

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

MI 1/2= Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 Bau-NVO)

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Werden Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen versickerungsfähig bzw. mit Gründächern hergestellt, so sind diese nur zu 50 % auf die GRZ anzurechnen.

Vollgeschosse

Im Bereich MI2 sind im Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal drei Vollgeschosse zulässig; dieser Bereich erstreckt sich über maximal 16,0 m Grundstückstiefe gemessen ab der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im rückwärtigen Bereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der Traufe bzw. Attika bei Flachdach ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Das zulässige Maß der Traufhöhe (Th) wird gemessen von der Geländeoberkante (MI1) bzw. Straßenhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (MI2) bis zur Oberkante Attika bzw. Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Höhe der Attika ist auf maximal 0,6 m begrenzt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a1: Die Gebäudelänge darf über 50m betragen. Die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

a2: Es muss mit einem Gebäudeteil des Hauptbaukörpers, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert ist, an die straßenseitige Grundstücksgrenze gebaut werden. Darüber hinaus muss mit einer Seite des Hauptbaukörpers an eine seitliche Grundstücksgrenze ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden. An die rückwärtige Grundstücksgrenze darf bis zu einer Traufhöhe von 4,0m ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

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

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports dürfen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports ohne Begrenzung von Anzahl und Länge bis zu einer Wandhöhe von 3,0m ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Die Eintragung zu den Gemeinbedarfsflächen in der Planzeichnung bedeutet:

Gemeinbedarfsfläche = Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung

“öffentliche Verwaltungen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche umfasst die Nutzungen “öffentliche Verwaltungen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen”sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen, Außenanlagen und Parkierungsanlagen.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung “Parkplatz” + “Fußweg”

Innerhalb der Flächen für ´öffentliche Parkplätze´ sind maximal 8 öffentliche Stellplätze zulässig. In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung ´Parkplatz´ oder ´Fußweg´ sind Grünflächen und Flächen für Umspannstationen (Versorgungsflächen) zulässig.

1.7 Landschaftspflegerische Festsetzungen

1.7.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung “Parkplatz” sind mindestens 3 großkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen. Von den Standorten darf aus technischen Gründen bis zu 1,0m abgewichen werden.

Anpflanzen von Bäumen auf der privaten Grundstücksfläche

Im Bereich MI 1 sind mindestens 10 großkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Für die Bepflanzung sind bevorzugt heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen. Folgende Gehölze sind besonders zur Verwendung geeignet:

Großkronige Laubbäume:
Acer platanoides Spitzahorn in Sorten
Betula pendula Birke
Fraxinus excelsior Esche
Juglans regia Walnuss
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde in Sorten

1.7.2 Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Laubbäume außerhalb der überbaubaren Fläche sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Art zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Hessische Bauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform

Die Dachform ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports kann von der Festsetzung abgewichen werden.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind bis zu einer Breite von maximal 60 % der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mindestens 1,25m betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter der Firstoberkante liegen. Dacheinschnitte sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig.

2.1.3 Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei sind nicht zulässig.

2.2 Verminderung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Für betreute Wohnungen nach DIN 18025 sind je Wohneinheit 1,0 Stellplatz nachzuweisen. Für die übrigen zugelassenen Nutzungen gilt die städtische Stellplatzsatzung.

3 Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

3.1 Hinweis zum vorbeugenden Hochwasserschutz

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m. § 69 Abs.4 HWG:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann (Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins - hier: Gefahrstufen "Gefahr" - Mittlere Überflutungshöhe 1,0 - 1,5 m). Beim Neubau und der Sanierung baulicher Anlagen sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abt. Staatliches Umweltamt - erstellten Hochwasserkarten wird hingewiesen.

3.2 Grundwasserbewirtschaftung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist grundsätzlich mit fallenden und steigenden Grundwasserständen zu rechnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, in dem auch Grundwasseranhebungen vorgesehen sind. Es obliegt grundsätzlich dem Bauherrn und/oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen. Aktuelle Grundwasserstände sind ggf. bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.

