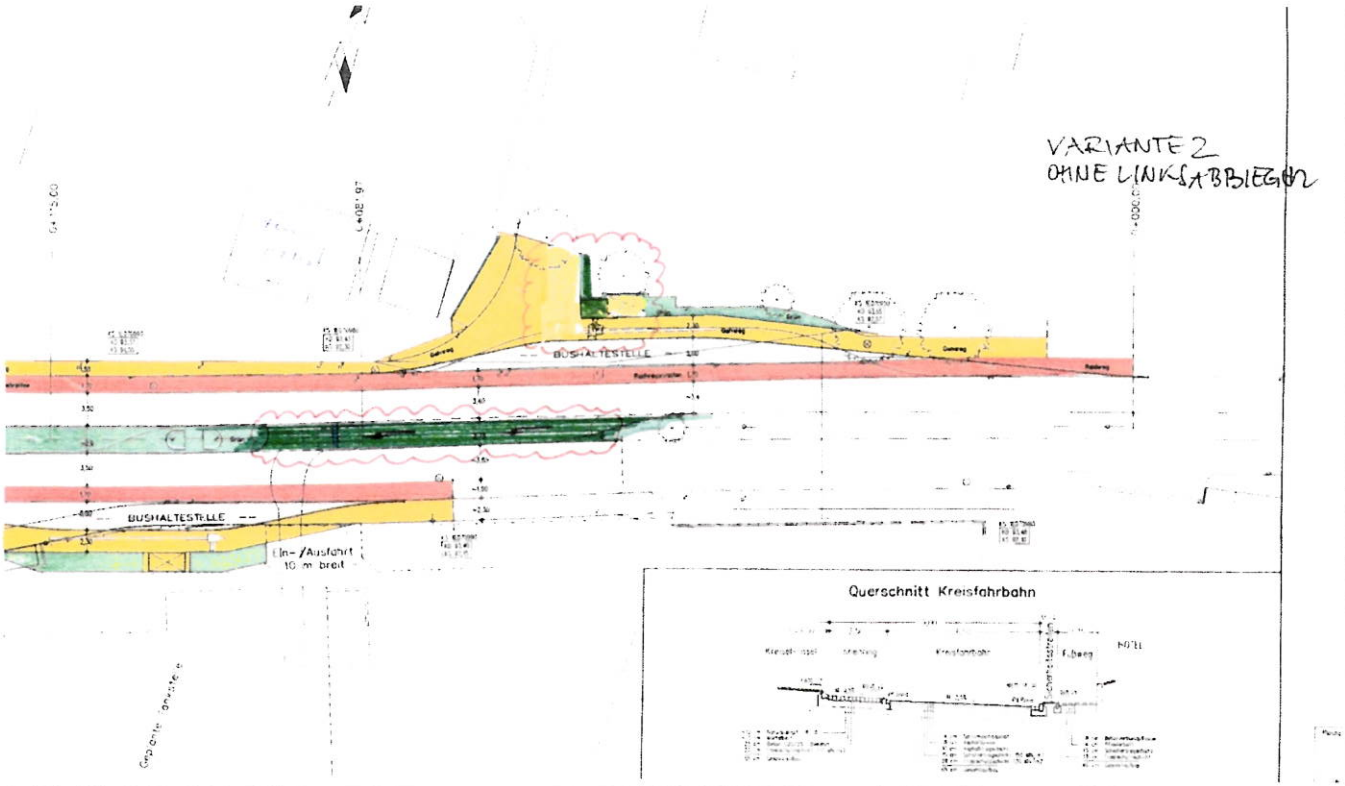
Bürger/innen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Eigentümergemeinschaft, unmittelbare Anwohner Stellungnahme vom 30.01.2017 Aktenzeichen: ohne - Fortsetzung -		Ansiedlung der beiden Nutzungen ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig. Das Gutachten empfiehlt deshalb die Errichtung einer 1 m hohen und 10 m langen Wand entlang der nördlichsten Zapfsäulen (vgl. Karte 8 des Schallgutachtens), wodurch der zulässige Immissionsanteil auch an diesem Immissionsort eingehalten wird und die Zulässigkeit der beiden Nutzungen hergestellt wird. Weicht das geplante Vorhaben auch nur minimal von dem hier überprüften Fall ab (beispielsweise erhöhte Verkehrsmengen, andere Öffnungszeiten, andere Stellung der Gebäude), müssen die entstehenden Emissionen und Immissionen mittels eines eigenen Gutachtens neu überprüft werden. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte hat im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen. Ohne diesen Nachweis kann keine Baugenehmigung ausgesprochen werden. Somit sind in jedem Fall gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarbebauung gewährleistet.
	Als Zufahrt zum Planungsbereich ist eine **Linksabbiegerspur** für die von Osten kommenden Fahrzeuge vorgesehen. Dies lehnen wir ab und fordern für die Zufahrt zu unserem Grundstück Neuschloßstraße 60, von Westen kommend, ebenfalls den Bau einer Linksabbiegerspur. Es ist entweder beiden Grundstücken eine gleichwertige direkte Zufahrt aus beiden Fahrtrichtungen einzuräumen, oder diese wird beiden verwehrt, durch einen vollständig durchgezogenen begrünten Mittelstreifen. Die aus der Änderung des Bebauungsplanes entstehende Ungleichbehandlung ist unrechtmäßig.	Im Hinblick auf die geplante Linksabbiegerspur ist klar zu unterscheiden zwischen der Zufahrt zu einem Grundstück mit einem einzelnen Wohnhaus und der Zufahrt zu einem Gewerbegrundstück mit entsprechender verkehrlicher Frequentierung. Die verkehrliche Situation wurde gutachterlich untersucht. In dieser Verkehrsuntersuchung kommt der Fachgutachter zu dem Schluss, dass unter der Berücksichtigung der geplanten Tankstelle mit Waschanlage im Prognosejahr 2030 ca. 59 Kraftfahrzeuge (Kfz) in der Nachmittagsspitzenstunde von der Neuschloßstraße aus links in die Tank- und Waschanlage abbiegen werden (siehe Strombild in Anhang 2 der Verkehrsuntersuchung). Die Angemessenheit einer Linksabbiegerspur für ca. 59 Linksabbieger zur Tankstelle in der Nachmittagsspitzenstunde steht in keinem Verhältnis zu einer Linksabbiegerspur für ein Wohnhaus mit vermutlich wenigen Kfz-Fahrten am Tag. Von einer Ungleichbehandlung kann daher nicht gesprochen werden.
	Wir behalten uns rechtliche Schritte vor.	Eine rechtliche Prüfung steht der Eigentümergemeinschaft im Rahmen eines Antrages auf Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Normenkontrollverfahrens nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) frei.

Bürger/innen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Eigentümergemeinschaft, unmittelbare Anwohner Stellungnahme vom 30.01.2017 Aktenzeichen: ohne - Fortsetzung -		**Beschluss:** Die Stellungnahme der Eigentümergemeinschaft wird zur Kenntnis genommen. Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung ergeben sich hieraus nicht.

Bürger/innen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Eigentümergemeinschaft, unmittelbare Anwohner Ergänzende Stellungnahme vom 08.02.2017 Aktenzeichen: ohne	in unserem Schreiben vom 30.01.2016 an den FD 63-3 hatten wir bereits unseren Widerspruch zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock- 2.Teilabschnitt" angemeldet. Unter anderem lehnen wir die Einrichtung der üppigen Linksabbiegerspur für die Tankstelle ab, während für unser Grundstück eine direkte Anfahrbarkeit von Westen entfällt. Wir fordern für uns, gemäß beigefügter Skizze Variante 1, ebenfalls ein Möglichkeit links abzubiegen. Alternativ wäre nach Variante 2 denkbar, den Grünstreifen durchzuziehen und keiner der beiden Parteien die Zufahrt zu gewähren. Eine Ungleichbehandlung zu unserem Nachteil sehen wir als unrechtmäßig an. Es kann auch nicht mit einem allgemeinen Interesse zu Gunsten der Tankstelle argumentiert werden, da es hier um rein rein privatwirtschafte Belange (Abschöpfen von Umsatzanteilen anderer Tankstellen) geht.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Wie bereits zur Stellungnahme der Eigentümergemeinschaft vom 30.01.2017 ausgeführt, handelt es sich bei der geplanten Linksabbiegerspur zur Tank- und Waschanlage mitnichten um eine Ungleichbehandlung gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Dies wäre eventuell zu unterstellen, wenn es sich bei dem Plangebiet um ein einzelnes Wohnbaugrundstück handeln würde, denn nur dann wären die beiden Grundstückssituationen miteinander vergleichbar. Vorliegend handelt es sich allerdings um die geplante Zufahrt zu einem seit 1990 ausgewiesenen Gewerbegrundstück mit entsprechender verkehrlicher Frequentierung auf der einen Seite und um die Zufahrt zu einem Grundstück mit einem einzelnen Wohnhaus auf der anderen Seite. Auf die diesbezüglich weitergehenden Ausführungen zur Stellungnahme der Eigentümergemeinschaft vom 30.01.2017 wird verwiesen. Bei Straßenbaumaßnahmen sind verschiedene Richtlinien zu beachten. Hierbei werden u.a. auch Vorgaben im Hinblick auf die Aufstell- und Verziehungslängen bei Abbiegestreifen gemacht, die bei der Planung für die Linksabbiegerspur zur Tank- und Waschanlage berücksichtigt wurden. Von einer „üppigen" Linksabbiegerspur kann jedoch bei einem richtlinienkonformen Ausbau nicht gesprochen werden. Die seitens der Eigentümergemeinschaft vorgelegte Planung einer beidseitigen Linksabbiegerspur (Variante 1) stellt hingegen keine richtlinienkonforme Gestaltung des Knotenpunktes dar und ist im Hinblick auf die Verkehrssicherheit aufgrund der sehr kurzen Spurlängen als kritisch zu beurteilen. Die Notwendigkeit einer Linksabbiegerspur für ein einzelnes Wohngebäude ist nicht gegeben und in der Stadt Lampertheim auch nicht üblich. Abbiegemöglichkeiten zu stärker frequentierten Gewerbegrundstücken sind hingegen beispielsweise an den beiden Tankstellen in der Mannheimer Straße (B44) bereits zu finden und haben sich dort im Sinne der Verkehrssicherheit bewährt.

Bürger/innen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Eigentümergemeinschaft, unmittelbare Anwohner Ergänzende Stellungnahme vom 08.02.2017 Aktenzeichen: ohne - Fortsetzung -	Zum barrierefreien Umbau der Bushaltestelle Neuschloßstraße Nordseite ist zunächst anzumerken, daß hier ein unverhältnismäßiger Aufwand getrieben wird. Nach eigener Erfahrung wird die Haltestelle nicht durch einen betroffenen Personenkreis genutzt. Es wäre wirtschaftlicher einzelnen Personen die kostenlose Nutzung eines Taxis anzubieten. Im Übrigen sehen wir die Verschiebung der Überdachung in unsere Richtung und das Beschneiden unserer Park- und Rangierfläche als nachteilig. Eine funktionsfähige Planung ist auch unter Beibehaltung von Fläche und Standort möglich. In der gesamten Straße ist kein öffentlicher Parkraum vorhanden, sodass Besucher auf die vorhandenen Stellplätze in unserer Zufahrt angewiesen sind. Die nach Ihrer Planung verbleibende Restfläche ist zum Parken ungeeignet, da sie sich mit der Fahrspur zur rechten Garage überschneidet. Wie den Zufahrt zu Haus, Garagen und Müllboxen während der Bauzeit erfolgen soll, ist ebenfalls ein Rätsel.	Der Umbau der Bushaltestelle auf der Nordseite der Neuschloßstraße ist Bestandteil der Erschließungsplanung und nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die diesbezüglichen Einwendungen der Eigentümergemeinschaft sind daher im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und abzustimmen. **Beschluss:** Die ergänzende Stellungnahme der Eigentümergemeinschaft wird zur Kenntnis genommen. Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung ergeben sich hieraus nicht.

Bürger/innen	Erhaltene Hinweise / Anregungen
Eigentümergemeinschaft, unmittelbare Anwohner Ergänzende Stellungnahme vom 08.02.2017 Aktenzeichen: ohne - Fortsetzung -	Anlage 1 zur ergänzenden Stellungnahme der Eigentümergemeinschaft vom 08.02.2017: 

Bürger/innen	Erhaltene Hinweise / Anregungen
Eigentümergemeinschaft, unmittelbare Anwohner Ergänzende Stellungnahme vom 08.02.2017 Aktenzeichen: ohne - Fortsetzung -	Anlage 2 zur ergänzenden Stellungnahme der Eigentümergemeinschaft vom 08.02.2017: 

Bürger/innen	Erhaltene Hinweise / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Bürger 2, unmittelbarer Anwohner Stellungnahme vom 07.02.2017 Aktenzeichen: ohne	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan, da ich die Befürchtung habe, dass durch die geplante Waschanlage großer Lärm entstehen kann. Ich bin der direkte Nachbar. Ich bin derzeit dabei meine Dachterrasse und meine eigentliche Terrasse aufwendig zu renovieren, da ich sehr gerne die Zeit im Freien verbringe. Ich könnte es mir als sehr störend vorstellen, wenn ich z. B. beim Sonntagsfrühstück das Gebläse einer Waschanlage hören müsste. Genauso könnte es störend sein, wenn man sich es abends auf der Terrasse gemütlich machen möchte und reger Tankstellenbetrieb herrscht. Ich befürchte, dass durch dieses Bauvorhaben die Lebensqualität auf meinen Außenbereichen gemindert wird, da meine Terrassen wirklich direkt an das o. g. Bauvorhaben angrenzen.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten, die auf den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung basieren, wird sichergestellt, dass an allen Immissionsorten um das Plangebiet herum die zulässigen Immissionsgrenzwerte sowohl tags als auch nachts nicht überschritten werden. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich das Gebäude des direkten Nachbarn seit dem Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt" am 04.09.1990 innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes befindet. Hierin sind höhere Immissionen zulässig, als dies beispielsweise in einem allgemeinen Wohngebiet der Fall wäre. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte hat im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen. Ohne diesen Nachweis kann keine Baugenehmigung ausgesprochen werden. Somit sind in jedem Fall gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarbebauung innerhalb des Mischgebietes gewährleistet. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet ebenfalls seit 1990 als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Seither sind hier gewerbliche Nutzungen im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zulässig, ohne dass bislang Emissionskontingente festgesetzt waren. Im Gegensatz zur bisherigen Planung werden mit der Bebauungsplanänderung jetzt deutlich weitgehendere Anforderungen an die Zulässigkeit von Nutzungen gestellt und insbesondere die Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß den aktuellen rechtlichen und gesetzlichen Anforderungen eingearbeitet. Die Besorgnis des Nachbarn im Hinblick auf eine geminderte Lebensqualität kann daher aus fachlicher Sicht nicht geteilt werden. **Beschluss:** Die Stellungnahme des direkten Nachbarn wird zur Kenntnis genommen. Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung ergeben sich hieraus nicht.

Die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung:

- Anpassung des Hinweises zur Meldepflicht von Bodendenkmälern
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zu den Einzelhandelsnutzungen

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

III.4 Satzungsbeschluss

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock - 1. Teilabschnitt" in Lampertheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie Anlagen (Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung sowie gutachterliche Stellungnahmen zur Zufahrtssituation zum Grundstück und zur verkehrlichen Situation für den städtischen Busverkehr), konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim am 28.04.2017 im Hinblick auf die Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Schalltechnische Untersuchung
zur 5. Änderung des Bebauungsplans 043 I
in Lampertheim

im Auftrag der

Jak. Gärtner & Söhne GmbH,

68623 Lampertheim

Bericht-Nr.: P15-170/1

vorgelegt von der

FIRU GfI mbH
Kaiserslautern

08. Januar 2016

FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH
Richard-Wagner-Straße ▪ 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon (06 31) 3 62 45-11 ▪ Fax: -15
E-Mail info@FIRU-Gfi.de

Sitz 67655 Kaiserslautern
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 30483

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Volker Ganz
Gesellschafter
Dipl.-Ing. Volker Ganz
FIRU mbH, Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen 4

1.1 Aufgabenstellung 4
1.2 Plan- und Datengrundlagen....4
1.3 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen 5
1.4 Anforderungen....6

2 Gewerbelärmeinwirkungen 8

2.1 Geräuschkontingentierung....8
2.1.1 Vorgehensweise 9
2.1.2 Gewerbelärmvorbelastung und Planwerte....9
2.1.3 Geräuschkontingente....10
2.2 Zulässige Immissionsanteile....16
2.3 Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen geplanter Vorhaben....18
2.3.1 Schnellrestaurant (GE 1) 18
2.3.2 Tankstelle und Waschanlage (GE 2) 19
2.3.3 Bauunternehmen Fa. Jak. Gärtner & Söhne (GE 3) 21
2.4 Immissionsberechnung 24
2.5 Beurteilung....30

Tabellen

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte TA Lärm/Orientierungswerte DIN 18005 6

Tabelle 2: Immissionsorte – Vorbelastung - Planwerte 10

Tabelle 3: Kontingentierung, Emissionskontingente L_{EK} DIN 45691 10

Tabelle 4: Immissionsanteile gemäß Kontingentierung GE 1 16

Tabelle 5: Immissionsanteile gemäß Kontingentierung GE 2 17

Tabelle 6: Immissionsanteile gemäß Kontingentierung GE 3 17

Tabelle 7: Emissionsberechnung – je Parkvorgang und Stunde 18

Tabelle 8: Emissionsberechnung – ein Tankvorgang in einer Stunde 19

Tabelle 9: Tätigkeiten Bauunternehmen Variante 5 – Kalibrierung L_{WA} 22

Tabelle 10: zulässige Immissionen GE 1 und Beurteilungspegel Schnellrestaurant 30

Tabelle 11: zulässige Immissionen GE 2 und Beurteilungspegel Tankstelle 31

Tabelle 12: zulässige Immissionen GE 3 und Beurteilungspegel FA Gärtner 31

Karten

Karte 1: Gewerbelärmeinwirkungen Kontingentierung Tag 12

Karte 2: Gewerbelärmeinwirkungen Kontingentierung Nacht 13

Karte 3: Gewerbelärmeinwirkungen Schnellrestaurant GE 1 Tag 25

Karte 4: Gewerbelärmeinwirkungen Schnellrestaurant GE 1 Nacht 26

© FIRU GfI 2016

Karte 5: Gewerbelärmeinwirkungen Tankstelle GE 2 Tag 27
Karte 6: Gewerbelärmeinwirkungen Tankstelle GE 2 Nacht 28
Karte 7: Gewerbelärmeinwirkungen FA Gärtner GE 3 Tag 29
Karte 8: Gewerbelärmeinwirkungen Tankstelle Nacht optimiert 33
Karte 9: Gewerbelärmeinwirkungen FA Gärtner Tag optimiert 35

© FIRU GfI 2016

1 Grundlagen

1.1 Aufgabenstellung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans 043 I „Rosenstock“ in Lampertheim sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Tankstelle und einer Kfz- Waschanlage auf einer Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans südlich der Neuschloßstraße (L 3110) geschaffen werden.

