



Stadt Lampertheim

1. Änderung des Bebauungsplanes 66 A - 01

„Quartier Sedanstraße - West“

Textliche Festsetzungen



Stand: 04/2021 Satzungsfassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GELTUNGSBEREICH:

Gemarkung Lampertheim, Flur 1, Flurstücke 24/28, 24/29, 24/30, 25/1, 25/2, 25/3, 26, 27/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 66 A – 00 „Quartier Sedanstraße-West“.

Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes 66 A - 01 „Quartier Sedanstraße-West“ wird der am 02.11.2019 in Kraft getretene Bebauungsplan 66 A - 00 „Quartier Sedanstraße-West“ im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

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. 6 BauNVO

Urbanes Gebiet § 6a BauNVO

Das Urbane Gebiet MU ist in drei Teilbereiche (MU A, B und C) aufgegliedert, für welche folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden:

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

Für den Teilbereich MU A wird gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 20 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 § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Urbane Gebiet MU eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt.

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 Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl von 1,7 festgesetzt.

Höhenfestsetzungen

Aufgrund der beabsichtigten Höhengliederung werden im Urbanen Gebiet MU innerhalb der überbaubaren Fläche 3 Teilbereiche unterschieden:

minimale Traufwandhöhe MU:	6,00 m
maximale Traufwandhöhe MU A:	12,60 m
maximale Traufwandhöhe MU B:	9,50 m
maximale Traufwandhöhe MU C:	8,50 m
maximale Firsthöhe MU A:	16,80 m
maximale Firsthöhe MU B:	13,80 m
maximale Firsthöhe MU 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.

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 m² 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 Höhenbezugspunkt und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Die Grundstücke 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 Urbane Gebiet MU 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

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. 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.

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

Im Straßenraum der neuen Planstraße (diese Festsetzung gilt für die gesamte Planstraße der vorliegenden Bebauungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes 66 A - 00 „Quartier Sedanstraße – West“) sind mindestens drei großkronige Laubbäume (Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm) 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 den Vorgaben entsprechend nachzupflanzen.

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

8.1 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 Baumitteilung nachzuweisen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße erforderlich. Als Bemessungswasserstand für die Niederschlagswasserversickerung ist 89,50 m ü.NHN. anzunehmen. Der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrages vorzulegen. 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.

8.2 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 möglicherweise 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 Fachkundigen durchzuführen, um festzustellen, ob Winterquartiere von Fledermäusen von der Planung betroffen sind.

9. 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 Bauweise nach dem allgemeinen Regeln der Technik zu errichten. Im gesamten Plangebiet sind:

- bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb widerstehen,
- bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die keinen schutzwürdigen Objekten dienen sowie Garagen, nur in Massivbauweise zulässig,
- 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 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 (weitfugig 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.).

3.2 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücke des Urbanen Gebietes MU sind zu mindestens 20 % dauerhaft zu begrünen.

Je 100 m² der dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 25 Sträucher oder eine entsprechende Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Für diese Mindestbegrünung sind heimische und standortgerechte Gehölze oder regionaltypische Obstsorten der nachfolgenden Pflanzliste in der genannten Mindestgröße zu verwenden. Die Verwendung von klein- oder schmalkronigen Sorten der heimischen Laubbäume ist zulässig. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese den Vorgaben entsprechend nachzupflanzen.

Pflanzliste:

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Betula pendula (Hängebirke)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Pyrus communis (Wildbirne)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Sträucher:

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Gemeiner Schneeball)

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Wintergrüner Liguster)

Mindestpflanzqualität: leichte Heister, Höhe 100 - 125 cm

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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 Dammbrechung 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 8.1 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.

Die im Bebauungsplan 66 A – 00 „Quartier Sendanstraße-West“ festgesetzte CEF-Maßnahme, wonach zum Ausgleich des durch den vorgesehenen Gebäudeabbriss entstehenden Quartiersverlust je 8 Kästen für Nischenbrüter und Fledermäuse an öffentlichen Gebäuden anzubringen sind, wurde bereits umgesetzt. Diese Maßnahme ist dauerhaft zu sichern und die Kästen zu pflegen.

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).

8. Versickerung

Bei kompletter Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl für Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche ist auf diesem Grundstück keine Versickerung möglich. Versickerungsanlagen über dem Baukörper sind unzulässig. Auch das auf der Oberfläche der Tiefgarage anfallendes Niederschlagswasser ist so zu entsorgen, dass es nicht zu Vernässungsschäden auf anderen Grundstücken kommt.