3.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist mit dem nötigen Druck von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 h über die vorhandenen Wasserentnahmestellen gesichert. Gebäude die ganz oder teilweise weiter als 50m von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, benötigen eine geeignete Zufahrt sowie am Gebäude entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen. Bei Brüstungshöhen über 8m sind Feuerwehr-Umfahrten zur Anleiterung miteinander Drehleiter erforderlich um den zweiten Rettungsweg zu sichern. Gebäude die ganz oder teilweise weiter als 50m von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, benötigen eine geeignete Zufahrt sowie am Gebäude entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen. Bei Brüstungshöhen über 8m sind Feuerwehr-Umfahrten zur Anleiterung mit einer Drehleiter erforderlich um den zweiten Rettungsweg zu sichern.

3.4 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 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 befehlen.

3.5 Erdaushub

Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden. Die Vorschriften des § 202 BauGB sind zu beachten.

3.6. Kampfmittelräumung

Falls bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unmittelbar zu verständigen.

3.7 Niederschlagswasser

Die Sammlung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

3.8 Altflächen

Im Plangebiet befinden sich zwei Altflächen. Auf Grundstücken, die als sogenannte Altflächen gelten, ist vor einer Bautätigkeit eine Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene Nutzung vorzunehmen. Die sich daraus ergebenden Untersuchungen sind durchzuführen.

Bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Anbauten zu untersuchen.

Bei Sanierungsmaßnahmen von festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserverunreinigungen sind die Auswirkungen auf mögliche Neu- und Anbauten zu untersuchen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

3.9 Baumpflanzungen und Leitungsschutz

Es ist auf den Privatgrundstücken sicherzustellen, dass bei Baumpflanzungen die im technischen Regelwerk GW 125 genannten Mindestabstände zu Gas- und Wasserleitungen eingehalten werden.

3.10 Rodungen von Gehölzen

Vögel dürfen bei der Brut nicht beeinträchtigt werden. Rodungen von Gehölzen dürfen daher nur im Zeitraum vom 01.09. Bis 15.03. durchgeführt werden.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom April 1993 (BGBl. I S. 466),

5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PLANZY 90) vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I; S. 2873; 2008, 47),

Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.6.2002 (GVBl. I, S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. S.548),

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 4.12.2006 (GVBl I, S. 619),

Hessische Gemeindeordnung in der am 7.3.2005 bekannt gemachten Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 11. 2007 (GVBl. 2007 S. 757).

Hessisches Wassergesetz (HWG), in seiner Fassung vom 19. November 2007 im Art. 1 des ÄndG (GVBl.I, v. 28. November 2007, S. 792)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 1269), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2001 (GVBl. I 2001, S. 434).

Verfahrensvermerke - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14.12.2007 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 12.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund einer geringfügigen Gebietsänderung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes am 19.03.2008 gemäß § 2 (1) bauGB von der Stadtverordnetenversammlung erneut beschlossen. Die ortsübliche bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.03.2008.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.04.2008 mit Frist bis 02.05.2008.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.03.2008 in der Zeit vom 07.04.2008 bis 09.05.2008 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim Lampertheim, den 12.05.2008	Siegel	Unterschrift
Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 20.06.2008 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.		
Der Magistrat der Stadt Lampertheim Lampertheim, den 23.06.2008	Siegel	Unterschrift
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 20.06.2008, sowie die Begründung in der Fassung vom 20.06.2008 werden hiermit ausgefertigt.		
Der Magistrat der Stadt Lampertheim Lampertheim, den 24.06.2008	Siegel	Unterschrift
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.06.2008. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.		
Der Magistrat der Stadt Lampertheim Lampertheim, den 30.06.2008	Siegel	Unterschrift

Stadt Lampertheim

Bebauungsplan Nr. 099-00

“Alte Pestalozzischule”

- Begründung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgbm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der FWD Hausbau GmbH, Dossenheim

