

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO

**Allgemeines Wohngebiet** § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

**Mischgebiet** § 6 BauNVO

Das Mischgebiet MI ist in drei Teilbereiche aufgliedert, für welche folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden:

Allgemein zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

- Wohngebäude.  
In dem Teilbereich A ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig.
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2. BauNVO

Hinweis: Die Mischgebiete Teilbereich B und C unterscheiden sich in der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nicht.

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der minimalen und maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

#### **GRZ**

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO sind Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich bei der Ermittlung der GRZ

mitzurechnen. Diese darf mit diesen Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Sofern bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) angelegt werden, können diese eine Grundflächenzahl von bis zu 1,0 aufweisen. Hierzu müssen diese Anlagen aber entweder durch einen oberirdischen Baukörper oder eine mindestens 40 cm mächtige, durchwurzelungsfähige Bodenschicht überdeckt sein. Die GRZ des oberirdischen Baukörpers darf allerdings die entsprechende GRZ des jeweiligen Gebietes nicht überschreiten, mit Ausnahme der nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässigen Überschreitung.

### **GFZ**

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Für das Mischgebiet wird eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Obergrenze wird demnach im Mischgebiet nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten.

### **Höhenfestsetzungen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 2 als minimale und maximale Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt. Es gelten - entsprechend den Planeinträgen - :

minimale Traufwandhöhe:	WA 1: 6 m
maximale Traufwandhöhe:	WA 1: 8,5 m, WA 2: 6,5 m
maximale Firsthöhe:	WA 1: 12 m, WA 2: 9 m

Aufgrund der beabsichtigten Höhengliederung werden im Mischgebiet innerhalb der überbaubaren Fläche 3 Teilbereiche unterschieden.

minimale Traufwandhöhe MI:	6,0 m
maximale Traufwandhöhe MI a:	12,5 m
maximale Traufwandhöhe MI b:	9,5 m
maximale Traufwandhöhe MI c:	8,5 m
maximale Firsthöhe MI a:	16,8 m
maximale Firsthöhe MI b:	13,8 m
maximale Firsthöhe MI c:	12,00 m

Bei Gebäuden ohne geneigtes Dach (also auch ohne First) beträgt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage das Maß der jeweils festgesetzten Traufwandhöhe.

Im gesamten Geltungsbereich darf die festgesetzte, maximale Traufwandhöhe um bis zu 3 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an allen Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse, als eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Die Tiefe der Einrückung muss an allen Seiten mindestens 1,50 m betragen.

Die Traufwandhöhe von Zwerchgiebeln wird im allgemeinen Wohngebiet WA 2 nicht angerechnet, wenn die Breite des Zwerchgiebels kleiner als 1/3 der dazugehörigen Dachseite ist.

Technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten. Dabei darf der technische Aufbau insgesamt maximal 20 m<sup>2</sup> der Dachfläche überdecken.

#### Höhendefinitionen:

Als maximale Traufwandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabschlusses bzw. die Oberkante der Dachkonstruktion von gegeneinander geneigten Dachflächen definiert (oberer Bezugspunkt).

Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufwandhöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Der untere Bezugspunkt ist bei den Grundstücken, die von der Planstraße aus erschlossen werden bei 93,00 m NHN. Die Grundstücke, die von

den bestehenden Straßen Eleonoren-, Wilhelms-, oder Sedanstraße erschlossen werden, haben das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze als unteren Höhenbezugspunkt.

### 3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze und/ oder mit einer Mindestbreite von 6,0 m auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude mit Grenzabstand gemäß HBO zu errichten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist nur die offene Bauweise zulässig. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Häusergruppen sind unzulässig.

Für das Mischgebiet MI wird keine Bauweise festgesetzt.

### 4. **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Ein Zurückspringen von der Baulinie ist im Erdgeschoss bis zu 3 m zulässig, sofern mindestens eine Stütze (vom Obergeschoss ausgehend) auf der Baulinie sitzt.

Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen, die zu mehr als 50 % der inneren Erschließung des Gebäudes dienen (z.B. Hauseingänge, Treppenhäuser), oder mit Dächern oder Teilen von diesen zulässig. Dies auch nur wenn diese nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m - bzw. bei Öffnungen / Fenstern zur Nachbargrenze 2.50 m - entfernt bleiben sowie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnfläche zu gewinnen.

### 5. **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5, § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis insgesamt max. 10 qm Grundfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze und Garagen einschl. Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung Garagen und Stellplätze (Ga/St) bezeichneten Flächen zulässig.
- Stellplätze sind zudem auch im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig, wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als 6 m beträgt. Es gelten folgende Definitionen:

Vordere Grundstücksgrenze: Grenze entlang der Straßenbegrenzungslinie (d.h. ggfs. kann eine Grenze in einem Teilbereich vordere und im Anschluss seitliche Grenze sein).

Hintere Grundstücksgrenze: Grenze hinter der vorderen Grundstücksgrenze, die entlang der Erschließungsstraße liegt, von der Zufahrt genommen wird.

Seitliche Grundstücksgrenze: Alle übrigen Grenzen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

Der Abstand von Garagen und Carports von der Hinterkante Bürgersteig muss mindestens 5,00 m betragen.

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Grundstücksfläche zulässig.

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf maximal 2 WE pro Einzelhaus und maximal 1 WE pro Doppelhaushälfte begrenzt.

**7. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuß- und Radwege niveaugleich auszubauen.

**8. Öffentliche Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Insbesondere die Randbereiche sind mit Laubbäumen und Sträuchern sowie standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Je 100 m<sup>2</sup> der öffentlichen Grünfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 20 Sträucher oder eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Für die Neupflanzungen sind vorwiegend heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zulässig. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

An einer Stelle der Grünfläche darf ein befestigter Weg in max. 3 m Breite hergestellt werden.

**9. Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

**9.1 Straßenbäume**

Im Straßenraum der neuen Planstraße sind mindestens drei großkronige Laubbäume zu pflanzen. Das Baumbeet ist mit einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m Größe anzulegen und mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Mindestqualität der Hochstamm, STU 18-20 cm

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

**10.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist im gesamten Plangebiet nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und vor Ort (auf den jeweiligen Grundstücken) zur Versickerung zu bringen. Die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist vorrangig eine ausreichend große Versickerungsfläche mit belebter Bodenzone auf den Baugrundstücken vorzuhalten und zu pflegen. Die Lage, Größe und Einstauhöhe der Versickerungsfläche ist im Bauantrag / in der Bauminteilung nachzuweisen.

Wenn das Niederschlagswasser nicht oberflächlich, sondern über Sickeranlagen (Rigo-

len-, oder Rohrversickerung) unterirdisch versickert werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Als Bemessungswasserstand für die Niederschlagswasser- versickerung ist 89,50m ü.NHN. anzunehmen. Der Antrag auf Erteilung der wasserrecht- lichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrages vorzulegen ist. Dabei sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

Eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Herstellung einer Versickerungsanlage aufgrund der Höhenlage des Grundstückes oder des Grundstückszuschnittes nicht möglich ist oder zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

## 10.2 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- (V 1)  
Rodungen von Gehölzen und Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicher- weise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.
- (V 2)  
Der Abriss von Gebäuden ist zwischen Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.
- (V 3)  
Vor dem Abriss sind Begehungen von Abrissgebäuden durch einen ökologisch Fach- kundigen durchzuführen, um festzustellen, ob Winterquartiere von Fledermäusen von der Planung betroffen sind.
- (CEF)  
Um den Quartierverlust auszugleichen, sind im ungestörten Nahbereich (d.h. in einem Umkreis von ca. 400 m) der Abrissgebäude je 8 Kästen für Nischenbrüter und für Fledermäuse aufzuhängen. Die Kästen sind zur dauerhaften Sicherung an öffentli- chen Gebäuden bzw. innerhalb öffentlicher Flächen anzubringen.

## 11. Maßnahmen die bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bau- weise nach dem allgemeinen Regeln der Technik zu errichten. Im gesamten Plangebiet sind:

- bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb wi- derstehen,
- bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die kei- nen schutzwürdigen Objekten dienen sowie Garagen, nur in Massivbauweise zuläs- sig,
- Rückstausicherungen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation einzubauen,
- Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig.

## B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

## 1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dachgestaltung** § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Im gesamten Plangebiet sind alle Dachformen zulässig. Dachgauben sind maximal bis zu einer Breite von 1/3 der dazugehörigen Dachseite zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 60 % der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mindestens 1,25 m betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter der Firstoberkante liegen. Es ist nur jeweils eine Gaubenform je Gebäudeseite zulässig.

## 2. **Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Einfriedungen sowie Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,50 m, seitliche und rückwärtige bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Einfriedungen müssen einen Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Unterkante der Einfriedung und Erdoberfläche aufweisen.

## 3. **Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

### 3.1 **Vorgarten**

Vorgarten ist die Fläche eines Privatgrundstückes zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Baugrenze.

### 3.2 **Nutzung der Vorgärten**

Die Vorgartenzone ist in WA 2 bei Grundstücken mit einer Wohneinheit zu mindestens 50 %, bei Grundstücken mit zwei Wohneinheit zu mindestens 30% flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

### 3.3 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen - Minimierung der Versiegelung**

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die erforderlichen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. ausschließlich mit wasser-durchlässigen und/ oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weutfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, o.ä.) befestigt werden. Als Befestigungsmaterial nicht zulässig sind versiegelnde Beläge (Asphalt, Betondecken, in Beton verlegte Platten und Pflaster o. ä.).

### 3.4 **Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Die Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 2 sind zu mindestens 40 % dauerhaft zu begrünen.

Die Grundstücke des Mischgebiets MI sind zu mindestens 20 % dauerhaft zu begrünen.

In allen Baugebieten sind je 100 m<sup>2</sup> der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 20 Sträucher oder eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Für diese Mindestbepflanzung sind heimische und standortgerechte Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten gemäß der aktuellen "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) zu verwenden:

- Großkroniger Laubbaum: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang
- Kleinkroniger Laubbaum: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm Stammumfang

- Sträucher: Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 40 - 60 cm

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

### 3.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens  $d = 10$  cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Flachdachflächen sind insgesamt mindestens 70 % extensiv zu begrünen.

Auf Aufzügen, Laubengängen und im Bereich von untergeordneten technischen Aufbauten ist keine Dachbegrünung herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen unterhalb von Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Flächen unterhalb von Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind extensiv zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Extensivbegrünung von Flachdächern (auch von Nebenanlagen und Garagen) wird auf den zu begrünenden Grundstücksanteil vollständig angerechnet.

### 3.6 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 40 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung wird auf den zu begrünenden Grundstücksteil vollständig angerechnet.

Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrünten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.

### 3.7 Pflanzzeitpunkt

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

## C KENNZEICHNUNG

### 1. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a Nr. 1 BauGB

#### Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK\_Rhein\_006 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbrech überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Auf die textlichen Festsetzungen A 11 wird explizit verwiesen.

Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

### 2. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

**Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet) erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21/1999 S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

## **HINWEISE:**

### **1. Archäologischer Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren. Veränderungen von Kulturdenkmälern sind nach §18 Hess. Denkmalschutzgesetz Genehmigungspflichtig.

### **2. Erdwärme**

Das Plangebiet liegt in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Vorhaben zur Erdwärmennutzung sind daher nur nach Einzelfallprüfung und teilweise nur mit weitergehenden Auflagen möglich. Für die Nutzung der Erdwärme ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wird Erdwärme über die Grundstücksgrenzen hinaus entzogen (Abstand der Bohrung/en zur Grundstücksgrenze kleiner 5 m) ist eine bergrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich. Einzelheiten sind mit der zuständigen Behörde zu klären.

### **3. Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 beizufügen, in dem die bebauten und befestigten Flächen (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. Der zu begrünende Flächenanteil ist rechnerisch nachzuweisen.

### **4. Nachsorgender Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den

Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen 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.

## **5. Leitungsschutz**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden. Hierbei sind die Leitungsverzeichnisse der Deutschen Telekom Technik GmbH, sowie die Leitungsverzeichnisse der Energieried GmbH & Co KG zu beachten.

## **6. Artenschutz**

Bei Abriss-, Umbau -oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte bei allen Arbeiten eine fachlich qualifizierte Person im Rahmen einer "ökologischen Baubegleitung" das Vorkommen relevanter Tierarten prüfen und ggf. notwendige Maßnahmen festlegen.

Bauherren werden gebeten die fachliche Beratung der Stadt Lampertheim - Fachdienst 60-4 Umwelt - in Hinblick auf die Berücksichtigung und Förderungsmöglichkeiten von Artenschutzbelangen bei gestalterischen Maßnahmen an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Gabionen für Reptilien, Einbau von Fledermaus- Quartieren in Gebäude (vgl. Artenschutzgutachten), Verwendung von Nistkästen für Vögel) in Anspruch zu nehmen.

## **7. Kampfmittel**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. Der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).

**Stadt Lampertheim**

**Bebauungsplan Nr. 66 A - 00**

**"Quartier Sedanstraße - West"**

**Begründung**



**Stand: Satzung**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes .....	3
2.	Planungsrechtliche Situation .....	3
2.1	Regionalplan Südhessen .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.	Begründung des Planungsverfahrens - § 13a BauGB .....	5
4.	Planungsziele und städtebauliche Konzeption .....	5
4.1	Ausgangslage .....	5
4.2	Flächencharakteristik / Bauliche Nutzung / Umgebung .....	6
4.3	Städtebauliche Leitbilder .....	7
4.4	Städtebauliche Konzeption.....	9
4.5	Architektenworkshop „Wilhelmstraße 39“ .....	11
4.6	Ergebnis: Ableitung von Projektleitzielen.....	17
5.	Planungsmaßnahmen .....	20
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	25
5.4	Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	26
5.5	Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote .....	28
5.6	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen .....	28
5.7	Landschaftsplanung und Artenschutz .....	28
5.8	Klimaschutz .....	37
5.9	Grund- und Hochwasserschutz .....	37
5.10	Denkmalschutz .....	38
5.11	Gestaltung .....	38
6.	Planungsdaten .....	39
7.	Auswirkungen der Planung .....	39
7.1	Öffentliche und private Folgeeinrichtungen .....	39
7.2	Altlasten / Altflächen.....	39
8.	Abwägung.....	41
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Termin) .....	41
8.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	41
8.3	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	47
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB ...	47
<b>Anlage 1</b>	<b>Artenschutzgutachten BfL Heuer &amp; Döring, Brensbach, September 2017</b>	

## 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt zentrumsnah im Stadtgebiet von Lampertheim, zwischen Fußgängerzone mit Versorgungsschwerpunkt und Stadtpark. Es wird im Süden durch die Wilhelmstraße, im Westen durch die Eleonorenstraße sowie im Norden durch die Sedanstraße begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet durch die Flurstücke, Gemarkung Lampertheim, Flur 1, Nr. 41/1, 42 und 43/2 - 43/4 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke, Gemarkung Lampertheim, Flur 1, Nr. 24/28 - 24/30, 25 - 30, 33/3, 34/1, 34/4, 35/3, 35/4, 36/5, 37 und 38.

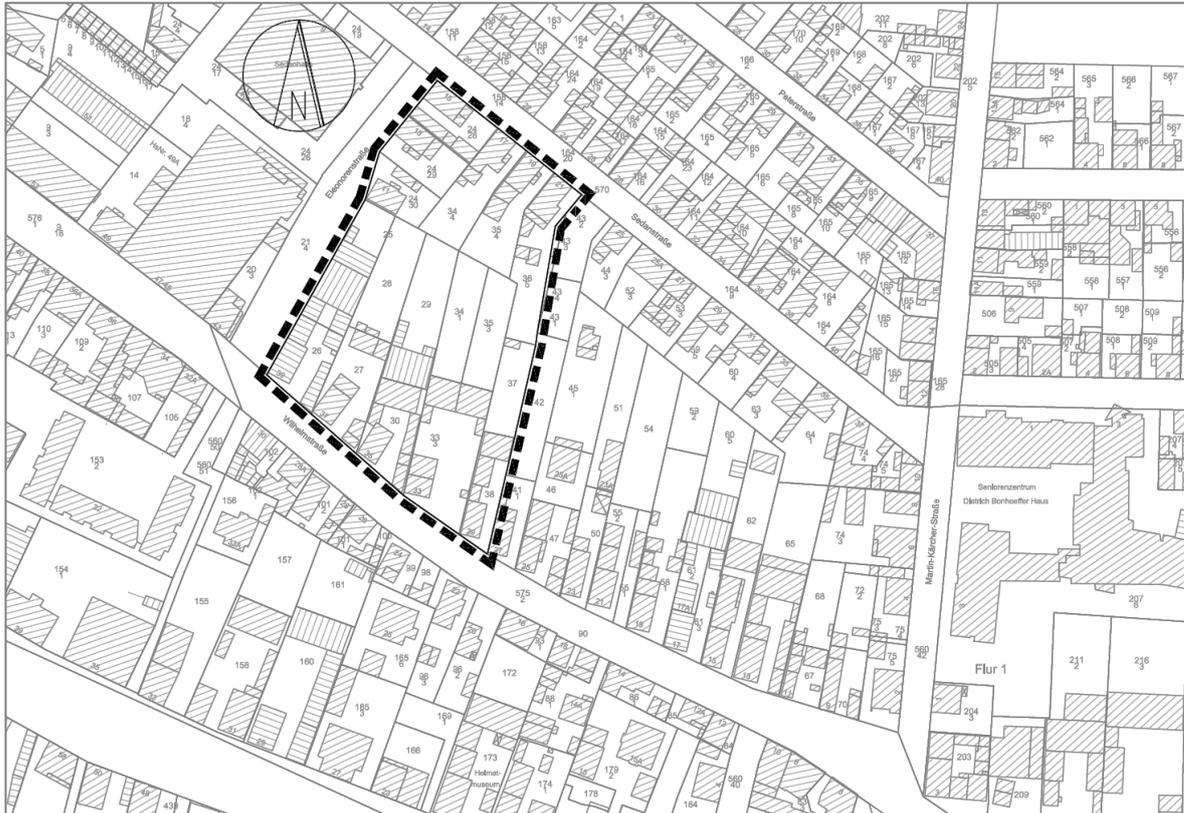


Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.490 m<sup>2</sup>.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen (RPS 2010) ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt.

#### Siedlungsdichtewerte

Der Textteil des RPS 2010 definiert als regionalplanerisches Ziel Z3.4.1-9 Dichtevorgaben. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbau land, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Die Stadt Lampertheim wird im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Einen S-Bahnhaltepunkt gibt es in Lampertheim nicht. Aus diesen Gründen wird für Lampertheim „verstädterte Besiedlung“ als Siedlungstyp angenommen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 8.490 m<sup>2</sup>. Im Bestand befinden sich dort aktuell elf Wohngebäude mit je einer Wohneinheit, teilweise leestehend. Durch die Planung entfallen zwei dieser leestehenden Wohngebäude, also zwei Wohneinheiten. Durch die Nachverdichtung entstehen voraussichtlich 31 zusätzliche Wohneinheiten. Zusammen mit dem Bestand und bezogen auf die Größe des Plangebietes resultiert daraus ein Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von rund 47 Wohneinheiten je ha.

Die Vorgaben des Regionalplanes werden im Plangebiet somit im oberen Bereich der zulässigen Siedlungsdichte eingehalten.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Dort ist das Plangebiet ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen - zusätzlich ist das Gebiet als ein "Bereich für die Innenentwicklung" gekennzeichnet.

In diesen "Bereichen für die Innenentwicklung"

"wird aufgrund der Lage im Kernbereich Lampertheims angestrebt, die Aufenthaltsqualitäten über Plätze, Grünstrukturen und Straßenraumgestaltungen zu schaffen. Zudem soll der Haupteinkaufsbereich gestärkt und städtebaulich hervorgehoben werden. Es sind gemischte Nutzungen vorzusehen. Die Bebauung soll der Lage im innerstädtischen Quartier entsprechend entwickelt werden. Für diesen Bereich bieten sich Verdichtungen mit Geschosswohnungsbau an. Aufstockungen der Vorderhäuser sollen ermöglicht werden. Insgesamt können größere und dichtere Strukturen geschaffen werden." (aus: Erläuterungsbericht zum FNP - unveröffentlichte Fassung, Januar 2012)

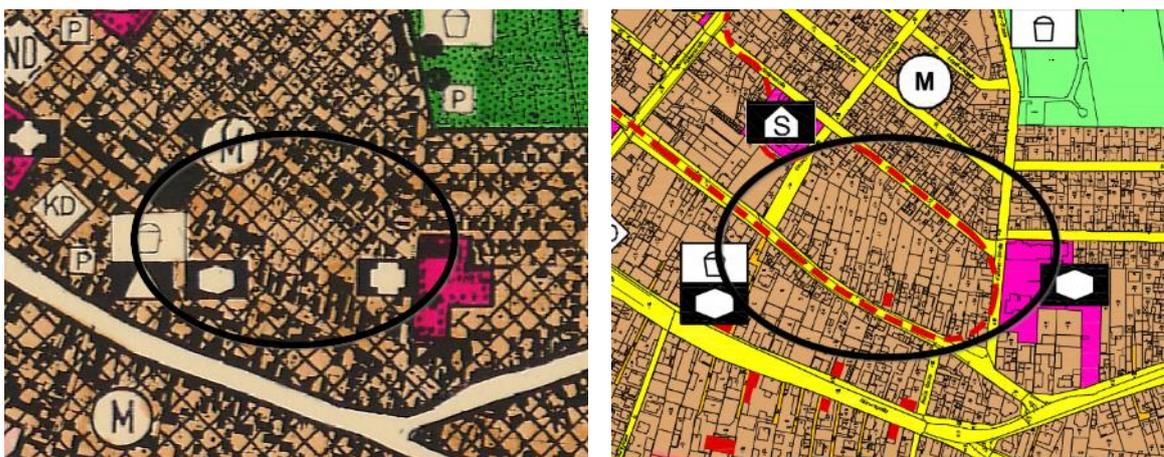


Abb. 2: Lage des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (links) sowie im in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (rechts)

Der Bebauungsplan setzt neben Mischgebietsflächen auch Flächen für ein allgemeines Wohngebiet fest. Da nur Teile des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind und zudem der Flächennutzungsplan ohnehin nicht parzellenscharf ist, ist die kleinteilige Verzahnung noch als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen.

## 2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## 3. Begründung des Planungsverfahrens - § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sogenannten Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und keine UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden und keine europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen sind.

Weitere Voraussetzung ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> - nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

### Schwellenwert

Der Bebauungsplan soll gemäß § 30 Abs. 1 BauGB Art und Maß der Nutzung verbindlich regeln (allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO). Da der Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplans insgesamt nur eine Fläche von ca. 8.490 m<sup>2</sup> aufweist (der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde auf 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgelegt), liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplans befinden sich der Bebauungsplan 068 - 00 „Kaiserstraße“, 099 - 00 „Alte Pestalozzischule“ und 110 - 00 „Wilhelmstraße-Römerstraße“. Diese Bebauungspläne befinden sich zwar in räumlicher Nähe zum Plangebiet, wurden jedoch nicht in einem engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 066 - 00 „Quartier Sedanstraße“ aufgestellt. Somit ist keine Berücksichtigung kumulierender Auswirkungen im Rahmen des Planverfahrens erforderlich, die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben.