9. Grundwasserhaltung

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

10. Baulicher Brandschutz

Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließung wird auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB und die dort ausgewiesene Befestigung, Tragfähigkeit und die Radien von Zu- oder Durchfahrten sowie der überfahrbaren Fläche der Tiefgarage für die Feuerwehr mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t hingewiesen.

11. Abwehrender Brandschutz

Es wird empfohlen, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 HBKG).



Stadt Lampertheim

1. Änderung des Bebauungsplanes 66 A - 01

„Quartier Sedanstraße - West“

Begründung



Stand: 04/2021 Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

.....	1
1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes	3
2. Planungsziele und städtebauliche Konzeption	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Planungsziele.....	3
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Regionalplan Südhessen	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bestehende Bebauungspläne	6
4. Verfahren	6
5. Festsetzungen	8
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung	12
5.5 Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote	14
5.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen.....	14
5.7 Landschaftsplanung und Artenschutz	14
5.8 Klimaschutz	20
5.9 Grund- und Hochwasserschutz	21
5.10 Denkmalschutz	22
5.11 Gestaltung	22
6. Planungsdaten	23
7. Auswirkungen der Planung	23
7.1 Öffentliche und private Folgeeinrichtungen	23
7.2 Altlasten / Altflächen.....	23

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. 34/4, 29 und 30 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Lampertheim, Flur 1, Flurstücke 24/28, 24/29, 24/30, 25/1, 25/2, 25/3, 26, 27/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5.

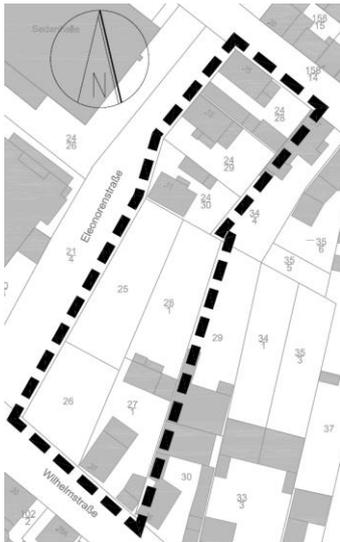


Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.175 m².

2. Planungsziele und städtebauliche Konzeption

2.1 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.

Gleichzeitig besteht in Lampertheim eine stetige Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Die Stadt ist daher bemüht, die Neuerrichtung von Wohngebäuden innerhalb der bereits bebauten Bereiche der Stadt im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung vorzunehmen, sowie auch weitere gewerbliche und auch sozial-kulturelle Einrichtungen zu ermöglichen. Das entspricht der grundlegenden städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung, die zur Schonung der unbebauten Außenbereiche beiträgt.

2.2 Planungsziele

Die städtebaulichen Ziele der vorliegenden Änderungsplanung haben sich gegenüber der geltenden Planung in Form des Bebauungsplanes 66 A – 00 „Quartier Sedanstraße-West“ nicht geändert. Nach wie vor soll eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden, die insbesondere die zentrumsnahe Wohnnutzung fördert, aber auch mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche sowie auch kulturelle und soziale Einrichtungen ermöglicht.

Konkret liegt für den Planbereich bereits ein mit der Stadt Lampertheim abgestimmtes Vorhaben vor, wobei für die Realisierung noch Anpassungen des Baurechts erforderlich sind.

Dies betrifft insbesondere die zulässige Art der baulichen Nutzung. Das im gültigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet lässt die gewünschte Entwicklung mit Schwerpunkt im Bereich der Wohnnutzung nicht zu. Die für das Mischgebiet erforderliche gleichgewichtige Durchmischung des Gebietes mit Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen kann so nicht erreicht werden. Die Änderung des Gebietstypen zum Urbanen Gebiet hin ermöglicht es, die Nachverdichtung mit den vorgesehenen Nutzungen vorzubereiten. Eine Gleichgewichtung zwischen den konkreten Nutzungen, wie im Mischgebiet, ist hier nicht erforderlich.

Über die Art der baulichen Nutzung hinaus ist zur Realisierung des konkreten Vorhabens eine geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich der Grundflächenzahl GRZ, der Geschossflächenzahl GFZ sowie auch der Traufhöhe in Teilbereichen des Geltungsbereiches erforderlich.