20. Juni 2008

Inhalt

Teil B - Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Anlass der Planung	5
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	5
3.1 Regionalplanung	5
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	6
4. Bestandsanalyse	6
4.1 Gelände	6
4.2 Erschließungssituation	6
4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	6
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	7
5. Ziele der Planung	7
5.1 Grundzüge der Planung	7
5.2. Nutzungskonzept	8
5.3 Erschließung	9
5.3.1 Fliessender Verkehr	9
5.3.2 Ruhender Verkehr	9
5.3.3 Rad- und Fußweg	9
5.3.4 Ver- und Entsorgung	10
5.4 Immissionsschutz	10
5.5 Grünordnung	10
5.6 Denkmalschutz	11
5.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11



5.7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	12
5.7.3 Gemeinbedarfsfläche	12
5.7.4 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
 B -2 :Begründung Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.1 Ziele der Planung	13
6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
6.3 Verminderung der Stellplatzpflicht	13
 B - 3: Kenndaten der Planung	14

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat mit dem Aufstellungsbeschluss am 14.12.2007 ihren Willen bekräftigt, das ehemalige Schulhofgelände der alten Pestalozzischule in der Römerstraße einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Bereich soll durch Errichtung einer betreuten Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren städtebaulich aufgewertet werden.

Mit der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße wurde die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes abgeklärt. Aufgrund der geplanten Konzeption mit 31 Wohnungen verschiedener Größe und der erforderlichen Erschließung mit Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Quartiers ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Mit der Lage innerhalb des Siedlungskörpers und dem planerischen Ziel der Umnutzung bereits bestehender Siedlungsflächen soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3, Abs. 1 und § 4, Abs. 1 (Träger Öffentlicher Belange) BauGB verzichtet werden kann.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 6.755 m² und die Flurstücke 103/1, 105, 107, 109/2, 144, Nrn. 147 (teilweise), 148 - 151, 153, 154 und 560/46 (Weg).

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist die Stadt Lampertheim als Mittelzentrum an der Regionalachse Frankfurt - Groß Gerau - Gernsheim - Mannheim ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesenen Bereich.

3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim, in der Fassung der 3. Änderung vom 8.11.2003, weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche aus. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch der Landschaftsplan der Stadt Lampertheim vom 17.09.2002 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche aus.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit ist der Planbereich als bebauter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. An den Planbereich unmittelbar angrenzende Bebauungspläne gibt es nicht.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände liegt eben zwischen der Wilhelmstraße und Römerstraße. Der Bereich für die betreute Wohnanlage ist derzeit größtenteils versiegelt.

Im Bereich des ehemaligen Schulhofes stehen drei erhaltenswerte große Rosskastanien - Bäume (*Aesculus hippocastanum*). Hinter dem ehemaligen Hausmeister-Wohngebäude liegt ein seit vielen Jahren nicht mehr genutzter kleiner Hausgarten mit einer Rasenfläche, die von einigen Ziersträuchern und Nadelgehölzen umgeben ist .

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Römerstraße und die Wilhelmstraße an die B44 überörtlich angebunden.

Über das öffentliche Straßennetz können auch Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet aus dem Stadtgebiet erreichen.

4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Lampertheim. Zur Römerstraße befinden sich die zwei unter Denkmalschutz (Ensemble) stehenden

Schulgebäude Nr. 39 und Nr.35, die heute im wesentlichen von der Volkshochschule und als Seniorenbegegnungsstätte genutzt werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich, der ehemals als Schulhof diente, befinden sich die WC-Anlage der ehemaligen Schule mit überdachten Bereichen, eine Fertiggarage sowie ein leerstehendes Hausmeister - Wohngebäude . Diese werden im Zuge der neuen Baumaßnahmen abgerissen.

Ebenso befindet sich der rückwärtige Grundstücksteil der Römerstraße 41 im Plangebiet. Dieser wird im Zuge der Grundstücksneuordnung in das neu zu bildende Grundstück für die Betreute Wohnanlage integriert. Der dort noch bestehende Schuppen wird ebenfalls abgerissen.