Der rund 1,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet) liegt östlich der Industriestraße und südlich der Neuschloßstraße. Er umfasst Betriebsflächen eines Bauunternehmens und eines bestehenden Fastfood-Restaurants sowie das Grundstück eines aufgegebenen Discountmarkts. Der Discountmarkt soll abgerissen werden. Auf dem Grundstück des Discountmarkts sollen die Tankstelle und die Waschanlage errichtet werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und im bestehenden Bebauungsplan 043 I als Gewerbegebiet festgesetzt. Westlich der Industriestraße, nördlich der Neuschloßstraße und südlich des Plangebiets schließen weitere Gewerbegebiete an. Östlich des Plangebiets, abgegrenzt durch eine festgesetzte Grünfläche, befindet sich ein Mischgebiet.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Lärmschutzbelange im Bebauungsplanverfahren sind die durch den Betrieb der geplanten Tankstelle und der Waschanlage zu erwartenden Geräuscheinwirkungen in der Umgebung - insbesondere in dem benachbarten Mischgebiet - zu prognostizieren und zu beurteilen. Weiterhin sind die Möglichkeiten zur Reduzierung der Gewerbelärmeinwirkungen, die von den Betriebsflächen des Bauunternehmens im südlichen Teil des Plangebiets ausgehen und auf das bestehende Mischgebiet einwirken, zu untersuchen. Hierbei ist die Gewerbelärmvorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten durch bestehende und planungsrechtlich zulässige Betriebe und Anlagen in der Umgebung des Pangebiets zu berücksichtigen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbelärmkontingentierung ist anzupassen.

Es sind die zur Lösung der zu erwartenden Lärmkonflikte erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufzuzeigen und Vorschläge für entsprechende Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan zu formulieren.

1.2 Plan- und Datengrundlagen

Die schalltechnische Untersuchung basiert auf folgenden Karten- und Datengrundlagen:

- Bebauungsplan 043 I „Rosenstock“ 1. Teilabschnitt sowie Änderungen der Stadt Lampertheim, übermittelt durch Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft am 24.04.2015;

© FIRU GfI 2016

- Abgrenzung des Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans 043 I Rosenstock, übermittelt durch Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft am 24.04.2015;
- Höhenpunkte und Digitale Katasterdaten für das Plangebiet und die Umgebung, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, 14.08.2015;
- „Messungen von Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft nach TA Lärm bzw. DIN 45645-1“, Prüfbericht 142/2014, Projekt: Anlage zur Lagerung und Behandlung von Bauschutt und Erdaushub der Fa. Jak. Gärtner & Söhne, Stand: 05.02.2015, von Rekowski + Partner Beratende Ingenieure VBI, Weinheim;
- Lageplan Vorentwurf geplante Tankstelle und Waschanlage Industriestraße 34 in Lampertheim, M1:100, Stand:17.12.2014, Graner Architekten und Ingenieure Gladbach.

1.3 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Die Beurteilung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen erfolgt nach:

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) [TA Lärm].

Der Geräuschkontingentierung der Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die

- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006 [DIN 45691]

zugrunde gelegt.

Für die Emissions- und Schallausbreitungsberechnungen werden weiterhin die folgenden Berechnungsvorschriften und sonstigen Erkenntnisquellen herangezogen. Dies sind:

[1] DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Okt. 1999 [DIN ISO 9613-2];

[2] VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 [VDI 2720];

[3] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe April 1990 [RLS-90];

[4] Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007 [Parkplatzlärmstudie];

[5] Hessisches Landesamt für Umwelt: Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw-und Ladegeräusche, Schriftenreihe Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz Heft 192, Wiesbaden 1995 [Ladelärmstudie];

[6] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Be-

 © FIRU GfI 2016

triebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Wiesbaden 2005 [Ladelärmstudie 2005];

[7] Hessische Landesanstalt für Umwelt: Technischer Bericht Nr. L 4054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen, August 1999.

1.4 Anforderungen

Die **Gewerbelärmeinwirkungen** durch die innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans 043 I „Rosenstock“ bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen an bestehenden Gebäuden in der Umgebung werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

Die TA Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Vorschriften der TA Lärm sind u.a. zu beachten für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen bei der Prüfung der Einhaltung der Betreiberpflichten (§ 22 BImSchG) im Rahmen der Prüfung von Anträgen im Baugenehmigungsverfahren. Durch die Beurteilung von Gewerbegeräuschen im Rahmen der Bebauungsplanung nach TA Lärm kann sichergestellt werden, dass keine Nutzungen festgesetzt werden, die nach TA Lärm nicht genehmigungsfähig wären.

Die nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an bestehenden Wohngebäuden nördlich der Neuschloßstraße auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Fläche sowie östlich und südöstlich des Geltungsbereichs an bestehenden Wohngebäuden in festgesetzten Mischgebieten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Gewerbe- und Mischgebieten sind in der folgenden Tabelle angegeben. Der Immissionsrichtwert Nacht bezieht sich auf die ungünstigste (lauteste) Nachtstunde.

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte TA Lärm/Orientierungswerte DIN 18005

Gebietsart	**Immissionsricht-/Orientierungswert in dB(A)**	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Gewerbegebiet (GE)	65	50
Mischgebiet (MI)	60	45

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbelärmeinwirkungen in Gewerbegebieten und Mischgebieten entsprechen im Wesentlichen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehen sich auf die maßgebenden Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Diese Immissionsorte liegen in bebauten Gebieten 0,5 m vor dem Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Schutzbedürftige Räume sind demnach insbesondere Wohn- und Schlafräume.

© FIRU GfI 2016

Nach den Regelungen der TA Lärm gilt die durch die zu beurteilende Anlage verursachte Gewerbelärmzusatzbelastung als nicht relevant, wenn diese die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (Relevanzkriterium).

© FIRU GfI 2016

2 Gewerbelärmeinwirkungen

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplan 043 I Rosenstock befinden sich derzeit im Nordwesten das Restaurant einer Fast-Food-Kette, im Süden die Betriebs- bzw. Lagerflächen des Bauunternehmens Jak. Gärtner & Söhne GmbH sowie im Nordosten die Filiale eines Lebensmitteldiscounters. Nachdem der Lebensmitteldiscounter diesen Filialstandort aufgegeben hat, soll das leerstehende Gebäude abgebrochen werden. Der Eigentümer beabsichtigt, auf den Flächen des derzeitigen Discountmarkts eine Tankstelle sowie eine Waschstraße anzusiedeln.

Aufgrund nachbarschaftlicher Konflikte in Bezug auf Lärmimmissionen zwischen den Bewohnern des Wohngebäudes Gewerbestraße 11a und dem Bauunternehmen wurden im September 2014 Geräuschmessungen durch die Messstelle Ingenieurbüro von Rekowski + Partner durchgeführt. Diese Geräuschmessungen dienten der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Betriebsvorgänge der Fa. Jak. Gärtner & Söhne auf deren Betriebsgrundstück. Die Berechnung der Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Fa. Jak. Gärtner & Söhne erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Geräuschmessungen. Angaben zu den zu erwartenden Betriebsvorgängen der geplanten Tankstelle und Waschanlage und des Schnellrestaurants liegen nicht vor. Es wird auf die Angaben aus der Fachliteratur sowie auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge sind durch Pkw-Zu- und Abfahrten (Tankstelle, Waschanlage, Schnellrestaurant), durch den Tankstellen- und Waschanlagenbetrieb und durch den Betrieb von Baumaschinen und Lkw auf der Betriebsfläche des Bauunternehmens zu erwarten.

Der 5. Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst das im Bebauungsplan „Rosenstock“ 1. Teilabschnitt nördliche Teilgebiet GE2. Für GE2 - eingeschränktes Gewerbegebiet – wurde folgende Festsetzung getroffen:

Betriebe und Anlagen, deren Lärmemission die folgenden Mittelungspegel überschreiten, sind nicht zugelassen: Tag: 60 dB(A); Nacht: 45 dB(A). Für den 5. Änderungsbereich des Bebauungsplans wird die festgesetzte Begrenzung der Gewerbelärmemissionen überprüft und es erfolgt eine Geräuschkontingentierung für dieses Gebiet nach DIN 45691.

2.1 Geräuschkontingentierung

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen der in den geplanten Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung wird zur Begrenzung der Immissionen im Tag- und Nachtzeitraum die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 empfohlen.

Die Kontingentierung der Gewerbegebiete erfolgt gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006.

© FIRU GfI 2016

2.1.1 Vorgehensweise

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Gewerbegebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führt (Planwert). Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

2.1.2 Gewerbelärmvorbelastung und Planwerte

Der Planwert stellt den Wert dar, den der Beurteilungspegel aller auf einen Immissionsort einwirkenden Gewerbegeräusche von Betrieben und Anlagen im Plangebiet zusammen an diesem nicht überschreiten darf. Hierbei ist auch die Gewerbelärmvorbelastung durch bereits bestehende und genehmigte Betriebe und Anlagen zu berücksichtigen.

Die Gewerbelärmvorbelastung ergibt sich aus der im Bebauungsplan „Rosenstock“ 1. Teilabschnitt festgesetzten Begrenzung der Lärmemissionen für die eingeschränkten Gewerbe- und Mischgebiete. Zur Ermittlung der Gewerbelärmvorbelastung an den Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets werden für die eingeschränkten Gewerbegebiete GE2 die flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² am Tag und von 45 dB(A)/m² in der Nacht und für die eingeschränkten Mischgebiete MI2 werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² am Tag und von 40 dB(A)/m² in der Nacht angesetzt. Für das uneingeschränkte Gewerbegebiet GE1 werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel so gewählt, dass am Tag und in der Nacht an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb des GE1 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Der flächenbezogenen Schallleistungspegel darf 60 dB(A)/m² am Tag und 45 dB(A)/m² in der Nacht betragen, damit die Orientierungswerte eingehalten werden.

In der folgenden Tabelle sind die berechnete Gewerbelärmvorbelastung an den relevanten Immissionsorten sowie die davon abgeleiteten Planwerte dargestellt.

© FIRU GfI 2016

Tabelle 2: Immissionsorte – Vorbelastung - Planwerte

Immissionsorte	Nutzung	Immissionsrichtwert		Vorbelastung		Planwert	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Gewerbestr .01	MI	60	45	49,7	34,1	60	45
Gewerbestr. 03_1	MI	60	45	50,3	34,7	59	45
Gewerbestr. 03_2	MI	60	45	49,8	34,2	60	45
Gewerbestr. 05	MI	60	45	50,6	35,0	59	44
Gewerbestr. 07	MI	60	45	51,0	35,4	59	44
Gewerbestr. 11	MI	60	45	54,3	38,8	58	43
Gewerbestr. 11a	MI	60	45	52,9	37,2	59	44
Gewerbestr. 11b	MI	60	45	54,2	38,6	58	43
Gewerbestr. 13	MI	60	45	53,1	37,2	59	44
Gewerbestr. 15	MI	60	45	53,7	37,7	58	44
Hotel 1	GE	65	50	54,1	38,9	65	50
Hotel 2	GE	65	50	54,7	39,6	65	50
Industriestr. 33	GE	65	50	65,0	50,0	55	40
Neuschloßstr. 60	GE	65	50	50,8	35,4	65	50

Die Lage der Immissionsorte ist den Schallausbreitungskarten zu entnehmen.

2.1.3 Geräuschkontingente

Bei der Berechnung der Geräuschkontingente werden die Kontingente so bestimmt, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung die jeweiligen Planwerte eingehalten werden.

Für die geplanten Gewerbegebiete GE 1 (Schnellrestaurant); GE 2 (Tankstelle) und GE 3 (FA Gärtner) werden folgende Emissionskontingente L_{EK} für den Tag (6.00 -22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) gemäß DIN 45691 bestimmt:

Tabelle 3: Kontingentierung, Emissionskontingente L_{EK} DIN 45691

Fläche	**LEK,Tag** [dB(A)]	**LEK,Nacht** [dB(A)]
GE 1	60	52
GE 2	60	52
GE 3	61	40

Die vorgeschlagenen Emissionskontingente von 60 dB(A)/m² am Tag entsprechen den Anhaltswerten der DIN 18005 für uneingeschränkte Gewerbegebiete. Mit diesen Immissionskontingenten ist im Tagzeitraum üblicher Gewerbebetrieb möglich. Bei flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 40 bis 52 dB(A) ist der Nachtbetrieb (22.00 - 6.00 Uhr) eingeschränkt.

Wenn durch die festgesetzten Emissionskontingente an Immissionsorten in bestimmten Richtungssektoren in der Umgebung des Plangebiets die Planwerte

© FIRU GfI 2016

nicht ausgeschöpft werden, können für diese Richtungssektoren gemäß Anhang A.2 der DIN 45691 Zusatzkontingente zugelassen werden.

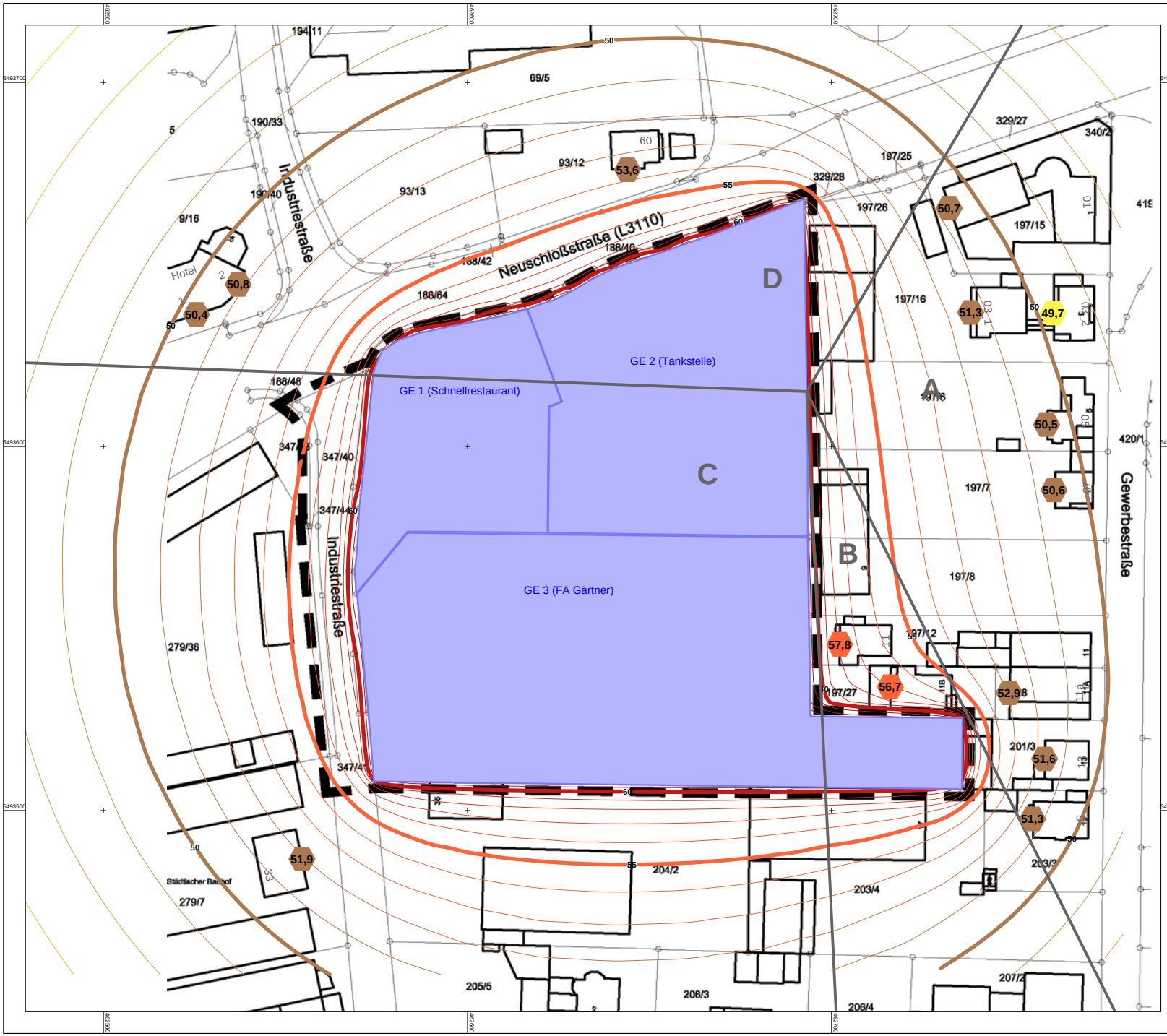
Im **Richtungssektor A** (Richtung Osten) befindet sich ein Mischgebiet. Im Richtungssektor A ist ein Zusatzkontingent von 6 dB(A) am Tag und von 3 dB(A) in der Nacht möglich.

In **Richtungssektor B** (Richtung Südosten) befindet sich ebenfalls ein Mischgebiet. Im Richtungssektor B ist kein Zusatzkontingent möglich.

Im **Richtungssektor C** (Richtung Südwesten) befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Richtungssektor C ist ein Zusatzkontingent von 3 dB(A) am Tag und von 2 dB(A) in der Nacht möglich.

Im **Richtungssektor D** (Richtung Norden) befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Richtungssektor D ist ein Zusatzkontingent von 11 dB(A) am Tag und von 5 dB(A) in der Nacht möglich.

© FIRU GfI 2016



Schalltechnische Untersuchung

zur 5. Änderung des Bebauungsplan 043 I "Rosenstock-1.Teilabschnitt" Stadt Lampertheim

Karte 1:
Gewerbelärmeinwirkungen
Kontingentierung Tag

Beurteilungspegel Tagzeitraum
(06.00-22.00 Uhr)

Orientierungswert DIN 18005
- 65 dB(A) Gewerbegebiet
- 60 dB(A) Mischgebiet
- 55 dB(A) Allgemeines Wohngebiet

LEK Tag
GE 1: 60 dB(A)/m²
GE 2: 60 dB(A)/m²
GE 3: 61 dB(A)/m²

Isophone 2,4m Höhe
Einzelpegel 2,4m Höhe
(2100, 2102; 2015-12-22)

Pegel
in dB(A)

	< 35
35 <=	< 40
40 <=	< 45
45 <=	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	< 75
75 <=	< 80
80 <=	

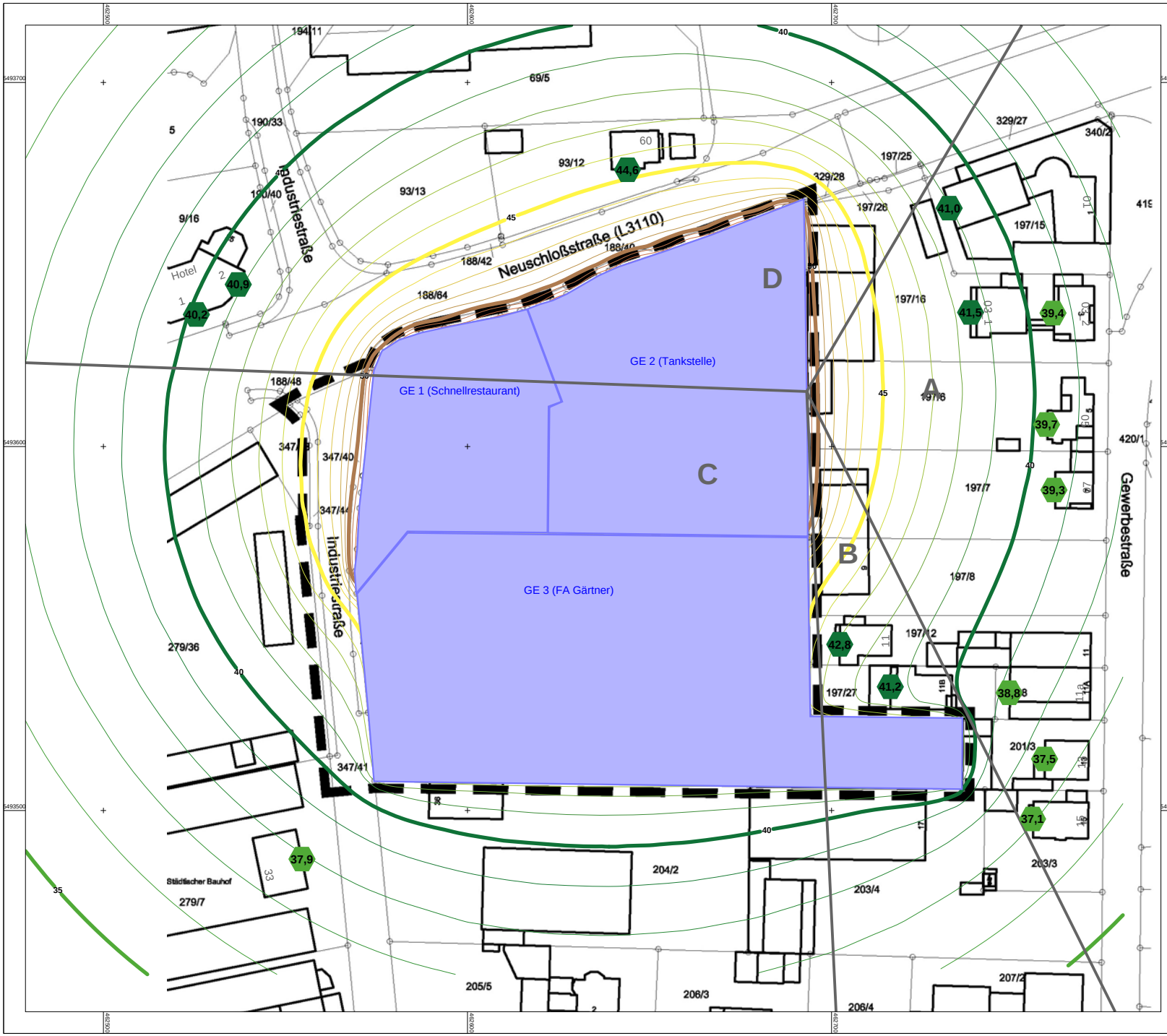
Legende
- Flächenschallquelle
- Richtungssektoren
- Immissionsort