Abb. 2: Entwurf geplantes Vorhaben Eleonorenstraße Ecke Wilhelmstraße

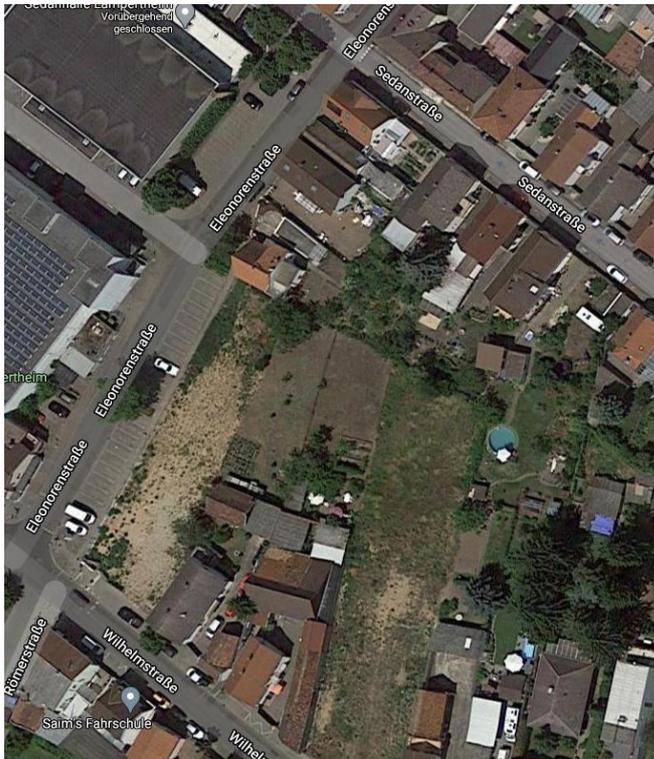


Abbildung 3: Luftbild Quartier Sedanstraße-West; Quelle: Google Maps

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 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 Bruttowohnbauland, 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-Haltepunkte 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 3.175 m². Im Bestand befinden sich dort aktuell 4 Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten. Ansonsten wurden bereits Gebäudeleerstände entlang der südlichen Eleonorenstraße abgebrochen und sollen überwiegend mit Wohnbebauung bebaut werden. Durch die Nachverdichtung sollen voraussichtlich 25 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Isoliert für den Geltungsbereich gesehen würde sich so hochgerechnet ein Dichtewert von ca. 90 WE/ha ergeben. Schon unter Einbeziehung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 66 A -00 „Quartier Sedanstraße-West“ würde sich dieser Wert jedoch relativieren und einen Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von rund 49 Wohneinheiten je ha ergeben. Da auch das gesamte Quartier Sedanstraße weniger als 1 ha Fläche besitzt, ist unter Berücksichtigung der möglichen Einbeziehung weiterer umliegender Flächen, welche ebenfalls eine eher lockere Siedlungsdichte aufweisen, von einer noch etwas geringeren Siedlungsdichte auszugehen. Die Vorgaben des Regionalplanes werden somit hinsichtlich der zulässigen Siedlungsdichte eingehalten.

3.2 Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 ist die Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Neuauflistung. Dort ist das Plangebiet ebenfalls als Mischbaufläche vorgesehen - zusätzlich ist das Gebiet als "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)