Zur Wilhelmstraße besteht die zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung Nr. 32a, 34 und 36 mit teilweiser Mischnutzung im Erdgeschoss. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich eingeschossige Nebenanlagen, die im wesentlichen auf der hinteren Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand stehen. Zwischen den Grundstücken Wilhelmstraße 30 und Wilhelmstraße 32 a ist derzeit ein öffentlicher Parkplatz mit Parktaschen für 18 Pkws erschlossen, neben dem ein Fußweg die Verbindung zur Römerstraße schafft.

4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen handelt es sich vorwiegend um eine Straßenrandbebauung mit Wohngebäuden und deren Nebengebäuden mit Gärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat beschlossen, für die Errichtung einer betreuten Wohnanlage für Senioren auf dem alten Pestalozzischulhof einen Bebauungsplan aufzustellen , da von einem erhöhten Bedarf der Bevölkerung an dieser Wohnform auszugehen ist. Es werden hier die Betreuungs-/Pflegekräfte zu bestimmten und noch festzulegenden Zeiten anwesend sein, um die Bewohner in Fragen und Problemen zu unterstützen und Hilfestellung zu gewährleisten. Geplant ist die Erstellung der Wohneinheiten in Form von Eigentumswohnungen. incl. einem Gemeinschaftsraum. Entlang des Grundstücks wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg als Verbindung von der Wilhelmstraße und der Römerstraße gesichert. Dieser führt aus Platzgründen zunächst über die Stellplatzzufahrt von der Wilhelmstraße und schwenkt dann

auf die bestehende Gasse zur Römerstraße. Die zu errichtende Anzahl der Stellplätze ist auf den Bedarf des betreuten Wohnens abgestimmt.

Aufgrund von Erfahrungen vieler Seniorenprojekte sowie Empfehlungen der Expertengremien (z.B. Kuratorium Deutsche Altershilfe) sollen diese Wohnungen möglichst zentral in den gewachsenen Ortsbereichen und nicht am Ortsrand oder in Neubaugebieten angesiedelt werden. Damit soll ermöglicht werden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in gewohnter innerstädtischer Umgebung leben können, ein Höchstmaß an sozialen Kontakten halten und die notwendigen Besorgungen weitestgehend selbstständig erledigen können.

5.2. Nutzungskonzept

Die geplante neue Nutzung in der Quartiersmitte umfasst eine betreute Wohnanlage für Senioren mit Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen sowie deren Nebenanlagen. Die Erschließung erfolgt über den Parkplatz an der Wilhelmstraße, der neben öffentlichen Stellplätzen auch Stellplätze der betreuten Wohnanlage aufnimmt. Weitere Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück entlang der hinteren Grundstücksgrenze der Grundstücke Wilhelmstr. 32 a, 34 und 36. Es sollen etwa 31 Wohneinheiten entstehen, die den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden und baulich dementsprechend konzipiert sind (barrierefrei gemäß DIN 18025/2). Durch Anlage privater Stellplätze soll sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen der umgebenden Quartiere durch Parkverkehr eintreten.

Um die bestehenden Nutzungen und Baustrukturen entlang der Wilhelmstraße und Römerstraße langfristig zu sichern und eine gegenseitige Beeinträchtigung durch die betreute Wohnanlage in Quartiersmitte zu vermeiden, ist die angrenzende Bebauung an der Wilhelmstraße mit in den Bebauungsplan miteinbezogen worden. So kann die vorhandene rückwärtige Grenzbebauung der Grundstücke an der Wilhelmstraße gesichert und die städtebaulich sinnvolle Errichtung baulicher Anlagen ermöglicht werden.