Originalmaßstab (A4) 1:1500

0 15 30 60 m

N

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de



Schalltechnische Untersuchung

zur 5. Änderung des Bebauungsplan 043 I "Rosenstock-1.Teilabschnitt" Stadt Lampertheim

Karte 2:
Gewerbelärmeinwirkungen
Kontingentierung Nacht

Beurteilungspegel Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr)

Orientierungswert DIN 18005
- 50 dB(A) Gewerbegebiet
- 45 dB(A) Mischgebiet
- 40 dB(A) Allgemeines Wohngebiet

LEK Tag
GE 1: 52 dB(A)/m²
GE 2: 52 dB(A)/m²
GE 3: 40 dB(A)/m²

Isophone 2,4m Höhe
Einzelpegel 2,4m Höhe
(2100, 2102; 2015-12-22)

Pegel
in dB(A)

	< 35
35 <=	< 40
40 <=	< 45
45 <=	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	< 75
75 <=	< 80
80 <=	

Legende
- Flächenschallquelle
- Richtungssektoren
- Immissionsort

Originalmaßstab (A4) 1:1500

0 15 30 60 m

N

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de
FIRU GfI mbH - Ein Unternehmen der FIRU Gruppe Kaiserslautern
info@firu-gfi.de

Festsetzungsvorschlag

Die Geräuschkontingentierung kann im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt werden:

„In den Gewerbegebieten sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,k}$ nach DIN 45691 tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente $L_{EK,k}$ in dB

	$L_{EK,Tag}$ [dB(A)]	$L_{EK,Nacht}$ [dB(A)]
GE 01	60	52
GE 02	60	52
GE 03	61	40

Die aufgeführten Emissionskontingente gelten für die Richtungssektoren A bis D. Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: X= 462693 Y= 5493615 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (31°/152°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor B (152°/176°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor C (176°/272°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor D (272°/31°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	*Zusatzkontingent Tag [dB(A)]*	*Zusatzkontingent Nacht [dB(A)]*
A	6	3
B	0	0
C	3	2
D	11	5

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A2 DIN 45691.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.“

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente (zzgl. Zusatz-

© FIRU GfI 2016

kontingente) und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschimmissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).

© FIRU GfI 2016

2.2 Zulässige Immissionsanteile

Auf der Grundlage der in Tabelle 3 angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) werden aus der Flächengröße und den Abständen der Betriebsgrundstücke zu den Immissionsorten unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung für die maßgeblichen Immissionsorte die zulässigen Immissionskontingente L_{IK} berechnet. Die Ergebnisse sind in den folgenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 4: Immissionsanteile gemäß Kontingentierung GE 1

Immissionsort	**L_{IK}**		**Zusatzkontingent**		**L_{IK} inkl. Zusatzkontingent**	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Gewerbestr .01	40,3	32,3	6	3	46,3	35,3
Gewerbestr. 03_1	40,5	32,5	6	3	46,5	35,5
Gewerbestr. 03_2	39,2	31,2	6	3	45,2	34,2
Gewerbestr. 05	39,5	31,5	6	3	45,5	34,5
Gewerbestr. 07	39,3	31,3	6	3	45,3	34,3
Gewerbestr. 11	42,2	34,2	0	0	42,2	34,2
Gewerbestr. 11a	39,2	31,2	6	3	45,2	34,2
Gewerbestr. 11b	40,9	32,9	0	0	40,9	32,9
Gewerbestr. 13	38,4	30,4	6	3	44,4	33,4
Gewerbestr. 15	38,1	30,1	6	3	44,1	33,1
Hotel 1	45,8	37,8	11	5	56,8	42,8
Hotel 2	46,6	38,6	11	5	57,6	43,6
Industriestr. 33	42,0	34,0	3	2	45,0	36,0
Neuschloßstr. 60	45,3	37,3	11	5	56,3	42,3

© FIRU GfI 2016

Tabelle 5: Immissionsanteile gemäß Kontingentierung GE 2

Immissionsort	**L_{IK}**		**Zusatzkontingent**		**L_{IK} inkl. Zusatzkontingent**	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Gewerbestr .01	48,3	40,3	6	3	54,3	43,3
Gewerbestr. 03_1	48,7	40,7	6	3	54,7	43,7
Gewerbestr. 03_2	46,5	38,5	6	3	52,5	41,5
Gewerbestr. 05	46,7	38,7	6	3	52,7	41,7
Gewerbestr. 07	46,3	38,3	6	3	52,3	41,3
Gewerbestr. 11	49,0	41,0	0	0	49,0	41,0
Gewerbestr. 11a	45,0	37,0	6	3	51,0	40,0
Gewerbestr. 11b	47,0	39,0	0	0	47,0	39,0
Gewerbestr. 13	43,7	35,7	6	3	49,7	38,7
Gewerbestr. 15	43,0	35,0	6	3	49,0	38,0
Hotel 1	44,0	36,0	11	5	55,0	41,0
Hotel 2	44,7	36,7	11	5	55,7	41,7
Industriestr. 33	42,3	34,3	3	2	45,3	36,3
Neuschloßstr. 60	51,6	43,6	11	5	62,6	48,6

Tabelle 6: Immissionsanteile gemäß Kontingentierung GE 3

Immissionsort	**L_{IK}**		**Zusatzkontingent**		**L_{IK} inkl. Zusatzkontingent**	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Gewerbestr .01	45,8	24,8	6	3	51,8	27,8
Gewerbestr. 03_1	47,0	26,0	6	3	53,0	29,0
Gewerbestr. 03_2	46,0	5,0	6	3	52,0	8,0
Gewerbestr. 05	47,4	26,4	6	3	53,4	29,4
Gewerbestr. 07	48,0	27,0	6	3	54,0	30,0
Gewerbestr. 11	57,0	36,0	0	0	57,0	36,0
Gewerbestr. 11a	51,7	30,7	6	3	57,7	33,7
Gewerbestr. 11b	56,0	35,0	0	0	56,0	35,0
Gewerbestr. 13	50,5	29,5	6	3	56,5	32,5
Gewerbestr. 15	50,2	29,2	6	3	56,2	32,2
Hotel 1	46,5	25,5	11	5	57,5	30,5
Hotel 2	46,6	25,6	11	5	57,6	30,6
Industriestr. 33	50,8	29,8	3	2	53,8	31,8
Neuschloßstr. 60	46,7	25,7	11	5	57,7	30,7

© FIRU GfI 2016

2.3 Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen geplanter Vorhaben

Zur Überprüfung, ob die in der vorgeschlagenen Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan festzusetzenden Emissionskontingente für die Betriebsvorgänge der bestehenden Betriebe im GE 1 und GE 3 sowie für den Betrieb der geplanten Tankstelle im GE 2 ausreichend sind, werden konkrete Emissionsmodelle auf Basis von Betriebsbeschreibungen und einschlägiger schalltechnischer Studien gebildet.

2.3.1 Schnellrestaurant (GE 1)

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein Schnellrestaurant mit Drive-In der Fast-Food-Kette McDonald`s. Der zum Schnellrestaurant zugehörige Pkw-Parkplatz befindet sich südlich des Restaurants. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die Industriestraße von Westen. Pro Stunde am Tag werden für den Parkplatz des Schnellrestaurants 40 Pkw-Bewegungen (insgesamt 640 Pkw-Bewegungen am Tag) und 12 Pkw-Bewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde angesetzt. Für den Drive-In-Schalter werden je Stunde am Tag 40 Pkw-Bewegungen (entspricht insgesamt 640 Bewegungen am Tag) und 24 Pkw-Bewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde angesetzt.

Die Emissionsberechnung für die Ein- und Ausfahrten zu und von den Parkplätzen und die Parkbewegungen erfolgen nach dem getrennten Verfahren der Parkplatzlärmstudie des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Für einen Pkw-Parkvorgang in einer Stunde wird der folgende Schallleistungspegel berechnet.

Tabelle 7: Emissionsberechnung – je Parkvorgang und Stunde

Parkplatz	**McDonald`s**
Anzahl der Stellplätze	17
Ausgangsschallleistungspegel L_{W0} [dB(A)]	63
K_{PA} Parkplatzart (Schnellgaststätte) [dB(A)]	4
K_I Impulszuschlag (Schnellgaststätte) [dB(A)]	4
K_D Durchfahranteil [dB(A)]	-
K_{StrO} Fahrbahnbelag (Betonsteinpflaster Fugen < 3mm) [dB(A)]	0,5
$L_{WA,1h}$ je Bewegung und Stunde [dB(A)]	**71,5**
Schallleistungspegel 40 Pkw-Bew/1h am Tag	**87,5**
Schallleistungspegel 12 Pkw-Bew/ungünstigste Nachtstd.	**82,3**

Gemäß Parkplatzlärmstudie wird für die Fahrwege der Pkw auf dem Gelände des Schnellrestaurants (Parkplatz und Drive-In) der längenbezogene Schallleistungspegel je Pkw-Fahrt in einer Stunde aus dem Schallemissionspegel $L_{m,E}$ gemäß RLS-90 nach folgender Formel ermittelt:

$$L_{WA`,1h} = L_{m,E} + 19 \text{ dB(A)}$$

© FIRU GfI 2016

Gemäß RLS-90 wird für eine Pkw-Fahrt in einer Stunde mit einer Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h auf asphaltiertem Straßenbelag ein Emissionspegel von $L_{m,E}$ = 28,6 dB(A) berechnet. Nach der o.g. Formel ist für eine Pkw-Fahrt der auf eine Stunde und 1 m-Wegelement bezogene Schallleistungspegel von $L_{WA}'_{,1h}$ = 47,6 dB(A) anzusetzen.

2.3.2 Tankstelle und Waschanlage (GE 2)

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (5. Änderung) ist nach Rückbau des bisher durch einen Lebensmitteldiscounter genutzten Gebäudes die Ansiedlung einer Tankstelle und einer Waschanlage vorgesehen. Die Zu- und Abfahrten der Tankstelle und der Waschanlage sollen über die Neuschloßstraße erfolgen.

Tankstelle

Die Emissionen der geplanten Tankstelle werden nach den Ansätzen des Technischen Berichts Nr. L 4054 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen (Tankstellenlärmstudie) berechnet. Die zu erwartenden Pkw-Bewegungen am Tag und in der ungünstigsten Nachtstunde werden anhand der in Tab. 33 der Parkplatzlärmstudie angegebenen Anhaltswerte der Bewegungshäufigkeit an Tank- und Rastanlagen angesetzt.

In Anlehnung an Tabelle 7 der Tankstellenstudie sind an Tankstellen je Stunde am Tag zwischen 6.00 und 22.00 Uhr rund 40 Pkw-Tankkunden (entspricht 640 Pkw am Tag) und in der ungünstigsten Nachtstunde (eine Stunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) 33 Pkw-Tankkunden zu erwarten.

Die Geräuschemissionen durch einen Tankvorgang an einer Zapfsäule setzen sich aus den Einzelvorgängen Parken, Tanken, Einhängen der Zapfsäule und Schließen des Tankdeckels zusammen. Für einen kompletten Tankvorgang werden in der Tankstellenlärmstudie die in der folgenden Tabelle 8 dargestellten Schallleistungspegel und Einwirkzeiten für die jeweiligen Einzelvorgänge angegeben. Der Gesamtschallleistungspegel für einen Tankvorgang in einer Stunde wird unter Annahme dieser Einzelvorgänge berechnet.

Tabelle 8: Emissionsberechnung – ein Tankvorgang in einer Stunde

Einzelvorgang	**L_{WA}** in dB(A)	**Einwirkdauer** in sec.	**$L_{WA,1h}$** in dB(A)
Tanken	84,4	72	67,4
Einhängen Zapfpistole	95,2	5	66,6
Schließen Tankdeckel	94,4	5	65,8
Pkw-Parkbewegung	-	-	67,0
Schallleistungspegel 1 Tankvorgang/1h			**72,8**
Schallleistungspegel 40 Tankvorgänge/1h am Tag			**88,8**
Schallleistungspegel 33 Tankvorgänge/ungünstigste Nachtstd.			**88,0**

© FIRU GfI 2016

Für die Fahrwege der Pkw auf dem Gelände der geplanten Tankstelle wird gemäß Parkplatzlärmstudie der längenbezogene Schallleistungspegel je Pkw-Fahrt in einer Stunde aus dem Schallemissionspegel $L_{m,E}$ gemäß RLS-90 nach folgender Formel ermittelt:

$$L_{WA}`_{,1h} = L_{m,E} + 19 \text{ dB(A)}$$

Gemäß RLS-90 wird für eine Pkw-Fahrt in einer Stunde mit einer Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h auf asphaltiertem Straßenbelag ein Emissionspegel von $L_{m,E}$ = 28,6 dB(A) berechnet. Nach der o.g. Formel ist für eine Pkw-Fahrt der auf eine Stunde und 1 m-Wegelement bezogene Schallleistungspegel von $L_{WA}'_{,1h}$ = 47,6 dB(A) anzusetzen.

Tanklastzug

Für die Belieferung der Tankstelle mit Treibstoff wird pro Tag eine Anlieferung per Tanklastzug angenommen. Für die Geräuschemissionen der Entleerung des Tankwagens bzw. der Befüllung der Tanks ist in der Tankstellenlärmstudie ein Schallleistungspegel von L_{WA} = 94,6 dB(A) angegeben. Dieser wird für die Dauer von einer Stunde pro Tag angesetzt. Das Rangieren und die Einzelgeräusche dieses Lkw sind gegenüber den Geräuschen der einstündigen Tankbefüllung vernachlässigbar. Für den Fahrweg des Tanklastzugs zu seiner Parkposition auf dem Betriebsgelände und von dieser zurück auf die öffentliche Straße wird der auf eine Stunde und Meter bezogene Schallleistungspegel von $L_{WA}`_{,1h}$ = 63 dB(A) für ungünstige Fahrzustände von Lkw angesetzt.

Waschstraße

Die Waschstraße ist östlich der geplanten Tankstelle vorgesehen. Die Pkw fahren über die Neuschloßstraße entlang der Waschstraße zu deren südlichem Tor (Einfahrt). Über das nördliche Tor der Waschstraße (Ausfahrt) fahren die gewaschenen Pkw anschließend über die Neuschloßstraße wieder vom Gelände ab. Angaben zur Anzahl der zu erwartenden Kunden der Waschstraße liegen nicht vor. Es wird angenommen, dass 25 % der in der Parkplatzlärmstudie angegebenen „Tankkunden“ die Waschanlage benutzen (10 Kunden/Pkw pro Stunde; insgesamt 160 Waschvorgänge am Tag) und diese nur im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr geöffnet ist.

Relevante Geräuschemissionen werden über das geöffnete Tor im Einfahrtsbereich beim Waschen und vom Trocknergebläse der Waschstraße im Ausfahrtsbereich ausgehen. Die Emissionen durch einen Waschvorgang in der Waschstraße werden nach den Ansätzen der Tankstellenlärmstudie berechnet.

Für die Geräuschemissionen durch das Waschen in der Waschstraße bei geöffnetem Tor ist dort ein Schallleistungspegel von L_{WA} = 84,5 dB(A) angegeben. Dieser wird je Pkw für die Dauer von 5 Minuten angesetzt. für einen Pkw in einer Stunde ergibt sich damit ein Schallleistungspegel von $L_{WA,1h}$ = 73,7dB(A). Dieser wird am Einfahrtstor in 1 m über Grund angesetzt.

Der Betrieb des Trockners im Ausfahrtsbereich wird ebenfalls nach den Ansätzen der Tankstellenlärmstudie berechnet. Dort wird der Vorgang des Trocknens in

 © FIRU GfI 2016

einer Portalwaschanlage bei offenen Toren mit einem Schallleistungspegel von L_{WA} = 99 dB(A) angegeben. Dieser Pegel liegt geringfügig oberhalb der Pegel, die nach Angaben eines Herstellers von Waschstraßen für die Geräuschemissionen des Trockners einer Waschstraße ermittelt wurden und damit „auf der sicheren Seite“. Bei 2 Minuten Trocknerbetrieb für einen Pkw in einer Stunde wird ein Schallleistungspegel von $L_{WA,1h}$ = 84,2 dB(A) berechnet.

SB-Waschboxen

Die SB-Waschboxen sollen entlang der westlichen Fassade der geplanten Waschstraße angeordnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass 25 % der Tankkunden ihre Pkw in den SB-Waschboxen reinigen (10 Kunden/Pkw pro Stunde; insgesamt 160 Waschvorgänge am Tag). Der Betrieb des Hochdruckreinigers wird pro Pkw mit 5 Minuten veranschlagt. Neben den Emissionen durch die Geräusche des Hochdruckreinigers werden die Geräuscheinwirkungen durch den Ein- und Ausparkvorgang am Waschplatz berücksichtigt. Der Schallleistungspegel des Hochdruckreinigers beträgt nach Tankstellenlärmstudie L_{WA} = 96,6 dB(A). Bei 5 Minuten Dauer ergibt dies einen Schallleistungspegel für einen Pkw in einer Stunde von $L_{WA,1h}$ = 85,8 dB(A). Der Schallleistungspegel des Ein- und Ausparkvorgangs beträgt gemäß Parkplatzlärmstudie für einen Vorgang in einer Stunde $L_{WA,1h}$ = 67,0 dB(A). für einen Pkw in einer Stunde ergibt sich damit insgesamt ein Schallleistungspegel von $L_{WA,1h}$ = 85,9 dB(A).

Münzstaubsauger

Die Münzstaubsauger werden neben den SB-Waschboxen an der Westfassade der Waschstraße errichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die pro Stunde 10 Kunden die Münzstaubsauger nutzen (160 Kunden/Tag). Die Geräuschemissionen bei Betrieb der Staubsauger werden nach Tankstellenlärmstudie berechnet. Dort wird für den Betrieb eines Münzstaubsaugers ein Schallleistungspegel von L_{WA} = 82,7 dB(A) angegeben. Pro Pkw wird eine Dauer des Staubsaugerbetriebs von 5 Minuten angenommen. Bei 5 Minuten Einwirkzeit beträgt der auf einen Vorgang in einer Stunde bezogene Schallleistungspegel $L_{WA,1h}$ = 71,9 dB(A). Neben den Emissionen durch den Staubsaugerbetrieb werden auch die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung eines Mattenklopfers sowie ein Ein- und Ausparkvorgang je Pkw berücksichtigt. Für die Nutzung eines Mattenklopfers gibt die Tankstellenlärmstudie einen Schallleistungspegel von L_{WA} = 97,5 dB(A) an. Es wird davon ausgegangen, dass für jeden Pkw der Mattenklopfer 30 Sekunden genutzt wird. Bei 30 Sekunden Einwirkdauer beträgt der auf einen Vorgang in einer Stunde bezogene Schallleistungspegel $L_{WA,1h}$ = 76,7 dB(A). Für einen Pkw in einer Stunde ergibt sich inklusive des Ein- und Ausparkvorgangs ein Schallleistungspegel von $L_{WA,1h}$ = 78,3 dB(A).