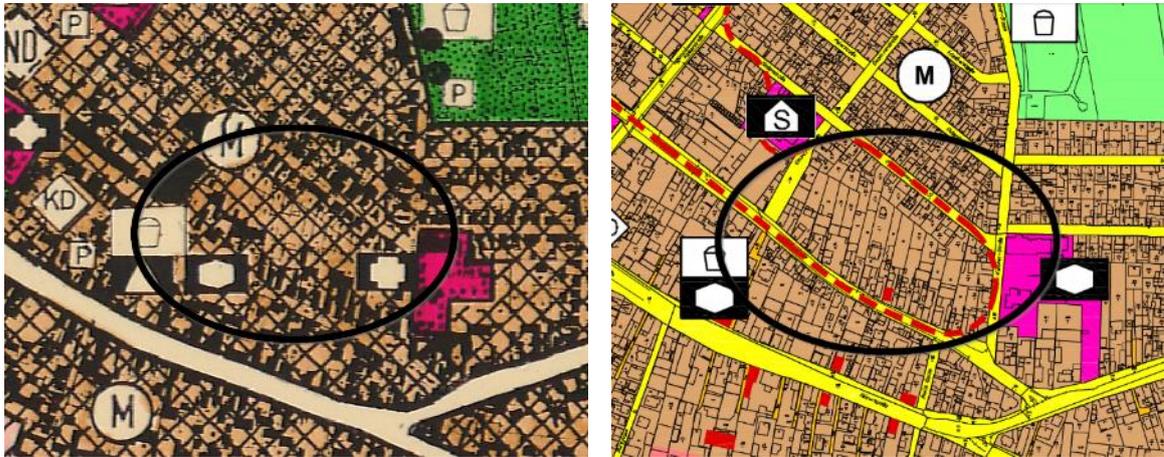


Abb. 4: Lage des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (links) sowie im in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (rechts)

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich Mischgebietsflächen fest. Aufgrund der Ausrichtung des Urbanen Gebietes als Gebietstyp mit Nutzungsmischung, ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht mit Rechtskraft vom 02.11.2019 der Bebauungsplan 66 A – 00 „Quartier Sedanstraße-West“.

4. Verfahren

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 m² beträgt oder der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² - 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 m² aufweist (der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde auf 20.000 m² 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 weder in einem engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes 066 A – 01 „Quartier Sedanstraße-West“, noch dem ursprünglichen Bebauungsplan 066 A – 00 „Quartier Sedanstraße-West“ aufgestellt. Somit ist keine Berücksichtigung kumulierender Auswirkungen im Rahmen des Planverfahrens erforderlich, die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben.

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 werden daher ausführlich in dieser Begründung dargestellt. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, können entfallen.

Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 11.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 66 A - 01 "Quartier Sedanstraße-West" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Zusätzlich hat die Stadtverordnetenversammlung in der gleichen Sitzung die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit mit Bekanntmachung vom 23.01.2021 über die Planung informiert und die Möglichkeit zur Stellungnahme im Zeitraum vom 02.02.2021 bis einschließlich 05.03.2021 ermöglicht. Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen jedoch keine Stellungnahmen ein.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.01.2021 um Stellungnahme bis einschließlich 05.03.2021 gebeten.

Hierbei gingen einige Stellungnahmen ein, die lediglich zu einigen redaktionellen Anpassungen sowie zu der Ergänzung von Hinweisen in den Textfestsetzungen führten. Diese waren:

- Ergänzung der Hinweise in den Textfestsetzungen:
 - CEF-Maßnahme Brut- und Nistkästen
 - Niederschlagwasserversickerung
 - Baulicher Brandschutz
 - Abwehrender Brandschutz
 - Grundwasserhaltung
- Korrektur der Verweise auf die Textfestsetzungen 8.1 und 9 in der Begründung und den Textfestsetzungen

Da es sich bei den Anpassungen um keine materiell-rechtlichen Änderungen handelt, ist keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans 66 A - 01 "Quartier Sedanstraße-West" als Satzung wurde am XXX durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim gefasst.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Räumlich und funktional ist der Planbereich der Lampertheimer Innenstadt bzw. innerstädtischer Randlage zuzuordnen. Der westlich angrenzende Bereich der Wilhelmstraße, welcher dem südlichen Eingangsbereich der Fußgängerzone Lampertheims entspricht, ist durch das attraktive Nebeneinander von Einzelhandel, publikumsorientierten Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen geprägt. Das Plangebiet soll einen Übergang zum Quartier Sedanstraße bilden, welches sich überwiegend durch Wohnbebauung auszeichnet.

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.

Die Nutzungspotentiale für das Quartier Sedanstraße, welche im Rahmen einer der Planung zum Bebauungsplan 66 A – 00 „Quartier Sedanstraße-West“ vorausgegangenen Strategieentwicklung identifiziert wurden, liegen 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 Urbanes Gebiet festgesetzt, welches sowohl in Bezug auf die Höhenentwicklung als auch hinsichtlich der zulässigen Nutzung gegliedert wird. Der Vorteil des Urbanen Gebietes gegenüber dem im aktuellen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet liegt darin, dass der wohnbauliche Schwerpunkt mit einer möglichen Durchmischung mit verträglichem Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen, welcher hier als Übergang zum östlich angrenzenden Wohngebiet entstehen soll, ohne Gewichtungsvorgabe realisiert werden kann.