Ein öffentlicher Weg östlich der betreuten Wohnanlage sichert die fußläufige Erschließung und die Anbindung an das bestehende Rad- und Fußwegenetz.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr

Die betreute Wohnanlage für Senioren wird über den bereits vorhandenen öffentlichen Parkplatz, der als zweireihige Parkieranlage neu geordnet wird, an die Wilhelmstraße angebunden. Der Signalmast der vorhandenen Fußgängerlichtsignalanlage (LSA), die sich im neuen Zufahrtsbereich befindet, wird versetzt. Aufgrund des gegenüber der Stellplatzverordnung verringerten Bedarfs der betreuten Wohnanlage mit max. 16 Stellplätzen und den 7 weiteren öffentlichen Parkplätzen kann davon ausgegangen werden, dass der Zufahrtsverkehr im Kreuzungsbereich keine wesentlichen Beeinträchtigungen verursacht und die Lage der Einfahrt im Einmündungsbereich als untergeordnete Einfahrt unsignalisiert belassen bleiben kann. Aufgrund der zentralen Lage des Gebäudes ist im Zusammenhang mit den Stellplätzen für Betreutes Wohnen und den reduzierten öffentlichen Stellplätzen mit weitaus weniger Fahrbewegungen zu rechnen als dies derzeit mit 18 öffentlichen Stellplätzen der Fall ist. Fußläufig besteht die Möglichkeit der Erschließung über die Römer - und Wilhelmstraße.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die Zufahrt des öffentlichen Parkplatzes verschiebt sich von der Grundstücksgrenze zum Anwesen Wilhelmstraße 30 zukünftig in Grundstücksmittle und erschließt nun eine zweireihige Parkieranlage mit 8 privaten Stellplätzen und 7 öffentlichen Parkplätzen. Die Parkierungsreihe seitlich zum Anwesen Wilhelmstraße 30 hin, bleibt öffentlich. Die Parkierungsreihe zum Anwesen Wilhelmstraße 32a hin nimmt einen Teil der notwendigen privaten Stellplätze für die geplante Nutzung auf, der andere Teil befindet sich auf dem rückwärtigen Grundstück.

5.3.3 Rad- und Fußweg

Über den bestehenden Fuß- und Radweg an der östlichen Plangebietsgrenze sowie über die geplante Platzfläche zwischen alte Pestalozzischule und betreute Wohnanlage wird diese beidseitig erschlossen.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden und aufgegebenen Nutzungen sind die Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden. Aufgrund des Neubaus der seniorenbetreuten Wohnanlage werden nur Anpassungen der Ver- und Entsorgungssysteme im Plangebiet, je nach Zustand der nutzbaren Leitungen, notwendig.

5.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage der betreuten Wohnanlage im rückwärtigen abgeschirmten Bereich des Quartiers rufen die Verkehrsbelastungen entlang der Römerstraße und Wilhelmstraße keine Lärm - und Staubbeeinträchtigung hervor. Es ist daher davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete mit 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

5.5 Grünordnung

Das Freiflächenkonzept zum vorliegenden Bebauungsplan ist aus dem Gestaltungsentwurf abgeleitet. Der weitgehend versiegelte ehemalige Schulhof weist derzeit neben 3 Großbäumen (Rosskastanien) sowie dem kleinen Hausgarten hinter dem ehemaligen Hausmeisterhaus keine größeren zusammenhängenden Pflanzflächen auf. 2 der 3 vorgenannten Bäume außerhalb des neuen Baukörpers sollen durch Pflanzbindung erhalten werden.

Darüber hinaus soll durch eine den Wohnungen vorgelagerten Gartenzone mit neuem Baumbestand der Bereich aufgewertet und kleinklimatisch verbessert werden. Besonderer Wert wird auf die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölzen gelegt, die in der empfohlenen Pflanzliste enthalten sind.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m² betragen und kein Vorhaben zugelassen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Die Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser wird empfohlen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser auf der privaten Grundstücksfläche werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und soweit möglich nachgewiesen.

5.6 Denkmalschutz

Zur Römerstraße hin befinden sich die zwei unter Denkmalschutz (Ensemble) stehenden Schulgebäude Nr. 39 und Nr.35. Die Gebäudekubatur der betreuten Wohnanlage ordnet sich den gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäuden vor allem durch die gewählte Dachform unter und lässt diese durch einen ausreichenden Abstand als Kulturdenkmal in ihrer freistehenden Ensemblewirkung unbeeinträchtigt.