### Verfahren

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht durchzuführen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig und daher in Kapitel 5.7 dieser Begründung ausführlich dargestellt. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, können entfallen.

## 4. Planungsziele und städtebauliche Konzeption

### 4.1 Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentrumsnah im Stadtgebiet von Lampertheim, zwischen der Wilhelmstraße im Süden und der Sedanstraße im Norden. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Lampertheimer Fußgängerzone mit Versorgungsschwerpunkt und dem Stadtpark.

Das Plangebiet ist fast ausschließlich nur in den Randbereichen überbaut. Die rückwärtigen

Bereiche der bis zu 90 m tiefen Grundstücke entlang der Wilhelmstraße sind von Bebauung weitestgehend frei. Sie liegen zum Großteil brach oder werden gärtnerisch genutzt.

Gleichzeitig besteht in Lampertheim eine stetige Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Die Stadt und die Stadtentwicklungsgesellschaft Lampertheim sind daher bemüht, die Neuerrichtung von Wohngebäuden innerhalb der bereits bebauten Bereiche der Stadt im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung vorzunehmen. Das entspricht der grundlegenden städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung, die zur Schonung der unbebauten Außenbereiche beiträgt.

Um das Nachverdichtungspotential im Quartier Sedanstraße im Sinne einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung nutzbar zu machen, wurde bereits 1991 ein Bebauungsplanverfahren angestoßen. Dieses Verfahren wurde bis zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung im April 1992 durchgeführt, danach ruhte es aufgrund der fehlenden Entwicklungsbereitschaft seitens der Grundstückseigentümer.

Das Planverfahren wurde im Jahr 2014 wiederaufgenommen. Zwischenzeitlich wurde der Rahmenplan von 1989 überarbeitet sowie eine Veränderungssperre über das Plangebiet erlassen und eine Vorkaufsrechtssatzung für einen Teil des Plangebietes beschlossen. Hiermit sollen die städtebaulichen Ziele der Stadt Lampertheim gesichert werden/ bleiben.

#### **4.2 Flächencharakteristik / Bauliche Nutzung / Umgebung**

Die vorhandene ein- bis zweigeschossige Bebauung entlang der Wilhelmstraße entspricht weitestgehend der Haus-Hof-Bauweise mit einem straßenseitig angeordneten, giebelständigen Wohnhaus, einer rückwärtigen Scheune sowie weiteren Nebengebäuden, die sich zusammen mit Haupthaus und Scheune um einen zentralen Hof gruppieren. Der straßenseitige Bereich der Baugrundstücke zeigt sich damit als nahezu vollständig versiegelte Fläche. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sind mittlerweile vielfach un- bzw. untergenutzt. Die zugehörigen Hausgärten schließen sich erst hinter den Scheunengebäuden an und bilden in diesem Bereich zusammen eine über 5.500 m<sup>2</sup> große Freifläche. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Garten-, Wiesen- und Brachflächen, teilweise mit Baumbestand (überwiegend Nadelbäume). Die einzelnen Grundstücke sind bis zu 90 m tief. Auf drei Grundstücken befinden sich Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die Grundstücke entlang der Eleonoren-, Sedan- und Martin-Kärcher-Straße sind mit durchschnittlich 25 m Tiefe, in Ausnahmefällen bis zu 40 m Tiefe (Sedanstraße 51 sogar über 50 m), ortstypisch für den gesamten Innenstadtbereich von Lampertheim. Die ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung ist einseitig grenzständig sowie an der jeweils vorderen Grundstücksgrenze angeordnet. Rückwärtig schließen zum Teil mehrere Anbauten bis in eine Bautiefe von ca. 20 m an. Seitlich und rückwärtig folgen gärtnerisch genutzte Freiflächen. Hier existiert, im Gegensatz zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen in der Wilhelmstraße, wenig bis gar kein Nachverdichtungspotential.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt das Lampertheimer Stadtzentrum mit Fußgängerzone an. Die Erdgeschosse sind überwiegend durch Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe geprägt. In den oberen Geschossen findet Wohnnutzung statt. Direkt angrenzend, auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Eleonorenstraße) befinden sich ein zweigeschossiges Eckgebäude mit zurzeit leestehendem Imbiss im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss sowie ein 10,30 m hohes Gebäude mit einem Aktionskaufhaus für Artikel des täglichen Bedarfs im Erdgeschoss und einem Fitnessstudio im Obergeschoss. Direkt dahinter befindet sich die knapp 8,60 m hohe Sedanhalle. Sie wurde als Sportturnhalle errichtet, wird gegenwärtig aber vor allem für (Sport-)Veranstaltungen genutzt. Die Bebauung in Richtung Westen entlang der Wilhelmstraße ist vier- bis fünfgeschossig, teilweise sogar siebengeschossig.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan, wie im gesamten Innenstadtbereich, zwar Mischgebietsfläche aus, hier herrscht jedoch

weitestgehend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung vor. Im Osten befindet sich zudem das viergeschossige Seniorenzentrum Dietrich Bonhoeffer Haus.



Abbildung 3: Luftbild Quartier Sedanstraße

### 4.3 Städtebauliche Leitbilder

Das Projekt „Quartier Sedanstraße“ ist ein Pilotprojekt zur Innenentwicklung der Stadt Lampertheim und wird die Weichen für die zukünftige Stadtentwicklung entscheidend stellen. Es soll hiermit ein wichtiger Beitrag zur Stärkung und Sicherung des Stadtkerns von Lampertheim geleistet werden.

Drei übergeordnete Leitbilder verdeutlichen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Projekts und sollen auch im Rahmen der weiteren Projekte zur Innenentwicklung der Stadt Lampertheim Beachtung finden:

Zentral + Städtisch



Grün



Generationenfreundlich



Abb. 4: Leitbilder Quartier Sedanstraße

#### A - Zentral und Städtisch

Auf der Hand liegt zunächst das Leitbild „Zentral und Städtisch“. Es sollen Bauflächen in zentraler Lage erschlossen werden, was wiederum mit einer Erhöhung der

Bevölkerungsdichte der Innenstadt einhergeht. Die daraus resultierenden Effekte sind vielfältig und umfassen etwa die verbesserte Ausnutzung sämtlicher innerstädtischer Infrastruktureinrichtungen, sowie eine verstärkte Belegung der Innenstadt. In der Konsequenz entsteht für die Bewohner eine „Stadt der kurzen Wege“ – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufig erreichbarer Entfernung. Langfristiges städtebauliches Entwicklungsziel ist es, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und innenstadtnaher Bereiche zu stabilisieren und weiterzuentwickeln.

In diesem Zusammenhang muss im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Nutzungen im Plangebiet unbedingt berücksichtigt werden, wie sich der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Lampertheim aktuell faktisch abgrenzt. Der zum Plangebiet westlich angrenzende Bereich der Wilhelmstraße, welcher dem südlichen Eingangsbereich der Fußgängerzone Lampertheims entspricht, ist durch das attraktive Nebeneinander von Einzelhandel, publikumsorientierten Dienstleitungen, Gastronomie und Wohnen geprägt. Während die unmittelbar westlich angrenzende Nachbarschaft also nutzungstypologisch einem zentralen, innerstädtischen Versorgungsbereich entspricht, zeigt das Plangebiet bezüglich der Art der baulichen Nutzung einen dörflichen und sehr homogenen Charakter. Nachdem sämtliche Landwirtschaftsbetriebe aufgegeben wurden, ist die Wohnnutzung die einzige verbleibende Nutzung. Die Lage des Plangebiets am Rande der Lampertheimer Innenstadt erfordert deshalb eine sensible Steuerung und eine übergeordnete Betrachtung der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen, um einerseits das Potential der zentralen Lage auszuschöpfen, andererseits jedoch auch der Fußgängerzone keine weitere Kaufkraft zu entziehen. Der Nutzungsschwerpunkt soll im Plangebiet deshalb auch zukünftig deutlich beim Wohnen liegen. Um ein „Ausfransen“ der Innenstadt zu verhindern, strebt die Stadt Lampertheim eine klare, kompakte Abgrenzung des Innenstadtbereichs an.

Der Begriff „städtisch“ ist ebenso städtebaulich im Zusammenhang der gegebenen Rahmenbedingungen der Stadt Lampertheim zu betrachten. Es ist nicht beabsichtigt, eine maximale Baudichte im Innenbereich durchzusetzen – vielmehr soll eine verträgliche Nachverdichtung umgesetzt werden, die einen etwas urbaneren Charakter erzeugt, ohne dabei die gewachsenen Strukturen zu verkennen. Konkret bedeutet dies, einerseits für den Quartiersrand eine (im Vergleich zum Bestand) etwas höhere Baudichte zu ermöglichen. Andererseits soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Erschließung des Quartiersinnenbereichs hergestellt werden, um hier eine reduziertere, kleinteilige Bebauung zu ermöglichen.

## **B - Grün**

Trotz der städtebaulichen Verdichtung soll, wie bereits unter dem Leitbild „Zentral und Städtisch“ angedeutet, eine „grüne“ Wohnsituation erhalten bleiben. Lampertheim ist keine Großstadt. Auch in ihrem Zentrum sind, unter anderem im Plangebiet, noch immer dörfliche Strukturen erkennbar, die zum Charakter und dem Charme der Stadt und zukünftig in einem spannenden Nebeneinander zu städtischeren Strukturen koexistieren sollen. Das Plangebiet weist in seiner aktuellen Situation einen überaus hohen Grünanteil auf – dieser prägt das Gebiet und stellt eine unverkennbare Qualität inmitten der Innenstadt dar. Gleichzeitig stellen die Grünflächen jedoch für viele Bewohner aufgrund Ihrer Größe und des damit verbundenen Pflegeaufwands eine Belastung dar. Zudem sind sie von außen nicht ersichtlich und tragen deshalb nicht zu einem grüneren Stadtbild bei.

Zukünftig soll für das Quartier Sedanstraße ein „grüner“ Charakter erhalten bleiben und für die Öffentlichkeit erlebbar sein. Erreicht werden soll dies durch eine maßvolle Bebauungsdichte, einer reduzierten Erschließung sowie einer Einbindung von Grünstrukturen.

## **C - Generationenfreundlich**

Das Leitbild der Generationenfreundlichkeit resultiert aus gesellschaftlichen Trends, die sich zukünftig voraussichtlich weiter verstärken werden. Dazu gehört einerseits der demographische Wandel, der eine generelle Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung zur Folge hat, und andererseits auch eine zunehmende Individualisierung und Pluralisierung der





Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf 2016

Im Resultat macht der städtebauliche Entwurf (Abb. 6) zunächst deutlich, dass sich mit der Abfrage der Eigentümerbereitschaft auch die überplante Fläche deutlich reduziert hat. Einzelne Grundstücke, deren Eigentümer entweder gar keine städtebauliche Entwicklung im rückwärtigen Grundstücksbereich wünschen, oder diese Entwicklung nur für einen kleineren Teilbereich Ihres Grundstücks wünschen, wurden nicht bzw. nur teilweise in die Planung aufgenommen.

Im Rahmen der Eigentümergespräche offenbarte sich die Notwendigkeit, das Projekt in zwei Bauabschnitten zu entwickeln. Im östlichen Teilbereich sind noch Flächen im Innenbereich vorhanden, die aktuell nicht überplant werden können und daher einer städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Demzufolge soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan zunächst der westliche Teilbereich überplant werden, bevor gemeinsam mit den Grundstückseigentümern Lösungen für eine städtebauliche Entwicklung des östlichen Teilbereichs erörtert werden.

Darüber hinaus greift der Entwurf, wie bereits erwähnt, sichtbar die gesetzten städtebaulichen Leitbilder auf und konkretisiert diese, soweit es im Rahmen der grafischen Darstellung möglich ist:

Bezüglich des Leitbilds „**Zentral und Städtisch**“ wird zunächst konkretisiert, wie die Erschließung von Bauflächen im Innenbereich des Quartiers erfolgen soll. Der Entwurf sieht

hier im ersten Bauabschnitt eine Anliegerstraße vor, welche die Wilhelmstraße mit der Eleonorenstraße verbindet und dabei mindestens sieben neue Baugrundstücke erschließt. Vorausgesetzt wird für diese Vision ein Abriss der Hauptgebäude sowie ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden auf den Grundstücken „Wilhelmstraße 33“ sowie „Wilhelmstraße 39“, welche sich größtenteils in einem nicht erhaltenswerten Zustand befinden. Auch der Begriff „Städtisch“ findet im Entwurf seine Konkretisierung – Insgesamt wird die bauliche Ausnutzung des Plangebiets deutlich erhöht, ohne jedoch die vorhandenen Strukturen zu verkennen. Es wird deshalb im Quartiersinnenbereich eine kleinteilige Bebauung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen. Das Erfordernis der Schaffung einer massiveren und markanteren Architektur ergibt sich dagegen an der Ecke Wilhelmstraße / Eleonorenstraße. Direkt gegenüber einer massiven Blockbebauung, ist es hier sowohl möglich als auch notwendig, einen architektonischen Übergang zur kleinteiligen Bebauung des übrigen, östlich angrenzenden Quartierbereichs zu schaffen. Mit dieser architektonischen Differenzierung geht darüber hinaus auch die angestrebte Abgrenzung des Innenstadtbereichs bzw. zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Lampertheim einher: Am westlichen Randbereich des Plangebiets (Eleonorenstraße) ist es sinnvoll, einen nutzungstypologischen Abschluss des Innenstadtbereichs zu schaffen. Östlich angrenzend soll dagegen auch zukünftig die Wohnbebauung dominieren.

Insbesondere dem Leitbild „**Grün**“ wird im Vergleich zum Rahmenplan deutlich stärker Rechnung getragen. Zunächst wurde die Erschließungsfläche drastisch reduziert. Von ursprünglich 2284 m<sup>2</sup> im Rahmenplan ausgewiesener Erschließungsfläche verbleiben im städtebaulichen Entwurf nur noch 1296 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Reduktion von 43 %, weshalb der Entwurf einen deutlich höheren Grünanteil aufweist. Die Straßenbreite beträgt dabei lediglich 5,50 m, was für eine Anliegerstraße jedoch eine ausreichende Breite darstellt, die auch im Begegnungsfall einen reibungslosen Verkehrsfluss ermöglicht. Zudem wird deutlich, dass im Quartiersinnenbereich nur eine sehr kleinteilige, aufgelockerte Bebauung vorgesehen wird, die genügend Raum für private Grünflächen lässt. Begrünte Vorgärten im Innenbereich unterstreichen den Charakter eines durchgrünten Neubaugebiets. Darüber hinaus wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als neues Herz des Quartiers dienen soll und darüber hinaus zu einem späteren Zeitpunkt eine Verbindung zum zweiten Bauabschnitt herstellen soll. Nicht sichtbar, jedoch konzeptionell vorgesehen, ist zudem eine Dachbegrünung von Flachdächern.

Das Leitbild „**Generationenfreundlich**“ kann im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfs hingegen nur bedingt grafisch dargestellt und konkretisiert werden. Es findet sich jedoch zum einen in der Gestaltung des öffentlichen Raums wieder – Die Erschließungsstraße wird niveaugleich und daher barrierefrei vorgesehen. Darüber hinaus soll die öffentliche Grünfläche als „Treffpunkt der Generationen“ fungieren. Weiterhin bieten die unterschiedlichen Gebäudetypologien die Möglichkeit der Herausbildung eines differenzierten Wohnangebots. So bietet es sich an, in den massiveren Baustrukturen an der Ecke Wilhelmstraße / Eleonorenstraße vorwiegend altengerechte Wohnungen und Singlewohnungen unterzubringen. Wohnraum für Familien bieten dagegen die dargestellten Einfamilien- und Doppelhäuser.

#### 4.5 Architektenworkshop „Wilhelmstraße 39“

Wie in dem vorangegangenen Kapitel bereits erläutert, stellt das Eckgrundstück zwischen Wilhelmstraße und Eleonorenstraße eine besondere Herausforderung dar. Die Ecksituation soll einen fließenden und gleichzeitig eindrucksvollen Übergang zwischen der Lampertheimer Fußgängerzone im Westen und dem angrenzenden Wohngebiet im Osten bilden und damit das repräsentative Aushängeschild des Quartiers Sedanstraße werden.

Um die städtebaulich sinnvollsten und ästhetischsten Bebauungsmöglichkeiten zu eruieren, wurden insgesamt sieben Architekturbüros - vorwiegend aus Lampertheim - in das Projekt und die Ideenfindung involviert. Es wurden schließlich drei Entwürfe ausgearbeitet, die im Folgenden vorgestellt werden. Inwieweit die jeweiligen Entwürfe Einfluss auf den Bebauungsplanentwurf nehmen, wird im Anschluss erläutert.

**Entwurf 1:**

Abb. 7: Architektenentwurf 1 - Lageplan

Das ca. 30 m lange und 10 bis 13 m tiefe Gebäude wurde bewusst nicht in Richtung Wilhelmstraße ausgerichtet. Die Gebäudefront mit dem großzügigen Eingangsbereich befindet sich direkt an der Eleonorenstraße. An der Wilhelmstraße wurde von der vorherrschenden Gebäudeflucht jedoch abgerückt, um im Süden Platz für einen Wintergarten sowie eine Freifläche mit Aufenthaltsmöglichkeit zu schaffen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein etwa 4 m breiter Grünstreifen.

Die Zufahrt zum Quartier Sedanstraße erfolgt über die Eleonorenstraße im nördlichen Teil des Grundstückes. Dort, sowie im Süden, sind insgesamt 13 Stellplätze für die hier angedachte Bebauung angeordnet. Weitere Stellplätze befinden sich im Bestand unmittelbar vor dem Grundstück. Damit soll auf eine Tiefgarage verzichtet werden können.

Da die Bebauung als Bindeglied zwischen dem Woolworth-Gebäude im Westen und der Wohnbebauung im Osten fungieren soll, sieht der Entwurf ein zweigeschossiges Gebäude mit aufgesetztem Staffelgeschoss vor. Die absolute Höhe des geplanten Gebäudes soll etwa die gleiche Höhe wie das Woolworth-Gebäude (10,30 m) aufweisen.

In Bezug auf die Nutzung sieht der Entwurf im Erdgeschoss beispielsweise die Ansiedlung eines Cafés sowie eines Schreibwarengeschäftes vor. Die Einheiten in den oberen Geschossen sind für Büros, aber auch Wohnungen vorgesehen.



Abb. 8: Architektenentwurf 1 – 3D Ansicht

#### Schlussfolgerungen für den Bebauungsplanentwurf

Die Ausrichtung des Gebäudes entlang der Eleonorenstraße und auch der Planungsgedanke, dass das neu zu errichtende Gebäude als Bindeglied zwischen dem Woolworth-Gebäude und der Wohnbebauung fungieren soll, werden als sehr sinnvoll erachtet und daher im Bebauungsplankonzept berücksichtigt.

Das Abrücken von der Wilhelmstraße zugunsten eines Freibereiches mit Aufenthaltsmöglichkeit wird hingegen nicht im Bebauungsplan aufgenommen. Um den Übergang zwischen der westlichen Blockrandbebauung zur kleinteiligen Wohnbebauung fließend zu gestalten, sollte das Gebäude unbedingt bis an die Wilhelmstraße herangerückt werden. Die städtebaulichen Kanten sollten eher betont als verschoben werden, um nicht hinter das massiv wirkende Woolworth-Gebäude zurückzutreten.

Der Entwurf sieht eine oberirdische Stellplatzanordnung vor. Nach derzeitigem Erkenntnisstand besteht für die öffentliche Stellplatzanlage entlang der Eleonorenstraße jedoch ein hoher Parkdruck, sie wird somit für Besucher der Lampertheimer Innenstadt unbedingt benötigt und kann nicht für private Bauvorhaben verwendet werden. Die 13 geplanten Stellplätze auf dem Grundstück werden den Stellplatzbedarf für ein Gebäude dieser Größenordnung voraussichtlich nicht abdecken. Darüber hinaus entsprechen sie in ihrer Breite nicht der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim.

Der Entwurf macht deutlich, dass auf dem Eckgrundstück die Unterbringung der anfallenden Stellplätze die womöglich größte Herausforderung darstellt. Das Platzangebot ist stark begrenzt. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze wird daher voraussichtlich limitierender Faktor für die bauliche Ausnutzung des Grundstückes sein. Um hier den größtmöglichen Spielraum zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan einen großzügigen Bereich für die Möglichkeit des Baus einer Tiefgarage im Quartier Sedanstraße festsetzen.

**Entwurf 2:**

Abb. 9: Architektenentwurf 2 – Lageplan

Entwurf 2 überplant das Eckgrundstück Eleonorenstraße Wilhelmstraße kleinteiliger. Vorgesehen ist keine Blockrandbebauung, sondern - je nach Grundstückszuschnitt - drei bis sechs Einzel- bzw. Doppelhäuser, um einen sanften Übergang von großer zu kleiner Bebauungsstruktur zu schaffen. Sie sollen zum Teil durch Laubengänge miteinander verbunden werden. Durch Vor- und Rücksprünge der einzelnen Gebäude soll die ursprüngliche dörfliche Struktur aufgegriffen werden. Die Ecksituation wird durch ein größeres, abgerundetes Gebäudeteil betont.

Das Gebäudeensemble wird durch weitere, mit einem Laubengang verbundene Gebäude entlang der Planstraße im Quartiersinnenbereich ergänzt, die sich in Ihrer Gebäudehöhe abstufen. Die Bebauung entlang der Eleonorenstraße soll dreigeschossig erfolgen. Zum Quartierszentrum hin sollen dagegen nur ein- bis zweigeschossige Gebäude erlaubt sein.

Kleinere Frei- und Grünflächen sind vor und hinter den Gebäuden vorhanden. Zusätzlich zum persönlichen Freibereich werden gemeinsame Freiflächen im Quartierszentrum vorgesehen.

Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst nicht vorgesehen. Der Stellplatzbedarf soll mit einer Tiefgarage gedeckt werden, deren Planung im Rahmen des Konzepts noch nicht erfolgt ist.

In Bezug auf die Nutzung sieht der Entwurf Wohnungen für Familien und Singles, aber auch intergenerative Wohnformen, also auch altersgerechtes, barrierefreies Wohnen vor.



Abb. 10: Architektenentwurf 2 – Weitere Varianten



Abb. 11: Architektenentwurf 2 – 3D Ansicht

Da die Varianten 2 bis 5 im Großen und Ganzen ähnlich zu dem zuvor beschriebenen Entwurf sind (kleinteilige Bebauung mit Aufbrüchen sowie Vor- und Rücksprünge), wird hier auf eine ausführliche Beschreibung verzichtet.

#### Schlussfolgerungen für den Bebauungsplanentwurf

Die kleinteiligere Bebauung, unterbrochen durch Grünelemente, stellt eine interessante Alternative zur geschlossenen Blockrandbebauung dar. Durch ein großzügiges, durchgängiges Baufenster im Bebauungsplan sollen beide Bebauungsmöglichkeiten realisierbar sein. Um die Vor- und Rücksprünge zu ermöglichen, sollen im Bereich der Eleonorenstraße bis auf einen kleinen Teilbereich unmittelbar an der Grundstücksecke nur Baugrenzen und keine Baulinien festgesetzt werden.

Der Entwurf bestätigt zudem, dass die Ermöglichung einer Tiefgarage unabdingbar ist.