Für den Teilbereich MU „A“ wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig 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 Urbanen Gebietes 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) würde die östlich angrenzende empfindliche Wohnnutzung gestört.
- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde den bisherigen Charakter des innerstädtischen Randbereiches mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten, publikumsorientierten Dienstleistungen 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-Effekt" verhindert werden

Zudem werden auch die gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen, da diese keine sich einfügenden Nutzungen darstellen und an diesem Standort städtebaulich nicht sinnvoll sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für das Urbane Gebiet wird eine GRZ von 0,65 festgesetzt. Dieser Wert liegt über dem im geltenden Bebauungsplan bisher festgesetzten Wert von 0,6, welcher der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete entspricht. Dies ist für die Umsetzung der geplanten Entwicklung erforderlich. Gleichzeitig bleibt der Wert jedoch noch unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete, sodass eine für Lampertheim ausreichende Nachverdichtung erfolgen kann und gleichzeitig auch eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden kann. Auch die natürlichen Bodenfunktionen, welche u. a. die Filterung sowie auch Speicherung von Niederschlagswasser umfassen, werden so nicht weiter als für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich, beeinträchtigt. Darüber hinaus ist eine weiter gehende Verdichtung des Bereiches nicht beabsichtigt oder gar als städtebaulich zweckmäßig anzusehen.

Garagen, Stellplätze und ihre 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. 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 das Urbane Gebiet wird eine GFZ von aktuell 1,6 (Mischgebiet Bebauungsplan 66 A – 00 „Quartier Sedanstraße-West“) auf 1,7 hochgesetzt. Der Wert liegt dabei noch deutlich unter der entsprechenden Obergrenze des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete.

In dem zentral gelegenen Quartier ist eine städtebaulich Nachverdichtung vorgesehen. Der Aufstellung des Bebauungsplanes 66 A – 00 „Quartier Sedanstraße-West“ lag ein entsprechendes Entwicklungskonzept zugrunde, welches im Zusammenspiel mit den zulässigen Gebäudehöhen sowie der festgesetzten GRZ eine bauliche Nachverdichtung mit entsprechend großer Geschossfläche vorsah. Das konkrete Vorhaben, welches dort nun realisiert werden soll, benötigt jedoch eine etwas höhere Ausnutzung.

Eine vergleichbare Ausnutzung ist im näheren Umfeld zudem bereits vorhanden. Die Bebauung der westlich angrenzenden Grundstücke an der Wilhelmstrasse entspricht hier der eines gewachsenen Kerngebietes mit entsprechend höheren Ausnutzungsgraden, sodass hier ein verträglicher Übergang geschaffen wird.

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 wird dadurch zur Sicherung und Stärkung des Stadtkerns der Stadt Lampertheim beigetragen.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung 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 im derzeit geltenden Bebauungsplan, außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen 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 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.

Höhe baulicher Anlagen

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.

Für das Urbane Gebiet wird eine präzise Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen vorgesehen, die sich an Entwürfen eines im Vorfeld der Gebietsüberplanung vorgenommenen Architektenworkshops und dem daraus entstandenen konkreten Vorhaben orientiert, diese jedoch im Hinblick auf die Verträglichkeit der Bebauung in einigen Teilbereichen reduziert. 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 12,6 m die höchste Traufwandhöhe zugelassen. Diese wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus konstruktiven Gründen um 10 cm erhöht und der Teilbereich „A“ an den gegebenen Grundstückszuschnitt angepasst. 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, um schließlich im Teilbereich „C“ die Höhenfestsetzung des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 im Geltungsbereich des Urplanes 66 A - 00 „Quartier Sedanstraße-West“ 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. Der östlich an den Teilbereich „B“ grenzende Teilbereich „C“ wird in der vorliegenden Änderung dem Teilbereich „B“ zugeordnet, um eine effektivere Ausnutzung für das geplante Gebäude zu erreichen. Aufgrund der ausreichend großen Abstände zum östlich angrenzenden Baubereich, bleibt dennoch weiterhin eine verträgliche Höhenstaffelung gegeben.

Im Urbanen Gebiet 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 ein weiteres differenzierendes Element einzubringen, um mit dem Staffelgeschoss im Randbereich des Quartiers zu einer prägnanten Architektur beitragen zu 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.

Ortsbild:

Westlich an das Plangebiet grenzt 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. 5: Gebäudehöheabwicklung Wilhelmstraße; Quelle: Bing Maps



Abb. 6: Gebäudehöheabwicklung Wilhelmstraße; Quelle: Bing Maps

Die geplanten und mit dem Bebauungsplan künftig zulässigen Gebäudehöhen und Grundstücksausnutzungen fügen sich somit harmonisch in das Ortsbild ein.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Im Geltungsbereich wird 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.