2.3.3 Bauunternehmen Fa. Jak. Gärtner & Söhne (GE 3)

Im südlichen Teil des zu ändernden Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein Teil des Betriebsgeländes des Bauunternehmens Jak. Gärtner & Söhne. Schalltechnisch relevante Betriebstätigkeiten des Bauunternehmens finden ausschließlich im Tagzeitraum statt. Aufgrund von nachbarschaftlichen Kon-

 © FIRU GfI 2016

flikten wurden im September 2014 schalltechnische Messungen durch das Ingenieursbüro von Rekowski + Partner (Prüfbericht-Nr. 142/2014, Stand: 05.02.2015) zu den Gewerbelärmeinwirkungen durch Betriebsvorgänge auf dem Betriebsgelände des Bauunternehmens Jak. Gärtner & Söhne durchgeführt. Der Messort befand sich auf dem Balkon im 1. Obergeschoss des Gebäudes Gewerbestraße 11b. Die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen durch den Betrieb Jak. Gärtner & Söhne an den nächstgelegenen Immissionsorten in der Umgebung erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse der Messung.

In dem Prüfbericht-Nr. 142/2014 vom 05.02.2015 werden insgesamt fünf verschiedene Varianten der Betriebstätigkeit auf dem Betriebsgelände der Fa. Jak. Gärtner & Söhne beurteilt. Für die Beurteilung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden die Gewerbelärmeinwirkungen in der ungünstigsten Variante der Betriebstätigkeit (Variante 5) herangezogen. Auf der Grundlage der für die Betriebsvorgänge in Variante 5 angegebenen äquivalenten Dauerschallpegel L_{Aeq} werden Kalibrierungsberechnungen im digitalen Gelände- und Rechenmodell durchgeführt und die Schallleistungspegel der einzelnen relevanten Betriebsvorgänge berechnet. Die bei Variante 5 berücksichtigten Tätigkeiten/Vorgänge mit entsprechender Einwirkdauer, äquivalentem Dauerschallpegel L_{Aeq} und daraus ermitteltem Schallleistungspegel L_{WA} sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 9: Tätigkeiten Bauunternehmen Variante 5 – Kalibrierung L_{WA}

Tätigkeit	**Einwirkdauer** in Minuten	**L_{Aeq} am Messort** in dB(A)	**L_{WA}** in dB(A)
Ladevorgänge Frostschutzkies	10	64,7	102,2
vier Lkw mit Bring- und Abholvorgängen	40	57,0	101,0
Lkw lädt od. stapelt Absetzcontainer hinten	10	61,5	101,6
mobile Siebanlage und Brecheranlage gleichzeitig in Betrieb	180	63,1	114,8
Lkw mit Anhänger, Schotter beladen und abkippen + Radlader belädt den Absetzcontainer des Lkw	30	58,2	94,2
kein Betrieb	690	-	-

Diese kalibrierten Schallleistungspegel der einzelnen Betriebsvorgänge werden für den ungünstigsten Betriebszustand (im Prüfbericht mit „Variante 5“ bezeichnet) über die jeweils angegebenen Einwirkzeiten im Prognosemodell angesetzt. Die Lage der jeweiligen Schallquellen wurde im Prüfbericht ebenfalls angegeben.

Die auf der Grundlage der in Tabelle 9 aufgeführten Betriebsvorgänge im digitalen Gelände- und Rechenmodell berechneten Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung sind in Karte 5 dargestellt. Der für den Immissionsort Gewerbestraße 11b berechnete Gewerbelärmpegel von 57,3 dB(A) entspricht dem im Prüfbericht

© FIRU GfI 2016

für die Variante 5 angegebenen Beurteilungspegel von aufgerundet L_r = 57 dB(A).

© FIRU GfI 2016

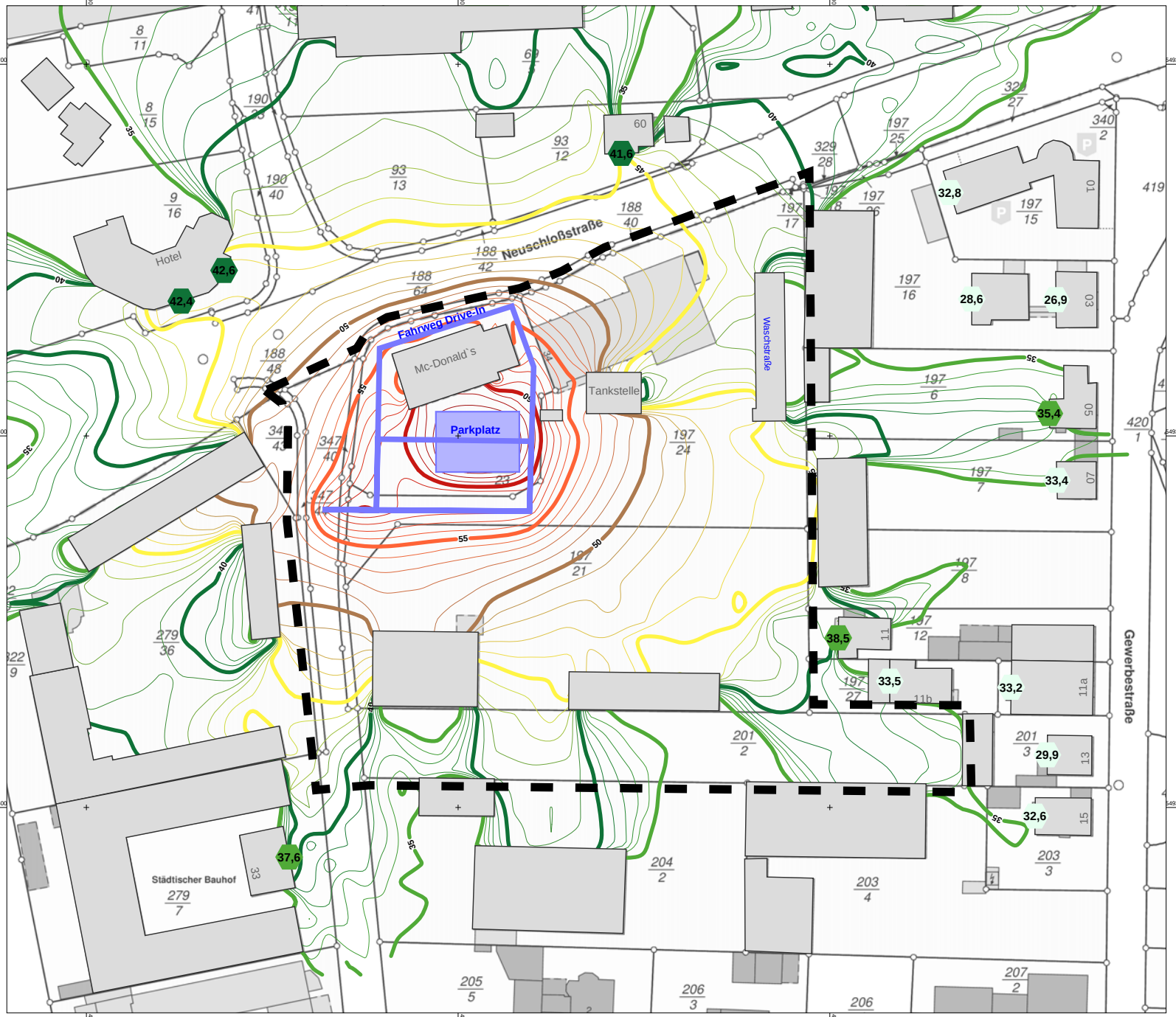
2.4 Immissionsberechnung

Die Berechnung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch Betriebsvorgänge des bestehenden Schnellrestaurants und des bestehenden Bauunternehmens sowie durch Betriebsvorgänge der geplanten Tankstelle und Waschanlage erfolgt nach DIN ISO 9613-2 auf der Grundlage der o.a. Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.). Für eine Prognose „auf der sicheren Seite“ werden alle Flächen auf dem Schallausbreitungsweg als schallharte Flächen mit einem Bodenfaktor von G = 0 berücksichtigt.

Die Gewerbelärmeinwirkungen durch Betriebsvorgänge der einzelnen Betriebe im GE 1, GE 2 und GE 3 an den maßgeblichen Immissionsorten werden geschossweise in Einzelpunktberechnungen für einzelne Immissionsorte an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung berechnet. Zusätzlich werden flächige Rasterberechnungen für ein Punkteraster in einer Höhe von 4 m ü. Gr. durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse sowie die Lage der Immissionsorte sind in Karte 3 und Karte 4 für das GE 1 (Schnellrestaurant), in Karte 5 und Karte 6 für das GE 2 (geplante Tankstelle) und in Karte 7 für das GE 3 (FA Gärtner) dargestellt.

© FIRU GfI 2016



Schalltechnische Untersuchung

zur 5. Änderung des Bebauungsplan 043 I "Rosenstock-1.Teilabschnitt" Stadt Lampertheim

Karte 3:
Gewerbelärmeinwirkungen Tag
Schnellrestaurant

Beurteilungspegel Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr)

Immissionsrichtwert TA Lärm
- 65 dB(A) Gewerbegebiet
- 60 dB(A) Mischgebiet
- 55 dB(A) Allgemeines Wohngebiet

Isophone 4 m über Grund
Einzelpegel im lautesten Geschoss
(4300, 4302; 2015-12-22)

Pegel
in dB(A)

	< 35
35 <=	< 40
40 <=	< 45
45 <=	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	< 75
75 <=	< 80
80 <=	

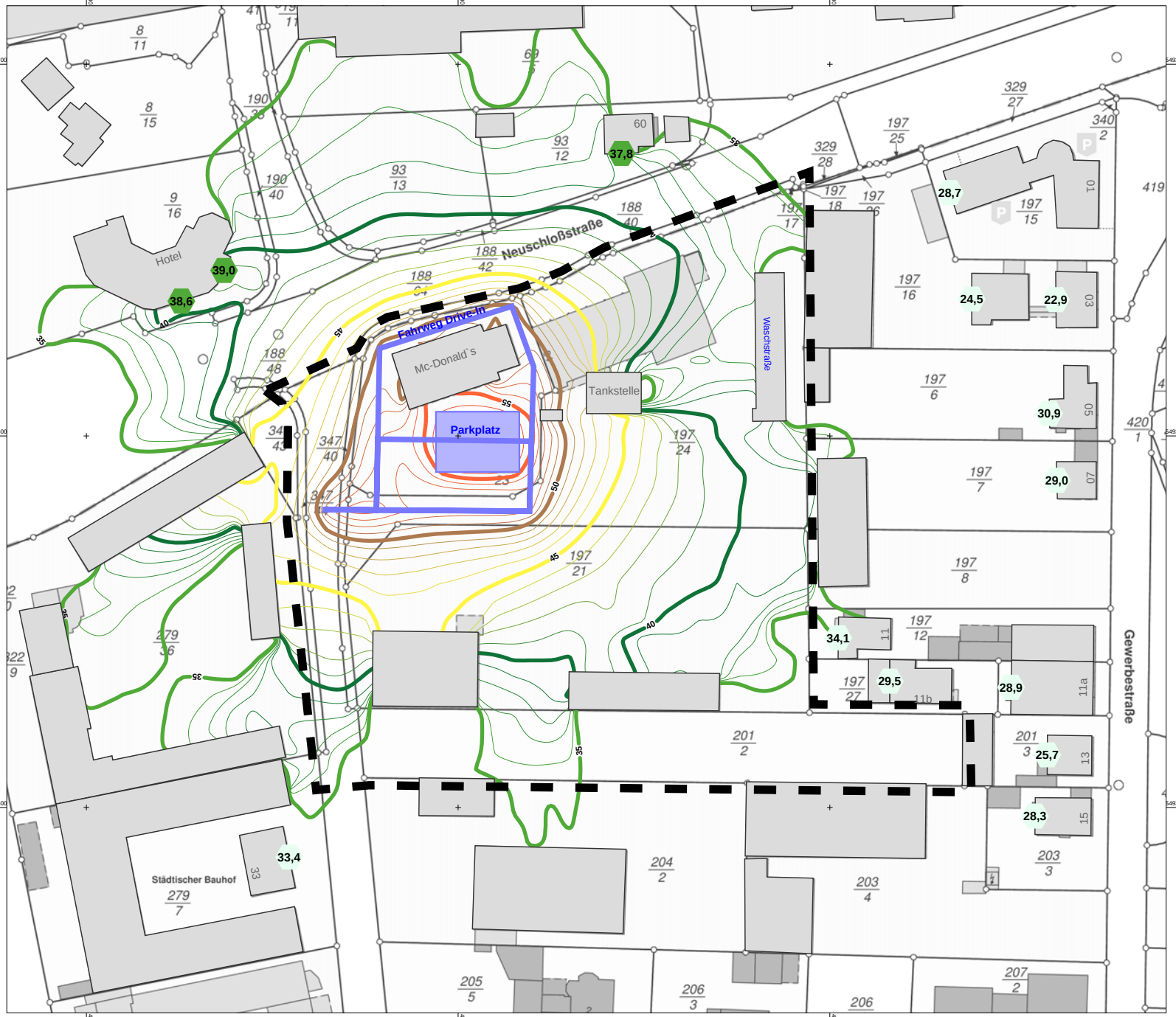
Legende
- Linienschallquelle
- Flächenschallquelle
- Immissionsort
- Hauptgebäude
- Geltungsbereich

Originalmaßstab (A4) 1:1500

0 15 30 60 m

N

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de
FIRU GfI mbH - Ein Unternehmen der FIRU Gruppe Kaiserslautern



Schalltechnische Untersuchung

zur 5. Änderung des Bebauungsplan 043 I "Rosenstock-1.Teilabschnitt"
Stadt Lampertheim

Karte 4:
Gewerbelärmeinwirkungen Nacht
Schnellrestaurant

Beurteilungspegel ungünstigste Nachtstd.
(eine Stunde zw. 22.00 und 06.00 Uhr)

Immissionsrichtwert TA Lärm
- 50 dB(A) Gewerbegebiet
- 45 dB(A) Mischgebiet
- 40 dB(A) Allgemeines Wohngebiet

Isophone 4 m über Grund
Einzelpegel im lautesten Geschoss
(4300, 4302; 2015-12-22)

Pegel
in dB(A)

	< 35
35 <=	< 40
40 <=	< 45
45 <=	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	< 75
75 <=	< 80
80 <=	

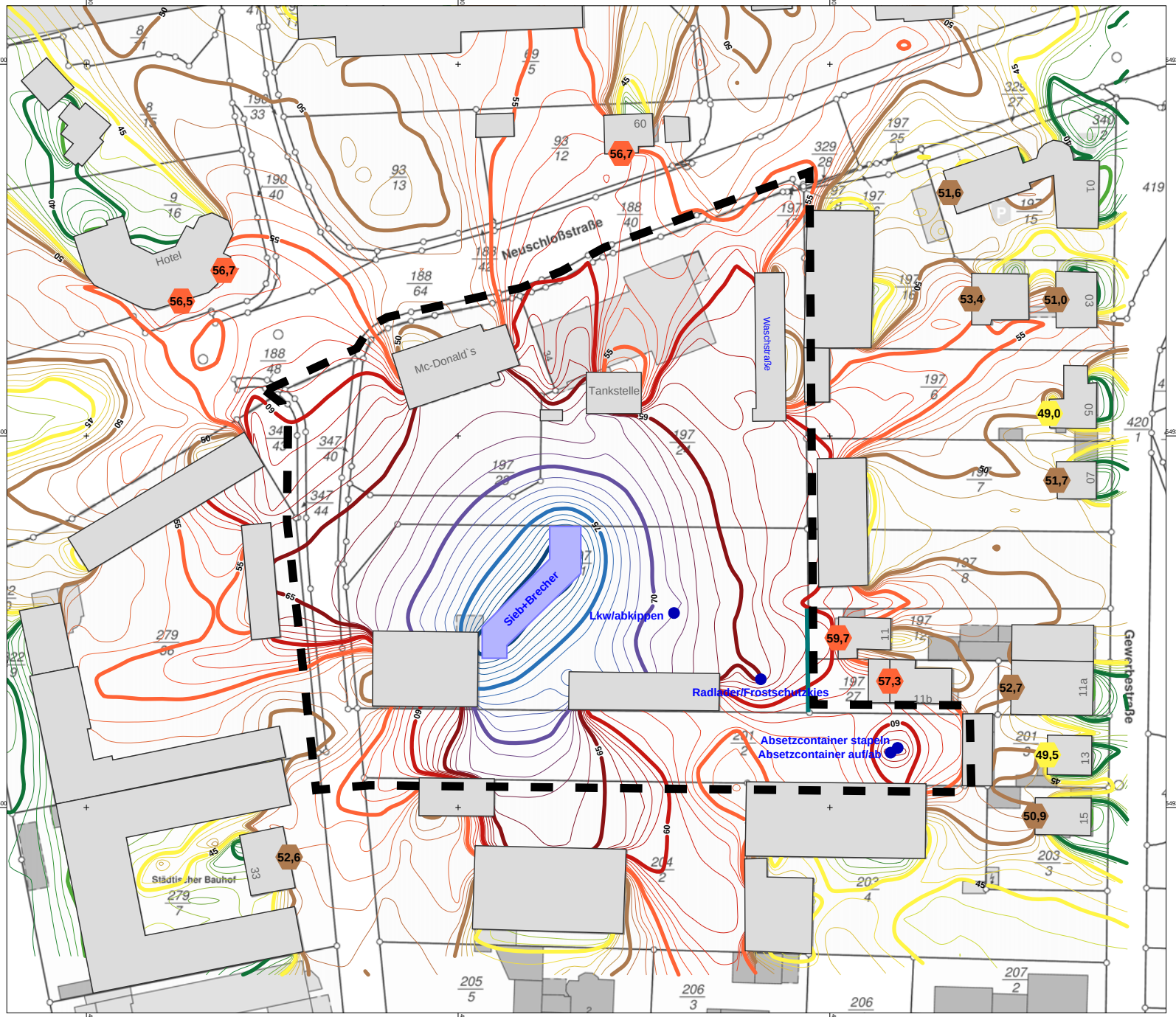
Legende
- Linienschallquelle
- Flächenschallquelle
- Immissionsort
- Hauptgebäude
- Geltungsbereich

Originalmaßstab (A4) 1:1500

0 15 30 60 m

N

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de
FIRU GfI mbH - Ein Unternehmen der FIRU Gruppe Kaiserslautern



Schalltechnische Untersuchung
zur 5. Änderung des Bebauungsplan 043 I "Rosenstock-1.Teilabschnitt"
Stadt Lampertheim

Karte 5:
Gewerbelärmeinwirkungen Tag Bauunternehmen (Var.5)

Beurteilungspegel Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr)

Immissionsrichtwert TA Lärm
- 65 dB(A) Gewerbegebiet
- 60 dB(A) Mischgebiet
- 55 dB(A) Allgemeines Wohngebiet

Isophone 4 m über Grund
Einzelpegel im lautesten Geschoss
(4200, 4202; 2015-09-28)

Pegel
in dB(A)