Die ausschließliche Nutzung als Wohnraum soll nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Wie bereits im Kapitel 4.4 dargelegt, wird es als sinnvoll erachtet, an dieser Stelle einen nutzungstypologischen Abschluss des Innenstadtbereichs zu schaffen und somit ein Mischgebiet festzulegen.

Ebenso soll die Abrundung des Gebäudes an der Ecke Wilhelmstraße / Eleonorenstraße nicht im Bebauungsplan vorgeschrieben werden, da sie einen gestalterisch zu starken Kontrast zur Umgebungsbebauung darstellt.

**Entwurf 3:**

Abb. 12: Architektenentwurf 3 – Lageplan

Der dritte Entwurf sieht für das Eckgrundstück eine prägnante, im Vergleich zu den anderen Entwürfen recht massive, Blockrandbebauung vor. Das ca. 43 m lange und 13 m tiefe Gebäude ist sowohl an der Eleonoren- als auch an der Wilhelmstraße ausgerichtet und soll auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die Planung umfasst zusätzlich weitere Ergänzungsbauten (A, B und C) entlang der Planstraße im Innenbereich.

Die Tiefgarage befindet sich unter dem gesamten überplanten Gebiet und fasst bei dieser Dimensionierung bis zu 72 Stellplätze, davon sechs barrierefrei.

Insgesamt zeigt die Planung eine interessante Höhenabstufung zwischen den verschiedenen Gebäudeteilen und Gebäuden und bildet damit einen repräsentativen Gegenpol zum Woolworth-Gebäude. Der Eckbereich wird durch die vier Geschosse plus Staffelgeschoss als besonderer städtebaulicher Akzent hervorgehoben, während die Gebäude im Innenbereich auf zwei Vollgeschosse abgestuft werden.



Abb. 13: Architektenentwurf 3 – Nordwestansicht (Haus A und D)



Abb. 14: Architektenentwurf 3 – 3D Ansicht

#### Schlussfolgerungen für den Bebauungsplanentwurf

Die Blockrandbebauung bildet einen städtebaulich größtenteils erstrebenswerten Gegenpol zum gegenüberliegenden Woolworth-Gebäude. Die Höhenabstufung ist sowohl städtebaulich sinnvoll als auch architektonisch gelungen und reizvoll. In einigen Teilbereichen (Gebäude A, B und C) wird die Höhe jedoch als zu hoch eingeschätzt. In Verbindung mit dem direkten Anbau an die Planstraße entsteht, wie es in der Nordwestansicht zu sehen ist, eine regelrechte Straßenschlucht. Im Bebauungsplan soll deshalb einerseits das direkte Anbauen an die Planstraße verboten werden, als auch die Gebäudehöhen etwas modifiziert werden. Das direkte Heranbauen an die Wilhelmstraße wird dagegen als erforderlich erachtet, weshalb dies planungsrechtlich gesichert werden soll.

Da die Stellplätze in ihrer Breite nicht der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim entsprechen wird sich die Anzahl der Stellplätze bei gleichem Grundriss der Tiefgarage verringern. Im Bebauungsplan soll der Bereich, der mit einer Tiefgarage unterbaut werden darf, unter anderem deswegen angepasst werden.

#### 4.6 Ergebnis: Ableitung von Projektleitzielen

Vorausgestellt werden zunächst zwei organisatorische Zielsetzungen:

**1. Das Projekt wird im Ankaufsmodell, mit einem Flächenankauf durch die Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG (SEL), umgesetzt.** Anschließend an den Grundstücksankauf fungiert die SEL als Erschließungsträger und übernimmt den Rückbau, die Bodenneuordnung sowie die technische Erschließung und die Verkehrserschließung. Die Baugrundstücke werden schlussendlich veräußert. Mit dieser Vorgehensweise wird einerseits sichergestellt, dass das Projekt zeitnah umgesetzt wird und die Baugrundstücke auch tatsächlich bebaut werden. Andererseits kann mit der Grundstücksvergabe eine direkte Steuerung der Umsetzung erfolgen. So kann beispielsweise mit dem Einsatz von städtebaulichen Auflagen stärker die Umsetzung der gesetzten Leitbilder bzw. Leitziele

gesteuert werden, als dies mit dem alleinigen Einsatz von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen möglich ist.

**2. Das Projekt wird in zwei Bauabschnitten umgesetzt.** Wie in Kapitel 4.4 bereits erläutert, müssen die benötigten Flächen im östlichen Quartiersbereich (2. Bauabschnitt) noch angekauft werden. Zuvor soll die Planung mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt werden. Eine Umsetzung erfolgt nur, wenn Entwicklungsbereitschaft besteht.

Aus den Leitbildern, der städtebaulichen Konzeption und den Ergebnissen des Ideenworkshops wurden zudem städtebauliche Leitziele gefolgert, aus denen sich schlussendlich die Festsetzungen des Bebauungsplans ableiten. Nachfolgend wird eine Übersicht der gesetzten Leitziele, welche wiederum den übergeordneten Leitbildern zugeordnet werden. Im Sinne der Nachvollziehbarkeit wird in den nachfolgenden Kapiteln immer wieder auf die getroffenen Zielsetzungen verwiesen, um die Festsetzungen des Bebauungsplans zu begründen.

Zentral + Städtisch



## A - Zentral und Städtisch

### A 1: Erschließung des Quartiersinnenbereichs

- *Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung: Erschließung neuer Baugrundstücke im Quartiersinnenbereich mittels eigener Anliegerstraße*

### A 2: Differenzierung der Baudichte am Quartiersrand und im Quartiersinnenbereich

- *Höhere Baudichte am Quartiersrand – reduzierte Bebauung im Quartiersinnenbereich*
- *Höhenentwicklung: Am Quartiersrand II – IV Vollgeschosse, im Quartiersinnenbereich maximal II Vollgeschosse*

### A 3: Klare Abgrenzung des Stadtkerns / sensible Steuerung der Nutzungen im Plangebiet

- *Ausschöpfung des innerstädtischen Potentials, ohne der Fußgängerzone weitere Kaufkraft zu entziehen*
- *Nutzungsschwerpunkt Wohnen*
- *Festlegung eines Mischgebiets am westlichen Quartiersrand*

### A 4: Ermöglichung von massiveren Baustrukturen am westlichen Quartiersrand

- *Dabei gezielte Höhenabstufung, um ein Einfügen in den Bestand zu gewährleisten*
- *Besondere Betonung der Ecke Wilhelmstraße / Eleonorenstraße durch straßenseitige Grenzbebauung und Ermöglichung der größten Gebäudehöhen*
- *Ermöglichung des Baus einer Tiefgarage, um dem erhöhten Stellplatzbedarf gerecht werden zu können*



## **B - Grün**

**B 1:** Reduzierte Erschließung in 5,50 m Breite

**B 2:** Festlegung einer öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Quartiers

- *Mit der Umsetzung des zweiten Bauabschnitts:*
  - *Erweiterung der Grünfläche*
  - *Herstellung einer Wegeverbindung*

**B 3:** Starke Durchgrünung der Baugrundstücke im Innenbereich

- *Abrücken der Gebäude von der Planstraße / Begrünte Vorgärten*
- *Reduzierte Zulässigkeit von Nebenanlagen*

**B 4:** Vorschreibung einer Dachbegrünung bei Flachdächern

## **Generationenfreundlich**



## **C - Generationenfreundlich**

**C 1:** Barrierefreiheit im Straßenraum

- *Niveaugleicher Ausbau*

**C 2:** Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als „Treffpunkt der Generationen“

**C 3:** Bereitstellung eines differenzierten Wohnangebots

- *Berücksichtigung der Bedürfnisse von Senioren, Singles und Familien*

**C 4:** Förderung von Angeboten im Bereich der Sozial- und Gesundheitsinfrastruktur

## 5. Planungsmaßnahmen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Räumlich und funktional ist der Planbereich der Lampertheimer Innenstadt bzw. innerstädtischer Randlage zuzuordnen. Wie es bereits im Kapitel 4 ausgiebig erläutert wurde, ist der westlich angrenzende Bereich der Wilhelmstraße, welcher dem südlichen Eingangsbereich der Fußgängerzone Lampertheims entspricht, durch das attraktive Nebeneinander von Einzelhandel, publikumsorientierten Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen geprägt. Dagegen ist das Plangebiet ausschließlich von der Wohnnutzung geprägt. Die Lage des Plangebiets am Rande der Lampertheimer Innenstadt erfordert deshalb eine sensible Steuerung und eine übergeordnete Betrachtung der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen, um einerseits das Potential der zentralen Lage auszuschöpfen, andererseits jedoch auch der Fußgängerzone keine weitere Kaufkraft zu entziehen.

Der Nutzungsschwerpunkt soll, entgegen der Festsetzung des Flächennutzungsplans, im Plangebiet deshalb auch zukünftig deutlich beim Wohnen liegen. Um ein „Ausfransen“ der Innenstadt zu verhindern, strebt die Stadt Lampertheim eine klare, kompakte Abgrenzung des Innenstadtbereichs an. Aus diesem Grund wird, gemäß dem Leitziel A 3, vorliegend der überwiegende Teil des Plangebiets bewusst nicht als Mischgebiet, sondern als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Gleichzeitig wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme und Strategieentwicklung jedoch signifikante Nutzungspotentiale aufgedeckt, deren Ausschöpfung im Sinne einer Stärkung der Nutzungsvielfalt der Innenstadt ermöglicht werden sollte. Die Nutzungspotentiale liegen, gemäß den gesetzten Leitbildern „Zentral“ und „Generationenfreundlich“ etwa in der Einrichtung von sozialer und gesundheitlicher Infrastruktur, dem Angebot von altengerechten Wohnen, der Einrichtung von Cafés oder sonstigen Gastronomiebetrieben und dem Angebot von Büroflächen in zentraler Lage. Die Ecke Wilhelmstraße/Eleonorenstraße (Wilhelmstraße 39) sowie die daran angrenzenden Flurstücke in der Eleonorenstraße offenbaren aufgrund Ihrer Lage direkt gegenüber massiver Baustrukturen, großflächiger Einzelhandelsnutzung (Woolworth) sowie Dienstleistungsangeboten (Fitnessstudio) das Potential und den Bedarf, sowohl architektonisch als auch nutzungstypologisch einen Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung im übrigen Plangebiet zu schaffen. Aus diesem Grund wird hier ein Mischgebiet festgelegt, welches sowohl in Bezug auf die Höhenentwicklung als auch der zulässigen Nutzung gegliedert wird.

#### MI

Im westlichen Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest. Hier sind Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gleichermaßen zulässig. Im Wege der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO werden hierbei folgende Festsetzungen getroffen:

Für den Teilbereich A wird festgesetzt, dass die Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig ist. Es gilt besonders in diesem städtebaulich markanten Bereich, die für das Stadterlebnis wichtigen Erdgeschosszonen für Ladengeschäfte, publikumsorientierte Dienstleistungen und Gastronomie zu nutzen.

Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebietes weder ausnahmsweise noch allgemein zulässig. Die Begründung ergibt sich wie folgt:

- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde infolge des hiermit verbundenen Störpotentials - Lärm, negatives Erscheinungsbild - zu einer Minderung der Aufenthaltsqualität und in der Folge zu Verdrängungseffekten bzw. Leerständen führen. Darüber hinaus (und damit zusammenhängend) wäre die östlich angrenzende empfindliche Wohnnutzung gestört.
- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde den bisherigen Charakter des inner-

städtischen Randbereiches mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten, publikumsorientierten Dienstleitungen und Gastronomie negativ beeinflussen.

- Die Attraktivität der Gebiete wird maßgeblich durch ihre „Adresse“ bestimmt und dem hiermit verbundenen Image. Befürchtet wird der Attraktivitätsverlust des gesamten innenstadtnahen Bereiches
- Es soll der gemäß Vergnügungstättenkonzept der Stadt Lampertheim vom Mai 2011 ausführlich dargelegte sog. "Trading-down-Effekts" verhindert werden

Zudem werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 7 genannten Nutzungen und Anlagen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) im Mischgebiet als unzulässig festgesetzt, da sie keine sich einfügenden Nutzungen darstellen und an diesem Standort städtebaulich nicht sinnvoll sind.

## **WA 1 – 2**

Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Plangebiet unzulässig, da sie keine sich einfügende Nutzung darstellen und an dieser Stelle städtebaulich nicht sinnvoll sind. Gartenbaubetriebe haben i.d.R. einen erheblichen Platzbedarf, der mit dem innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet nicht vereinbar ist. Tankstellen sind, neben ihrem Störpotential, zudem architektonisch mit dem baulichen Bestand unvereinbar. Das Gebiet ist geprägt durch eine kleinteilige Wohnbebauung, welche entlang den Verkehrswegen klare Raumkanten erzeugt. Letztere würden mit der typischen Architektur bzw. Gebäudeanordnung einer Tankstelle zerstört werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 und für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Werte entsprechen den Grenzwerten des § 17 BauNVO. Die Grenzwerte sind einzuhalten, um gemäß Leitziel B 3 eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten zu können.

Garagen, Stellplätze und ihr Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen. Diese darf mit diesen Anlagen i.S.d. §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind hierbei nach §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Die GRZ von 1,0 gilt nur für die unterirdische bauliche Anlage. Für die oberirdische bauliche Anlage gilt weiterhin die gebietstypische GRZ. Diese Festsetzung wurde getroffen, da ein Anreiz geschaffen werden soll, bei größeren Wohnanlagen die Stellplätze unterirdisch zu errichten (vgl. Leitziel A 4). Die Zulässigkeit der erhöhten Dichte beschränkt sich allerdings auf die Voraussetzung, dass die Anlage entweder durch einen oberirdischen Baukörper oder von mindestens einer 40 cm mächtigen, durchwurzelten Bodenschicht überdeckt ist. Durch eine minimale ökologische Wertigkeit des Grundstückes gesichert werden.

### Geschossflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine GFZ von 1,2 und für das Mischgebiet eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Der Wert für das Allgemeine Wohngebiet entspricht dabei dem Grenzwert des § 17 BauNVO. Die Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung wird beim Mischgebiet dagegen um 0,4 überschritten.

### Begründung der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO kann nach § 17 Abs. 2

BauNVO aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In dem zentral gelegenen Quartier ist ausdrücklich eine Nachverdichtung städtebaulich gewünscht. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das die Struktur der künftigen Entwicklung auf dem Gelände darstellt (siehe hierzu Kap. 4.4 und 4.5. der Begründung). Dieses dient als Grundlage für den Bebauungsplan und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die geplante Blockrandbebauung bildet einen städtebaulich größtenteils erstrebenswerten Gegenpol zum gegenüberliegenden Woolworth-Gebäude. Die Höhenabstufung ist sowohl städtebaulich sinnvoll als auch architektonisch gelungen und reizvoll.

Die Überschreitung ist in den westlich angrenzenden Grundstücken an der Wilhelmstrasse zudem bereits vorhanden. Die Bebauung entspricht hier dem eines gewachsenen Kerngebietes mit entsprechend höheren Ausnutzungsgraden.

Auch wird mit dem Projekt der Innenentwicklung die Vorgabe des § 1 Abs. 5 BauGB, indem eine Innenentwicklung und somit eine Nachverdichtung der Außenbereichsentwicklung vorzuziehen ist, berücksichtigt. Städtebaulich ist eine Überschreitung der Obergrenze der GFZ sinnvoll, um so zur Sicherung und Stärkung des Stadtkerns der Stadt Lampertheim beizutragen. Die Überschreitung der GFZ wird zudem ausschließlich am Randbereich des Plangebiets ermöglicht. Für den Innenbereich des Quartiers ist keine Überschreitung vorgesehen.

Seit der BauNVO-Novelle 2013 genügt zur Rechtfertigung des Überschreitens der Obergrenzen ein städtebaulicher Grund. Ausreichend ist es daher, wenn ein *bei der jeweiligen Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang* angeführt werden kann, der für die Überschreitung spricht. Es genügt jede städtebauliche Standardsituation. Dies ist mit dem o.a. Begründung gegeben.

*Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:*

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die genannten Überschreitungen der Obergrenzen nicht beeinträchtigt. Zur Definition der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann auf die Begriffsbestimmung in § 136 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden (BVerwG, Urt. vom 12. 12. 1990 – 4 C 40.87). Wesentlich sind dabei insbesondere die Belichtung, die Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand, sowie die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.

Die klimatischen Anforderungen, die für eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten bestehen, werden im Plangebiet erfüllt. Für die Be- und Durchlüftung sowie Abkühlung des Gebiets sorgen insbesondere die Grünflächen und die dafür festgesetzten Bepflanzungen. Weiterhin wird die Be- und Durchlüftung gewährleistet durch die anzupflanzenden Bäume in den privaten Freiflächen und den Straßenverkehrsflächen sowie den Anteil an nicht zu versiegelnder privater Fläche inkl. der zu begrünenden Tiefgaragen bzw. Dachflächen.

Die Abstände zwischen den Gebäuden im Bereich der Überschreitung der Obergrenzen der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO sind über Baugrenzen so gestaltet, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet ist. Insgesamt ist so gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

**Ortsbild:**

Wie bereits in Kap. 4 erläutert grenzt westlich an das Plangebiet das Lampertheimer Stadtzentrum mit Fußgängerzone an. Auf das Plangebiet folgt unmittelbar ein Aktionskaufhaus für Artikel des täglichen Bedarfs mit Fitnesscenter (Traufhöhe von 10,30 m). Die Bebauung in Richtung Westen entlang der Wilhelmstraße ist vier- bis fünfgeschossig (hier liegt die GFZ bereits bei min. 1,6), teilweise sogar siebengeschossig.

Gegenüber befindet sich im rückwärtigen Bereich ein 4-geschossiger Neubau eines altengerechten Wohnzentrums.



Abb. 15: Gebäudehöheabwicklung Wilhelmstrasse



Abb. 16: Gebäudehöheabwicklung Wilhelmstrasse

Die geplante und mit dem Bebauungsplan künftig zulässig Gebäudehöhe und Grundstücksausnutzung fügt sich somit harmonisch in das Ortsbild ein.

**Bedürfnisse des Verkehrs:**

Negative Folgen für den ruhenden oder fahrenden Verkehr sind nicht zu erwarten. Der betreffende Bereich des Plangebietes liegt innerstädtisch zentral, an einer leistungsfähigen Kreuzung. Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist dadurch genüge getan, dass der Stellplatzbedarf in einer Tiefgarage mit optimierten An- und Abfahrtswegen gedeckt wird. Es

wird hierzu auf das städtebauliche Konzept (Kap. 4.4. verwiesen). Die betreffenden Grundstücke sind in Besitz der stadteigenen Gesellschaft, die eine entsprechende Vermarktung (mit Realisierung der Tiefgarage) gewährleistet bzw. vertraglich sichert.

*Die Überschreitung wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:*

- Festsetzung von Dachbegrünung von allen Flachdächern
- Mindestüberdeckung von Tiefgaragen
- Schaffung einer neuen öffentlichen Grünfläche
- Vorgaben zu Mindestbegrünung und –bepflanzung der Baugrundstücke

Die Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl für Mischgebiete ist somit städtebauliche begründet und wirkt sich nicht nachteilig auf die Umwelt aus.

### Höhe

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen bezüglich der minimalen Traufwandhöhe, der maximalen Traufwandhöhe sowie der absoluten Gebäudehöhe geregelt. Auf Begrenzung der Vollgeschosse wurde hier bewusst verzichtet, da mit der Begrenzung der Traufwand- und Firsthöhen die städtebaulich bedeutsamen Raumkanten deutlich markiert sind.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind vereinzelt eingeschossige Bestandsgebäude mit einer Traufwandhöhe von 3 – 4 m vorzufinden. Dies steht im Kontrast zur zentralen, städtischen Lage in Lampertheim und auch zur westlich angrenzenden Umgebung, in dem Traufwandhöhen von 8 – 10 m prägend sind. Aus diesem Grund sollen für den Randbereich des Plangebiets, wie im Rahmen des Leitziels A 2 näher erläutert, größere Gebäudehöhen zugelassen werden, die dem Gebiet einen urbaneren Charakter verleihen. Die maximale Traufwandhöhe wird auf 8,50 m festgesetzt. Damit soll die im Gebiet bislang noch nicht typische Dreigeschossigkeit (bei einer Geschosshöhe von ca. 2,80 m) ermöglicht werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die momentan vorherrschenden Höhen (max. 7,20 m Traufhöhe) nicht zu drastisch überschritten werden, um ein Einfügen neuer Bauvorhaben in den gewachsenen Bestand zu gewährleisten. Es handelt sich somit um eine verträgliche und präzise Erhöhung der aktuell gemäß § 34 BauGB zulässigen Gebäudehöhen. Zudem wird mit der Festsetzung einer minimalen Traufwandhöhe sichergestellt, dass die Vordergebäude nicht von rückwärtigen Gebäuden des Bereichs WA 2 überragt werden. Dies würde dem Leitziel A 2 widersprechen und wäre für ein harmonisches Straßenbild schädlich.

Bezüglich des Innenbereichs des Plangebiets ist es erklärtes Planungsziel (vgl. Leitziel A 2), eine vergleichsweise reduzierte Bebauung zu schaffen, die sich der Bebauung des Randbereichs unterordnet. Aus diesem Grund wird für WA 2 mit einer zulässigen Traufhöhe von 6,5 m und Firsthöhe von 9 m eine maximal zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Für das Mischgebiet MI wird eine präzise Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen vorgesehen, die sich an den Entwürfen des Architektenworkshops (vgl. Kapitel 4.5) orientiert, diese jedoch im Hinblick auf die Verträglichkeit der Bebauung in einigen Teilbereichen reduziert. Es wird das Leitziel A 4 verfolgt: Es wird angestrebt, eine städtebauliche Dominante im Bereich der Ecksituation Wilhelmstraße / Eleonorenstraße zu ermöglichen und gleichzeitig ein Einfügen der möglichen Neubauten in den umgebenden Gebäudebestand sicherzustellen. Folglich wird für den Teilbereich „A“ mit 12,5 m die höchste Traufwandhöhe zugelassen. Maßgebend ist für diese Festsetzung das gegenüberliegende Gebäude Wilhelmstraße 41 (Woolworth), welches eine Traufwandhöhe von 10,30 m aufweist. Es soll bewusst ermöglicht werden, dieses Gebäude zu überragen, um einen Gegenpol zu der architektonisch und städtebaulich eher unansehnlichen Situation auf der gegenüberliegenden Straßenseite schaffen zu können. Die maximale Firsthöhe wird in dem Bereich auf 16,8 festgesetzt. Im Teilbereich „B“ wird die zulässige Gebäudehöhe dagegen

auf 9,50 m herabgesetzt, was der Höhenentwicklung des Architektenentwurfs 3 entspricht (vgl. Abb. 3) um schließlich im Teilbereich „C“ die Höhenfestsetzung des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 aufzugreifen. Die maximale Firsthöhe im Bereich „B“ beträgt 13,8 m und im Bereich „C“ 12 m. Durch diese Abstufung der Gebäudehöhen wird der Rahmen für eine markante und Abwechslungsreiche Architektur gesetzt, die gleichwohl auch die existierende bauliche Umgebung berücksichtigt und aufgreift.