5.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

■ Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet in zentraler Lage des Siedlungsbereichs der Stadt Lampertheim soll durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Nutzung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale ermöglichen.

Zur langfristigen Sicherung der Fläche für die betreute Wohnanlage für Senioren und gleichzeitig der bestehenden Nutzungen und Baustrukturen entlang der Wilhelmstraße ist im Bebauungsplan neben der Gemeinbedarfsfläche ein Mischgebiet ausgewiesen.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe sichert die maximalen Gebäudekubatur sowie die Einbindung in die umgebende Baustruktur, vor allem im sensiblen Umfeld der denkmalgeschützten alten Pestalozzischule zur Römerstraße hin.

■ Grundflächenzahl / Vollgeschosse

Im Plangebiet ist sowohl für die Bestandsbereiche als auch für den neustrukturierten Bereich eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 zulässig. Unter der Maßgabe des schonenden Umgangs mit Boden trägt diese Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung bzw. zur Entsiegelung bei. Entsprechend der vorhandenen Baustruktur werden maximal drei Vollgeschosse festgeschrieben.

Zur Förderung von offenporigen Oberflächengestaltungen, d.h. wasser- und luftdurchlässigen Oberflächen bei nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten oder Terrassen, wird deren Fläche bei der Ermittlung der GRZ nur zur Hälfte angesetzt.

5.7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Auf den Flächen der bestehenden Bebauung entlang der Wilhelmstraße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Bebauung mit einer Gebäude- seite auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässt. Dadurch soll eine Bebauung wie im Bestand auch zukünftig gesichert werden.

Zusätzlich zu den Baufenstern entlang der Wilhelmstraße ist eine rückwärtige Baugrenze entlang der hinteren Grundstücksgrenze dieser Grundstücke festgesetzt. Dort können bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m errichtet werden, wodurch den Belangen der Abstandsregelungen in der Hessischen Bauordnung Rechnung getragen wird. Gleichzeitig werden die bestehenden eingeschossigen Grenzbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich der Wilhelmstraße langfristig gesichert.

5.7.3 Gemeinbedarfsfläche

Zur Sicherung der bestehenden Nutzung im Bereich "Alte Pestalozzischule" wird mit dem Bebauungsplan im Geltungsbereich die Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Öffentliche Verwaltungen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

5.7.4 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bereich des derzeit bereits bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Wilhelmstraße wird teilweise als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" gesichert. Daneben werden auf der derzeitigen Parkplatzfläche zum Teil die privaten Stellplätze des Betreuten Wohnens vorgesehen. Ebenso wird der bereits bestehende Fuß- und Radweg von der Römerstraße bis zum Parkplatz als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" gesichert.

B - 2: Begründung Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des geplanten Baukörpers in den Zentralbereich der Stadt Lampertheim Wert gelegt.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Außenmaße der Dachaufbauten und Dacheinschnitte soll die Maßstäblichkeit des Gebäudes sowie das Sich-Einfügen in die umgebende Bebauung gewährleistet werden.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluss im Baugebiet aufgrund einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers nicht zugelassen. Außerdem sind solche Dacheindeckungen in der näheren Umgebung nicht prägend.

6.3 Verminderung der Stellplatzpflicht

Da die seniorengerechten Wohnungen nachweislich zur dauerhaften Nutzung durch alte Menschen vorgesehen sind und von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann, würde die uneingeschränkte Verpflichtung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim zu einer unbeabsichtigten Härte führen. Deshalb wird 1 Stellplatz je Wohneinheit unabhängig von der Wohnungsgröße festgesetzt.

B - 3: Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	qm
Gesamt	6.755
davon: Mischgebiet	4.310
davon: Gemeinbedarfsfläche	1.875
davon: öffentliche Verkehrsfläche	570

Der Magistrat der Stadt Lampertheim

Lampertheim, den 20.06.08

Siegel

Unterschrift