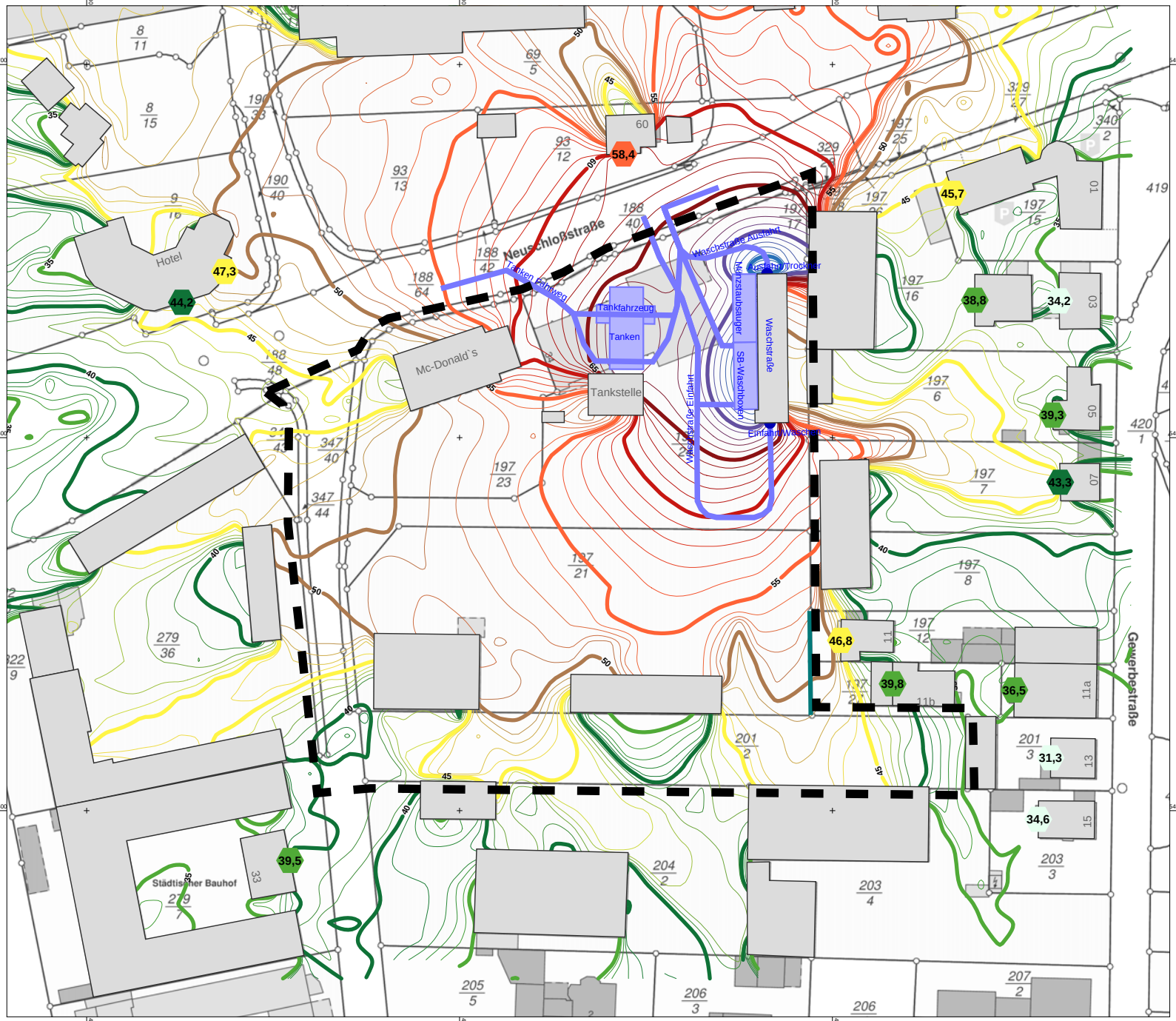
	< 35
35 <=	< 40
40 <=	< 45
45 <=	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	< 75
75 <=	< 80
80 <=	

Legende
- Punktquelle
- Flächenschallquelle
- Immissionsort
- Hauptgebäude
- Geltungsbereich

Originalmaßstab (A4) 1:1500
0 15 30 60 m

N

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de
FIRU GfI mbH - Ein Unternehmen der FIRU Gruppe Kaiserslautern



Schalltechnische Untersuchung

zur 5. Änderung des Bebauungsplan 043 I "Rosenstock-1.Teilabschnitt" Stadt Lampertheim

Karte 6:
Gewerbelärmeinwirkungen Tag
Tankstelle mit Waschstraße

Beurteilungspegel Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr)

Immissionsrichtwert TA Lärm
- 65 dB(A) Gewerbegebiet
- 60 dB(A) Mischgebiet
- 55 dB(A) Allgemeines Wohngebiet

Isophone 4 m über Grund
Einzelpegel im lautesten Geschoss
(4400, 4402; 2015-12-22)

Pegel
in dB(A)

	< 35
35 <=	< 40
40 <=	< 45
45 <=	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	< 75
75 <=	< 80
80 <=	

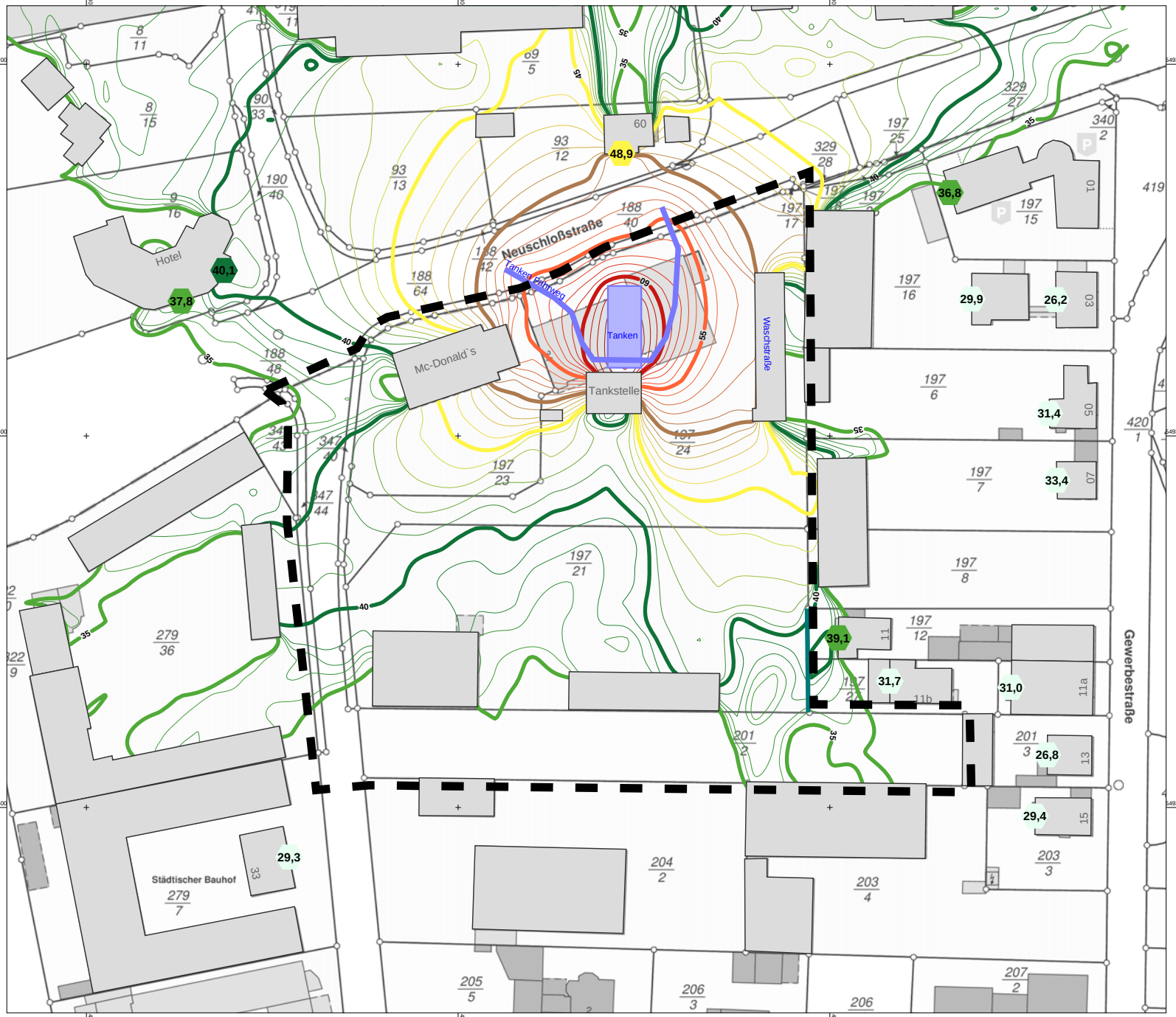
Legende
- Punktquelle
- Linienschallquelle
- Flächenschallquelle
- Immissionsort
- Hauptgebäude
- Geltungsbereich

Originalmaßstab (A4) 1:1500

0 15 30 60 m

N

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de



Schalltechnische Untersuchung

zur 5. Änderung des Bebauungsplan 043 I "Rosenstock-1.Teilabschnitt" Stadt Lampertheim

Karte 7:
Gewerbelärmeinwirkungen Nacht
Tankstelle mit Waschstraße

Beurteilungspegel ungünstigste Nachtstd.
(eine Stunde zw. 22.00 und 06.00 Uhr)

Immissionsrichtwert TA Lärm
- 50 dB(A) Gewerbegebiet
- 45 dB(A) Mischgebiet
- 40 dB(A) Allgemeines Wohngebiet

Isophone 4 m über Grund
Einzelpegel im lautesten Geschoss
(4400, 4402; 2015-12-22)

Pegel
in dB(A)

	< 35
35 <=	< 40
40 <=	< 45
45 <=	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	< 75
75 <=	< 80
80 <=	

Legende

- Linienschallquelle
- Flächenschallquelle
- Immissionsort
- Hauptgebäude
- Geltungsbereich

Originalmaßstab (A4) 1:1500

0 15 30 60 m

N

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de
FIRU GfI mbH - Ein Unternehmen der FIRU Gruppe Kaiserslautern

2.5 Beurteilung

Zur Überprüfung, ob die unter Punkt 2.1.3 vorgeschlagenen Emissionskontingente der drei Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 bei Nutzung durch die bestehenden und geplanten Betriebe eingehalten werden können, sind die zulässigen Immissionsanteile an den Immissionsorten den prognostizierten Gewerbelärmbeurteilungspegeln gegenüberzustellen. Bei der Berechnung der zulässigen Immissionsanteile wurde vorausgesetzt, dass die bestehenden und geplanten Betriebe die gesamte Fläche des jeweiligen im Bebauungsplan festzusetzenden Gewerbegebiets ausnutzen.

Die Kontingentierungsfestsetzung ist eingehalten, wenn die unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen berechneten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen aller auf dem Betriebsgelände der jeweiligen Betriebe zu erwartenden Betriebsvorgänge die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks bzw. des Gewerbegebiets nicht überschreiten.

In den folgenden Tabellen sind die zulässigen Immissionskontingente den prognostizierten Gewerbelärmbeurteilungspegeln für den Tag und die Nacht gegenüber gestellt.

Tabelle 10: zulässige Immissionen GE 1 und Beurteilungspegel Schnellrestaurant

Immissionsort	**L_{IK} inkl. Zusatzkont.**		**Beurteilungspegel Lr**		**Differenzen**	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Gewerbestr .01	46,3	35,3	32,8	28,7	-13,5	-6,6
Gewerbestr. 03_1	46,5	35,5	28,6	24,5	-17,9	-11,0
Gewerbestr. 03_2	45,2	34,2	26,9	22,9	-18,3	-11,3
Gewerbestr. 05	45,5	34,5	35,2	30,8	-10,3	-3,7
Gewerbestr. 07	45,3	34,3	33,4	29,0	-11,9	-5,3
Gewerbestr. 11	42,2	34,2	38,5	34,1	-3,7	-0,1
Gewerbestr. 11a	45,2	34,2	33,2	28,9	-12,0	-5,3
Gewerbestr. 11b	40,9	32,9	33,5	29,5	-7,4	-3,4
Gewerbestr. 13	44,4	33,4	29,9	25,7	-14,5	-7,7
Gewerbestr. 15	44,1	33,1	32,6	28,3	-11,5	-4,8
Hotel 1	56,8	42,8	42,4	38,6	-14,4	-4,2
Hotel 2	57,6	43,6	42,6	39,0	-15,0	-4,6
Industriestr. 33	45,0	36,0	37,6	33,4	-7,4	-2,6
Neuschloßstr. 60	56,3	42,3	41,6	37,8	-14,7	-4,5

© FIRU GfI 2016

Tabelle 11: zulässige Immissionen GE 2 und Beurteilungspegel Tankstelle

Immissionsort	L_{IK} inkl. Zusatzkont.		Beurteilungspegel Lr		Differenzen	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Gewerbestr .01	54,3	43,3	45,7	36,8	-8,6	-6,5
Gewerbestr. 03 1	54,7	43,7	38,8	29,9	-15,9	-13,8
Gewerbestr. 03 2	52,5	41,5	34,2	26,2	-18,3	-15,3
Gewerbestr. 05	52,7	41,7	39,3	31,4	-13,4	-10,3
Gewerbestr. 07	52,3	41,3	43,3	33,4	-9,0	-7,9
Gewerbestr. 11	49,0	41,0	46,8	39,1	-2,2	-1,9
Gewerbestr. 11a	51,0	40,0	36,5	31,0	-14,5	-9,0
Gewerbestr. 11b	47,0	39,0	39,8	31,7	-7,2	-7,3
Gewerbestr. 13	49,7	38,7	31,3	26,8	-18,4	-11,9
Gewerbestr. 15	49,0	38,0	34,6	29,4	-14,4	-8,6
Hotel 1	55,0	41,0	44,2	37,8	-10,8	-3,2
Hotel 2	55,7	41,7	47,3	40,1	-8,4	-1,6
Industriestr. 33	45,3	36,3	39,5	29,3	-5,8	-7,0
Neuschloßstr. 60	62,6	48,6	58,4	48,9	-4,2	0,3

Tabelle 12: zulässige Immissionen GE 3 und Beurteilungspegel FA Gärtner

Immissionsort	L_{IK} inkl. Zusatzkont.	Beurteilungspegel Lr	Differenzen
	Tag [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Tag [dB(A)]
Gewerbestr .01	51,8	51,6	-0,2
Gewerbestr. 03 1	53,0	53,4	0,4
Gewerbestr. 03 2	52,0	51,0	-1,0
Gewerbestr. 05	53,4	49,0	-4,4
Gewerbestr. 07	54,0	51,7	-2,3
Gewerbestr. 11	57,0	59,7	2,7
Gewerbestr. 11a	57,7	52,7	-5,0
Gewerbestr. 11b	56,0	57,3	1,3
Gewerbestr. 13	56,5	49,5	-7,0
Gewerbestr. 15	56,2	50,9	-5,3
Hotel 1	57,5	56,5	-1,0
Hotel 2	57,6	56,7	-0,9
Industriestr. 33	53,8	52,6	-1,2
Neuschloßstr. 60	57,7	56,5	-1,2

Beurteilung Schnellrestaurant

Die auf der Grundlage der unter Punkt 2.3.1 beschriebenen Betriebsvorgänge des Schnellrestaurants berechneten Beurteilungspegel halten sowohl am Tag als auch in der ungünstigsten Nachtstunde die zulässigen Immissionsanteile ein.

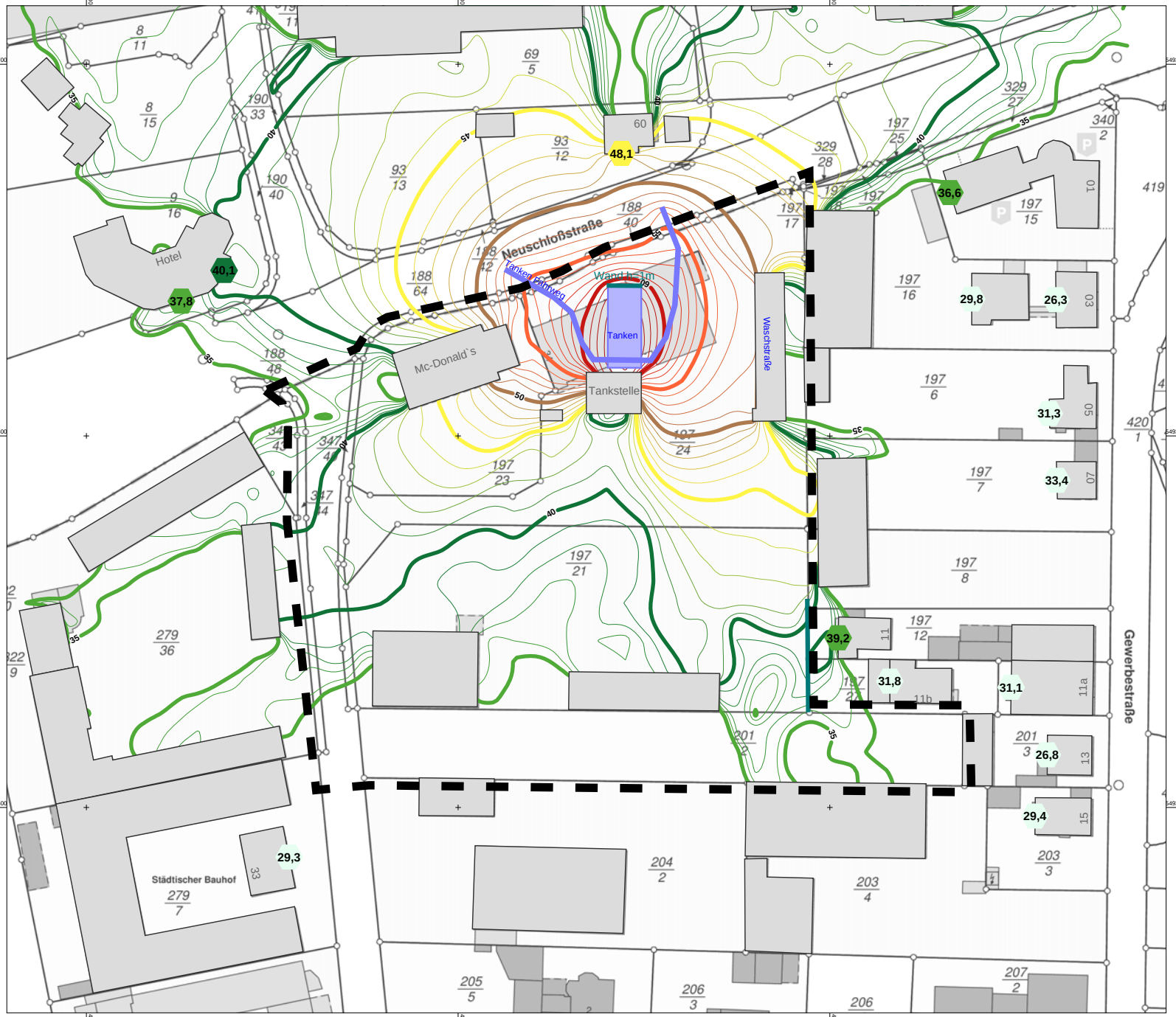
Beurteilung Tankstelle

Die geringfügigen rechnerischen Überschreitungen des Beurteilungspegels am Immissionsort Neuschloßstraße 60 von 0,3 dB(A) durch die Betriebsvorgänge

© FIRU GfI 2016

einer Tankstelle in der ungünstigsten Nachtstunde sind auf die Geräuschemissionen beim Tankvorgang zurückzuführen. Durch die Errichtung einer 1 m hohen und 10 m langen Wand entlang der nördlichsten Zapfsäulen wird der zulässige Immissionsanteil auch an diesem Immissionsort eingehalten (vgl. Karte 8).

