

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 1, 4 und 16 – 19 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Nutzungsänderungen in bestehenden und genehmigten Gebäuden (Hauptnutzung) sind zulässig, auch wenn diese Gebäude nicht der neuen überbaubaren Fläche entsprechen.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (Hotels, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Bürstädter Straße 80 – 82 (Flur 4, Nr. 460/1, Tankstelle). Gemäß §1 Abs. 6 Nr.1, Abs. 8 und 9 BauNVO ist auf dem vorgenannten Grundstück nach wie vor eine Tankstelle zulässig.

Als maximale Grundflächenzahl gilt das Höchstmaß der BauNVO.

Die maximale Traufwandhöhe beträgt im Plangebiet 6,00 m (gemessen auf der Oberkante der Dachhaut) und die maximale Firsthöhe 9,50 m .

Gemessen werden die vorgenannten Höhen vom angrenzenden Gehweg bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche aus und zwar in der Grundstücksmittle. Bei Eckgrundstücken wird auf der Gehwegseite gemessen, auf der die Hausnummer zugeordnet ist.

2. Bauweise, überbaubare Fläche und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 und § 22 und 23 BauNVO)

Grundsätzlich gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise. Ausnahmsweise wird im Falle der Grundstücksteilung und der anschließenden Errichtung von Doppelhäusern die abweichende Bauweise halboffen zugelassen.

Die Baugrenze darf für Windfänge, Eingangsbereiche, überdachte Freisitze, Treppenhäuser, Erker, Wintergärten und Balkone auf einer Breite von 1/3 der dazugehörigen Gebäudeseite und 1,50 m Tiefe überschritten werden.

Die Firstrichtung richtet sich nach den vorhandenen Vordergebäuden.

3. Stellplätze und Garagen

Für den Nachweis von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim in der aktuellen Fassung.

Im Vorgartenbereich der Vordergebäude unmittelbar vor dem Wohngebäude ist nur 1 Stellplatz zulässig.

Genehmigte Stellplätze im Vorgartenbereich haben weiterhin Bestandsschutz.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gebäudegestaltung

Im Plangebiet sind Sattel-, Krüppelwalm – und Walmdächer zulässig. Auf Garagen dürfen auch Flachdächer ausgeführt werden.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) Nr. 15, 20, 25 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

1. Pflanzbindungen

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

2. Pflanzgebote

Auf jedem Grundstück sind 40% der Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen.

Je angefangene 100m² der nicht überbauten bzw. nicht versiegelten dauerhaft zu begründenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

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

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
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Qualität: Hochstamm, STU 18-20 cm

Kleinkronige Laubbäume:

Obstbaumhochstämme	
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Qualität: Hochstamm, STU 16-18

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
------------------	------------------

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände (ausgenommen sind Grenzwände) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Folgende Gehölze sind besonders zur Verwendung geeignet:

Schattige bis halbschattige Wände:

Hedera helix	Efeu
--------------	------

Halbschattige bis sonnige Wände:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Jungfernrebe
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Mauerwein
Campsis radicans (+)	Trompetenblume
Lonicera in Sorten (+)	Geißblatt
Clematis in Sorten (+)	Waldrebe
Polygonum aubertii (+)	Knöterich
Wisteria sinensis (+)	Glyzinie

(+) mit Kletterhilfe

Dachbegrünung

Werden Garagen mit einem Flachdach versehen, so ist dieses mindestens extensiv zu begrünen.

3. Minimierung der Versiegelung

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze, Hauswirtschaftsflächen und nicht überdachte Terrassen u.ä. ausschließlich mit wasserdurchlässigen und/oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weitfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökopflaster, wassergebundene Decke, o.ä.) befestigt werden. Als Befestigungsmaterial nicht zulässig sind versiegelnde Beläge (Asphalt-, Betondecken, in Beton verlegte Platten und Pflaster o.ä.).