Im Mischgebiet MI sowie dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die festgesetzte maximale Traufwandhöhe zudem um bis zu 3 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss als an allen Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Diese Festsetzung ermöglicht es unter anderem, hinsichtlich der Höhenstaffelung im Mischgebiet MI ein weiteres differenzierendes Element einzubringen. Zwei der Architektenentwürfe haben dies gezielt eingesetzt und bewiesen, dass Staffelgeschosse im Randbereich des Quartiers zu einer prägnanten Architektur beitragen können. Mit der Wahl einer verhältnismäßig geringen Überschreitung von 3 m sowie der Verpflichtung, das Staffelgeschoss an allen Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m einzurücken wird sichergestellt, dass die entstehenden Staffelgeschosse nicht zu wuchtig wirken.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Traufwandhöhe von Zwerchgiebeln nicht angerechnet, wenn die Breite des Zwerchgiebels kleiner als 1/3 der dazugehörigen Dachseite ist. Diese Festsetzung wurde getroffen, um trotz niedriger Traufwandhöhen (gewählt aufgrund des Leitziels A 2) auch die Herstellung eines Doppelhauses wirtschaftlich zu ermöglichen.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### Bauweise:

Das Plangebiet ist in den straßenangrenzenden Bereichen nahezu vollständig überbaut. In der Überplanung des Gebiets werden drei unterschiedliche Bereiche differenziert, die sich auch hinsichtlich der zulässigen Bauweise unterscheiden.

Gemäß Leitziel A 4 sollen im Bereich MI Gebäude zugelassen werden, die mittels einer markanten Architektur einen Übergang von der westlich angrenzenden Blockrandbebauung zur kleinteiligen Wohnbebauung der östlichen Umgebung schaffen. Es wird hier keine Bauweise festgesetzt, da die Bauweise durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bereits hinreichend definiert ist. Eine Einschränkung ist an dieser Stelle städtebaulich nicht erforderlich.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 orientiert sich die Festsetzung der Bauweise in erster Linie an der tatsächlich vorhandenen Bauweise, die im Bereich der Wilhelmstraße einer Haus-Hof-Bauweise entspricht. Die Hauptgebäude sind in maximal 3 m Entfernung zur Straßengrenze errichtet sowie durchweg an eine seitliche Grundstücksgrenze herangebaut. Nebengebäude befinden sich jeweils ebenfalls an den Grundstücksgrenzen oder im rückwärtigen Bereich und erzeugen damit die erwähnte Haus-Hof-Struktur. Um diese zu erhalten, wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 die abweichende Bauweise festgesetzt.

Für WA 2 wird dagegen die offene Bauweise festgesetzt da, entsprechend dem Leitziel A 2 für den Innenbereich des Quartiers eine aufgelockerte, kleinteilige Baustruktur angestrebt wird. Zudem wird festgesetzt, dass im WA 2 ausschließliche Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen sind unzulässig, um eine im Inneren des Gebiets unverträglich hohe bauliche Verdichtung zu verhindern.

#### Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich zum Teil an den Bestandsgebäuden, aber auch an den im Rahmen des Architektenworkshops (vgl. Kapitel 4.5) entstandenen

Entwürfen.

In den WA1-Gebieten, welche sich im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes befinden, orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich am Bestand. Beginnend an der straßenseitigen Grundstücksgrenze ergibt sich im nördlichen WA1 eine Bautiefe von 18,5 m, im südlichen WA1 eine Bautiefe von 17,0 m. Ausschlaggebend waren dabei die hinteren Gebäudekanten des jeweils hintersten genehmigten Hauptgebäudes oder Hauptgebäudeteils. Nebenanlagen wie Schuppen oder Garagen wurden nicht berücksichtigt.

In den WA2-Gebieten, welche sich im Innenbereich des Plangebietes befinden, orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an der Planstraße. Die vorderen Baugrenzen haben einen Abstand von 2 m zur Planstraße. Damit sollen die vorderen Grundstücksbereiche von Bebauung freigehalten werden. Dies soll nicht nur den Grünflächenanteil im Plangebiet erhöhen, sondern auch die Planstraße weiter und geräumiger wirken lassen (Leitziele B 1 und B 3). Da die Grundstücke im südöstlichen WA2 nur eine Tiefe von rund 15 m aufweisen, wurde die hintere Baugrenze auf die hintere Grundstücksgrenze gelegt, es ergibt sich ein Baufenster mit 13 m Tiefe. Damit soll den potenziellen Bauherren ein möglichst großer Spielraum für die Bebauung gegeben werden. Diese Bautiefe ermöglicht eine für den Quartiersinnenbereich zudem angemessene Bebauungstiefe und wurde deshalb auf die übrigen Baufenster im WA2 übertragen.

In den MI-Gebieten, die sich entlang der Eleonorenstraße befinden, orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an den im Architektenworkshop erarbeiteten Entwürfen. Die Baufenster sind so angeordnet, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum zur Anordnung der Gebäude bzw. des Gebäudes verbleibt. Es werden daher nahezu ausschließlich Baugrenzen festgelegt. Die einzige Ausnahme stellt die insgesamt 14 m lange Baulinie im südwestlichen Eckbereich des Plangebietes dar. Es wird städtebaulich als absolut erforderlich eingeschätzt (vgl. Leitziel A 4), die Ecke Wilhelmstraße / Eleonorenstraße baulich zu betonen, weshalb im Bereich der Baulinie zwingend an die Straßengrenze herangebaut werden soll. Ein Zurückspringen von der Baulinie im Erdgeschoss ist zulässig, da aufgrund der Gebäudehöhe das städtebauliche Ziel dennoch gut erreichbar ist und sich ein Rücksprung auf die Begehbarkeit der Straßenecke positiv auswirken kann.

In den übrigen Teilabschnitten des Mischgebiets sollen Gebäuderücksprünge möglich sein, um damit eine markante Architektur zu schaffen und beispielsweise Flächen für die Außengastronomie in die Gebäudekubatur integrieren zu können.

## 5.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

### Verkehrliche Erschließung

Gemäß dem Leitziel A 1 wird eine neue verkehrliche Erschließung des westlichen Quartiersinnenbereichs vorgesehen. Dies ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Quartiers sicherzustellen. Die Zufahrt in den Innenbereich des Quartiers erfolgt zum einen über die Wilhelmstraße und zum anderen über die Eleonorenstraße.

Die geplante Straßenbreite für die innere Erschließung liegt bei einer Gesamtbreite von 5,50 m. Es soll, entsprechend des Leitziels C1, ein niveaugleicher Ausbau erfolgen und die Verkehrsfläche soll im Sinne einer Mischfläche von allen Verkehrsteilnehmern gemeinsam und gleichberechtigt genutzt werden. Damit lassen sich alle Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum bestmöglich vereinen und es wird zudem der Forderung nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Für den KfZ-Verkehr hat die Verkehrsfläche lediglich die Funktion einer Anliegerstraße. Bei maximal 8 Wohneinheiten, die von der Straße erschlossen werden müssen, kann von einem sehr geringen KfZ-Aufkommen ausgegangen werden. Vordergründig steht die Verkehrsfläche somit Fußgängern und Kindern als Spielfläche zur Verfügung. Um die Sicherheit der Nutzung als Spielfläche und Fußgängerweg zu erhöhen, wird für die Straße die besondere

Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Für die Zufahrt zur Tiefgarage ist ein spezieller Bereich markiert worden. Damit kann entsprechend den Darstellungen aus Kap. 5.2 gewährleistet werden, dass die An- und Abfahrtswege optimal ausgerichtet werden. Im Bereich des WA 2 wurden teilweise "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" gekennzeichnet, um zu verhindern, dass diese Grundstücksbereiche erstmals erschlossen werden und ggfs. Erschließungsbeiträge zu zahlen sind. Diese Herausnahme aus der baulichen Nachverdichtung sind explizierter Wunsch der Grundstückseigentümer.

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist nach Aussage des Versorgers EnergieRied GmbH & Co. KG gedeckt.

Die Gebäude am Rand des Plangebiets können von der Wilhelm-Straße, der Sedanstraße sowie der nördlichen Hälfte der Eleonorenstraße direkt an das bestehende Trinkwassernetz angeschlossen werden bzw. sind es teilweise schon. Für die neu geplanten Gebäude im Inneren des Plangebiets muss eine Versorgungsleitung verlängert werden.

Nach Aussage von EnergieRied sind bezogen auf das Plangebiet keine weiteren Betrachtungen erforderlich, da die zusätzlichen ca. 60 neuen Einwohner von ihrem Wasserverbrauch her im Gesamtverbrauch der Stadt Lampertheim mit aufgehen – ebenso der Spitzenbedarf aufgrund des Gleichzeitigkeitsfaktor. In 2017 betrug beispielweise der mittlere Trinkwasserverbrauch in der Kernstadt Lampertheim ca. 135 l/EW/d. Dieser Wert wird auf jeden Fall über das Trinkwassernetz (inkl. neu anzubindender Leitungen) abgedeckt.

Auch die Versorgung mit Löschwasser ist im Gebiet gesichert, da in der Regel der Grundschutz mit 48 m<sup>3</sup>/h über das Trinkwassernetz gesichert werden kann.

#### Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

Nachdem die Versickerungsmöglichkeit grundsätzlich nachgewiesen werden konnte, wurde festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen ist. Dies entspricht der Zielsetzung des Wasserhaushaltsgesetzes. Es ist vorrangig eine ausreichend große Versickerungsfläche mit belebter Bodenzone auf den Baugrundstücken vorzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen ist eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz zulässig.

Gemäß der Baugrunduntersuchung ergaben für die Bodenzone ab 1 m Tiefe eine Durchlässigkeit von  $k_f = 1,0E-05$  m/s. Den darunter anstehenden Sanden ist nach Auswertung der Siebanalysen eine Durchlässigkeit von  $k_f = 4,0E-04$  m/s zuzuordnen.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist somit als gut zu bewerten.

#### Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas ist im Plangebiet nach Aussage der Versorger möglich. In den angrenzenden Straßenräumen sind Versorgungsleitungen vorhanden. Neue Leitungen werden mit der neuen Planstraße angelegt.

#### Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur

Die von der Telekom mitgeteilten vorhandenen Leitungen liegen im Gehwegbereich der Bestandsstraße (Sedanstraße, Wilhelmstraße und Eleonorenstraße). Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Eine Versorgung ist laut der Telekom grundsätzlich möglich.

## 5.5 Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote

Da im Quartier Sedanstraße gemäß dem oben ausführlich beschriebenen Leitbild "Grün" ein entsprechender Charakter erhalten bleiben und für die Öffentlichkeit erlebbar sein soll, ist im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche geplant.

Des Weiteren sind Baumpflanzungen in der neuen Planstraße vorgesehen, die das Ziel der Durchgrünung weiter stärken. Da die Straßenplanung incl. Ver- und Entsorgungsleitungen noch nicht erstellt ist, können die Bäume nur textlich und nicht zeichnerisch festgesetzt werden.

## 5.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2, gemäß Leitziel B 3, nur bis zu einer Größe von 10 qm<sup>2</sup> Grundfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung dient dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB und damit der Minimierung der Flächenversiegelung auf den privaten Baugrundstücken im Innenbereich. Hier soll eine ausreichende Durchgrünung der voraussichtlich verhältnismäßig kleinen Baugrundstücke gesichert werden.

Die Begrenzung der Zulässigkeit der Garagen und der Stellplätze nur auf die dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient ebenfalls der Minimierung der Flächenversiegelung.

Die Länge der Stellplätze im Vorgartenbereich ist begrenzt, um die Vorgärten als Grünzone im Ortsbild wirken lassen zu können.

Der Abstand zwischen der Garage und dem Bürgersteig soll verhindern, dass die Sicht eingeschränkt wird und zudem nicht kurzzeitig auf dem Gehweg geparkt wird. Zudem kann aufgrund der 5 m Länge ein Stellplatz vor der Garage errichtet werden.

### Zahl der Wohneinheiten

Im Innenbereich des Plangebiets (WA 2) wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte und max. zwei Wohnungen für jedes Einzelhaus begrenzt.

Mit diesen Vorschriften soll in erster Linie, dem Leitziel B 1 entsprechend, ein hoher Stellplatzbedarf und ein damit zusammenhängendes erhöhtes Kfz-Aufkommen im Innenbereich vermieden werden. Der empfindliche Quartiersinnenbereich soll diesbezüglich geschützt werden. Darüber hinaus soll die Verkehrssicherheit, im Hinblick auf die Widmung der Anliegerstraße als Verkehrsberuhigter Bereich, erhöht werden.

Für die Grundstücke in WA 1 und MI wurde keine Begrenzung von Wohneinheiten vorgenommen, da sich hier auch Mehrfamilienhäuser gut in den Bestand einfügen.

## 5.7 Landschaftsplanung und Artenschutz

### Beschreibung des Bestandes

Der 1. Bauabschnitt weist in seinen straßenseitigen Randbereichen Gebäude und Hofflächen auf. Der Versiegelungsgrad ist hier hoch. Dies gilt nicht für die Hoffläche im Bereich des Wohnhauses Wilhelmstraße Nr. 33. Hier liegen eine Ruderalvegetation und eine Tendenz zur Verbuschung vor.



Abb. 15: Innenhof Wilhelmstraße Nr. 33

Der zu dem Wohnhaus Wilhelmstraße Nr. 33 gehörende große Garten wird nicht mehr gepflegt. Die Gartenbrache ist durch eine starke Verbuschung und die Ausbreitung einer hochwüchsigsten Bambus-Art gekennzeichnet. In der Bodenvegetation dominiert Efeu. An diese Gartenbrache grenzen im Norden und im Osten strukturreiche gepflegte Hausgärten und im Westen Gärten, die gering strukturiert und im Wesentlichen durch größere Rasenflächen geprägt sind. Hier tritt im Frühjahr verbreitet die Trauben-Hyazinthe (*Muscari spec.*) auf. An die Rasenflächen grenzt im Westen eine kleine Gartenbrache mit ruderaler Vegetation an.



Abb. 16: Zur Wilhelmstraße Nr. 33 gehörende verbuschende Gartenbrache



Abb. 17: Östlich an die Gartenbrache grenzender Zier- und Nutzgarten

Ältere Laubbäume sind in den Gärten und Gartenbrachen mit Ausnahme einer Walnuss nicht vorhanden. Bemerkenswert ist die zum Wohnhaus Nr. 33 gehörende, nicht mehr genutzte alte Scheune. Sie besitzt eine üppige Wandbegrünung aus altem Efeu und zahlreiche Unterschlupfmöglichkeiten für Nischenbrüter und Fledermäuse.



Abb. 18: Walnuss im Westen des Plangebiets (links) und alte Scheune mit Efeubewuchs, Wilhelmstr. 33 (rechts)

**Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter**

Anhand von ökologischen und gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung der einzelnen Schutzgüter nach § 1 (6) Ziffer 7 BauGB im Bereich des 1. Bauabschnitts eingeschätzt, und die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine Umsetzung der Planung werden bewertet. Das Ergebnis ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

Schutzgut	Situation	Bewertung der aktuellen Bedeutung des Schutzgutes bzw. der zu erwartenden Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung
<b>1. Mensch</b>		
Erholung	Die noch genutzten Gartenflächen dienen der wohnungsnahen Erholung der Anwohner. Sie sind durch Gebäude und Mauern vor optischen Reizen, die von den Straßenräumen ausgehen, geschützt.	Für die Nutzungsberechtigten haben die Zier- und Nutzgärten eine hohe Bedeutung für die Wohnqualität. Für die Einwohner der Stadt Lampertheim sind die Gärten hinter Gebäuden und Mauern verborgen und haben keine Bedeutung für die Erholung.  Durch die geplante Bebauung nehmen Störungen innerhalb der noch verbleibenden Gärten zu.  Der Konflikt wird als gering eingeschätzt.
Lärmschutz	Die nicht bebauten Bereiche sind durch Häuser und Mauern vor Lärm, der von den umgehenden Straßen ausgeht, etwas geschützt.	Durch die geplante Bebauung nehmen Störungen innerhalb der noch verbleibenden Gärten durch die verkehrliche Erschließung und die Wohnbaunutzung zu.  Der Konflikt wird als gering eingeschätzt.
Klimafunktion	Die nicht versiegelten und begrünten Bereiche des ‚Quartiers Sedanstraße‘ haben eine Bedeutung für die Bildung von Frischluft innerhalb der Innenstadt von Lampertheim.	Bei einer Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Die Bildung von Frischluft ist auf versiegelten unbegrünten Flächen unterbunden. An heißen Tagen kommt es zu einer stärkeren Flächenaufheizung.  Der Konflikt wird als mittel eingeschätzt.
Luft	Eine Vorbelastung der Luftqualität aufgrund der Lage am Rand des Ballungsraumes Rhein-Neckar liegt vor.	Es wird eine geringe Zunahme der Luftbelastung durch Verkehr und Hausbrand erwartet.  Der Konflikt wird als gering eingeschätzt.

Schutzgut	Situation	Bewertung der aktuellen Bedeutung des Schutzgutes bzw. der zu erwartenden Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung
<b>2. Arten und Lebensgemeinschaften</b>		
<p>Lebensräume (Biotope) / Biologische Vielfalt</p> <p>Tiere</p> <p>Pflanzen</p> <p>Biotopvernetzung</p>	<p>Insbesondere die bislang nicht überbauten Bereiche und das leerstehende Scheunengebäude haben eine Bedeutung für die innerörtliche Fauna. Hier haben u.a. Gehölzbrüter, Nischenbrüter (in Gebäuden), Fledermäuse (in Gebäuden) und Insekten einen Lebensraum.</p> <p>Die Gärten im Zentrum des ‚Quartiers Sedanstraße‘ sind miteinander vernetzt, so dass ein größerer vielfältiger Lebensraum für die Fauna in der Ortslage von Lampertheim vorhanden ist.</p> <p>Die Zauneidechse wurde bei drei Begehungen im April und im Mai 2017 nicht nachgewiesen.</p> <p>Höhlenbäume sind innerhalb des 1. Bauabschnittes nicht vorhanden.</p> <p>Seltene und/oder gefährdete Pflanzenarten sind innerhalb des 1. Bauabschnittes nicht beobachtet worden und sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Die Bedeutung des 1. Bauabschnittes für Arten- und Lebensgemeinschaften wird als mittel eingeschätzt.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Überbauung und die Zunahme von Störungen durch Verkehr und die Wohnbaunutzung.</p> <p>Der Konflikt wird als mittel eingeschätzt.</p>
<b>3. Boden</b>		
<p>Pufferfunktion</p> <p>Filterfunktion</p> <p>Speicherfunktion</p> <p>Bodenleben</p>	<p>Zu den im Bereich der Stadt Lampertheim vorliegenden Böden liegen keine Informationen vor.</p> <p>Die nicht versiegelten Böden haben eine Bedeutung für die Filterung von Niederschlagswasser, die Speicherung von Niederschlägen und für das Bodenleben.</p>	<p>Das Schutzgut Boden hat eine hohe Bedeutung.</p> <p>Der mit der Umsetzung der Bauleitplanung verbundene Konflikt wird aufgrund der Größe des Geltungsbereichs als mittel eingeschätzt.</p>
<p>Produktionsfunktion</p>	<p>Die Böden haben innerhalb des ‚Quartiers Sedanstraße‘ keine Bedeutung für die Produktion von Nahrungsmitteln, die über die Eigenversorgung der Nutzungsberechtigten hinausgeht.</p>	
<p>Wissenschaftsfunktion</p> <p>Historische Funktion</p> <p>Entwicklungspotential</p>	<p>Zur Bedeutung der Böden für die Wissenschaft und zu ihrer historischen Bedeutung liegen keine Informationen vor. Es ist anzunehmen, dass die Böden aufgrund ihrer Innenstadtlage anthropogen überformt sind.</p> <p>Ein Biotopentwicklungspotential der Böden ist aufgrund ihrer Innenstadtlage nicht gegeben.</p>	

Schutzgut	Situation	Bewertung der aktuellen Bedeutung des Schutzgutes bzw. der zu erwartenden Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung
<b>4. Wasser</b>		
Oberflächen-gewässer	Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in dessen Umgebung nicht vorhanden	Das Schutzgut Wasser hat innerhalb des Geltungsbereiches eine geringe Bedeutung.
Grundwasser - Nutzfunktion	Eine besondere Bedeutung des Planungsraumes für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser besteht nicht. Förmliche Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.	Der zu erwartende Konflikt, der durch eine verminderte Grundwasserneubildung aufgrund von Versiegelung entsteht, wird als gering eingeschätzt.
Grundwasser-stand	Hierzu liegen keine Informationen vor.	
Grundwasser-gefährdung	Hierzu liegen keine Informationen vor.	
<b>5. Klima / Luft / Lärm s. Schutzgut Mensch</b>		s.o.
<b>6. Ortsbild</b>		
Das Ortsbild im Bereich des ‚Quartiers Sedanstraße‘ ist durch Kleinteiligkeit geprägt und durch Relikte ländlichen Bauens geprägt. In der Eleonorenstraße liegen gegenüber des Quartiers größere Gebäudekomplexe vor.		Bei der Entwicklung des Quartiers Sedanstraße kann es zu einem Konflikt im Zusammenhang mit dem Ortsbild kommen, sofern der Ortscharakter keine Berücksichtigung findet.
<b>7. Kulturgüter und Sachgüter</b>		
Von dem Abriss von Gebäuden können Kulturdenkmale betroffen sein. Dies ist vor dem Abriss zu prüfen und die Untere Denkmalschutzbehörde ist zu beteiligen.		Als historisches Kulturgut von Bedeutung sein könnte das Scheunengebäude in der Wilhelmstraße Nr. 33.

Tab. 1: Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

*Zusammenfassende Bewertung.*

Das ‚Quartier Sedanstraße‘ besitzt in seinem Inneren einen ländlich ungestörten, durch Gärten geprägten Charakter. Dieser ändert sich bei einer Umsetzung der Bauleitplanung. Es entsteht ein erschlossenes Wohngebiet mit Hausgärten.

Mit der Umsetzung der Planung verbunden sind eine Zunahme von Störungen durch die verkehrliche Erschließung und die Wohnbaunutzung. Die Verkleinerung unversiegelter Flächen durch Häuser und Straßen führt zu einer stärkeren Flächenaufheizung und verminderter Frischluftbildung innerhalb der vorbelasteten Ortslage Lampertheim.

Insbesondere die bislang nicht überbauten Bereiche und das leerstehende Scheunengebäude haben eine Bedeutung für die innerörtliche Fauna. Hier haben u.a. Gehölzbrüter, Nischenbrüter (in Gebäuden), Fledermäuse (in Gebäuden) und Insekten einen Lebensraum. Die Gärten im Zentrum des ‚Quartiers Sedanstraße‘ sind miteinander vernetzt, so dass ein größerer vielfältiger Lebensraum für die Fauna in der Ortslage von Lampertheim vorhanden ist.

Die Bedeutung des 1. Bauabschnittes für Arten- und Lebensgemeinschaften wird aufgrund des Vorherrschens von verbreiteten Tier- und Pflanzenarten als mittel eingeschätzt. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Überbauung und die Zunahme von Störungen durch Verkehr und Wohnbaunutzung.