© FIRU GfI 2016



Schalltechnische Untersuchung

zur 5. Änderung des Bebauungsplan 043 I "Rosenstock-1.Teilabschnitt"
Stadt Lampertheim

Karte 8:
Gewerbelärmeinwirkungen Nacht
Tankstelle mit Waschstraße optimiert

Beurteilungspegel ungünstigste Nachtstd.
(eine Stunde zw. 22.00 und 06.00 Uhr)

Immissionsrichtwert TA Lärm
- 50 dB(A) Gewerbegebiet
- 45 dB(A) Mischgebiet
- 40 dB(A) Allgemeines Wohngebiet

Isophone 4 m über Grund
Einzelpegel im lautesten Geschoss
(4410, 4412; 2015-12-22)

Pegel
in dB(A)

	< 35
35 <=	< 40
40 <=	< 45
45 <=	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	< 75
75 <=	< 80
80 <=	

Legende

- Linienschallquelle
- Flächenschallquelle
- Wand
- Immissionsort
- Hauptgebäude
- Geltungsbereich

Originalmaßstab (A4) 1:1500

0 15 30 60 m

N

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de
FIRU GfI mbH - Ein Unternehmen der FIRU Gruppe Kaiserslautern

Beurteilung FA Gärtner

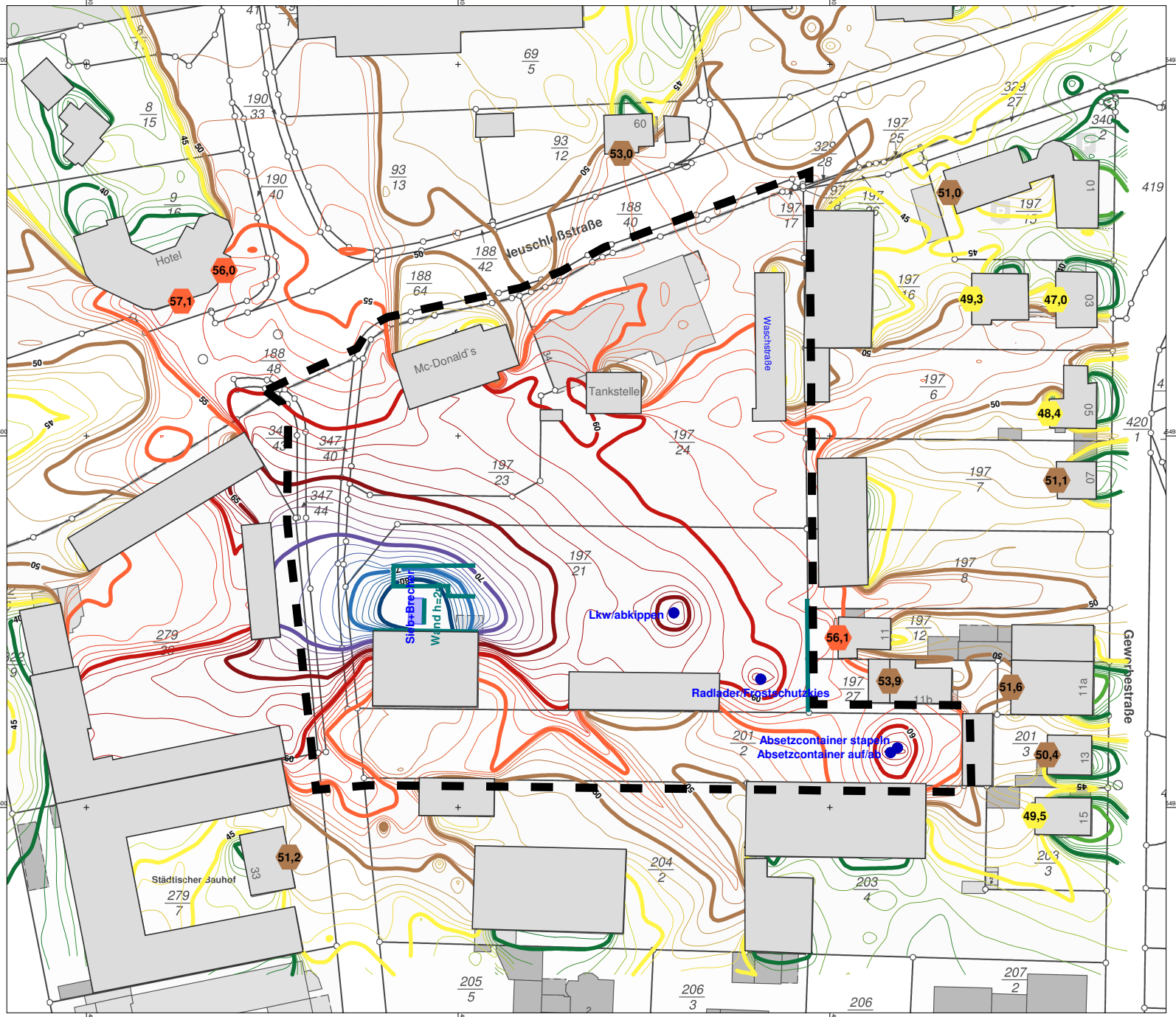
Die Prognoseberechnungen für den Betrieb der Firma Gärtner im GE 3 ergeben Überschreitungen der zulässigen Immissionsanteile von bis zu 2,7 dB(A) an den Immissionsorten Gewerbestraße Hausnr. 3, 11 und 11b. Die Überschreitungen werden durch den gleichzeitigen Betrieb der Sieb- und Brecheranlage über drei Stunden am Tag bestimmt. Soll die Sieb- und Brecheranlage weiterhin drei Stunden am Tag betrieben werden, so sind die Geräuschemissionen der Anlage durch geeignete Maßnahmen quellennah abzuschirmen (bspw. Errichtung von Lärmschutzwänden, Aufschüttung von Halden um die Brecheranlage).

Nach Angaben der Firma Gärtner soll die Brecheranlage nördlich der vorhandenen Halle neu platziert werden. Nördlich der Brecheranlage soll eine Schüttbox mit einer Einfassung aus Legiosteinen errichtet werden. Die Prognoseberechnungen der Gewerbelärmeinwirkungen durch den Betrieb auf dem Betriebsgrundstück der FA Gärtner werden unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen erneut durchgeführt. Zusätzlich wird eine 2 m hohe, direkt östlich entlang des neuen Standorts der Brecheranlage verlaufende Wand und eine hochabsorbierende Verkleidung (Reflexionsverlust 10 dB; Absorptionskoeffizient 0,9; Reflexionskoeffizient 0,1) der nördlichen Fassade der bestehenden Halle bei den Berechnungen berücksichtigt.

In Karte 9 sind die Ergebnisse der schalltechnischen Prognoseberechnungen unter Berücksichtigung des neuen Standorts der Brecheranlage, der abschirmenden Wirkung der Einfassung der geplanten Schüttbox aus Legiosteinen (Höhe der Einfassung 3 Meter) und der hochabsorbierenden Verkleidung der nördlichen Fassade der bestehenden Halle dargestellt.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen werden die zulässigen Immissionsanteile gemäß der vorgeschlagenen Geräuschkontingentierung der Gewerbegebiete (vgl. Kapitel 2.1.3) an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag und in der ungünstigsten Nachtstunde eingehalten.

© FIRU GfI 2016



Schalltechnische Untersuchung

zur 5. Änderung des Bebauungsplans 043 I "Rosenstock-1.Teilabschnitt" Stadt Lampertheim

Karte 9:
Gewerbelärmeinwirkungen Tag
Bauunternehmen (Var.5) optimiert

Beurteilungspegel Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr)

Immissionsrichtwert TA Lärm
- 65 dB(A) Gewerbegebiet
- 60 dB(A) Mischgebiet
- 55 dB(A) Allgemeines Wohngebiet

Isophone 4 m über Grund
Einzelpegel im lautesten Geschoss
(4210, 4212; 2015-12-22)

Pegel
in dB(A)

	< 35
35 <=	< 40
40 <=	< 45
45 <=	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	< 75
75 <=	< 80
80 <=	

Legende
- Punktquelle
- Flächenschallquelle
- Wand
- Immissionsort
- Hauptgebäude
- Geltungsbereich

Originalmaßstab (A4) 1:1500

0 15 30 60 m

N

GfI
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de
FIRU GfI mbH - Ein Unternehmen der FIRU Gruppe Kaiserslautern

Urheberrechtliche Hinweise

Die in dieser Unterlage vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage der angegebenen und während der Bearbeitung zugänglichen Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieser Unterlage bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der FIRU GfI mbH. Alle Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Nur der Auftraggeber ist berechtigt, die Unterlagen oder Auszüge hiervon (dies jedoch nur mit Quellenangaben) für die gemäß Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der FIRU GfI mbH gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Unterlagen oder Teilen davon für Vermarktungsaktionen des Auftraggebers. In diesen Fällen ist ein deutlich sichtbarer Hinweis auf FIRU GfI mbH als Urheber zu platzieren.

© FIRU GfI mbH

FREUDL
VERKEHRSPLANUNG

Jak. Gärtner & Söhne GmbH

5. Änderung
des Bebauungsplanes 043 I "Rosenstock – 1. Teilabschnitt"
Verkehrsuntersuchung

Darmstadt, 13. Juli 2015

Freudl VERKEHRSPLANUNG
Rheinstraße 40–42 // 64283 Darmstadt
Telefon 06151 995735 // Mobil 0163 6157694 // verkehrsplanung@vp-freudl.de // www.vp-freudl.de

Inhalt

Seite

1. Vorbemerkungen und Aufgabe 1

2. Bestand 2015 1
2.1 Verkehrliche Erschließung 2
2.2 Verkehrsbelastungen 3

3. Verkehrserzeugung – Verkehrsprognose 4
3.1 Allgemeine Verkehrsentwicklung – Nullfall 2030 4
3.2 Struktur und Nutzung 4
3.3 Verkehrserzeugung aus gewerblicher Nutzung 5
3.3.1 Ansatz 1 – Abschätzung über anteilige Verkehrsbelastung 5
3.3.2 Ansatz 2 – Abschätzung über Vergleichsobjekt 6
3.3.3 Fazit 6
3.3.4 Abschätzung Waschstraße 6
3.3.5 Wirtschaftsverkehr 7
3.3.6 Gesamter induzierter Verkehr nachmittägliche Spitzenstunde 7
3.4 Räumliche und zeitliche Verkehrsverteilung 7

4 Leistungsfähigkeit 8
4.1 Bestand 2015 9
4.2 Planfall 2030 10

5 Resümee 11

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebiets 1
Abbildung 2: Fotodokumentation Neuschlossstraße/Industriestraße 2
Abbildung 3: Anbindung Tank- und Waschanlage 2
Abbildung 4: Verkehrsverteilung Spitzenstunde 8

Tabellen

Tabelle 1: Verkehrsbelastungen Neuschlossstr./Industriestr. – Analyse 2015 3
Tabelle 2: Leistungsfähigkeit Analyse 2015 – Neuschlossstraße/Industriestraße 10
Tabelle 3: Leistungsfähigkeit Planfall 2030 – Neuschlossstr./Tankstelle, Waschstr. 10

Anhang

Anhang 1 **Verkehrsbelastungen Knoten Neuschlossstraße/Industriestraße Bestand 2015**
1.1 Nachmittag (15:00 – 19:00 Uhr)
1.2 nachmittägliche Spitzenstunde (16:15 – 17:15 Uhr)

Anhang 2 **Verkehrsbelastungen Neuschlossstraße/Zu- und Ausfahrt Tankstelle, Waschstraße – Planfall 2030**
nachmittägliche Spitzenstunde (16:15 – 17:15 Uhr)

Anhang 3 **Leistungsfähigkeit**
3.1 Knoten Neuschlossstraße/Industriestraße, Analyse 2015
3.2 Einmündung Neuschlossstraße/Zu- und Ausfahrt Tankstelle, Waschstraße – Planfall 2030

1. Vorbemerkungen und Aufgabe

In der Stadt Lampertheim soll eine gewerbliche Immobilie, östlich der Bahnlinie, unmittelbar südlich der Neuschlossstraße gelegen, umgenutzt werden. Anstelle eines Lebensmitteldiscounters, der innerhalb der Stadt verlagert worden ist, soll eine Tankstelle mit einer Waschstraße entstehen. Dazu ist der gültige Bebauungsplan zu ändern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür sind zu schaffen.

Maßgebliches Ziel der dies begleitenden Verkehrsuntersuchung ist die überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und der dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf die Landesstraße L 3110 (Neuschlossstraße), an die die Fläche angebunden werden soll; dazu ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu führen. Zusätzlich sind Aussagen zu einer geeigneten verkehrlichen Anbindung zu treffen.

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes

2. Bestand 2015

Im Zuge einer Ortsbegehung wurde die Bestandssituation erfasst. Eindrücke der Situation vor Ort sind in *Abbildung 2* dargestellt, sie zeigt den relevanten Knotenpunkt Neuschlossstraße/Industriestraße, in dessen Nähe die Anbindung der geplanten Nutzung liegen wird.

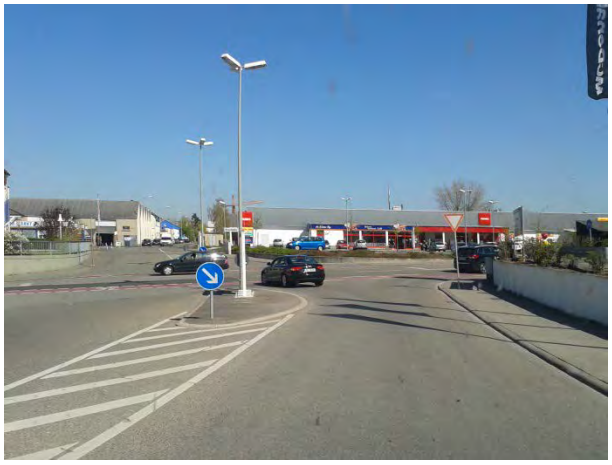


Abbildung 2: Fotodokumentation Neuschlossstraße/Industriestraße

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die in Rede stehende Fläche liegt östlich der Kernstadt, nahezu am östlichen Stadtrand und unmittelbar südlich der Landesstraße L 3110 (Neuschlossstraße). Die Tankstelle und die Waschstraße sollen über eine Einfahrt und zusätzlich über eine zweite Ein- und Ausfahrt an das städtische Straßennetz angebunden werden.

Dazu sind die im Bestand vorhandenen weiß-roten Baken und die auf die Fahrbahn aufgebrachten Recycling-Schwellen zu demontieren. Diese verhindern im Bestand, dass von Osten nach links in das Grundstück ein- bzw. aus dem Grundstück links nach Westen ausgefahren werden kann. Wenige Meter östlich der geplanten Ausfahrt ermöglicht ein Kreisverkehr das Wenden und damit quasi das Linksausfahren. Somit ergibt sich die in folgender *Abbildung 3* dargestellte, im Rahmen des Vorhabens geplante Anbindungssituation.

Abbildung 3: Anbindung Tank- und Waschanlage

2.2 Verkehrsbelastungen

Um die verkehrliche Situation beurteilen zu können, sind aktuelle Verkehrsdaten notwendig. Aus diesem Grund wurde eine Bestandsaufnahme des fließenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) durchgeführt. An einem repräsentativen Werktag (Dienstag, den 21. April 2015) wurde in der nachmittäglichen Stundengruppe von 15:00 bis 19:00 Uhr eine Knotenstromzählung am Knotenpunkt Neuschlossstraße/Industriestraße durchgeführt. Dabei wurde sowohl die Stärke der Verkehrsbelastungen als auch die zeitliche und räumliche Verteilung der Verkehrsmengen ermittelt. Die Zählung erfolgte in 15-Minuten-Intervallen, wobei nach Fahrtrichtung und Fahrzeugart unterschieden worden ist.

Die Zählergebnisse für den Kfz-Verkehr sind grafisch in *Anhang 1* dokumentiert, eine tabellarische Aufbereitung zeigt *Tabelle 1*.

	Verkehrsbelastungen			
	15:00…19:00 [Kfz/4h]	15:00…19:00 [Kfz/4h]	16:15…17:15 [Kfz/h]	16:15…17:15 [Kfz/h]
	Ri Süd	Ri Nord	Ri Süd	Ri Nord
Industriestraße Nord	321	260	73	79
Industriestraße Süd	694	574	186	156
	Ri West	Ri Ost	Ri West	Ri Ost
Neuschlossstraße West	2.453	2.437	691	699
Neuschlossstraße Ost	2.389	2.314	703	675

Tabelle 1: Verkehrsbelastungen Neuschlossstraße/Industriestraße – Analyse 2015

Die nachmittägliche Spitzenstunde fällt auf die Zeit von 16:15 bis 17:15 Uhr. Wie aus der Tabelle hervorgeht, weist die Neuschlossstraße in dieser Zeit Querschnittsbelastungen von nahezu 1.400 Kfz/h auf. In der Industriestraße liegt die Querschnittsbelastung bei ca. 150 (Nord) bis 340 Kfz/h (Süd); auffallend sind die nahezu identischen Richtungsbelastungen in der Neuschlossstraße (jeweils ca. 700 Kfz/h). Der Schwerverkehrsanteil am Knotenpunkt liegt bei ca. drei bis vier Prozent.

3. Verkehrserzeugung – Verkehrsprognose

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Einmündung und zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs wird der zukünftige Kfz-Neuverkehr (Zu- und Abfluss) für die Nachmittagsspitze in Stärke und Richtung abgeschätzt. Zusätzlich ist in diesem Zusammenhang die allgemeine, von der geplanten Maßnahme unabhängige Situation zu prognostizieren. Der vorliegenden Untersuchung wird der Prognosehorizont 2030 zugrunde gelegt.

Die Abschätzung der zu erwartenden Verkehre erfolgt auf Grundlage der Planungsvorgaben des Maßnahmenträgers und der hierzu relevanten Fachliteratur[1]. Damit ist eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrssituation möglich.

3.1 Allgemeine Verkehrsentwicklung – Nullfall 2030

Die allgemeine Verkehrsentwicklung berücksichtigt verschiedene Eingangsdaten und Kennwerte wie die Bevölkerungsentwicklung, Pkw-Dichte und durchschnittliche jährliche Pkw-Fahrleistung in Deutschland, jedoch ohne Einbeziehung des unmittelbaren Planvorhabens. Daraus ergibt sich der Nullfall 2030. Dadurch werden Aussagen zu den spezifischen verkehrlichen Wirkungen des Planvorhabens möglich. Die Prognose der allgemeinen Entwicklung des Verkehrsaufkommens wird dazu mit 0,2 bis 0,4 Prozent Zuwachs pro Jahr vorgenommen, mithin etwa plus vier Prozent bis 2030.

Damit ergibt sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine Querschnittbelastung in der Neuschlossstraße von bis zu 1.450 Kfz/h, während der Zuwachs in der Industriestraße zur gleichen Zeit zu rund 160 Kfz/h im nördlichen Abschnitt bzw. zu ca. 360 im südlichen Abschnitt führt.

3.2 Struktur und Nutzung

Die Größe des hier in Rede stehenden Grundstücks[2] umfasst etwa 3.500 m². Es sind gewerbliche Nutzungen durch eine Tankstelle mit Waschstraße vorgesehen. Die Tankstelle wird über drei Zapfsäulen verfügen, zusätzlich zur Waschstraße sind weitere acht

[1] FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN (FGSV): Hinweise zur Standortentwicklung an Verkehrsknoten; Köln, 2005 und Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Köln, 2006.

[2] Graner, Architekten - Ingenieure: Vorentwurf Lageplan, Planungsstand: 17. Dezember 2014.

Boxen vorgesehen, in denen die Kunden ihre Fahrzeuge selbst reinigen. Über plausible Ansätze sind hierzu Abschätzungen vorzunehmen.