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 Entwürfen, welche im Rahmen des der ursprünglichen Bauleitplanung vorgelagerten Architektenworkshops entstanden sind.

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 angesehen die Ecke Wilhelmstraße / Eleonorenstraße baulich zu betonen, weshalb im Bereich der Baulinie zwingend an die Straßengrenze herangebaut werden muss. 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 Begehrbarkeit der Straßenecke positiv auswirken kann.

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

5.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Es wird eine neue verkehrliche Erschließung des gesamten westlichen Quartiersinnenbereichs vorgesehen. Dies ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Quartiers

Sedanstraße-West 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 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 sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Für den Kfz-Verkehr hat die Verkehrsfläche lediglich die Funktion einer Anliegerstraße. Bei maximal 8 Wohneinheiten, die gemäß Gesamtkonzept Quartier Sedanstraße-West 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 gewährleistet werden, dass die An- und Abfahrtswege optimal ausgerichtet werden.

Wasserversorgung

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

Die Gebäude des Plangebietes 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.

Nach Aussage von EnergieRied sind bezogen auf das Plangebiet keine weiteren Betrachtungen erforderlich, da die zusätzlichen ca. 50 neuen Einwohner von ihrem Wasserverbrauch her im Gesamtverbrauch der Stadt Lampertheim mit aufgehen – ebenso der Spitzenbedarf aufgrund des Gleichzeitigkeitsfaktors. 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 m³/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 vorgenommenen 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 Bestandsstraßen (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 ein durchgrünter Charakter erhalten bleiben und für die Öffentlichkeit erlebbar sein soll, ist im Plangebiet des Urplanes eine öffentliche Grünfläche geplant, welche insbesondere auch in kleinklimatischer Hinsicht einen positiven Effekt auf das Plangebiet der vorliegenden Änderungsplanung hat.

Des Weiteren sind Baumpflanzungen in der neuen Planstraße vorgesehen, die das Ziel der Durchgrünung weiter stärken. Die genaue Positionierung der Baumstandorte ist im Rahmen der Straßenplanung incl. der Ver- und Entsorgungsleitungen festzulegen.

5.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen

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.

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit „TGa“ gekennzeichneten Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise soll die mögliche Verortung der Tiefgarage festgelegt werden, welche auch über die überbaubaren Grundstücksflächen und somit auch über die Grundflächen der Gebäude hinaus gehen können.

5.7 Landschaftsplanung und Artenschutz

Beschreibung des Bestandes

Der Großteil des Planbereiches besteht aus einer nahezu vegetationsfreien Brachfläche. Die hier noch während der Aufstellung des Urplanes 66 A – 00 „Quartier Sedanstraße-West“ vorhandenen Gebäude wurden bereits abgebrochen.

Im nördlichen sowie im südöstlichen Geltungsbereich befinden sich Wohngebäude, deren Grundstücke überwiegend stark versiegelt sind. Abgesehen von Rasenflächen sind hier keine signifikanten Grünstrukturen zu erkennen.

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
1. Mensch		
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 umgebenden 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	Der Großteil des Plangebietes besteht aus einer nahezu vegetationsfreien Brachfläche, welche aktuell kaum einen positiven Effekt auf die Klimafunktion hat.	Zwar kommt es bei der Umsetzung der Planung zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Jedoch wird durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen eine geringfügige Verbesserung der Klimafunktion erwartet. Die Frischluftzufuhr wird durch die zulässige Bebauung des Areals jedoch weiter beeinträchtigt. 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
2. Arten und Lebensgemeinschaften		

Schutzgut	Situation	Bewertung der aktuellen Bedeutung des Schutzgutes bzw. der zu erwartenden Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung
Lebensräume (Biotope)/ Biologische Vielfalt Tiere Pflanzen Biotopvernetzung	<p>Das Plangebiet hat aktuell keine große Bedeutung für die örtliche Tier- und Pflanzenwelt, da sich ein Großteil des Gebietes als nahezu vegetationslose Brachfläche darstellt.</p> <p>Vom Abbruch von Gebäuden können geschützte Arten, insbesondere Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel betroffen sein. Dies ist vor einem Gebäudeabbruch zu prüfen und die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen.</p>	Die Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften wird als gering eingeschätzt.
3. Boden		
Pufferfunktion Filterfunktion Speicherfunktion Bodenleben	<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>
Produktionsfunktion	Die Böden haben innerhalb des ‚Quartiers Sedanstraße‘ keine Bedeutung für die Produktion von Nahrungsmitteln, die über die Eigenversorgung der Nutzungsberechtigten hinausgeht.	
Wissenschaftsfunktion Historische Funktion Entwicklungspotential	<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
4. Wasser		