Das Schutzgut Boden hat eine hohe Bedeutung. Der mit der Umsetzung der Bauleitplanung verbundene Konflikt in Hinblick auf dieses Schutzgut wird aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs ebenfalls als mittel eingeschätzt.

Die Beeinträchtigungen der anderen betrachteten Schutzgüter werden als gering eingeschätzt.

### Landschaftsplanerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept

Der Vermeidung, der Verminderung und dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Ortsbild sowie der Grünordnung dienen die nachfolgend vorgeschlagenen schutzgutbezogen aufgeführten Maßnahmen, die über den Bebauungsplan festgesetzt werden.

Schutzgut	Maßnahmen
Erholungsraum / Ortsbild	<p>Berücksichtigung der vorherrschenden kleinteiligen Baustruktur bei der Kubatur der geplanten Gebäude</p> <p>Berücksichtigung der vorhandenen Baulinien bei der Anordnung der Gebäude entlang der Straßenzüge</p> <p>Festsetzung von Baumpflanzungen (Laubbäume mit raumprägender Wirkung) nach § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB im öffentlichen Raum und / oder auf den Privatgrundstücken</p> <p>Anlage von Hausgärten, Sicherstellung über die Festsetzung einer maximalen Flächenversiegelung über § 19 BauNVO</p>
Klimafunktion Wasserhaushalt	<p>Festsetzung von Baumpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB</p> <p>Festsetzung einer maximalen Flächenversiegelung über § 19 BauNVO</p> <p>Festsetzung von Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dachflächen, Wegen und Stellplätzen anfällt.</p> <p>Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern</p>
Arten	<p>Rodungen von Gehölzen, Gebäudeabriss und Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.</p> <p>Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.</p> <p>Vor dem Abriss: Begehung von Abrissgebäuden durch einen Biologen, um festzustellen, ob Winterquartiere von Fledermäusen von der Planung betroffen sind.</p> <p>Festsetzung von Baumpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB</p> <p>Anlage von Hausgärten, Sicherstellung über die Festsetzung einer maximalen Flächenversiegelung über § 19 BauNVO</p> <p>Beratung und von Bauherren in Hinblick auf die Berücksichtigung und Förderungsmöglichkeiten von Artenschutzbelangen bei gestalterischen Maßnahmen an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Gabionen für Reptilien, Einbau von Fledermaus- Quartieren in Gebäude (vgl. Artenschutzgutachten), Verwendung von Nistkästen für Vögel)</p>
Boden	Festsetzung einer maximalen Flächenversiegelung über § 19 BauNVO

Tab. 2: Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

## Artenschutz

Die Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG hat das Fachbüro BfL Heuer & Döring, Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Brensbach, mit der Erstellung eines Artenschutzgutachtens für den Bebauungsplan "Quartier Sedanstraße - 1. Bauabschnitt" beauftragt, die im Mai 2017 vorgelegt wurde. Diese Prüfung ist als Anlage 1 Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Es wird hier insbesondere auf die gutachterliche Zusammenfassung (S. 33f des Gutachtens) verwiesen.

Die Untersuchung umfasst alle gebiets- und artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass

- nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Reptilienarten von der Umsetzung der Planung im Bauabschnitt 1 nicht betroffen sind, und
- für Fledermäuse und Vögel, unter Beachtung der in Kapitel 6.1 genannten Vermeidungsmaßnahme keiner der Verbotstatbestände eintritt.

Die in Kapitel 6.1 im Gutachten benannten Maßnahmen wurden vollumfänglich in den Bebauungsplan aufgenommen:

- (V 1)  
Die Rodungen von Gehölzen und die Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.

- (V 2)  
Der Abriss von Gebäuden ist zwischen Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.

- (V 3)  
Vor dem Abriss: Begehung von Abrissgebäuden durch einen ökologisch Fachkundigen, um festzustellen, ob Winterquartiere von Fledermäusen von der Planung betroffen sind.

Die zum Abriß anstehenden Gebäude wurden in 2018 vorab begangen und auf das Vorkommen von Fledermaus-Winterquartieren untersucht. Als Ergebnis ist festzustellen, daß es in diesen Gebäuden keine Vorkommen der im Artenschutzgutachten genannten Fledermausarten gibt. Bei der Begehung wurden ergänzend auch alle anderen Haupt- und Nebenräume und Gebäude begangen, um ggf. dortige Winterquartiere der Fledermaus, aber auch anderer schützenswerter Arten - z.B. Winterquartiere von Gartenschläfern - festzustellen. Auch hierbei gab es kein Ergebnis.

Die Feststellung des Artenschutzgutachtens in Kap. 6: Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG hier: 6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), dass durch den Bebauungsplan resp. den geplanten Abriss der Gebäude "Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden" ist somit zu revidieren.

Unzweifelhaft wird der Innenstadtbereich von Lampertheim von den benannten Fledermausarten als Nahrungsbiotop aufgesucht. Es ist bekannt, dass sich über den aufgewärmten Straßen und um die Straßenbeleuchtung nächtlich viele Insekten sammeln und dadurch die Fledermäuse angezogen werden. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass die Breitflügel-Fledermaus durch die Autoren des Artenschutzgutachtens "bei einem Termin im Kreuzungsbereich Wilhelmstrasse / Eleonorenstraße gesichtet wurde".

Auch ohne einen definitiven Nachweis von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in den betroffenen Gebäuden, bieten diese potentielle Habitate in ausreichender Zahl. Eine Besiedlung - auch in Zukunft - wäre nicht unwahrscheinlich.

Um diesen potentiellen Quartiersverlust auszugleichen, wird empfohlen die vorgeschlagene CEF-Maßnahmen unbedingt durchzuführen."

- (CEF)  
Um den Quartierverlust auszugleichen, sind im Nahbereich der Abrissgebäude je 8 Kästen für Nischenbrüter und für Fledermäuse aufzuhängen.

Das Büro BfL Heuer & Döring hat der im weiteren Verlauf der Planung Vorschläge für eine sinnvolle Verortung der Nistkästen gemacht. Demnach sind ungestörte Bereiche in einem Umkreis von ca. 400 m um den Eingriffsbereich geeignet. Fledermauskästen können an Bäumen und Fassaden angebracht werden, Sperlingskästen möglichst an Gebäuden. Der Stadtpark ist für die Umsetzung der Maßnahme geeignet.

In Abstimmung mit dem Fachpersonal der Stadt Lampertheim werden 8 Kästen in den benannten Bereichen an öffentlichen Gebäuden bzw. innerhalb öffentlicher Flächen angebracht (siehe Abb. 2). Entsprechendes Fachpersonal der Stadt wird sich um die Pflege dieser Kästen kümmern.

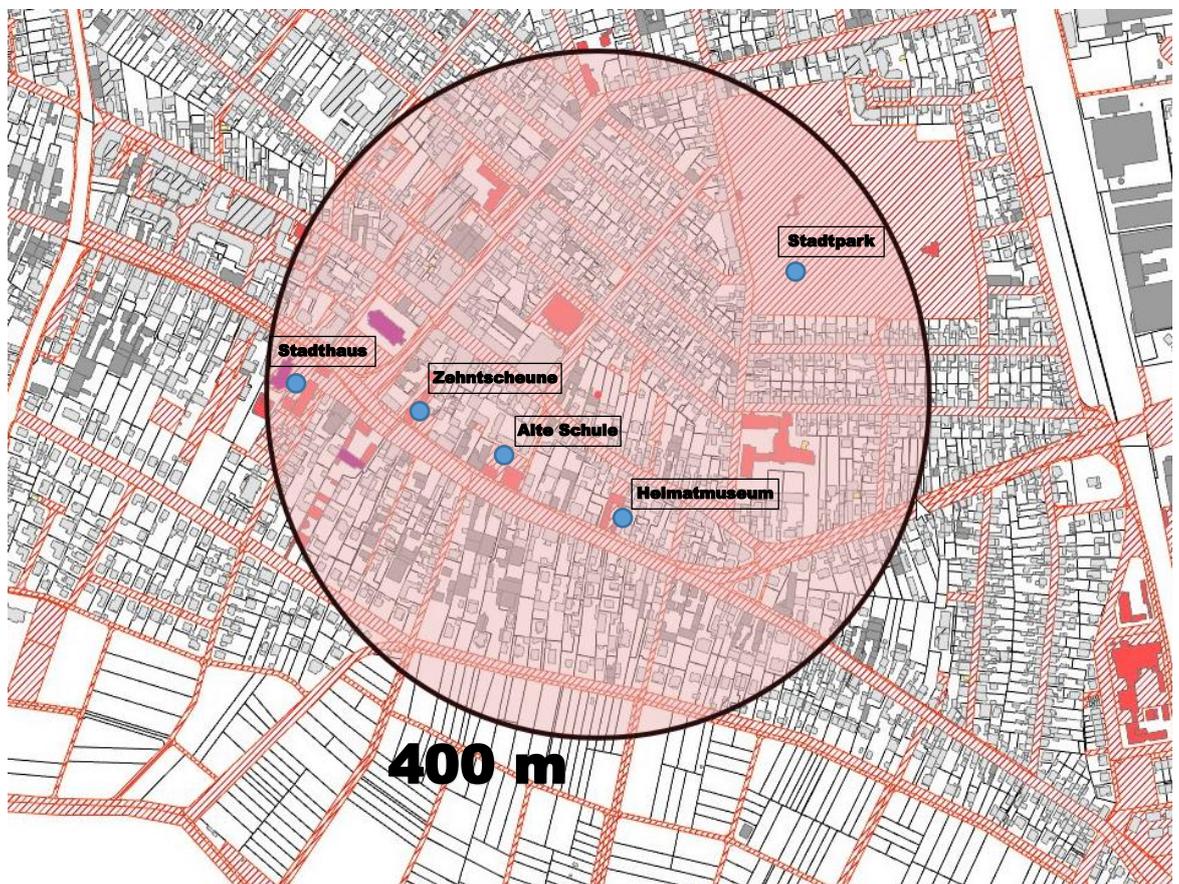


Abb. 19: Verortung von Fledermauskästen und Sperlingskästen

Gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Lampertheim und der Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co KG (SEL) ist letztere als Erschließungsträger auch verantwortlich für die Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen (incl. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen).

Die rechtliche Sicherung entspricht damit den in § 1a Abs. 3 BauGB aufgeführten Möglichkeiten.

## 5.8 Klimaschutz

Der Landschaftsplan (2002) weist das Plangebiet und seine Umgebung als thermisch mäßig belastete Fläche aus. Die Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche ist, insbesondere aufgrund fehlender größerer Freiflächen und Laubbäume, als gering anzusehen.

### Bewertung

Eine Verschlechterung der Lufthygiene durch Verkehrsemissionen und Heizanlagen ist nicht zu erwarten.

Die zusätzliche Überbauung der Grundstücke führt aufgrund des Verlustes offener Bodenflächen und Vegetationsbestände und der damit verbundenen Reduzierung der Verdunstungsrate zu geringen Veränderungen des Lokalklimas, da sich versiegelte Flächen stärker erwärmen und verzögert abkühlen. Der Weitertransport von Frisch- und Kaltluft ist bereits durch die vorhandenen Gebäude stark eingeschränkt. Aufgrund der Vorbedingungen wird sich das Vorhaben nicht erheblich auf das Schutzgut auswirken.

## 5.9 Grund- und Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Es wird daher dringend empfohlen, objektschützende Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) vorzusehen und sofern Untergeschosse zur Ausführung kommen, diese grundwassersicher (z.B. weiße Wanne) auszubilden. Es obliegt jedoch grundsätzlich dem Bauherrn und/oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen. Eine entsprechende Kennzeichnung zur Grundwassersituation ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme der Fachplanung.

Des Weiteren ist das Plangebiet teilweise als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG gekennzeichnet. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme der Fachplanung.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK\_Rhein\_006 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbrech überflutet werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Durch eine Erweiterung in § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB können Gebiete in Bebauungsplänen festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, um Hochwasserschäden gar nicht erst entstehen zu lassen, sowie die Art dieser Maßnahmen vorgegeben werden. Daher ist es nun möglich, bereits im Bebauungsplan, der in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet liegt, festzulegen, dass Vorhaben hochwassersicher errichtet werden müssen. Dies ist mit der Festsetzung A 11 erfolgt.

Daher sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb widerstehen. Damit können wesentliche Schäden an baulichen Anlagen (Vermeidung erheblicher Sachschäden) verhindert werden.

Die Massivbauweise weist im Vergleich zum Holzständerbau deutliche Vorteile auf. Mauerwerksstände lassen sich bei Hochwasserschäden leichter trocknen oder sanieren, was dagegen bei ausgefachten Holzwänden mit Dämmfüllung schwieriger ist.

Um die größten Gefahrenquellen und spätere Schäden auszuschließen, sind zudem Maßnahmen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation (z.B. Einbau von Absperrschiebern und Rückstauklappen (mit Revisionsschacht)) festgesetzt.

Gemäß § 78c WHG sind Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig.

Auf die Festsetzung von bautechnischen Einzelmaßnahmen wurde bewusst verzichtet, da der Stand der Technik in Verbindung mit den spezifischen Anforderungen des Einzelbauwerkes nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen ist.

Im Bebauungsplan sind zudem vorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden bereits über allgemeine Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören:

- Die Versickerung des Niederschlagswassers
- Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belegen bei der Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahren, Wegen und Hofflächen
- Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Da eine Überflutung sehr unwahrscheinlich ist (da nur Extremhochwasser bzw. Risiko Dammbrech), erscheinen in der Abwägung der Gesamtbelange nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB die getroffenen Festsetzungen als ausreichend.

## 5.10 Denkmalschutz

### Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler.

### Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler,

## 5.11 Gestaltung

### Dachgestaltung

Im Plangebiet wurde auf die Festsetzung von Dachformen in Verbindung mit Dachneigungen zugunsten der Gestaltungsfreiheit der Bauherren und der Umsetzung moderner Bauformen verzichtet. Eine Festsetzung der Dachform ist städtebaulich nicht erforderlich, da die nähere Umgebung des Plangebiets bereits verschiedene Dachformen aufweist. Zudem wird bereits aufgrund der Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen ein harmonisches Bild im Plangebiet geschaffen. Auf zu dominante Dachgauben muss dabei verzichtet werden, um keinen Eindruck eines kompletten Geschosses im Dachraum entstehen zu lassen

Bei Flachdächern ist, entsprechend dem Leitbild „Grün“, generell eine Dachbegrünung umzusetzen. Im Falle von Staffelgeschossen wurden hierbei entsprechende konkretisierende Festsetzungen getroffen, um Dachterrassen zu ermöglichen.

### Gestaltung der Grundstücksfreiflächen – Minimierung der Versiegelung

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung getroffen.

Danach sind, soweit wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Erreicht werden kann dies durch die Verwendung von Materialien wie zum Beispiel einer wassergebundenen Decke, Kies, Rasengittersteine oder einem Öko-Pflaster. Befestigte, nicht überdachte Flächen sind z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen.

**Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen / Nutzung der Vorgärten / Dachbegrünung / Tiefgaragenbegrünung**

Die Festsetzungen zur Eingrünung und der Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

**Weitere gestalterische Festsetzungen**

Festsetzungen zu den Einfriedungen der Grundstücke dienen im Wesentlichen dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme.

**6. Planungsdaten**

Gesamtgebiet	8489 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet	4448 m <sup>2</sup>	53 %
Mischgebiet	3032 m <sup>2</sup>	35 %
Öffentliche Grünfläche	325 m <sup>2</sup>	4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	684 m <sup>2</sup>	8 %

Tab. 3: Planungsdaten

**7. Auswirkungen der Planung**

**7.1 Öffentliche und private Folgeeinrichtungen**

Entsprechend den Darlegungen der übergeordneten Planung sind alle erforderlichen Einrichtungen ausreichend dimensioniert, so dass keine öffentlichen und privaten Folgeeinrichtungen durch den Bebauungsplan initiiert werden.

**7.2 Altlasten / Altflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich fünf registrierte Altflächen. Für alle Flächen wurden im Auftrag der Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG von einem Sachverständigenbüro (Büro für Geotechnik und Umwelt, Dipl. Geol. Jürgen Fischbach, Mauerstraße 4, 64289 Darmstadt) im Zeitraum von September bis Dezember 2016 historische Untersuchungen vorgenommen und die Flächen hinsichtlich ihres Konfliktpotentials mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Ergebnis aus dieser historischen Recherche:

4 Grundstücke der Branchenklasse 2 - 3:

Schlüssel	B-Kl.	Branche	Adresse	Bestand
431.013.020-001.554	3	Gas- und Wasserinstallation	Sedanstraße 19	Wohnhaus: leerstehend, unterkellert Garage und Gartenschuppen: leerstehend, nicht unterkellert <b>kein Konfliktpotential – kein Handlungsbedarf</b>
431.013.020-001.557	3	Schreinerei	Sedanstraße 25A	Wohnhaus (keine genaueren Angaben möglich, da nicht zugänglich), ehemaliger Betrieb einer Schreinerei auf diesem

				Standort nicht zu vermuten <b>kein Konfliktpotential – kein Handlungsbedarf</b>
431.013.020-001.390	2 3	Bauspenglerei  Klempnerei/ Gas- /Wasser-/Heizungs- /Lüftungsinstallation	Martin-Kärcher- Straße 6	Wohnhaus: unterkellert Nebengebäude mit Wohnnutzung  Garagen <b>kein Konfliktpotential – kein Handlungsbedarf</b>
431.013.020-001.605	3	Malerbetrieb	Wilhelmstraße 25	Wohnhaus: unterkellert Zweites Wohnhaus: Im hinteren Bereich des Grundstücks; Sommerküche mit Abstellraum: teilweise unterkellert; Garage; mehrere Schuppen <b>kein Konfliktpotential – kein Handlungsbedarf</b>

1 Grundstück der Branchenklasse 4:

Schlüssel	B-Kl.	Branche	Adresse	Bestand
431.013.020-001.617	4	Hoch- und Tiefbau	Wilhelmstraße 21	Wohnhaus: bewohnt und unterkellert Anbau: ehemals Wohnnutzung, unterkellert Offener Schuppen: nicht unterkellert <b>der Altlastenverdacht kann entkräftet werden – kein Handlungsbedarf</b>

Tab. 4: Einzelfallbewertung Altflächen

Die Einzelfallbewertung nach dem Handbuch Altlasten, Band 5, Bewertung von Altflächen, Teil 1 (Anlage 7) ergab bei allen fünf Standorten für alle bewerteten Schutzgüter keinen weiteren Handlungsbedarf. Die detaillierte Bewertung hinsichtlich des Altlastenverdachts ist den Einzelberichten im Gutachten zu entnehmen.

Laut Gutachter werden für alle bewerteten Standorte aufgrund des jetzigen Kenntnisstands, der jetzigen baulichen Situation, der erkennbaren Gebäudenutzungen, der sonstigen dokumentierten Rechercheergebnisse und der Einzelfallbewertung nach dem Handbuch Altlasten, Band 5, Bewertung von Altflächen, Teil 1 keine weiteren umwelttechnischen Untersuchungen im Hinblick auf eine Gefährdung von Schutzgütern empfohlen. Die Recherchen ergaben keine konkreten Anhaltspunkte, die einer weiteren Wohnnutzung der Grundstücke entgegenstehen.

## 8. Abwägung

### 8.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Termin)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.06.2017 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und u.a. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 12.10.2017 mit Frist zum 13.11.2017 um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Anregungen wurden vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.06.2017 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der TÖB gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.05.2019 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 27.06.2019.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für den ländlichen Raum  
 Arbeitsamt Darmstadt, Dienststelle Lampertheim  
 Bauernverband Lampertheim  
 Botanische Vereinigung für Naturschutz BVNH, Marburg  
 Bund für Umwelt- und Naturschutz BUND, Frankfurt  
 Bundesvermögensamt Frankfurt  
 Deutsche Bahn Immobilien, Frankfurt  
 Deutsche Bundeswehr, Wehrbereichsverwaltung West  
 Evangelische Kirche, „Martin- Luther Gemeinde“, Lampertheim  
 Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
 Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell  
 Hessisches Forstamt, Lampertheim  
 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) (früher Hess. Immobilienmanagement, Darmstadt)  
 Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
 Hessenwasser GmbH & Co. KG  
 Kath. Kirchengemeinde „Maria Verkündigung“, Lampertheim  
 Kath. Kirchengemeinde „St. Andreas“, Lampertheim  
 Kreishandwerkerschaft Bergstraße, Bensheim  
 Kreislandwirt  
 Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim  
 Magistrat der Stadt Bürstadt  
 Magistrat der Stadt Heppenheim  
 Magistrat der Stadt Lorsch  
 Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen, Wetzlar  
 Ortsbauernverband Lampertheim, Gerd Knecht  
 Ortslandwirt Lampertheim, Helmut Steinmetz  
 Regierungspräsidium Kampfmittelräumdienst, Darmstadt  
 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden  
 Stadt Hemsbach, Stadtverwaltung  
 Stadt Worms, Stadtverwaltung  
 Technisches Überwachungsamt, Darmstadt  
 Verband Hessischer Fischer, Wiesbaden  
 Verband Region Rhein-Neckar  
 Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH VRN, Mannheim  
 Wasser- und Schifffahrtsamt, Mannheim  
 Wasserverband Bürstadt  
 Wirtschafts- u. Gewerbevereinigung e.V. (Bürstadt)  
 Wirtschafts- und Verkehrsverein Lampertheim e.V.