Zwar gibt die Fachliteratur[1] Kennwerte vor, mit denen sich über die Baulandfläche die Anzahl der Beschäftigten abschätzen und aus diesem Wert der Beschäftigtenverkehr ermitteln lässt, jedoch wird dieser hier als nicht relevant eingeschätzt und vernachlässigt; für die Verkehrserzeugung durch Tankstelle und Waschstraße wird allein der Kundenverkehr als relevant angesehen.

3.3 Verkehrserzeugung aus gewerblicher Nutzung

Für die geplante Tankstelle/Waschstraße ist der zu erwartende induzierte Verkehr abzuschätzen – insbesondere der induzierte Neu-Verkehr. Dies sind Verkehrsströme, die ohne das Vorhaben nicht im Einzugsgebiet auftreten würden, in Abgrenzung zu denjenigen, die ohnehin im relevanten Gebiet auftreten und die Tankstation im Vorbeifahren (fachlich: „Mitnahmeeffekt") aufsuchen – dieser Aspekt ist hier als maßgelblich anzusehen. Aus der einschlägigen Fachliteratur und aus eigenen Abschätzungen wird nachfolgend eine Verkehrsprognose abgeleitet, die somit im Wesentlichen den Kundenverkehr beinhaltet – der Beschäftigtenverkehr wird vernachlässigt. Es werden zwei Ansätze für die Tankstelle herangezogen, die eine Mengeneinschätzung ermöglichen, sowie ein Abschätzung für die Waschstraße.

3.3.1 Ansatz 1 – Abschätzung über anteilige Verkehrsbelastung

Es wird angenommen, dass ca. jede 20. aller über den Querschnitt vor der geplanten Tankstelle verlaufenden Kfz-Fahrten zur Tankstelle fährt (entsprechend fünf Prozent). Dazu wird jede dieser Fahrten „umgelegt"; z.B. werden aus Geradeausfahrern von West nach Ost Rechtsabbieger von West nach Süd und dann Rechtsabbieger von Süd nach Ost, usw.

Anteilig aus Knotenstrombelastung:
*1.378 Kfz/h – davon 5% = **69 Kfz-Fahrten/h (Quell- bzw. Zielverkehr)** – gerundet: 70*

3.3.2 Ansatz 2 – Abschätzung über Vergleichsobjekt

Aus einer Verkehrszählung, die aus Anlass der gleichen Fragestellung in einer 25.000-Einwohner-Stadt in Südhessen (Tagesverkehr, November 2010[3]) an einer vergleichbaren Tankstelle (mit drei Zapfsäulen) durchgeführt worden ist, werden die für die geplante Tankstelle zu erwartenden Zu- und Abfahrten über Analogieschluss abgeleitet. Die geplante Tankstelle soll ebenfalls über drei Zapfsäulen verfügen.

Im gesamten Zählzeitraum waren an der Vergleichs-Tankstelle ca. 400 Zu- bzw. Abfahrten gezählt worden. Die Vergleichs-Tankstelle liegt am Stadtrand an einer städtischen Hauptverkehrsstraße mit einer Tagesbelastung von ca. 16.500 Kfz/24h. Aus der aktuellen Zählung ergibt sich für die Neuschlossstraße (L 3110) eine Tagesbelastung von rund 15.400 Kfz/24h – auch bezüglich dieses Aspekts ist die Vergleichbarkeit mithin gegeben. Es wird angenommen, dass der Spitzenstundenanteil bei ca. 15 Prozent des Tagesverkehrs liegt, sodass folgende Rechnung weiter hilft:

*400 Kfz/16h * 15%* = ***60 Kfz-Fahrten/h (Quell- bzw. Zielverkehr)***

3.3.3 Fazit

Beide Ansätze führen für den Ziel- und Quellverkehr einer Tankstelle zu ähnlichen Ergebnissen – das höhere wird den nachfolgenden Planungsüberlegungen zugrunde gelegt. Der Beschäftigen- und Wirtschaftsverkehr wird als vernachlässigbar eingestuft.

3.3.4 Abschätzung Waschstraße

Für den Betrieb der Waschstraße wird angenommen, dass deren Hauptnutzung nicht in die werktägliche nachmittägliche Spitzenstunde fällt – sie wird eher am Samstag erwartet. Gleichwohl sind auch für die werktägliche Nutzung Annahmen zu treffen, wie z.B. dass ein Waschvorgang in der Waschstraße rund drei bis fünf Minuten dauert und dass die Anlage in der besagten Spitzenzeit „nur" ausgelastet ist (dass also die Waschvorgänge ohne Wartezeit erfolgen). Es ergeben sich daraus 20 Waschvorgänge – entsprechend 20 Pkw-Zufahrten (und Ausfahrten). Ergänzend wird angenommen, dass die Waschboxen zur Hälfte belegt sind und dass dort mit ca. fünf bis zehn Minuten gerechnet werden muss (setze: 6 Minuten); mithin erfolgen also weitere (8 * 50% * 60/6 =) 40 Waschvorgänge (entspricht ebenso vielen Pkw- Zu- und Ausfahrten).

[3] Magistrat der Stadt Pfungstadt: Verkehrszählung Pfungstadt, Eberstädter Straße/Im Schöffenstuhl; Darmstadt im November 2010.

Waschstraße:
60 Min./h / 3 Min./Vorgang = ***20 Pkw-Fahrten/h (Quell- bzw. Zielverkehr)***
Waschboxen:
*8 Boxen * 50% * 60 Min./h / 6 Min./Vorgang =* ***40 Pkw-Fahrten/h (Quell- bzw. Zielverkehr)***

3.3.5 Wirtschaftsverkehr

Zur Ermittlung des induzierten Wirtschaftsverkehrs (Lieferanten, Entsorgung,...) wird vereinfacht davon ausgegangen, dass täglich eine Kfz-Fahrt stattfindet – diese wird nicht in der nachmittäglichen Spitzenstunde erwartet.

3.3.6 Gesamter induzierter Verkehr nachmittägliche Spitzenstunde

Insgesamt werden durch die Tankstelle und Waschstraße in der nachmittäglichen Spitzenstunde offensichtlich rund 260 Kfz-Fahrten im Querschnitt induziert (=(70+(20+40))*2) – folglich jeweils 130 zu- und abfahrend. Für die weiteren Wirkungsabschätzungen wird ergänzend unterstellt, dass ca. 20 Prozent der „Wasch"-Fahrten mit einem Tankvorgang verknüpft werden, also nicht ein zweites Mal beaufschlagt werden müssen:

*70 Tank-Fahrten + (20+40) * 0,8 Wasch-Fahrten =* ***118 Pkw-Fahrten/h***
– jeweils als Quell UND Zielverkehr

Vereinfachend wird weiterhin unterstellt, dass die Fahrten zum Tanken zu 80 Prozent nicht als Neuverkehr auftreten, sondern als Erledigung „im Vorbeifahren" (Mitnahmeeffekt), während für die Waschvorgänge ein umgekehrtes Verhältnis angenommen wird.

Folgende Prognosebelastungen sind somit als Neuverkehr zu berücksichtigen:
*70 Tank-Fahrten * 0,2 =* ***14 Pkw-Fahrten/h – Quell UND Zielverkehr***
*20+40 Wasch-Fahrten * 0,8 * 0,8 =* ***38 Pkw-Fahrten/h – Quell UND Zielverkehr***

Zusätzlich sind folgende Fahrten als „Umorientierung" zu berücksichtigen:
*70 * 0,8 + (20+40) * 0,2 * 0,8 =* ***66 Pkw-Fahrten/h – Quell bzw. Zielverkehr***

3.4 Räumliche und zeitliche Verkehrsverteilung

Für den prognostizierten Neuverkehr wird eine Verkehrsverteilung für die künftige Situation erstellt, die sich an den Ergebnissen der Bestands-Zählung des Knotenpunktes Neuschlossstraße/Industriestraße sowie an der Siedlungsstruktur der Stadt orientiert.

Daraus werden die resultierenden Verkehrsströme abgeleitet, wie in *Abbildung 4* dargestellt:

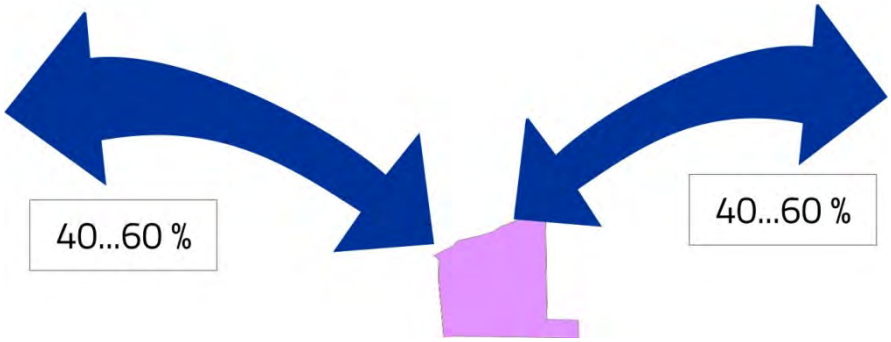


Abbildung 4: Verkehrsverteilung Spitzenstunde

Neuverkehr Spitzenstunde

je Quell- *(14+38) Pkw-Fahrten * 50 Prozent = 26 Kfz-Fahrten – von/nach Westen*
und Zielverkehr: *(14+38) Pkw-Fahrten * 50 Prozent = 26 Kfz-Fahrten – von/nach Osten*

Umorientierung Spitzenstunde

je Quell- *66 Pkw-Fahrten * 50 Prozent = 33 Kfz-Fahrten – von/nach Westen*
und Zielverkehr: *66 Pkw-Fahrten * 50 Prozent = 33 Kfz-Fahrten – von/nach Osten*

Die aufgeführten Quell-/Zielbeziehungen sind im Detail auf die Situation am Knotenpunkt anzuwenden. Die entsprechenden Knotenstrombelastungen der nachmittäglichen Spitzenstunde sind in *Anhang 2* angegeben.

4 Leistungsfähigkeit

An dem dem zu ändernden Bebauungsplan naheliegenden benachbarten Knotenpunkt Neuschlossstraße/Industriestraße wurde im Zuge der Bestandsaufnahme eine Verkehrserhebung durchgeführt. Zur planerischen Einschätzung der verkehrlichen Situation wird dazu nun eine Leistungsfähigkeitsbewertung durchgeführt – auch wenn dies nicht primär Gegenstand der Planung ist. Aus den Bestandsdaten bzw. in Ergänzung derselben wird dann die Prognosesituation ebenfalls einer solchen Bewertung unterzogen; dabei werden auch die Einflüsse des Nullfalles 2030 berücksichtigt.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit wird das allgemein anerkannte Rechenprogramm *KNOSIMO*[4] verwendet. Sie erfolgt nach den Kriterien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)[5] durch die Einteilung in eine Verkehrsqualitätsstufe über die mittlere Wartezeit (z.B. hier: mittlere Wartezeit kleiner oder gleich 28 Sekunden ⇨ gute Verkehrsqualitätsstufe B; mittlere Wartezeit = Verlustzeit minus 8 Sekunden). Im HBS werden sechs verschiedene Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) definiert. Stufe A stellt die beste Qualität dar und Stufe F die schlechteste. Durch diese Sechsstufigkeit kann verbal eine Einstufung gemäß des schulischen Notensystems vorgenommen werden (A = „sehr gut", B = „gut", C = „befriedigend", D = „ausreichend", E = „mangelhaft" und F = „ungenügend").

4.1 Bestand 2015

Im Bestand ist der Knoten Neuschlossstraße/Industriestraße als vorfahrtberechtigte Kreuzung ausgebildet – die Neuschlossstraße weist dabei in beiden Richtungen Linksabbiegespuren auf; in der nachgeordneten Industriestraße sind zwar keine separaten Abbiegespuren markiert, die Knotenpunktgeometrie ermöglicht aber, dass sich mindestens ein bis zwei Fahrzeuge nebeneinander als Links- bzw. Rechtsabbieger aufstellen. Es ist festzustellen, dass der Knotenpunkt die vorhandenen Verkehrsmengen mit deutlichen Einschränkungen nicht leistungsfähig abwickeln kann – die erreichte Verkehrsqualität beim Berechnungsverfahren nach HBS liegt in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei der indiskutablen Qualitätsstufe F (*Anhang 3.1, Tabelle 2*) – mithin ist hier deutlicher Handlungsbedarf gegeben. Die Stadt Lampertheim hat auf diesen Sachverhalt längst reagiert: die Umgestaltung zu einem Kreisverkehr ist bereits in Vorbereitung.

[4] BPS GmbH, Bochum/Karlsruhe: Simulationsprogramm für Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage (KNOSIMO, Version 5.1); Karlsruhe, 2013.

[5] FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN (FGSV): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS); Köln, 2001 – Ausgabe 2009.

Kennwerte	n. Sp-h
Knotenpunktbelastung [Kfz/h]	1.631
mittlere Verlustzeit [s] *des kritischen Verkehrsstroms*	94,9 *(4)*
mittlere Rückstaulänge [Kfz] *des kritischen Verkehrsstroms*	2
Verkehrsqualitätsstufe	F

n.Sp-h: nachmittägliche Spitzenstunde

Tabelle 2: Leistungsfähigkeit Analyse 2015 – Neuschlossstraße/Industriestraße

4.2 Planfall 2030

Die für die neue Nutzung geplante Anbindungssituation ist bezüglich der Leistungsfähigkeit zu bewerten. Dabei wird auch der Einfluss des Nullfalles berücksichtigt – wie aus *Kapitel 3.1* hervorgeht, wird dazu ein Aufschlag von vier Prozent einkalkuliert. Die Verkehrsbelastungen aus der spezifischen Prognose ergeben sich aus *Kapitel 3.3*. Die beiden in *Kapitel 2.1* beschriebenen Zu- bzw. Ausfahrsituationen werden vereinfacht rechnerisch zusammengelegt; somit wird eine verkehrstechnisch ungünstigere Situation unterstellt.

Kennwerte	n. Sp-h
Knotenpunktbelastung [Kfz/h]	1.637
mittlere Verlustzeit [s] *des kritischen Verkehrsstroms*	25,1 *(6)*
mittlere Rückstaulänge [Kfz] *des kritischen Verkehrsstroms*	1
Verkehrsqualitätsstufe	B

Tabelle 3: Leistungsfähigkeit Planfall 2030 – Neuschlossstraße/Tankstelle, Waschstraße

Die geringfügig steigenden Verkehrsbelastungen, hervorgerufen durch die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes, führen im Planfall an der Zu- bzw. Ausfahrt der Tank- und Waschanlage in die Neuschlossstraße in der nachmittäglichen Spitzenstunde zur guten Verkehrsqualitätsstufe B (*Anhang 3.2*).

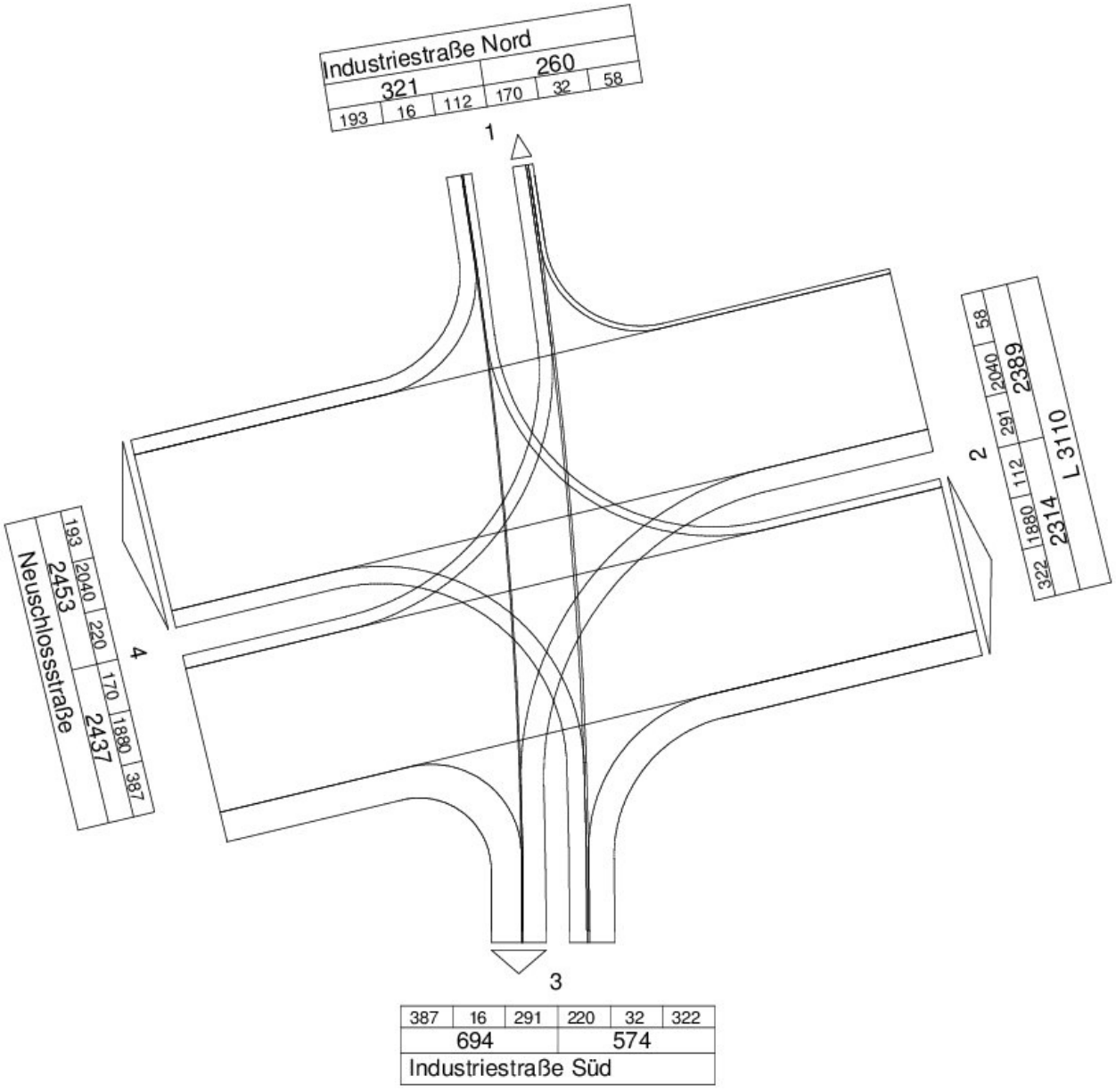
5 Resümee

Dem in Rede stehenden Vorhaben für die 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock – 1. Teilabschnitt" kann bescheinigt werden, dass aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte erkennbar sind, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können stets in angemessener Qualität abgewickelt werden.

Die vorgesehene Anbindungsform – eine Einfahrt „rechts-rein", eine Ein- und Ausfahrt „rechts-raus" und „links-rein" – weist die gute Leistungsfähigkeits-Qualitätsstufe B auf. Der im Bestand vorhandenen bzw. unmittelbar vor Realisierung befindlichen Kreisverkehre im Zuge der Neuschlossstraße westlich und östliche der in Rede stehenden Fläche bewirken, dass die Anbindungssituation der Tank- und Waschanlage als sehr gut bezeichnet werden kann.