Schutzgut	Situation	Bewertung der aktuellen Bedeutung des Schutzgutes bzw. der zu erwartenden Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung
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.	
5. Klima / Luft / Lärm s. Schutzgut Mensch		s.o.
6. Ortsbild		
Das Ortsbild im Bereich des ‚Quartiers Sedanstraße‘ ist durch Kleinteiligkeit geprägt und durch Relikte ländlichen Bauens geprägt. In der Eleonorenstraße liegen gegenüber dem Quartier 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.
7. Kulturgüter und Sachgüter		
Von dem Abriss von Gebäuden können Kulturdenkmale betroffen sein. Dies ist vor dem Abriss zu prüfen und die Untere Denkmalschutzbehörde ist zu beteiligen.		Im Planbereich sind keine Kulturgüter bekannt.

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

Zusammenfassende Bewertung:

Mit der Umsetzung der Planung verbunden ist eine Zunahme von Störungen durch die verkehrliche Erschließung und die bauliche Nutzung. Die Verkleinerung unversiegelter Flächen durch Häuser und Straßen führt zu einer stärkeren Flächenaufheizung und verminderter Frischluftbildung innerhalb der vorbelasteten Ortslage Lampertheim, kann durch die Grünfestsetzungen jedoch ein Stück weit abgemindert werden.

Die Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften wird aufgrund der vorhandenen Strukturen als gering 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 schutzgutbezogenen aufgeführten Maßnahmen, die über den Bebauungsplan festgesetzt werden.

Schutzgut	Maßnahmen
Erholungsraum / Ortsbild	Berücksichtigung der vorhandenen Baulinien bei der Anordnung der Gebäude entlang der Straßenzüge Festsetzung von Baumpflanzungen (Laubbäume mit raumprägender Wirkung) nach § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB im öffentlichen Raum und / oder auf den Privatgrundstücken Anlage von Hausgärten, Sicherstellung über die Festsetzung einer maximalen Flächenversiegelung über § 19 BauNVO
Klimafunktion Wasserhaushalt	Festsetzung von Baumpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB Festsetzung einer maximalen Flächenversiegelung über § 19 BauNVO Festsetzung von Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dachflächen, Wegen und Stellplätzen anfällt. Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern
Arten	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. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt. Vor dem Abriss: Begehung von Abrissgebäuden durch einen Biologen, um festzustellen, ob Winterquartiere von Fledermäusen von der Planung betroffen sind. Festsetzung von Baumpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB Anlage von Hausgärten, Sicherstellung über die Festsetzung einer maximalen Flächenversiegelung über § 19 BauNVO 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)
Boden	Festsetzung einer maximalen Flächenversiegelung über § 19 BauNVO

Tab. 2: Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Artenschutz

Im Rahmen der ursprünglichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes 66 A „Quartier Sedanstraße-West“ hat das Fachbüro BfL Heuer & Döring, Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Brensbach, ein Artenschutzgutachten erstellt. Diese Prüfung ist als Anlage 1 Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Untersuchung umfasst alle gebiets- und artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen.

Insgesamt kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass

- nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Reptilienarten von der Umsetzung der Planung nicht betroffen sind, und
- für Fledermäuse und Vögel, unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen keiner der Verbotstatbestände eintritt.

Die 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.
Der Abriss der für die Gebietsentwicklung entbehrlichen Gebäude ist bereits erfolgt. Die zuvor genannte Maßnahme wurde dabei befolgt. Zwar wurden keine definitiven Nachweise von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in den betroffenen Gebäuden vorgefunden, jedoch wurde grundsätzlich ein ausreichend großes Potential an Habitaten ausgemacht, sodass die nachfolgende CEF-Maßnahme ebenfalls festgesetzt wurde.
- (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 wurden im Frühjahr 2020 acht Fledermaus- und Vogelnistkästen im dargestellten Bereich (siehe nachfolgende Abbildung) an öffentlichen Gebäuden bzw. innerhalb öffentlicher Flächen angebracht. Entsprechendes Fachpersonal der Stadt wird sich um die Pflege dieser Kästen kümmern. Die Dokumentation der Maßnahme wurde der Unteren Naturschutzbehörde am 16.08.2020 per Mail übersandt.