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

<b>Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände</b>	<b>Erhaltene Hinweise / Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
Amprion GmbH	Keine Bedenken	
Deutsche Telekom T-Com,	keine Bedenken	
Eisenbahn Bundesamt EBA, Frankfurt	Keine Bedenken	
Elektrizitätswerk Rheinhessen AG (EWR), Worms	keine Bedenken	
GASCADE Gastransport GmbH (fr. Wingas)	Keine Bedenken	
Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis	Keine Bedenken	
Industrie- und Handelskammer, Darmstadt	Keine Bedenken	
Magistrat der Stadt Viernheim	Keine Bedenken	
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	Keine Bedenken	

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

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>Amt für Bodenmanagement Heppenheim 11.06.2019</p>	<p>Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Privateigentum. Es handelt sich bei den Alteigentümern um verschiedene Eigentümer, die nicht zueinander in einer Beziehung stehen. Aufgrund der Grundstückssituation ist eine umfassende Bodenordnung erforderlich. Die künftig öffentlichen Flächen sind in das Eigentum der Stadt zu überführen. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentumsverhältnisse eine Baulandumlegung nach BauGB durchzuführen. Gerne Beraten wir Sie über dieses Verfahren.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b> Die meisten Grundstücke sind bereits im Besitz des Erschließungsträgers. Gemäß städtebaulichem Vertrag gehen die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen in das Eigentum der Stadt über.</p> <p>Die Bodenordnung erfolgt voraussichtlich über eine vereinfachte Baulandumlegung. Dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bauleitplanverfahrens, so dass die Anregungen nur zur Kenntnis genommen werden.</p>
<p>Kreis Bergstraße Heppenheim 27.06.2019</p>	<p><b>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</b></p> <p>1. Die GFZ für das Mischgebiet beträgt laut Festsetzung 1,6. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die für Mischgebiete gemäß Abs. 1 vorgesehene Obergrenze von 1,2 „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden (...)“. Im Rahmen der städtebaulichen Begründung sind Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ein zu berücksichtigender Belang (s. Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 17 Rn. 16). Deshalb regen wir an, entsprechende Auswirkungen der Höhenfestsetzungen in den Unterlagen darzulegen. Da im Falle eines Gebäudes mit Flachdach die Traufwand- der Firsthöhe entspricht, könnte im Vergleich zur bis zu 10,3 m hohen Umgebungsbebauung bei Ausnutzung der Festsetzung z.B. ein 16,8 m hohes Gebäude mit 3 m hohem eingerücktem Staffelgeschoss, d.h. insgesamt knapp 20 m Gebäudehöhe (was fast der doppelten Höhe des Bestands entspräche), entstehen.</p> <p>2. Laut Festsetzung A.2 müssen unterirdische Anlagen „entweder durch einen oberirdischen Baukörper oder eine mindestens 40 cm</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p><b>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</b> Zu 1. Die Begründung wird hinsichtlich der Auswirkungen der Höhenfestsetzungen ergänzt.</p> <p>Im Falle eines Gebäudes mit Flachdach entspricht die Firsthöhe der höchstzulässigen Traufhöhe. Die maximal zulässige Traufwandhöhe im Plangebiet beträgt 12,5 m. Bei einem Gebäude mit Flachdach dürfen diese maximalzulässigen 12,5 m Höhe nur durch ein maximal 3 m hohes Staffelgeschoss überschritten werden. Die maximal mögliche Höhe eines Gebäudes in dem Gebiet ist demnach mit Flachdach 15,5 m und mit z.B. einen Satteldach 16,8 m. Eine Gebäudehöhe von 20 m kann entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entstehen.</p> <p>Zu 2. Dass unterirdische Anlagen entweder durch einen oberirdischen Baukörper oder eine mindestens 40 cm mächtige,</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p><i>mächtige, durchwurzelungsfähige Bodenschicht überdeckt sein</i>“. In der Begründung, Kapitel 5.2, wird als Voraussetzung für die Zulässigkeit einer erhöhten GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche lediglich eine 40 cm dicke Bodenschicht genannt. Wir bitten, dies klarzustellen.</p> <p>3. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 13.11.2017 regen wir bezüglich Punkt A.3 an, konkret festzusetzen, an welche Nachbargrenze im WA1 in der abweichenden Bauweise gebaut werden darf, um eine eindeutige Auslegung der Festsetzung zu gewährleisten. Zur Zulässigkeit einer Festsetzung von zwei Bauweisen (siehe Nutzungsschablone zu WA1) für ein Baugebiet wurden keine Aussagen getroffen bzw. keine Abwägung vorgelegt.</p> <p>4. Gemäß Festsetzung A.10.1 ist auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser „zur Versickerung zu bringen“. Laut Kapitel 5.4 der Begründung wurde hierzu eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, durch welche „die Versickerungsmöglichkeit grundsätzlich nachgewiesen wurde“. Da das Gutachten den Beteiligungsunterlagen nicht beigelegt wurde, können diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden. Wir weisen jedoch vorsorglich – auch im Hinblick auf Umsetzungsschwierigkeiten einer (festgesetzten) Versickerung in diversen aktuellen Fällen – darauf hin, dass eine Festsetzung nur dann anwendbar und durchsetzbar ist, wenn sie tatsächlich durchführbar ist.</p> <p>Im Übrigen bitten wir zu beachten, dass die Entwässerung (einschließlich der Versickerung) seit Inkrafttreten der Novelle der Hessischen Bauordnung am 06.07.2018 kein Prüfgegenstand der Erschließung mehr ist und somit im Baugenehmigungsverfahren nicht abgeprüft wird. Daher empfehlen wir, realisierbare Entwässerungsvarianten bereits im Bauleitplanverfahren zu ergründen.</p>	<p>durchwurzelungsfähige Bodenschicht überdeckt sein muss, wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Zu 3. Der Anregung wird gefolgt und die textlichen Festsetzungen wie folgt formuliert:                  "In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze und/ oder mit einer Mindestbreite von 6,0 m auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude mit Grenzabstand gemäß HBO zu errichten."</p> <p>Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>5. Bezüglich möglicher Spielflächen für Kinder wird in Kapitel 5.4 der Begründung auf die Festsetzung eines „verkehrsberuhigten Bereichs“ verwiesen. Da uns eine Abwägung nicht vorliegt, weisen wir, wie in unserer Stellungnahme vom 13.11.2017, angesichts der geplanten überwiegenden Wohnnutzung auf § 8 Abs. 2 HBO hin und bitten ggf. um Berücksichtigung.</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>1. Die Artenschutzprüfung (ASP) war bereits Gegenstand der Planunterlagen zum Vorentwurf. Wir weisen darauf hin, dass diese nicht Teil der Planunterlagen des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans ist. Wir beziehen uns daher nachfolgend auf die ASP zum Vorentwurf.</p> <p>2. Einige unserer Anregungen in der Stellungnahme vom 13.11.2017 wurden nicht in die Planung übernommen. Die Gründe, warum diese nicht übernommen worden sind, sind uns nicht bekannt, da uns Ihre Abwägung zu unserer Stellungnahme nicht vorliegt. Daher nehmen wir die bislang nicht übernommenen Punkte im Folgenden nochmals auf und regen an, diese in der Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laut Artenschutzprüfung (ASP) besteht das Erfordernis für das Aufhängen von Nistkästen für Fledermäuse als CEF-Maßnahme. Dieses Erfordernis wurde ebenso wenig berücksichtigt wie unser</li> <li>▪ ergänzender Hinweis auf die notwendige örtliche Konkretisierung (wo werden die Nistkästen hingehängt?).</li> <li>▪ Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (V2) wurde in der ASP eine zeitliche Begrenzung für den Abriss von Gebäuden auf das Winterhalbjahr benannt. Wir bitten um Überprüfung der Aufnahme als Festsetzung.</li> <li>▪ Als Maßnahme zur Minimierung der Eingriffe sollte ein Mindestbodenabstand von 10 cm bei Zäunen ergänzt werden, um den Bewegungsraum von Kleinsäugetern (z. B. Igel) nicht mehr als nötig einzuschränken.</li> </ul>	<p>Zu 5. Die bauordnungsrechtliche Vorgabe zur Errichtung eines Spielplatzes ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Im Zuge der Errichtung des Mehrfamilienhauses Ecke Wilhelmstraße / Eleonorenstraße wird ein privater Spielplatz entsprechend des § 8 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 HBO errichtet. Des Weiteren befindet sich ein großer öffentlicher Spielplatz im naheliegenden Stadtpark.</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Zu 1. Die ASP ist seit dem Vorentwurf nicht verändert worden und ist nur irrtümlich nicht den TÖB Unterlagen erneut beigefügt worden. Daher ist die Bezugnahme der UNB korrekt</p> <p>Zu 2. Die Anregungen werden vollumfänglich berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und die Nistkästen verortet. Im Übrigen sind im September 2017 entsprechende Fledermauskästen im Stadtpark bereits aufgehängt worden. Dieser Teil der CEF Maßnahme ist daher bereits umgesetzt. Die Nistkästen für Nischenbrüter sind bestellt und werden bis Ende 2019 aufgehängt.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<p>3. Zu der Festsetzung A.10.2 (2. Punkt) sollte ergänzt werden, dass im Falle der Betroffenheit eines Winterquartiers eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde notwendig ist bzw. das weitere Vorgehen (zeitliche Verschiebung, Ersatzquartier etc.) mit der UNB abzuklären ist.</p>	<p>Zu 3. Die Anregungen werden vollumfänglich berücksichtigt</p>
<p>Regierungspräsidium Darmstadt 01.07.2019 (verfristet)</p>	<p>Der geplante Geltungsbereich ist im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 weiterhin als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Das vorliegende Pilotprojekt zur städtebaulichen Innenentwicklung begrüße ich sehr.</p> <p>Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege verweise ich zum Bebauungsplanentwurf „Quartier Sedanstraße – West“ auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.</p>	<p>Siehe Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.</p>
<p>Energieried 28.06.2019 (verfristet)</p>	<p>Für einen Leitungsverlauf über den Tiefgaragen und deren unterirdische Verbindungen räumen wir Bedenken ein. Dieser ist nur entsprechend der Vorgaben der ENERGIERIED möglich.</p>	<p>Es ist nicht geplant die Versorgungsleitungen über den Tiefgaragen zu verlegen. Eine Tassenkoordinierung findet bereits statt, ist aber nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Daher können die Bedenken nur zur Kenntnis genommen werden.</p>

### **8.3 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die erneute Beteiligung der TÖB gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.08.2019 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 30.08.2019. Da es sich um eine erneute Beteiligung handelt, erfolgte eine Beteiligung mit verkürzter Frist. Zudem durfte nur Stellung zu den überarbeiteten Bereichen genommen werden. Da die wesentlichen Änderungen den Artenschutz betreffen, wurden nur folgende Träger und Behörden beteiligt:

Botanische Vereinigung für Naturschutz BVNH

Bund für Umwelt- und Naturschutz BUND

Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz

Kreisausschuss des Kreises Bergstraße

Landesjagdverband Hessen e.V.

Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind keine Belange vorgetragen worden. Lediglich der Kreis Bergstraße und das Regierungspräsidium Darmstadt haben eine Stellungnahme abgegeben. Alle Hinweise dieser Stellungnahme betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die Bauausführung bzw. die Umsetzung des Bebauungsplans.

### **8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 26.08. bis 27.09.2019 wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

# Bebauungsplan ‚Quartier Sedanstraße‘ 1. Bauabschnitt Lampertheim



## Artenschutzgutachten

BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung

Kilsbacher Straße 9, 64395 Brensbach

Tel. 06161 / 912233, [www.BfL-odw.de](http://www.BfL-odw.de)

September 2017

## Inhalt

1. Beschreibung des Eingriffsvorhabens und Aufgabenstellung .....	4
2. Rechtliche Grundlagen und Methodik .....	7
3. Beschreibung des Eingriffsbereichs.....	9
3.1 Biotop.....	9
3.2 Fauna.....	12
3.2.1 Fledermäuse .....	12
3.2.2 Avifauna .....	14
3.2.3 Reptilien .....	16
4. Wirkungen des Vorhabens.....	17
5. Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen .....	18
5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	19
Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> ) .....	19
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> ) .....	23
5.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie .....	27
Haussperling ( <i>Passer domesticus</i> ).....	29
6. Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	32
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung .....	32
6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	32
7. Zusammenfassung .....	33
Literatur.....	35

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Grenze des Gebietes ‚Quartier Sedanstraße‘ .....	4
Abbildung 2	Luftbild des ‚Quartiers Sedanstraße‘ .....	5
Abbildung 3	Abgrenzung des 1. Bauabschnittes .....	6
Abbildung 4	Abrissgebäude im 1. Bauabschnitt des ‚Quartiers Sedanstraße‘ .....	17

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Termine der Detektorbegehungen .....	13
Tabelle 2	Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten .....	14
Tabelle 3	Termine der avifaunistischen Erfassungen .....	14
Tabelle 4	Im Untersuchungsgebiet vorkommende Vogelarten .....	15
Tabelle 5	Begehungstermine zur Erfassung von Reptilien .....	16
Tabelle 6	Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten.....	28
Tabelle 7	Maßnahme zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten.....	32

## Verzeichnis der Fotos

Foto 1	Blick in die Wilhelmstraße – südliche Begrenzung des ‚Quartiers Sedanstraße‘ .....	9
Foto 2	Innenhof Wilhelmstraße Nr. 33 .....	9
Foto 3	Zur Wilhelmstraße Nr. 33 gehörende verbuschende Gartenbrache .....	10
Foto 4	Östlich an die Gartenbrache grenzender Zier- und Nutzgarten.....	10
Foto 5	Rasenfläche mit Walnuss im Westen des 1. Bauabschnittes.....	11
Foto 6	Alte Scheune mit Efeubewuchs und Bambus auf der Gartenbrache.....	11
Foto 7	Dach der Scheune Wilhelmstraße Nr. 33.....	12

## 1. Beschreibung des Eingriffsvorhabens und Aufgabenstellung

Die Stadt Lampertheim stellt für den in Abbildung 1 dargestellten Bereich den Bebauungsplan ‚Quartier Sedanstraße‘ auf. Das Quartier befindet sich in zentraler Lage von Lampertheim. Es ist durch ältere Ein- und Mehrfamilienhäuser und durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäudekomplexe geprägt. Im Zentrum des Quartiers befinden sich Gärten und Gartenbrachen (s. Abbildung 2).

Die Bauleitplanung gliedert sich in einzelne Abschnitte. Das Büro für Landschaftsökologie wurde Ende April 2017 von der Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG damit beauftragt, für den 1. Bauabschnitt eine Artenschutzprüfung zu erstellen.

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wird untersucht, wie artenschutzrelevante besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.



Abbildung 1 Grenze des Gebietes ‚Quartier Sedanstraße‘



Abbildung 2 Luftbild des ‚Quartiers Sedanstraße‘ (unten die Eleonorenstraße, Auszug aus dem GIS der Stadt Lampertheim)

Die Abgrenzung des 1. Bauabschnittes geht aus Abbildung 3 hervor. Er befindet sich am Westrand des ‚Quartiers Sedanstraße‘.



Abbildung 3 Abgrenzung des 1. Bauabschnittes (Stand: Entwurf August 2016)

## 2. Rechtliche Grundlagen und Methodik

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die streng und besonders geschützten Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG definiert.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gemäß **§ 44 Abs. 5 BNatSchG** die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur eingeschränkt:

- so sind in diesen Fällen die Verbotstatbestände lediglich für die wild lebenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die die europäischen Vogelarten und sonstige in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführte Verantwortungsarten zu betrachten (die Verordnung liegt nicht vor).
- Werden diese durch ein Vorhaben betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gilt dies entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Gemäß **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,

4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der FFH-Richtlinie und Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie sind zu beachten. Danach darf eine Ausnahme nur erteilt werden, wenn für die Art weiterhin ein günstiger Erhaltungszustand besteht. Ist das nicht der Fall, kann eine Ausnahme nur erteilt werden, wenn hinreichend nachgewiesen ist, dass die Ausnahme den ungünstigen Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern kann.

### Methodik der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Vorgehensweise richtet sich nach dem aktuellen ‚Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen‘ (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2015), wonach sich die folgenden Arbeitsschritte ergeben:

- Bestandserfassung
- Projektbeschreibung und Konfliktanalyse
- Maßnahmenplanung und ggf.
- ggf. Klärung der Ausnahmevoraussetzungen.

### 3. Beschreibung des Eingriffsbereichs

#### 3.1 Biotope

Der 1. Bauabschnitt weist in seinen straßenseitigen Randbereichen Gebäude und Hofflächen auf. Der Versiegelungsgrad ist hier hoch. Dies gilt nicht für die Hoffläche im Bereich des Wohnhauses Wilhelmstraße Nr. 33 hier liegen eine Ruderalvegetation und eine Tendenz zur Verbuschung vor.



Foto 1 Blick in die Wilhelmstraße – südliche Begrenzung des ‚Quartiers Sedanstraße‘



Foto 2 Innenhof Wilhelmstraße Nr. 33

Der zu dem Wohnhaus Wilhelmstraße Nr. 33 gehörende große Garten wird nicht mehr gepflegt. Die Gartenbrache ist durch eine starke Verbuschung und die Ausbreitung einer hochwüchsiges Bambus-Art gekennzeichnet. In der Bodenvegetation dominiert Efeu. An diese Gartenbrache grenzen im Norden und im Osten strukturreiche gepflegte Hausgärten und im Westen Gärten, die gering strukturiert und im Wesentlichen durch größere Rasenflächen geprägt sind. Hier tritt im Frühjahr verbreitet die Trauben-Hyazinthe (*Muscari spec.*, s. Titelbild) auf. An die Rasenflächen grenzt im Westen eine kleine Gartenbrache mit ruderaler Vegetation an.



Foto 3 Zur Wilhelmstraße Nr. 33 gehörende verbuschende Gartenbrache



Foto 4 Östlich an die Gartenbrache grenzender Zier- und Nutzgarten

Ältere Laubbäume sind in den Gärten und Gartenbrachen mit Ausnahme einer Walnuss nicht vorhanden. Bemerkenswert ist die zum Wohnhaus Nr. 33 gehörende nicht mehr genutzte alte Scheune. Sie besitzt eine üppige Wandbegrünung aus altem Efeu und zahlreiche Unterschlupfmöglichkeiten für Nischenbrüter und Fledermäuse.



Foto 5 Rasenfläche mit Walnuss im Westen des 1. Bauabschnittes



Foto 6 Alte Scheune mit Efeubewuchs und Bambus auf der Gartenbrache Wilhelmstraße Nr. 33

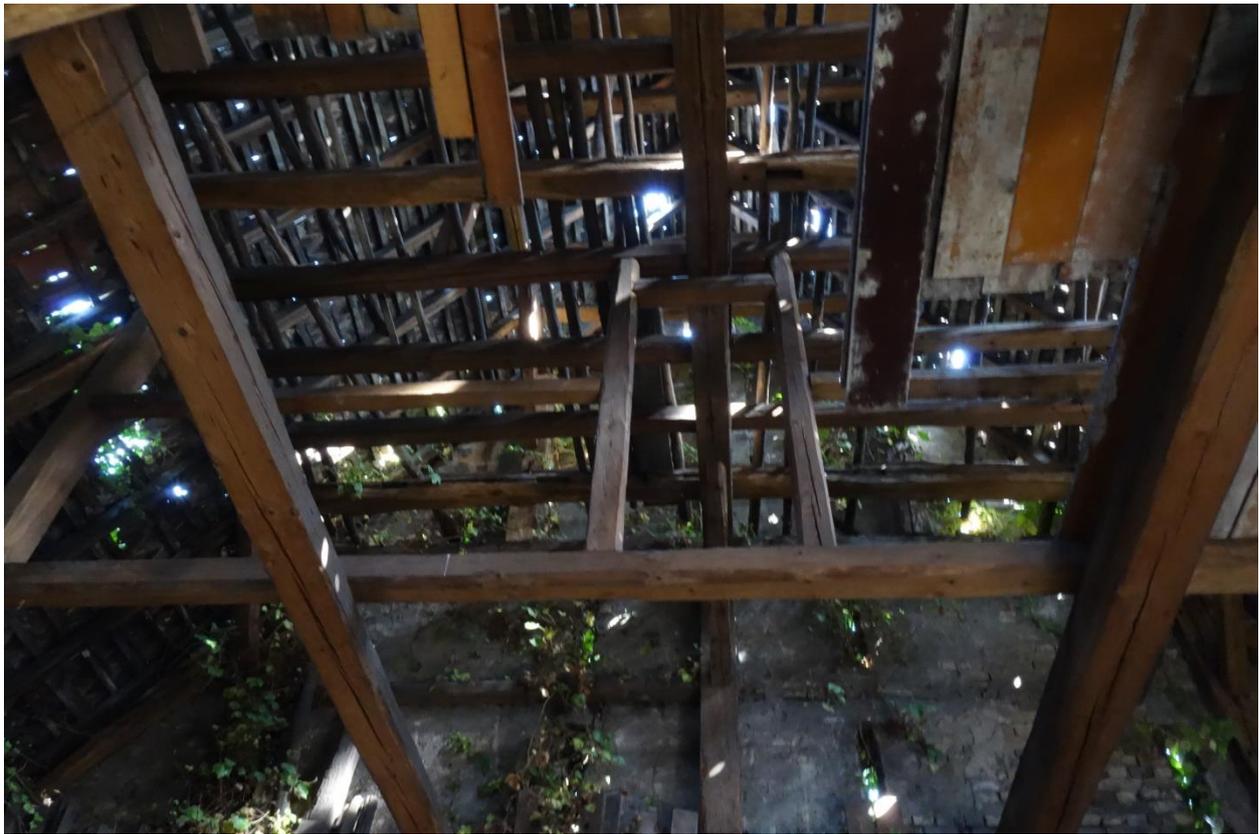


Foto 7 Dach der Scheune Wilhelmstraße Nr. 33

## 3.2 Fauna

In der Zeit zwischen Anfang April und Ende Juli 2017 fanden Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien statt. Bei einer ersten Begehung am 04. April 2017 wurden die Bäume auf Höhlen und Spalten hin kontrolliert. Die Bäume sind noch nicht sehr alt und dickstämmig. Baumhöhlen wurden in den Bäumen nicht beobachtet.

An den Begehungstagen wurde jeweils in den angegebenen Zeiträumen in der Sedanstraße, der Römerstraße und einem weiteren Projektgebiet im Nahbereich erfasst. Daher wurde mehrfach zwischen den Gebieten gewechselt.

### 3.2.1 Fledermäuse

#### **Methodik**

Zur Erstellung des Gutachtens erfolgten im Sommer des Jahres 2017 Kartierungen mittels Detektorbegehungen zur Erfassung des Artenspektrums im Untersuchungsgebiet.

Die Artnachweise basieren auf der akustischen Erfassung mit Hilfe des Fledermausdetektors Batlogger. Als Beobachtungshilfe bei den abendlichen Exkursionen dienten auch ein Ultraschalldetektor mit Zeitdehnungsfunktion (Pettersson), und ein Detektor der Firma Ciel-electronique, der Laute von Fledermäusen über die ganze Breite des Rufspektrums notiert.

Wenn möglich wurden für die Artidentifikation neben den Lautaufzeichnungen auch Sichtbeobachtungen der Tiere genutzt.

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte an drei Terminen:

Erfassungsnacht	Uhrzeit zwischen	Witterung
20.05.2017	22.30 - 24.00	kein Niederschlag, 14 – 16 °C
02.06.2017	21.30 – 23.00	kein Niederschlag, 23,5 °C
26.07.2017	21.15 – 23.15	kein Niederschlag, 16 – 18,5 °C

Tabelle 1 Termine der Detektorbegehungen

## Ergebnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs konnten über die Rufkontakte sicher drei Fledermausarten nachgewiesen werden. Ein Vorkommen weiterer Arten im Gebiet (*Plecotus spec.* / *Myotis spec.*) ist möglich. Nicht alle Arten können durch Rufe ohne Sichtbeobachtung nachgewiesen werden. Gerade Zwillingarten, wie die Langohren (Braunes bzw. Graues Langohr, *Plecotus auritus* bzw. *P. austriacus*) und die Bartfledermäuse (Große bzw. Kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii* bzw. *M. mystacinus*)) können an Hand der Laute nicht unterschieden werden.

Aus der näheren Umgebung (Innenstadt – Kirchen, Dachböden) sind Quartiere sowohl von Braunem und Grauem Langohr als auch von dem Großen Mausohr bekannt, beide Bartfledermaus-Arten kommen zumindest in der weiteren Umgebung vor (mdl. Mitt. Frau Hartkorn, NABU Lampertheim und Herr Bernd, NABU Bergstraße).

Ausflüge von Fledermäusen aus Gebäuden wurden nicht beobachtet. Auf eine Quartiereignung für Fledermäuse hin untersucht wurde die zum Abriss vorgesehene Scheune auf dem Grundstück Wilhelmstraße 33. Hier sind aufgrund der offenen Bauweise, des fehlenden Kellers und des defekten Daches keine Winterquartiere zu erwarten. Sommerquartiere im Scheunenbereich in Spalten und Mauernischen sind möglich. Es gab in den untersuchten Bereichen keine Hinweise auf einen Aufenthalt von Fledermäusen (Kotspuren, Sichtbeobachtung).