Neuschlossstraße/Industristraße

Nachmittag - 15:00 bis 19:00 Uhr



Anhang 1.1

Verkehrsbelastungen Bestand 2015

Dienstag, 21. April 2015

15:00 bis 19:00 Uhr

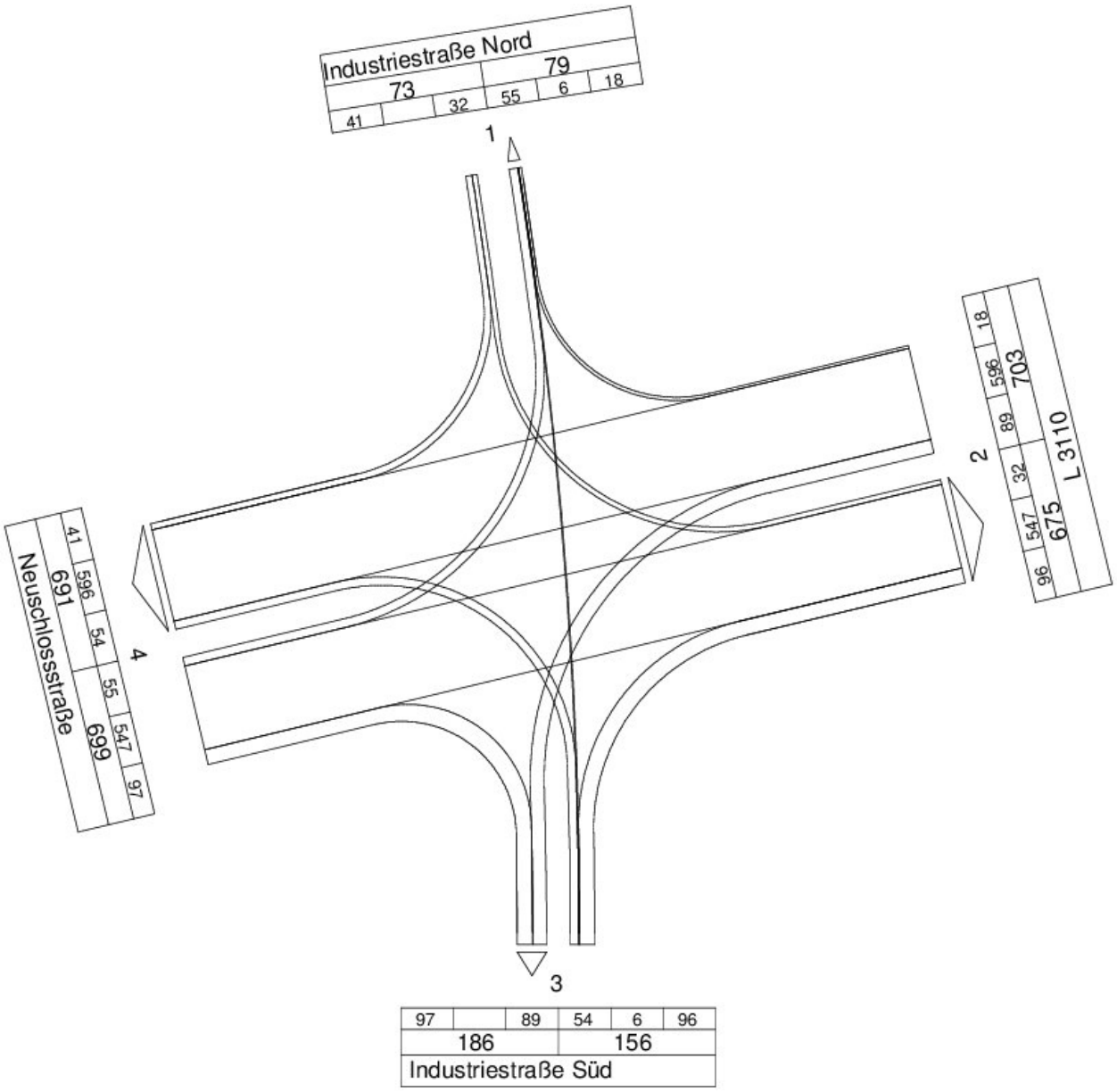
Jak. Gärtner GmbH

5. Änderung des B-Planes 043.I "Rosenstock - 1. Teilabschnitt"

Juli 2015

Neuschlossstraße/Industristraße

nachmittägliche Spitzenstunde - 16:15 bis 17:15 Uhr



Anhang 1.2

Verkehrsbelastungen Bestand 2015

Dienstag, 21. April 2015

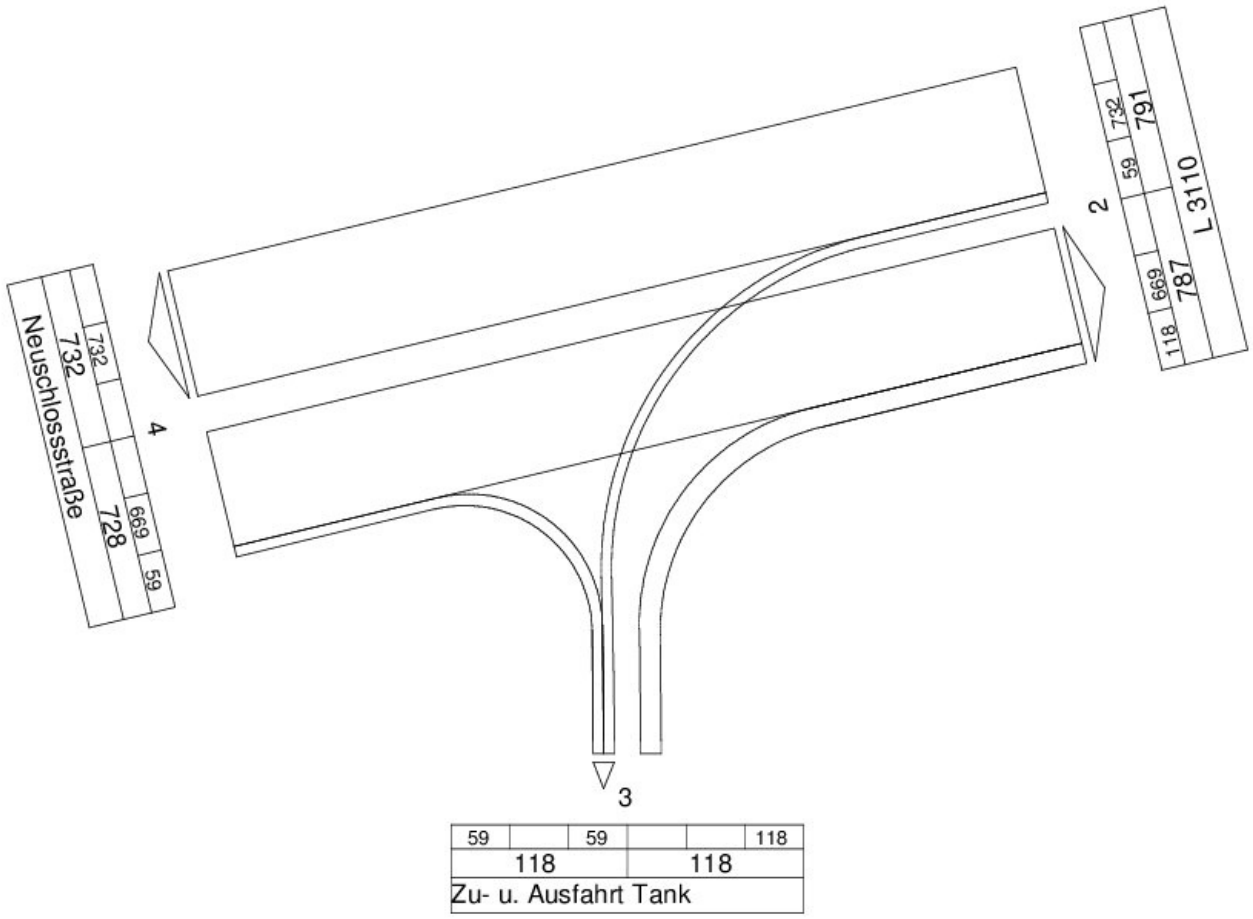
16:15 bis 17:15 Uhr

Jak. Gärtner GmbH

5. Änderung des B-Planes 043.I "Rosenstock - 1. Teilabschnitt"

Juli 2015

Neuschlossstraße/Zu- und Ausfahrt Tankstelle, Waschstraße
nachmittägliche Spitzenstunde - 16:15 bis 17:15 Uhr



Anhang 2

Verkehrsbelastungen Planfall 2030

16:15 bis 17:15 Uhr

Jak. Gärtner GmbH

5. Änderung des B-Planes 043.I "Rosenstock - 1. Teilabschnitt"

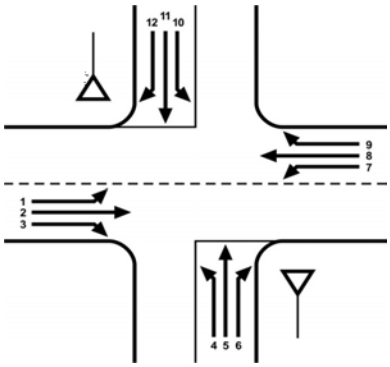
Juli 2015

Leistungsfähigkeitsuntersuchung mit Simulationsprogramm zur Beurteilung von Verkehrsqualität und Kapazität an Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlagen (KNOSIMO)

Knotenpunkt:	**Lampertheim**
	Neuschlossstraße/Industriestraße
Planfall / Zählung:	**Analyse 21. April 2015**
Tageszeit:	**nachmittägliche Spitzenstunde (16:15 - 17:15 Uhr)**

Knotenstrombelastungen — Eingabeeinheit: **Kfz/h**

Vorfahrtregelung:		-		Dreiecksinsel
205	StVO	*2*	*1*	Aufstelllänge
Zufahrt D		41	32	Belastung



Zufahrt A			**Zufahrt C**		
Δ-Insel	Aufstelllänge	Belastung	Belastung	Aufstelllänge	Δ-Insel
	4	55	18	1	X
		547	596		
-	1	97	89	4	

Zufahrt B	54	6	96	Belastung
Vorfahrtregelung:	*0*		*0*	Aufstelllänge
205 StVO			-	Dreiecksinsel

Umrechnungsfaktor in PKW-Einheiten:	1,04
Lage des Knotenpunkts:	innerorts
Anzahl der Simulationsschleifen:	20

Zufahrt A:	**Neuschlossstraße West**
Zufahrt B:	**Industriestraße Süd**
Zufahrt C:	**Neuschlossstraße Ost**
Zufahrt D:	**Industriestraße Nord**

Leistungsfähigkeit

Strom	Fahrzeuge angekommen [Pkw-E/h]	abgefahren [Pkw-E/h]	wartend [Pkw-E/h]	VZ mitt* [s]	RS mitt [Pkw-E]	Qualitätsstufe [-]
1	57	57	0	15,3	0,1	A
2	569	569	0	0,0	0,0	A
3	101	101	0	0,0	0,0	A
4	56	55	1	94,9	1,3	F
5	6	6	0	79,7	0,1	E
6	100	99	1	58,3	1,3	E
7	93	93	0	16,6	0,2	A
8	620	620	0	0,0	0,0	A
9	19	19	0	0,1	0,0	A
10	33	32	1	93,5	0,8	F
11	0	0	0	0,0	0,0	A
12	43	43	0	38,4	0,3	D
S:	**1.697**	**maximal:**	**1**	**94,9**	**1,3**	

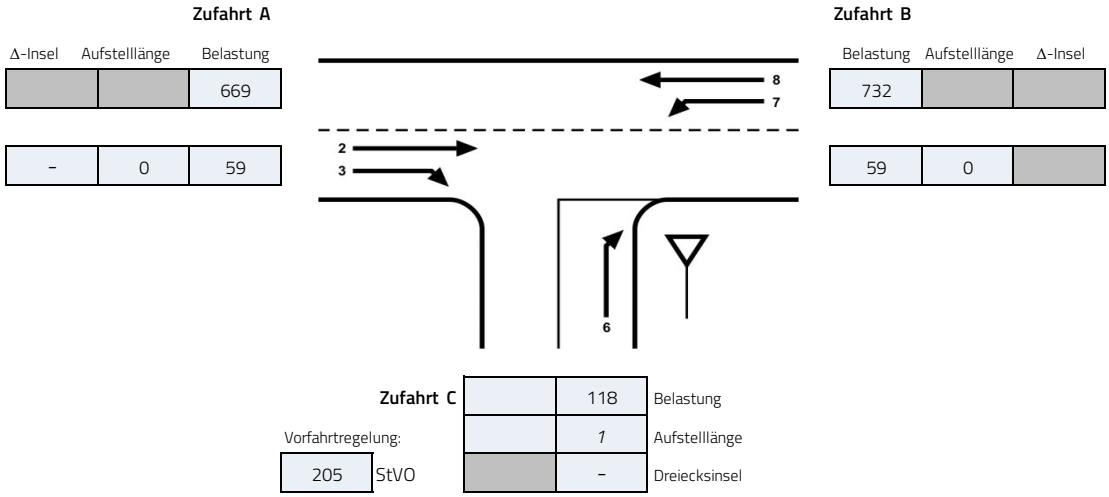
* Verlustzeit = Wartezeiten + 8 s

erreichbare Qualitätsstufe QSV	**F**

Leistungsfähigkeitsuntersuchung mit Simulationsprogramm zur Beurteilung von Verkehrsqualität und Kapazität an Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlagen (KNOSIMO)

Knotenpunkt:	**Lampertheim**
	Neuschlossstraße/Zu- und Ausfahrt Tankstelle, Waschstraße
Planfall / Zählung:	**Planfall 2030**
Tageszeit:	**nachmittägliche Spitzenstunde (16:15 - 17:15)**

Knotenstrombelastungen	Eingabeeinheit: **Kfz/h**	



Umrechnungsfaktor in PKW-Einheiten:	1,05
Lage des Knotenpunkts:	innerorts
Anzahl der Simulationsschleifen:	20

Zufahrt A:	**Neuschlossstraße West**
Zufahrt B:	**Neuschlossstraße Ost**
Zufahrt C:	**Zu-/Ausfahrt Tankstelle/Waschstraße**

Leistungsfähigkeit

Strom	Fahrzeuge angekommen [Pkw-E/h]	abgefahren [Pkw-E/h]	wartend [Pkw-E/h]	VZ mitt* [s]	RS mitt [Pkw-E]	Qualitätsstufe [-]
2	702	702	0	0,0	0,0	A
3	62	62	0	0,0	0,0	A
6	124	123	1	25,1	0,6	B
7	62	62	0	16,7	0,1	A
8	769	769	0	0,0	0,0	A
S:	**1.719**	**maximal:**	**1**	**25,1**	**0,6**	

* Verlustzeit = Wartezeiten + 8 s

erreichbare Qualitätsstufe QSV	**B**

Stellungnahme zur Zufahrtssituation zum Grundstück
hier: Ausbildung der Linksabbiegespur

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock – 1. Teilabschnitt" ist die Einrichtung einer neuen Nutzungen vorgesehen; für deren geplante Anbindung an die Neuschlossstraße soll eine Linksabbiegespur eingerichtet werden.

Um deren Leistungsfähigkeit zu prüfen, war zunächst eine Verkehrsmengenabschätzung und darauf aufbauend ein Leistungsfähigkeitsnachweis erstellt worden. Dieser weist für die in Rede stehende Einmündung die gute Verkehrsqualitätsstufe B auf.

Durch die Verkehrsströme, die aus Osten zum Grundstück erwartet werden – mithin also die Linksabbieger – ist davon auszugehen, dass eine Linksabbiegespur mit einer Aufstelllänge für zwei Pkw ausreichend und angemessen ist (rechnerisch würde sogar ein Platz ausreichen); hinzuzurechnen ist noch die Verziehungs- bzw. Verzögerungslänge nach dem gültigen Regelwerk (RASt 06[1], *Kapitel 6.3.3*). Bemessungsgröße ist dabei die Stärke des Linksabbiegestromes aus der Neuschlossstraße in die überplante Fläche, die hier im Maximum zu 59 Kfz-Fahrten in der nachmittäglichen Spitzenstunde ermittelt worden ist. Gemäß *Tabelle 44* ist eine Linksabbiegespur erforderlich, deren Ausbildung den Angaben der *Tabellen 45* und *46* folgt. Somit ergibt sich eine Aufstelllänge von 20 m (Regelmaß) bei einer Verziehungslänge von 30 m – insgesamt also 50 m. Es wird empfohlen, die Einmündung gemäß der Richtlinie auszubilden.

Die Zufahrt für die Linksabbieger befindet sich in rund 90 m Entfernung zum westlich liegenden Knotenpunkt der Neuschlossstraße mit der Industriestraße und rund 170 m entfernt zur östlich liegenden Gewerbestraße. Bei der ermittelten Ausbaulänge der Linksabbiegespur verbleibt somit ein deutlich ausreichender Abstand von (170 – 50 =) 120 m zur Ausfahrt aus dem Kreisverkehr Neuschlossstraße/Gewerbestraße.

[1] FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN (FGSV): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06); Köln, 2006.

Stellungnahme zur verkehrlichen Situation für den städtischen Busverkehr
hier: Verlegung der Bushaltestelle „Neuschlossstraße“

Durch die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock – 1. Teilabschnitt“ vorgesehenen neuen Nutzungen, genauer: durch deren geplante Anbindung an die Neuschlossstraße, muss die im Bestand vorhandene Bushaltestelle „Neuschlossstraße“ verlegt werden. Sie befindet sich derzeit (Juli 2015) exakt an der Stelle, an der die westliche Zufahrt zum zu bebauenden Grundstück liegen soll; sie ist als Busbucht ausgebildet. Die Haltestelle wird in der Hauptverkehrszeit von maximal neun Kursen (einer davon als ALT) der Linien 602, 603, 604 und 644 bedient – durchschnittlich entspricht dies einer Abfahrt alle sieben Minuten.

Nach den Plänen des Eigentümers bzw. des Maßnahmenträgers werden der östliche Fahrbahnrand der westlichen Zufahrt und der westliche Fahrbahnrand der östlichen Ausfahrt – also der verbleibende Zwischenraum zwischen Zu- und Ausfahrt zur Neuschlossstraße – 29 m Abstand zueinander haben. Auf dieser Länge könnte der Haltestellenstandort realisiert werden. So ergäbe sich eine Verschiebung gegenüber dem Bestand um ca. 20 bis 25 m. Bezüglich des Bedienungskomforts für die Busfahrgäste resultiert daraus kein Nachteil – die Veränderung der zurückzulegenden Wegeentfernungen ist marginal und als unbedeutend einzustufen.

Soll der Haltestellentyp „Busbucht“ beibehalten werden, läge die notwendige Ausbaulänge bei rund 50 m – diese wäre gegeben, wenn (was hier möglich und sinnvoll ist) die Zu- und Ausfahrten zum Grundstück für diese Fahrvorgänge hinzugezogen würden. Die Einfahrt des Busses in die Bucht verläuft dann teilweise über die westliche Zufahrt, die Ausfahrt aus der Haltestelle über die östliche Ausfahrt vom Grundstück. Die Busse selbst benötigen beim Halten bzw. beim Fahrgastwechsel lediglich ihre eigene Fahrzeuglänge – also maximal 18 m; diese sind zwischen den beiden Zu- und Ausfahrten mit 29 m (s.o.) reichlich vorhanden.

Nach dem gültigen und anzuwendenden Regelwerk für den öffentlichen Personennahverkehr sind zur Förderung der Attraktivität des ÖPNV Bushaltestellen nach Möglichkeit als „Buskap“ auszubauen (die im Bestand vorhandene Bucht könnte dann aufgehoben werden). Auch an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen können und sollen Buchten durch Kaps ersetzt werden; dies wäre hier mit der Stadtverwaltung Lampertheim abzustimmen. Wichtiger Grundlage für eine solche Entscheidung ist die Tagesbelastung im Kfz-Verkehr, die hier überschlägig ermittelt worden ist[1], sie liegt bei rund 15.400 Kfz/24h.

Eine geringfügige Verschiebung der Bushaltestelle ist unkritisch bezüglich des Bedienungskomforts für die Fahrgäste und baulich realisierbar sowohl als Buskap als auch als Busbucht. Die Lage zwischen den beiden Grundstückszu- bzw. -ausfahrten wird als machbar eingestuft – aufgrund der weniger als zehn Abfahrten pro Stunde wird hier keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit erwartet.

1 Freudl VERKEHRSPLANUNG: Verkehrsuntersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 043 I „Rosenstock – 1. Teilabschnitt“, Darmstadt, 6.Juli 2015 – *Kapitel 3.3.2*, Seite 6.