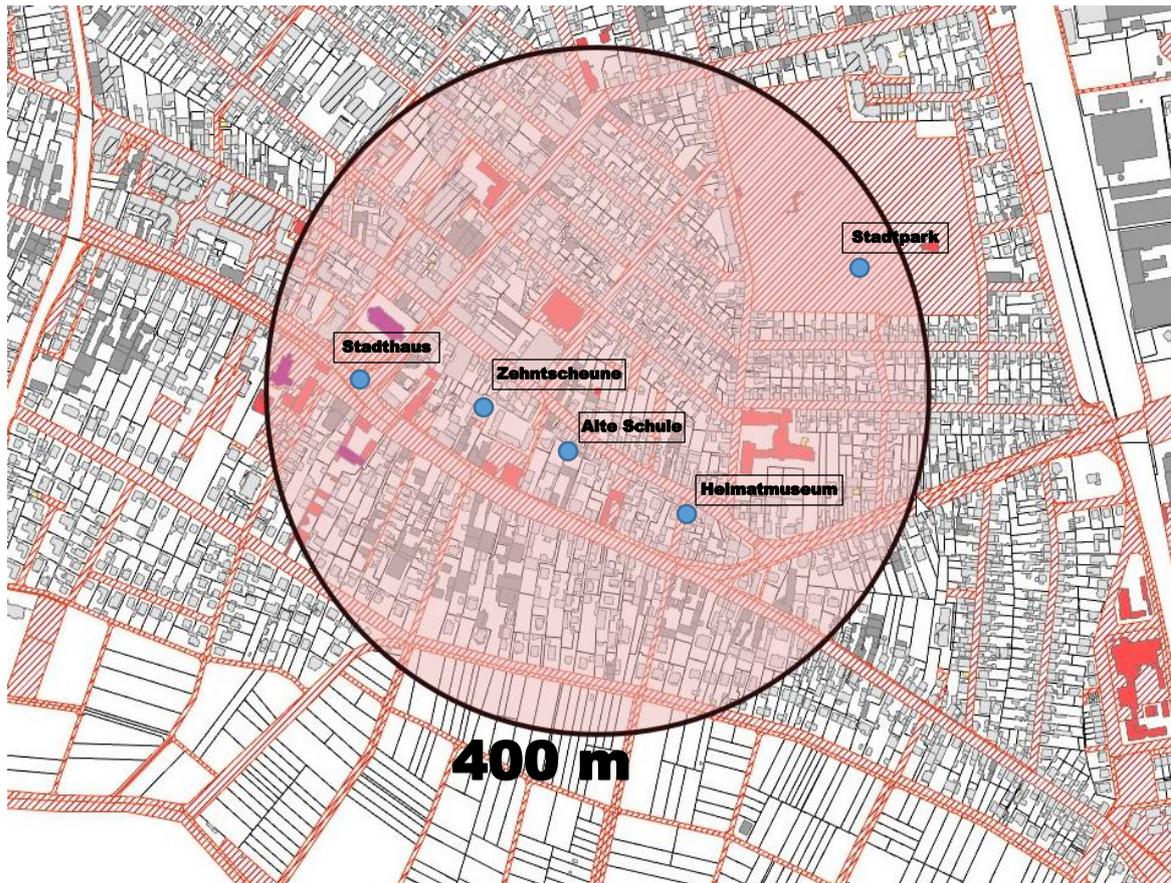


Abb. 6: Verortung von Fledermauskästen und Sperlingskästen

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.

Darüber hinaus führen festgesetzte Pflanzmaßnahmen wie Dachbegrünung für Flachdächer, Grundstücksbegrünung und Straßenbegleitgrün zu einer Verbesserung des Kleinklimas und mindern die negativen Folgen der baulichen Nutzung.

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 9 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 Dammbruch), erscheinen in der Abwägung der Gesamtelange 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 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 wasser gebundenen 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	3.175 m ²	100 %
Urbanes Gebiet	3.027 m ²	95,3 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	148 m ²	4,7 %

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 der vorliegenden Bebauungsplanänderung befinden sich keine registrierte Altflächen.