Die meisten Fledermausnachweise im Untersuchungsgebiet sind der Zwergfledermaus zuzuordnen. Die Art wurde an allen Terminen und mit jeweils mehreren Exemplaren nachgewiesen und ist deutlich individuenreicher als die anderen Arten präsent. Das frühabendliche Auftreten von Zwergfledermäusen im UG lässt Quartiere in der näheren Umgebung (Kirchen, angrenzende Bebauung) vermuten. Ein reger Ein- bzw. Überflug aus Richtung Nordosten in und über die untersuchten Flächen deutet auf ein Quartier im näheren Umfeld des geplanten Vorhabens hin.

Jagende Zwergfledermäuse waren regelmäßig über dem untersuchten Areal unterwegs. Vorwiegend nutzen die Tiere die Gärten im Anschluss an die Bebauung. Einzelne Tiere waren auch jagend an Straßenbäumen in der Wilhelmstraße und der Eleonorenstraße zu beobachten.

Die Breitflügelfledermaus wurde an den Begehungstagen nur einmal im Bereich der Wilhelmstraße/Eleonorenstraße jagend beobachtet. Ebenfalls vereinzelt und jagend wurde der Abendsegler im Gebiet gesehen.

Artnamen dt.	wiss.	EU	RL-D	RL-H	Nachweis
Abendsegler	Nyctalus noctula	IV	V	3	zwei Nachweise
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	IV	G	2	ein Nachweis
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	IV	-	3	an allen Terminen häufig, am 02.06.2017 sehr häufig

Tabelle 2 Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten

RL D: Meinig et al. 2009, RL Hessen: Kock & Kugelschaffer 1996

2 stark gefährdet

3 gefährdet

G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

V Arten, die aktuell noch nicht gefährdet sind, von denen aber zu befürchten ist, dass sie in den nächsten zehn Jahren gefährdet sein werden, wenn bestimmte Faktoren weiterhin einwirken (Vorwarnliste)

EU europarechtlich geschützte Art

IV im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Art

### 3.2.2 Avifauna

#### Methodik

Im Frühjahr/Sommer des Jahres 2017 erfolgte eine Kartierung der Brutvögel mit vier Begehungen. Die Begehungszeiten für die Erfassungen erfolgten nach den Empfehlungen von Südbeck et al. (2005). Die Determination der Arten erfolgte durch den Reviergesang und durch Sichtbeobachtung. Zur Beurteilung des Status wurde zusätzlich auch das Verhalten der Arten (z. B. Futter eintragend, Junge führend) hinzugezogen.

Datum	Uhrzeit	Witterung
13.04.2017	05.45 – 07.15	bedeckt, 7 °C
21.04.2017	05.45 – 07.15	dunstig, 3 °C
10.05.2017	11.00 – 12.00	sonnig, 16 °C
30.05.2017	09.00 – 10.00	leicht schwül, bedeckt, 22 – 23,5 °C

Tabelle 3 Termine der avifaunistischen Erfassungen

## Ergebnisse

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 12 Vogelarten mit Brutnachweis kartiert. Die Zahl der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten ist höher, nimmt man die Nahrungsgäste hinzu.

Das Artenspektrum des Areals wird dominiert von weit verbreiteten Arten wie Amsel, Blau- und Kohlmeise, Buchfink und Mönchsgrasmücke. Als Nahrungsgast wurde der Turmfalke (Brut im Umfeld ?) innerhalb des Geltungsbereichs beobachtet. Aus der näheren Umgebung fliegen Bachstelze, Feldsperling und Girlitz zur Nahrungssuche ein. Weitere Nahrungsgäste sind Elster, Rabenkrähe, Schwalben und Tauben.

Artname dt.	wiss.	RL-D	RL-HE	sg	Erhaltungszustand	Nachweis 2017
<b>Amsel</b>	<b>Turdus merula</b>	-	-	-	<b>günstig</b>	<b>BV</b>
Bachstelze	Motacilla alba	-	-	-	<b>günstig</b>	NG
<b>Blaumeise</b>	<b>Parus caeruleus</b>	-	-	-	<b>günstig</b>	<b>BV</b>
<b>Buchfink</b>	<b>Fringilla coeleps</b>	-	-	-	<b>günstig</b>	<b>BV</b>
Elster	Pica pica	-	-	-	<b>günstig</b>	NG
Feldsperling	Passer montanus	V	V	-	ungünstig / unzureichend	NG
Girlitz	Serinus serinus	-	V	-	ungünstig / unzureichend	NG
<b>Grünfink</b>	<b>Carduelis chloris</b>	-	-	-	<b>günstig</b>	<b>BV</b>
<b>Hausperling</b>	<b>Passer domesticus</b>	V	V	-	ungünstig / unzureichend	<b>BV</b>
<b>Hausrotschwanz</b>	<b>Phoenicurus ochruros</b>	-	-	-	<b>günstig</b>	<b>BV</b>
<b>Haustaube</b>	<b>Columba livia f. dom.</b>	-	-	-	-	<b>BV</b>
<b>Kohlmeise</b>	<b>Parus major</b>	-	-	-	<b>günstig</b>	<b>BV</b>
Mauersegler	Apus apus	-	-	-	ungünstig / unzureichend	NG
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	3	3	-	ungünstig / unzureichend	NG
<b>Mönchsgrasmücke</b>	<b>Sylvia atricapilla</b>	-	-	-	<b>günstig</b>	<b>BV</b>
Rabenkrähe	Corvus corone	-	-	-	<b>günstig</b>	NG
Rauchschalbe	Hirundo rustica	3	3	-	ungünstig / unzureichend	NG
Ringeltaube	Columba palumbus	-	-	-	<b>günstig</b>	NG
<b>Rotkehlchen</b>	<b>Erithacus rubecula</b>	-	-	-	<b>günstig</b>	<b>BV</b>
Singdrossel	Turdus philomelos	-	-	-	<b>günstig</b>	NG
<b>Star</b>	<b>Sturnus vulgaris</b>	3	-	-	<b>günstig</b>	<b>BV</b>
Turmfalke	Falco tinnunculus	-	-	x	<b>günstig</b>	NG
<b>Zaunkönig</b>	<b>Troglodytes troglodytes</b>	-	-	-	<b>günstig</b>	<b>BV</b>

Tabelle 4 Im Untersuchungsgebiet vorkommende Vogelarten

RL D: Grüneberg et al. 2016, RL Hessen: Werner et al. 2015

BV Brutvogel  
NG Nahrungsgast

3 gefährdet

V Arten, die aktuell noch nicht gefährdet sind, von denen aber zu befürchten ist, dass sie in den nächsten zehn Jahren gefährdet sein werden, wenn bestimmte Faktoren weiterhin einwirken (Vorwarnliste)

sg streng geschützte Art

### 3.2.3 Reptilien

Ein Auftreten von Reptilien (insbesondere der Zauneidechse) in der Fläche konnte aufgrund der Vegetationsstruktur und aufgrund des örtlichen Klimas nicht ausgeschlossen werden. Es wurden daher in der Vegetationsperiode 2017 drei Begehungen zur Erfassung von Reptilien durchgeführt. Bei den Begehungen erfolgte kein Nachweis der Zauneidechse oder einer anderen Reptilienart im Bereich der Flur 1, Flurstücke 25, 28, 29, 34/1, 35/3 und 37.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird davon ausgegangen, dass nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Reptilienarten von der Umsetzung der Planung im Bauabschnitt 1 nicht betroffen sind.

Datum	Uhrzeit	Witterung
04.04.2017	14.30 – 16.00	sonnig, 18,5 °C
10.05.2017	11.00 – 12.00	sonnig, 16 °C
30.05.2017	09.00 – 10.00	leicht bedeckt, schwül, 22 – 23,5 °C

Tabelle 5 Begehungstermine zur Erfassung von Reptilien

## 4. Wirkungen des Vorhabens

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäude zum Teil abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Die bislang nicht bebauten Flächen im Zentrum des Quartiers sollen erschlossen und im Rahmen einer Nachverdichtung bebaut werden.

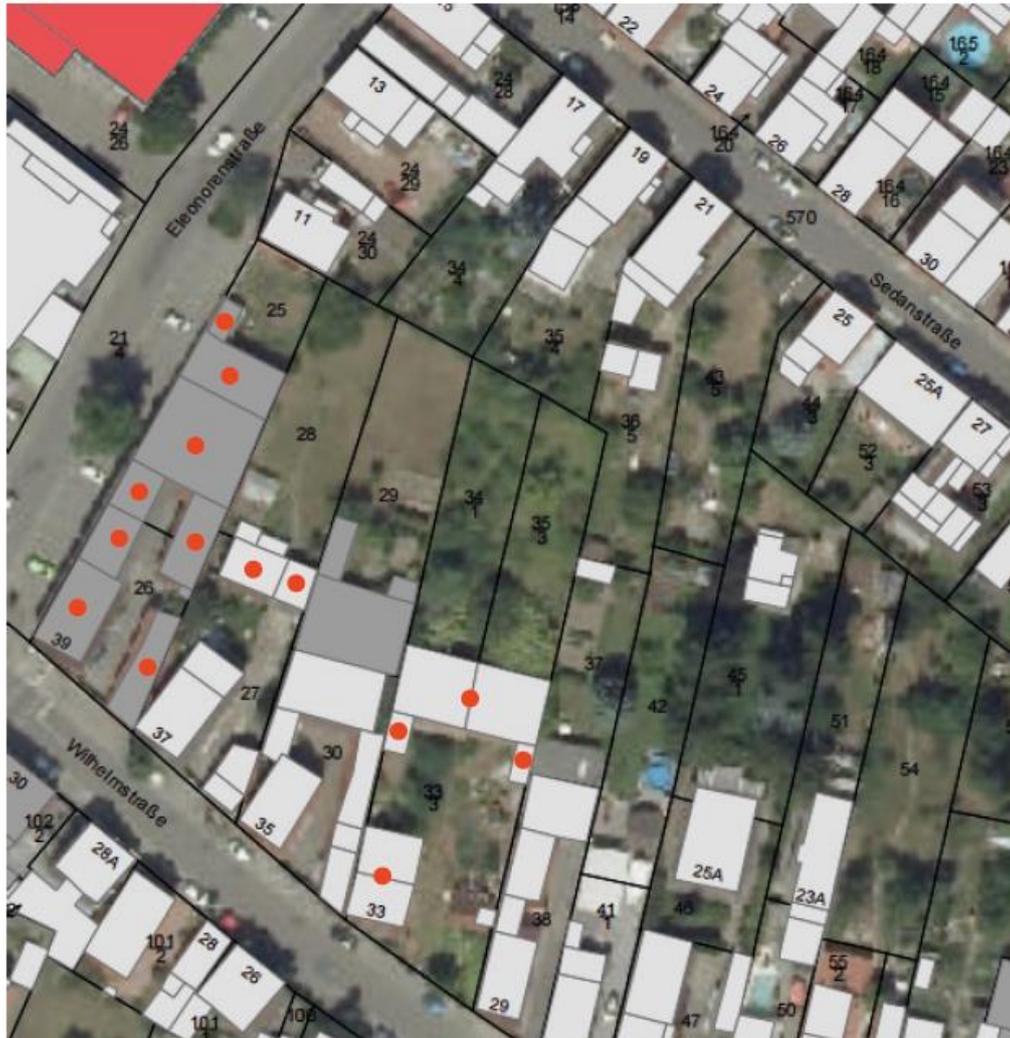


Abbildung 4 Abrissgebäude im 1. Bauabschnitt des ‚Quartiers Sedanstraße‘ (Information des Auftraggebers)

Von der Planung betroffenen Biotoptypen sind

- eine alte Scheune
- sonstige Wohn-, Geschäfts- und Nebengebäude
- Bäume
- Strauchvegetation
- Ruderal- und Bambusvegetation
- Rasenflächen und Beete
- befestigte Flächen.

Die Abrissgebäude wurden mit Ausnahme der Scheune, die zur Wilhelmstraße Nr. 33 gehört, nicht begangen. Eine Begehung der Abrissgebäude ist vor dem Abriss nachzuholen, um festzustellen, ob Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden sein können.

Die Gebäude können Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen aufweisen. Winterquartiere in der alten Scheune in der Wilhelmstraße Nr. 33 werden nicht erwartet; denn das Gebäude ist nicht frostfrei und nicht trocken.

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und in Büschen
- Verlust von Quartieren von Nischenbrütern in Gebäuden
- Verlust von Fledermaussommer- und Zwischenquartieren in Gebäuden
- ggf. Verlust von Fledermauswinterquartieren in Abrissgebäuden
- befristete Störungen innerhalb eines Jagdgebietes von Fledermäusen und eines Brutgebietes und Nahrungsraumes von Vögeln.

## 5. Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen

Anhand der Ortsbegehungen zwischen Anfang April und Ende Juli 2017 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen

- Flora
- Fische
- Amphibien
- Insekten (einschl. Libellen)
- Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse
- Reptilien
- Spinnen und
- Weichtiere

mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumsprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen)

- Fledermäuse
- Gehölzbrüter
- Nischenbrüter.

## 5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für die nachgewiesenen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus erfolgt nachfolgend jeweils eine Abfrage in einem Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen. Die beiden Arten stehen stellvertretend für eventuelle weitere Arten, deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Abendsegler ist eine Art der Wälder. Ein Quartier der Art innerhalb des Untersuchungsgebietes wird nicht erwartet.

### Allgemeine Angaben zur Art

#### 1. Durch das Vorhaben betroffene Art

#### Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

#### 2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

- FFH-RL- Anh. IV - Art  
 Europäische Vogelart

**Breitflügelfledermaus**      **Deutschland: 3**    **Hessen: 2**

(2 stark gefährdet / 3 gefährdet / V Vorwarnliste / D Datenlage unzureichend / G Gefährdung anzunehmen)

Rote Liste der gefährdeten Säugetiere von Deutschland: Meinig et al. 2009

Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Hessen: Kock & Kugelschafter 1996

#### 3. Erhaltungszustand

##### Bewertung nach Ampel-Schema

	EU	D (kont. Region)	Hessen
Breitflügelfledermaus	U1	U1 ↘	FV ↔

FV guter Zustand    U1 ungünstig / unzureichend    xx es liegt keine Einschätzung vor (EU - EIONET 2012 / D – BfN 2013 HE – FENA 2013)

Trend: ↘ = sich verschlechternd / ↔ = stabil

Als lokale Population der Breitflügelfledermaus ist im Sommer die Wochenstube anzusehen. In der Literatur werden als Koloniegröße meist 10-60 Weibchen angegeben, die maximale Koloniegröße liegt bei 300 Weibchen (Dietz et al. 2007). Die Wochenstuben sind im Grundsatz einfach gegeneinander abgrenzbar und werden von Dietz & Simon (2006) als Grundeinheit bei der Bewertung des Zustandes von Populationen angesehen. Nutzt eine Wochenstube mehrere Quartiere, so bezeichnet man die Gesamtheit der genutzten Quartiere als Quartierverbund.

Neben den Wochenstuben sind im Sommer die Männchenvorkommen und im Spätsommer Gruppen von Männchen und Weibchen in Paarungsquartieren als lokale Population anzusehen. Diese sind meist verstreut verteilt und lassen sich aufgrund fehlender Kenntnisse der Quartiere nur schwer als lokale Population abgrenzen.

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen kann nicht beurteilt werden.

#### 4. Charakterisierung der betroffenen Art

Angaben zur Art im Wesentlichen zitiert aus: Brinkmann et al. 2012, BfN Internethandbuch 2017, Dietz et al. 2007, Dietz & Simon 2006 / 2011, LANUV 2010, LBM Fledermaus-Handbuch 2011, NLWKN 2016, Simon & Boye 2004

##### 4.1 Lebensraumsprüche, Verhaltensweisen

Die Breitflügelfledermaus ist häufig im menschlichen Siedlungsraum anzutreffen. Die Art nutzt Spaltenquartiere an Gebäuden. Hohlräume hinter Verblendungen und am Dach sind hier bevorzugte Wochenstubenquartiere. Nur selten hängen die Tiere frei sichtbar auf dem Dachboden.

Die Breitflügelfledermaus ist sehr ortstreu und nutzt jedes Jahr dieselben Wochenstubenquartiere. In einigen Regionen wurde ein ausgeprägtes Quartierwechselverhalten der Breitflügelfledermaus festgestellt. Dieses Verhalten und die teilweise schwere Nachweisbarkeit der Tiere, erschweren die Größenangaben der Wochenstuben.

Die ersten Breitflügelfledermäuse erscheinen ab April in den Wochenstubenquartieren. Die Weibchen finden sich in Wochenstuben zusammen, die Männchen leben einzeln oder in kleinen Gruppen. Ab Mitte Juni, teilweise auch schon ab Mitte Mai finden die Geburten statt. Die Jungtiere werden 4-5 Wochen gesäugt. Nach Auflösung der Wochenstuben zwischen Anfang August und Mitte September finden sich Männchen und Weibchen zu Paarungsgruppen zusammen (Dietz et al. 2007).

Bislang wurden überwinternde Tiere in Kellern, Stollen, Höhlen und Geröllansammlungen gefunden. Außerdem gibt es Winterquartiere bzw. Winterfunde in oberirdischen Spaltenquartieren in Gebäuden (Brinkmann et al 2013). Mitunter überwintern die Tiere auch in den Sommerquartieren. Die Überwinterung erfolgt wohl meist in der Nähe der Sommerquartiere (Wanderungen von > 50 km selten). Das Wissen zum Überwinterungsverhalten ist gering. Meist werden nur einzelne oder wenige Tiere in den Winterquartieren gefunden. Massenwinterquartiere sind bisher nicht bekannt,

Jagdgebiete / Aktionsraum: gehölzreiche Siedlungsränder, Grünland, Waldränder und -wege, auch an Straßenlaternen. Jagdrevier meist wenige hundert Meter und bis  $\pm$  2 km vom Tagesquartier entfernt.

Flugverhalten: bedächtiger Flug im freien Luftraum und entlang von Gehölzen, niedrig - meist zw. 5 m bis Kronenhöhe, Kollisionsgefahr gering (LBM 2011).

## 4.2 Verbreitung

Die Breitflügelfledermaus ist in der Paläarktis von der Atlantik- bis zur Pazifikküste verbreitet. Sie kommt in ganz Süd-, Mittel- und Osteuropa vor. Es gibt Hinweise, dass sich die Art seit einigen Jahrzehnten nach Norden ausbreitet (BfN 2016).

In Deutschland ist die Breitflügelfledermaus flächendeckend verbreitet, mit einem Verbreitungsschwerpunkt in der norddeutschen Tiefebene (Boye et al. 1999).

Der Bestand der Art in Hessen ist nur lückenhaft bekannt. Die Zahl der festgestellten Wochenstuben hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Ein Schwerpunkt der Vorkommen liegt in Südhessen. Über die Aufenthaltsorte der hessischen Breitflügelfledermäuse im Winter ist wenig bekannt. Bislang konnten nur wenige Quartiere, meist von Einzeltieren, gefunden werden. Es wird vermutet, dass ein Großteil der Tiere in Spalten in und an Gebäuden überwintert und so nur schwer nachgewiesen werden kann (Dietz & Simon 2006).

## Vorhabensbezogene Angaben

### 5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen  potenziell

Die Breitflügelfledermaus wurde bei einem Termin im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße / Eleonorenstraße beobachtet.

### 6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

#### 6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?  ja  nein  
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)
- b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?  ja  nein
- c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt?  ja  nein  
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)  
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)
- d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch

**vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF)  
gewährleistet werden?**

ja  nein

Fledermaus-Kästen werden als CEF-Maßnahme erforderlich.

**Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung,  
Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.**

ja  nein

**6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere  
(§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)**

**a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?**

ja  nein

**(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)**

durch Abrissarbeiten

**b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?**

ja  nein

s. Tabelle 7 in Kapitel 6.1

**c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko ?  
(Wenn JA – Verbotsauslösung)**

ja  nein

**Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.**  ja  nein

**6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

**a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?**

ja  nein

Störungen entstehen im Zuge der Rodungs-, Abriss- und Bauarbeiten vor allem durch Lärm, Bewegungen und Licht. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Störungen wird nicht erwartet.

**b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?**

ja  nein

**c) Wird eine erhebliche Störung durch o.g. Maßnahmen vollständig vermieden?**

ja  nein

**Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.**  ja  nein

**Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?**

**Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein?**

ja  nein

**(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)**

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

**7. Prüfung der Ausnahmegenehmigungsvoraussetzungen  
§ 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

Entfällt

## 8. Zusammenfassung

**Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:**

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

**Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen**

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmeveraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

**Allgemeine Angaben zur Art**

**1. Durch das Vorhaben betroffene Art**

**Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)**

**2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen**

- FFH-RL- Anh. IV - Art
- Europäische Vogelart

**Zwergfledermaus Deutschland: - Hessen: 3**

(2 stark gefährdet / 3 gefährdet / V Vorwarnliste / D Datenlage unzureichend / G Gefährdung anzunehmen)

Rote Liste der gefährdeten Säugetiere von Deutschland: Meinig et al. 2009

Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Hessen: Kock & Kugelschafter 1996

**3. Erhaltungszustand**

**Bewertung nach Ampel-Schema**

	EU	D (kont. Region)	Hessen
Zwergfledermaus	FV	FV ↔	FV ↔

**FV** guter Zustand **U1** ungünstig/ unzureichend xx es liegt keine Einschätzung vor (EU - EIONET 2012/ D – BfN 2013/ HE – FENA 2013)

Trend: ↘ = sich verschlechternd / ↔ = stabil

Als lokale Population der Zwergfledermaus ist im Sommer die Wochenstube anzusehen. In Gebäuden sind Koloniengrößen mit bis zu 250 Weibchen bekannt (Dietz et al. 2007). Die Wochenstuben sind im Grundsatz einfach gegeneinander abgrenzbar und werden von Simon & Dietz (2006) als Grundeinheit bei der Bewertung des Zustandes von Populationen angesehen.

Die Zwergfledermaus wechselt häufig ihr Quartier. Nutzt eine Wochenstube mehrere Quartiere, so bezeichnet man die Gesamtheit der genutzten Quartiere als Quartierverbund. Im Regelfall ist dieser räumlich klar abgrenzbar (z.B. innerhalb einer kleinen Ortslage). Alle Individuen eines solchen Verbundes sind demnach als Angehörige einer lokalen Population anzusehen

Neben den Wochenstuben sind im Sommer die Männchenvorkommen und im Spätsommer Gruppen von Männchen und Weibchen in Paarungsquartieren als lokale Population anzusehen.

Im Winter ziehen sich die Tiere einzeln oder in kleinen Gruppen in die Winterquartiere zurück. Da sich Tiere verschiedener Kolonien in einem Winterquartier versammeln können, entspricht die lokale Population im Winter nicht mehr der sommerlichen lokalen Population. Die Abgrenzung der lokalen Population im Winter bezieht sich punktuell auf das einzelne Winterquartier oder auf den Raum eng (etwa < 100 m) beieinander liegender Winterquartiere.

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen kann nicht beurteilt werden.

**4. Charakterisierung der betroffenen Art**

Angaben zur Art im Wesentlichen zitiert aus: Brinkmann et al. 2012, BfN Internethandbuch 2016, Dietz et al. 2007, Dietz & Simon 2006 / 2011, LANUV 2010, LBM Fledermaus-Handbuch 2011, NLWKN 2016, Simon & Boye 2004

**4.1 Lebensraumsprüche, Verhaltensweisen**

Zwergfledermäuse sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Zur Jagd suchen Zwergfledermäuse ein breites Spektrum von überwiegend gehölzdurchsetzten Standorten auf.

Sie besiedeln sowohl im Sommer als auch im Winter spaltenförmige Verstecke an Gebäuden. Dazu zählen beispielsweise Fassadenverkleidungen aus Holz oder Schiefer oder kleine Hohlräume an der Dachtraufe und in Außenwänden. Sie sind auch in Nistkästen aus Holz oder Holzbeton zu finden.

Jagdgebiete / Aktionsraum: Gewässer und gehölzreiche Gewässerufer, Waldränder, gehölzreiche

Siedlungen, Wiesen und Weiden. Jagdreviere maximal 2 km vom Tagesquartier entfernt.

Flugverhalten: Jagd im freien Luftraum in Vegetationsnähe, ausdauerndes Patrouillieren entlang von Gehölzen und Waldrändern, Streckenflüge strukturgebunden. Kollisionsrisiko vorhanden (LBM 2011).

Wochenstubenquartiere sind zumeist enge Spaltenräume in und an Gebäuden, Quartiere in Fledermaus- und Vogelkästen, Baumhöhlen oder hinter loser Borke kommen selten vor und sind meist klein. Die Zwergfledermaus wechselt häufig ihr Quartier, die maximale bekannte Entfernung der verschiedenen Quartiere zueinander beträgt bis zu 15 km. Die Männchen verbringen den Sommer meist einzeln und besetzen in dieser Zeit Paarungsquartiere und Paarungsterritorien.

Die Tiere überwintern relativ frostexponiert, oft zunächst in Bruchstein- bzw. Trockenmauern und erst bei zunehmendem Frost wechseln die Tiere in frostfreie Quartiere wie Keller oder Stollen.

## 4.2 Verbreitung

Die mit Abstand häufigste Art in Europa ist die Zwergfledermaus, die auch in Deutschland weit verbreitet ist und wohl flächendeckend vorkommt (Boye et al. 1999).

Die Zwergfledermaus ist auch die häufigste Fledermausart Hessens und wird bei praktisch allen fledermauskundlichen Untersuchungen nachgewiesen (Dietz & Simon 2006).

## Vorhabensbezogene Angaben

### 5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen  potenziell

Die meisten Fledermausnachweise im Untersuchungsgebiet sind der Zwergfledermaus zuzuordnen. Die Art wurde an allen Terminen und mit jeweils mehreren Exemplaren nachgewiesen und ist deutlich individuenreicher als die anderen Arten präsent.

### 6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

#### 6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?  ja  nein  
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)
- b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?  ja  nein
- c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt?  ja  nein  
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)  
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)
- d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?  ja  nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.  ja  nein

#### 6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

- a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?  ja  nein

**(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)**

**b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich ?**  ja  nein

s. Tabelle 7 in Kapitel 6.1

**c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko ?**  ja  nein

(Wenn JA – Verbotsauslösung)

**Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.**  ja  nein

**6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

**a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?**  ja  nein

Störungen entstehen im Zuge der Rodungs- und Bauarbeiten vor allem durch Lärm, Bewegungen und Licht. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Störungen wird jedoch nicht erwartet.

**b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?**  ja  nein

**c) Wird eine erhebliche Störung durch o.g. Maßnahmen vollständig vermieden?**  ja  nein

**Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.**  ja  nein

**Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?**

**Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein?**  ja  nein

(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

**7. Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen**

§ 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Entfällt

**8. Zusammenfassung**

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus

- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

**Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen**

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmeveraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

## 5.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

Für die innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesenen Vogelarten werden Angaben in der nachfolgenden ‚Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten‘ (HMUELV 2015) gemacht (Brutvögel und Nahrungsgäste).

Für die nachgewiesene Brutvogelart mit ungünstigem/unzureichendem Erhaltungszustand Haussperling wird ein Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen ausgefüllt.

Bei den beobachteten Nahrungsgästen (einschließlich der in der nachfolgenden Tabelle nicht aufgeführten Nahrungsgäste mit ungünstigem/unzureichendem Erhaltungszustand: Feldsperling, Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe wird von einer Nichtbetroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinn ausgegangen. Für die Nahrungsgäste verkleinert sich jedoch der Nahrungsraum.

### Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten

Für die hier aufgeführten Arten sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden – soweit keine größere Anzahl von Individuen/Brutpaaren betroffen ist.

fett                    Art im Eingriffsbereich als Brutvogel nachgewiesen

halbfett             Art ist Nahrungsgast

Artnamen	Wiss. Name	V	§	S	Bestand in HE*	pot. betroffen nach § 44 BNatSchG, Abs. 1			Erläuterung zur Betroffenheit	Hinweise auf Vermeidungs- / Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung
						Nr. 1 <sup>1</sup>	Nr. 2	Nr. 3 <sup>2</sup>		
<b>Amsel</b>	<b>Turdus merula</b>	<b>BV</b>	<b>b</b>	<b>I</b>	<b>545.000 stabil</b>	<b>x</b>		<b>x</b>	<b>Verlust von mindestens einem Brutplatz</b>	<b>zeitliche Einschränkungen für Rodung und Abriss</b>
Bachstelze	Motacilla alba	NG	b	I	45.000-55.000 stabil					
<b>Blaumeise</b>	<b>Parus caeruleus</b>	<b>BV</b>	<b>b</b>	<b>I</b>	<b>348.000 stabil</b>	<b>x</b>		<b>x</b>	<b>Verlust von mindestens einem Brutplatz</b>	<b>zeitliche Einschränkungen für Rodung und Abriss</b>
<b>Buchfink</b>	<b>Fringilla coeleps</b>	<b>BV</b>	<b>b</b>	<b>I</b>	<b>487.000 stabil</b>	<b>x</b>		<b>x</b>	<b>Verlust von mindestens einem Brutplatz</b>	<b>zeitliche Einschränkungen für Rodung und Abriss</b>
Elster	Pica pica	NG	b	I	30. - 50.000 stabil					
<b>Grünfink</b>	<b>Carduelis chloris</b>	<b>BV</b>	<b>b</b>	<b>I</b>	<b>195.000 stabil</b>	<b>x</b>		<b>x</b>	<b>Verlust von mindestens einem Brutplatz</b>	<b>zeitliche Einschränkungen für Rodung und Abriss</b>

<sup>1</sup> Verbotstatbestand im Regelfall nicht von Relevanz, da durch Bauzeitenregelung etc. eine Vermeidung möglich ist.

<sup>2</sup> Verbotstatbestand trifft nur für regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten zu

Artname	Wiss. Name	V	§	S	Bestand in HE*	pot. betroffen nach § 44 BNatSchG, Abs. 1			Erläuterung zur Betroffenheit	Hinweise auf Vermeidungs- / Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung
						Nr. 1 <sup>1</sup>	Nr. 2	Nr. 3 <sup>2</sup>		
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	BV	b	I	58.000 – 73.000 stabil	x		x	Verlust von mindestens einem Brutplatz	zeitliche Einschränkungen für Rodung und Abriss
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV	b	I	450.000 stabil	x		x	Verlust von mindestens einem Brutplatz	zeitliche Einschränkungen für Rodung und Abriss
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV	b	I	326.000 - 384.000 stabil	x		x	Verlust von mindestens einem Brutplatz	zeitliche Einschränkungen für Rodung und Abriss
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	NG	b	I	150.000 stabil					
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	NG	b	I	220.000 stabil					
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BV	b	I	240.000 stabil	x		x	Verlust von mindestens einem Brutplatz	zeitliche Einschränkungen für Rodung und Abriss
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	NG	b	I	125.000 stabil					
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	BV	b	I	186.000 - 243.000 sich verschlechternd	x		x	Verlust von mindestens einem Brutplatz	zeitliche Einschränkungen für Rodung und Abriss
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	NG	s	I	3.500 – 6.000					
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	BV	b	I	203.000 stabil	x		x	Verlust von mindestens einem Brutplatz	zeitliche Einschränkungen für Rodung und Abriss

Tabelle 6 Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten

§	Schutzstatus nach § 7 BNatSchG
b	besonders geschützte Art
s	streng geschützte Art
V	Vorkommen
BV	Brutvogel
NG	Nahrungsgast
S	Status der Art in Hessen
I	regelmäßiger Brutvogel

\* Die Zahlen basieren auf den ADEBAR-Zählungen 2004 – 2009, einzelne Arten bis 2013 aktualisiert (Staatliche Vogelschutzwarte 2014)

## Allgemeine Angaben zur Art

### 1. Durch das Vorhaben betroffene Art

#### Haussperling (*Passer domesticus*)

### 2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

- FFH-RL- Anh. IV - Art  
 Europäische Vogelart

**Haussperling** Deutschland: V Hessen: V

(2 stark gefährdet / 3 gefährdet / V Vorwarnliste / D Datenlage unzureichend / G Gefährdung anzunehmen)

Rote Liste der gefährdeten Vögel von Deutschland: Grüneberg et al. 2016

Rote Liste der gefährdeten Vögel in Hessen: Werner et al. 2015

### 3. Erhaltungszustand

#### Bewertung nach Ampel-Schema

	EU	D (kont. Region)	Hessen
Haussperling	xx	xx	U1

**FV** guter Zustand **U1** ungünstig / unzureichend xx es liegt keine Einschätzung vor

Der Erhaltungszustand der Art in Hessen wird als ‚ungünstig / unzureichend‘ eingestuft. Trend: sich verschlechternd (Staatliche Vogelschutzwarte 2014). Die Art geht bundesweit seit 1990 ebenfalls leicht zurück (Sudfeldt et al. 2013). Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen kann nicht beurteilt werden.

In Europa kam es von 1980 bis 1995 zu einem Rückgang um 60 % mit anschließender Bestandsstabilisierung. Derzeit wird der Bestand auf 63 – 130 Mio. Brutpaare geschätzt, die Art wird europaweit als nicht bedroht (least concern) eingestuft, ihr Erhaltungszustand aber als ungünstig eingeschätzt (Bird Life International 2004/2016).

Hauptursache für den Bestandsrückgang ist die Intensivierung der Landwirtschaft, ein nicht unwesentlicher Faktor ist sicher auch der Rückgang der Kleintierhaltung. Der Verlust an nahrungsreichen Strukturen und Biotoptypen wie artenreichen Rainen und Wegrändern, Brachen und Ruderalflächen sowie extensiver bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen geht einher mit lokalem Brutplatzmangel. Dieser entsteht durch Umbau und Renovierung von Hofgebäuden und den Verlust geeigneter Höhlenbäume, insbesondere auf Streuobstwiesen. Der Haussperling ist eine der Indikatorarten (Siedlung) in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (BMU2010).

### 4. Charakterisierung der betroffenen Art

#### 4.1 Lebensraumsansprüche, Verhaltensweisen

Als Kulturfolger ist der Haussperling eng an die Wohnstätten des Menschen gebunden. Der Haussperling kommt bevorzugt im (ländlichen) Siedlungsbereich vor, aber auch in Stadtzentren, wo Grünanlagen mit niedriger Vegetation, Sträucher und Bäume sowie Nischen und Höhlen zum Brüten vorhanden sind. Maximale Dichten erreicht die Art in bäuerlich geprägten Dörfern mit lockerer Bebauung und Tierhaltung.

Die Hauptnahrung besteht (mit Ausnahme der Nestlingsnahrung: hier überwiegen Insekten) aus Getreide und Grassamen. Haussperlinge sind Standvögel. Das Nahrungsangebot muss ganzjährig zur Verfügung stehen, Engpässe können vor allem im Winter entstehen.

Haussperlinge brüten oft in Kolonien und führen ein geselliges Leben. Ihre Nester finden sich unter Dächern in Spalten und Nischen, aber auch in Baumhöhlen und in Nistkästen. Die Brutperiode beginnt ab Ende März, es gibt zwei bis vier Jahresbruten.

#### 4.2 Verbreitung

Der Haussperling ist in Mitteleuropa weit verbreitet. Für Deutschland wird der Bestand auf 3,5 – 5,1 Mio. BP geschätzt (Gedeon et al. 2014).

Auch In Hessen ist der Haussperling flächendeckend verbreitet. Der Bestand der Art in Hessen wird auf 165.000 – 263.000 Reviere geschätzt (Staatliche Vogelschutzwarte 2014).

## Vorhabensbezogene Angaben

### 5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen  potenziell

Der Haussperling brütet mit einer kleinen Kolonie im Efeu an der Scheune Wilhelmstraße Nr. 33.

### 6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

#### 6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?  ja  nein  
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)
- b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?  ja  nein
- c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt?  ja  nein  
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)  
(Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt)
- d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?  ja  nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.  ja  nein

#### 6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

- a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?  ja  nein  
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)
- b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?  ja  nein  
s. Tabelle 7 in Kapitel 6.1
- c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko?  ja  nein  
(Wenn JA – Verbotsauslösung)

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.  ja  nein

#### 6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

- a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?  ja  nein

Störungen entstehen im Zuge von Abriss- und Bauarbeiten vor allem durch Lärm, Bewegungen und

Licht. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population wird jedoch nicht erwartet.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?  ja  nein

c) Wird eine erhebliche Störung durch o.g. Maßnahmen vollständig vermieden?  ja  nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.  ja  nein

### Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein?  ja  nein  
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

### 7. Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

Entfällt

### 8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmeveraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Rodungen von Gehölzen und die Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.	Gehölzbrüter Nischenbrüter
V 2	Der Abriss von Gebäuden ist zwischen Oktober bis Ende Februar durchzuführen.  Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt	Vögel Fledermäuse
V 3	Vor dem Abriss: Begehung von Abrissgebäuden durch einen Biologen, um festzustellen, ob Winterquartiere von Fledermäusen von der Planung betroffen sind.	Fledermäuse

Tabelle 7      Maßnahme zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

### 6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für Fledermäuse und für Nischenbrüter (Haussperling) erforderlich. Um den Quartierverlust auszugleichen, sind im Nahbereich der Abrissgebäude je 8 Kästen für Nischenbrüter und für Fledermäuse aufzuhängen.

## 7. Zusammenfassung

Die Stadt Lampertheim stellt den Bebauungsplan ‚Quartier Sedanstraße‘ auf. Das Quartier ist durch ältere Ein- und Mehrfamilienhäuser und durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäudekomplexe geprägt. Im Zentrum des Quartiers befinden sich Gärten und Gartenbrachen.

Die Bauleitplanung gliedert sich in einzelne Abschnitte. Das Büro für Landschaftsökologie wurde Ende April 2017 von der Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG damit beauftragt, für den 1. Bauabschnitt eine Artenschutzprüfung zu erstellen.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäude zum Teil abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Die bislang nicht bebauten Flächen im Zentrum des Quartiers sollen erschlossen und im Rahmen einer Nachverdichtung bebaut werden.

Im Artenschutzgutachten wird untersucht, wie artenschutzrelevante besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Der 1. Bauabschnitt weist in seinen straßenseitigen Randbereichen Gebäude und Hofflächen auf. Der Versiegelungsgrad ist hier hoch. Der zu dem Wohnhaus Wilhelmstraße Nr. 33 gehörende große Garten wird nicht mehr gepflegt. Die Gartenbrache ist durch eine starke Verbuschung und die Ausbreitung einer hochwüchsiggen Bambus-Art gekennzeichnet. An diese Gartenbrache grenzen im Norden und im Osten strukturreiche gepflegte Hausgärten und im Westen Gärten, die gering strukturiert und im Wesentlichen durch größere Rasenflächen geprägt sind. An die Rasenflächen grenzt im Westen eine kleine Gartenbrache mit ruderaler Vegetation an.

Ältere Laubbäume sind in den Gärten und Gartenbrachen mit Ausnahme einer Walnuss nicht vorhanden. Bemerkenswert ist die zum Wohnhaus Nr. 33 gehörende nicht mehr genutzte alte Scheune. Sie besitzt eine üppige Wandbegrünung aus altem Efeu und zahlreiche Unterschlupfmöglichkeiten für Nischenbrüter und für Fledermäuse.

Von der Planung betroffenen Biotoptypen sind

- eine alte Scheune
- sonstige Wohn-, Geschäfts- und Nebengebäude
- Bäume
- Strauchvegetation
- Ruderal- und Bambusvegetation
- Rasenflächen und Beete
- befestigte Flächen.

Zwischen Anfang April und Ende Juli 2017 erfolgten Erfassungen von Vögeln (vier Begehungen), Fledermäusen (drei Begehungen) und Reptilien (drei Begehungen). Reptilien wurden nicht nachgewiesen.

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind daher

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und in Büschen
- Verlust von Quartieren von Nischenbrütern in Gebäuden
- Verlust von Fledermaussommer- und Zwischenquartieren in Gebäuden
- ggf. Verlust von Fledermauswinterquartieren in Abrissgebäuden
- befristete Störungen innerhalb eines Jagdgebietes von Fledermäusen und eines Brutgebietes und Nahrungsraumes von Vögeln.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird für die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus jeweils ein Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung ausgefüllt. In dem Prüfbogen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abgefragt.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurde mit dem Haussperling eine Brutvogelart nachgewiesen, deren Erhaltungszustand in Hessen ungünstig/unzureichend ist. Für die Art wird ein Prüfbogen aus dem Leitfaden für die Artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen ausgefüllt.

Ergebnis ist für Fledermäuse und Vögel, dass unter Beachtung der in Kapitel 6.1 genannten Vermeidungsmaßnahme keiner der Verbotstatbestände eintritt.

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für Fledermäuse und für den Haussperling erforderlich. Um einen Quartierverlust auszugleichen, sind im Nahbereich der Abrissgebäude je 8 Kästen für Nischenbrüter und für Fledermäuse aufzuhängen.

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

Aufgestellt

Brensbach, den 12. September 2017



## Literatur

**Arbeitsgemeinschaft Amphibien- und Reptilienschutz Hessen (AGAR) / Hessen-Forst - FENA 2010:** Rote Liste der Amphibien und Reptilien Hessen, 6. Fassung (Stand 1.11.2010).

**Arbeitsgemeinschaft für Fledermausschutz in Hessen (AGFH) 1994:** Die Fledermäuse Hessens. Geschichte, Vorkommen, Bestand und Schutz. Verlag M. Hennecke, Remshalden, 248 S..

**Arbeitsgemeinschaft für Fledermausschutz in Hessen (AGFH) 2002:** Die Fledermäuse Hessens II. Kartenband zu den Fledermausnachweisen von 1995-1999.

**Bauer et al. 2007:** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. Berichte zum Vogelschutz, Heft 44. S. 23-81.

**Bauer, H.-G., E. Bezzel & W. Fiedler (2005):** Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Band 1-3. 2. Auflage. Aula-Verlag. Wiesbaden.

**Bird Life International 2004:** Birds in Europe: Population Estimates, Trends and Conservation Status. Bird Life International, Cambridge, U.K.

**Bird Life International 2016:** European Red List of Birds. Office for Official Publications of the European Community. Luxembourg.

**Boye, P., Dietz, M. & Weber, M. (Bearb.) 1999:** Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Bonn (Bundesamt für Naturschutz) 110 S.

**Brinkmann, R., M. Biedermann, F. Bontadina, C. Dietz, M. Hintemann, G. Karst, I. Schmidt, C. Schorcht, W. 2012:** Planung und Gestaltung von Querungshilfen für Fledermäuse –Eine Arbeitshilfe für Straßenbauvorhaben im Freistaat Sachsen. Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, 116 Seiten.

**Bundesamt für Naturschutz (BfN) 2017:** Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV. Bonn. Interneteinsicht.

**Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)** vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert.

**Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) Hg. 2010:** Indikatorenbericht 2010 zur Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt. Berlin

**Dietz, C., v. Helversen, O. & Nill, D. 2007:** Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Kosmos Verlag.

**Dietz, M. & M. Simon 2006:** Artensteckbrief Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Hrsg.: Hessen-Forst FENA Naturschutz. Stand November 2006, Gießen.

**Dietz, M. & M. Simon 2011:** Artgutachten / Bundesstichprobenmonitoring Fledermäuse. Hrsg.: Hessen-Forst FENA Naturschutz. Überarbeitete Fassung, Stand März 2013. Gießen.

**Gedeon, K. et al. 2014:** Atlas Deutscher Brutvogelarten. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband deutscher Avifaunisten. Münster.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29.5.2017 I 1298 (Nr. 32).

**Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, T. Ryslavý & P. Südbeck 2016:** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015. Berichte zum Vogelschutz, Heft 52, August 2016. S. 19 - 67.

**Grüneberg, C., S. R. Sudmann, J. Weiss, M. Jöbges, H. König, V. Laske, M. Schmitz & A. Skibbe 2013:** Die Brutvögel Nordrhein-Westfalens. NWO & LANUV (Hrsg.) LWL-Museum für Naturkunde. Münster.

**Hess. Min. für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2015:** Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Wiesbaden.

**Hessen-Forst (FENA) 2013:** Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie: Erhaltungszustand der Arten - Gesamtbewertung. Vergleich Hessen - Deutschland - EU.

**Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON) 1993:** Avifauna von Hessen. Band 1. Echzell.

**Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON) 2010:** Vögel in Hessen –

Brutvogelatlas. Echzell.

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).

**Kock, D. & K. Kugelschäfer 1996:** Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. Teilwerk I, Säugetiere. 3. Fassung, Stand Juli 1995. - Herausgegeben vom Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, Wiesbaden.

**Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) 2010:** Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Internetansicht 2016.

**Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (Hrsg.) 2011:** Fledermaus-Handbuch LBM - Entwicklung methodischer Standards zur Erfassung von Fledermäusen im Rahmen von Straßenprojekten in Rheinland-Pfalz. Koblenz.

**Meinig, H., P. Boye & R. Hutterer 2009:** Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (*Mammalia*) Deutschlands. – In Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Naturschutz und Biologische Vielfalt, Bonn-Bad Godesberg. Heft 70 (1): Seite 115–153.

**Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) 2016:** Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen. Internetansicht.

**Ökoplanung 2011:** Kurzbericht über die faunistische und artenschutzrechtliche Beurteilung der Flächen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ‚Hessenaue‘ in der Gemeinde Trebur. 25 Seiten. Darmstadt.

**Simon, M. & P. Boye 2004:** *Myotis myotis* (Borkhausen, 1797). – In: Petersen et al. (Bearb.): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, 69/2, S. 503-51.

**Skiba, R. 2009:** Europäische Fledermäuse. Die neue Brehm-Bücherei Band 648. - Westarp Wissenschaften, Hohenwarsleben. 212 Seiten.

**Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2014:** Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Wiesbaden.

**Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2014:** Gesamtartenliste Brutvögel Hessens mit Angaben zu Schutzstatus, Bestand, Gefährdungsstatus sowie Erhaltungszustand.

**Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & C. Sudfeld (Hrsg.) 2005:** Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. – Radolfzell: 166–167.

**Sudfeldt et al. 2013:** Vögel in Deutschland. Statusbericht. Münster.

**Werner, M., G. Bauschmann, M. Hormann & D. Stiefel 2015:** Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens. 10. Fassung, Staatl. Vogelschutzwarte Frankfurt.