HINWEISE:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins (hier: Gefahrstufen „Gefahr“ bis „hohe Gefahr“). Bei der Sanierung und dem Neubau baulicher Anlagen sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.
2. 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

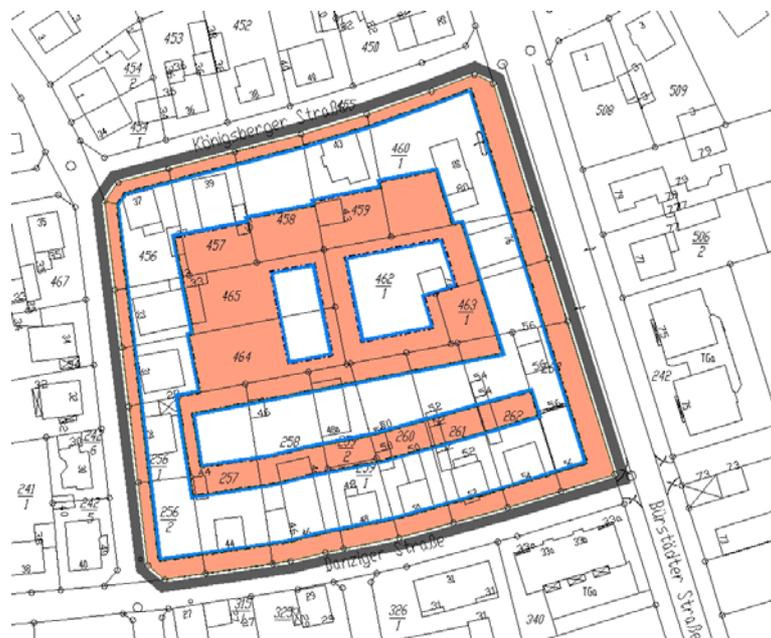
für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen. Aktuelle Grundwasserstände sind ggf. bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.

3. Die Löschwasserversorgung ist mit dem nötigen Druck von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 h über die vorhandenen Wasserentnahmestellen gesichert.
4. Die Hausnummern neuer Hintergebäude sind an der angrenzenden Erschließungsstraße deutlich zu kennzeichnen.
5. Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz, sofern dafür eine bauordnungsgerechte Zulassung nachgewiesen werden kann.
6. Die Sammlung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.
7. Auf den Grundstücken, die als sogenannte Altstandorte 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.
8. Falls bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unmittelbar zu verständigen.
9. Es ist auf den Privatgrundstücken sicherzustellen, dass bei Baumpflanzungen die im technischen Regelwerk GW 125 genannten Mindestabstände zu Gas- und Wasserleitungen eingehalten werden.
10. Bei einer Grundstücksteilung ohne eigene Zufahrt zu dem hinteren Grundstück ist diese Zufahrt über eine Baulast zu sichern. Diese gilt als Nachweis für die gesicherte Erschließung.

Magistrat der Stadt Lampertheim

**Bebauungsplan Nr. 102
„HOHENZOLLERNSTRASSE/ KÖNIGSBERGER STRASSE/
BÜRSTÄDTER STRASSE/ DANZIGER STRASSE“**

Stand 23.02.2007



Teil I Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Teil II Umweltbericht

Stadt Lampertheim
Fachbereich Bauen, Umwelt und Liegenschaften
Fachdienst Stadtplanung

Teil I BEGRÜNDUNG

1. Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohenzollernstraße/ Königsberger Straße/ Bürstädter Straße/ Danziger Straße“ liegt im Quartier zwischen den Sammelstraßen Bürstädter Straße im Osten und Andreasstraße im Norden, Hagenstraße im Süden und Andreasstraße (B44) im Westen. Das Gebiet ist mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. An der Ecke Bürstädter Straße/ Königsberger Straße befindet sich eine Tankstelle. Die Gartenbereiche der Wohngrundstücke sind im wesentlichen mit grenzseitigen Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Schuppen und sonstigen Abstellräumen bebaut. Ansonsten sind die rückwärtigen Bereiche von Bebauung frei und gärtnerisch genutzt.

Der Flächennutzungsplan weist für den Quartiersbereich bestehende Wohnbaufläche aus.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Innenbereich von Lampertheim, insbesondere im vorliegenden Plangebiet, werden immer wieder Anfragen nach einer separaten Hinterbebauung oder, wenn die Grundstückstiefe nicht ausreicht, nach einem Gebäudeanbau gestellt. Aufgrund fehlender Vergleichsfälle kann die vorgenannte zusätzliche Bebauung jedoch oft nicht zugelassen werden. Deshalb ist im vorliegenden Falle die Aufstellung eines Bebauungsplanes das einzige Instrumentarium, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den gartenseitigen Grundstücksbereichen zu gewährleisten. Durch die mit der zusätzlichen Bebauung einhergehende Nachverdichtung des Wohnquartiers wird der Außenbereich geschont, d.h. der Wohnflächenbedarf bzw. die Nachfrage nach Bauland ist dort geringer als beim Verzicht auf eine Nachverdichtung.

3. Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet ist sowohl im Osten (Bürstädter Straße) als auch im Norden (Andreasstraße) an Hauptverkehrsstraßen angebunden, die beide zur B 44 oder zur Ostumgehung führen.

4. Planinhalte

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Gebiet selbst und an der Umgebung, d.h. die Wohnnutzung steht im Vordergrund. Aus Gründen des Bestandsschutzes, auch bei einer wesentlichen Modernisierung, einem Neu – oder Umbau soll auf dem Grundstück Bürstädter Str. 80 – 82 nach wie vor eine Tankstelle zulässig sein, die in erster Linie der örtlichen Versorgung dient.

Die Bebauung endet bei zwei Vollgeschossen, die Ausnutzung der Grundstücke garantiert noch eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung. Die überbaubare Fläche ist so gewählt, dass noch ein ausreichender Grenz oder Gebäudeabstand auf

den Grundstücken verbleibt. Fehlt eine ausreichende Grundstückstiefe für eine separate Hinterbebauung, so ist nur eine Erweiterung des Vordergebäudes zulässig. Die Bauweise orientiert sich ebenfalls am Bestand entlang der Erschließungsstraßen. In erster Linie ist die offene Bauweise festgesetzt. Werden ausnahmsweise bei entsprechendem Grundstückszuschnitt oder durch Grenzveränderungen Doppelhäuser errichtet, so gilt dann die besondere Bauweise halboffen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der Umgebung und an den Anforderungen an die Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch bei der Gestaltung der Gebäude wurde Rücksicht auf die nähere Umgebung genommen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung geschieht über die vorhandenen Leitungen in den **angrenzenden** Straßen. Neue Hausanschlüsse sind rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme beim Fachdienst Tiefbau, den Stadtwerken oder dem EWR Worms zu beantragen.

6. Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Kernstadt Lampertheims, im Gebiet zwischen der Bundesstraße 44 (Mannheim - Bürstadt) im Westen und der Bahnlinie Frankfurt - Mannheim im Osten. Das Plangebiet ist, wie auch die Umgebung, geprägt durch Wohnbebauung, die vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. An der Ecke Bürstädter Straße/ Königsberger Straße befindet sich eine Tankstelle.

Bedingt durch den Generationenwechsel entstand in den letzten Jahren bei einer zunehmenden Zahl von Bürgern der Wunsch, in Anbetracht der hohen Preise für Baugrundstücke durch Anbau an bestehende Gebäude oder Neubau auf den rückwärtigen Grundstücksflächen für Familienangehörige preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Diesem Bedürfnis möchte die Stadt Lampertheim mit der vorliegenden Planung Rechnung tragen. Die bauliche Verdichtung der bereits bestehenden Siedlungsfläche hat aus landschaftsplanerischer Sicht den Vorteil, die Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft zu vermeiden und so der zunehmenden Zersiedlung entgegen zu wirken.

Das **Plangebiet** weist auf den Privatgrundstücken neben Gebäuden (Wohnhäuser/Garagen/Schuppen) und zumeist gepflasterten Zufahrten und Stellplätzen arten- und strukturarme Hausgärten auf, die mehr oder weniger mit Sträuchern und Nadelgehölzen bepflanzt sind. Einzelne Grundstücke zeigen Gärten mit größerem Strukturreichtum und sind dicht mit Laub- und Nadelgehölzen eingegrünt. Großkronige Laubbäume befinden sich insbesondere auf zwei Wohngrundstücken an der Bürstädter Straße und der Danziger Straße.

Der Bebauungsplan sieht die Erhöhung des baulichen Ausnutzungsgrades der Grundstücke vor. Dies bedeutet einen erhöhten Versiegelungsgrad der Grundstücke

durch Bebauung und Bodenbefestigung; die vorhandenen Hausgärten mit ihren Vegetationsstrukturen werden verkleinert.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr Fläche versiegelt wird als nach §34 BauGB bereits zulässig wäre, da zur Versiegelung neben Gebäuden beispielsweise auch Hofbefestigungen zählen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die landschaftsplanerisch relevanten Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung) und damit auf Funktionen des Naturhaushaltes entstehen hauptsächlich auf Grund der Festsetzung eines höheren potentiellen Versiegelungsgrades und damit einhergehend der Reduzierung der zu begrünenden Grundstückanteile durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Maximal dürfen 60% jedes Grundstückes bebaut bzw. für Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen u.ä. versiegelt werden; mindestens 40% sind zu begrünen.

Das geplante Vorhaben hat neben dem Verlust der natürlichen Filter- und Pufferfunktion des Bodens sowie seiner Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser auch eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und die Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge.

Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch Überbauung und Versiegelung führen durch die eingeschränkte Verdunstungsrate zu einer vermehrten Erwärmung der Flächen und schließlich zu einer Verzögerung und Reduzierung der nächtlichen Abkühlung. Der Weitertransport von Frisch- und Kaltluft ist bereits durch die vorhandene Bebauung stark eingeschränkt.

Durch die Verkleinerung der vorhandenen Hausgärten zugunsten überbauter und versiegelter Flächen geht potentieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Aufgrund der Vorbelastung der von der Planung betroffenen Bereiche durch die bereits vorhandene Wohnbebauung und intensive Nutzung werden die genannten Schutzgüter jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

Auch das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigt, da das Gebiet bereits durch Bebauung geprägt ist und markante Gehölze, insbesondere große Laubbäume, nur bereichsweise vorhanden sind.

Die **landschaftsplanerischen Festsetzungen** von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Freiflächengestaltung sind darauf ausgelegt, die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit ihren Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu verringern und auszugleichen.

So dient die „Durchgrünung“ der Grundstücke mittels Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern sowie Fassaden- und Dachbegrünung zum einen durch Beschattung und Förderung aktiver Verdunstung der Verminderung des beschriebenen Aufheizeffektes und der lokalen Regulierung klimatischer Extreme. Zum anderen ist sie in begrenztem Umfang geeignet, potentiellen Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger und Vögel zu schaffen und trägt zur Förderung der visuellen Erlebbarkeit des Landschafts- und Ortsbildes bei. Vorhandene großkronige Laubbäume sind hierbei von besonderem Wert und daher außerhalb der überbaubaren Flächen zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Durch Begrenzung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß und die Verwendung wasserdurchlässiger, offenfugiger und begrünbarer Materialien zur

Bodenbefestigung wird die Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers gefördert und damit die abzuleitenden Niederschlagsmengen reduziert. Dies gilt auch für Dachbegrünungen, die je nach Bauweise und Witterung erhebliche Niederschlagsmengen (50-60 % im Jahresmittel) zurückhalten und speichern können sowie für das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen und die Weiterverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser.

7. Sonstige Belange

Im Bebauungsplan ergeht der Hinweis, dass sich der Planbereich sowohl im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins als auch im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried befindet. Auf die damit einhergehenden Gefahren und die Verpflichtung zur Überprüfung von Abwehrmaßnahmen wird ebenfalls hingewiesen. Damit wird den gesetzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange entsprochen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet 2 sog. Altstandorte vorhanden. Aussagen hierzu sind im Umweltbericht zu finden.

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lampertheim keine Kosten, da es sich um die Nachverdichtung bereits erschlossener und bebauter Grundstücke handelt. Eine Bodenordnung wird, falls gewünscht, nur in Einzelfällen innerhalb der privaten Grundstücke durchgeführt.

Teil II Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Darstellung der in Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Hohenzollernstraße/ Königsberger Straße/Bürstädter Straße/ Danziger Straße“ befindet sich in der Kernstadt Lampertheims, im Gebiet zwischen der Bundesstraße 44 (Mannheim - Bürstadt) im Westen und der Bahnlinie Frankfurt - Mannheim im Osten.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Königsberger Straße, im Westen durch die Hohenzollernstraße, im Osten durch die Bürstädter Straße und im Süden durch die Danziger Straße begrenzt und erschlossen. Von diesen Verkehrswegen wird die Bürstädter Straße für den Durchgangsverkehr genutzt, die anderen Straßen sind Anliegerstraßen.

Das Plangebiet ist, wie auch die Umgebung, geprägt durch Wohnbebauung, die hier vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücken finden sich zudem Nebengebäude wie Garagen und Schuppen. Die Grundstücksfreiflächen werden gärtnerisch genutzt; öffentliche Grünflächen gibt es nicht.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, durch Anbau an bestehende Wohngebäude oder Neubau auf den rückwärtigen Grundstücksflächen eine größere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Nachverdichtung von Innenstadtquartieren stellt zudem ein erhebliches Potential an vollerschlossenem Bauland dar. Damit wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Aus landschaftsplanerischer Sicht hat die bauliche Verdichtung der bereits bestehenden Siedlungsfläche den Vorteil, durch Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft der zunehmenden Zersiedlung entgegen zu wirken.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 die offene Bauweise für Einzelhäuser, bei Doppelhäusern die halboffene Bauweise festgesetzt. Fehlt eine ausreichende Grundstückstiefe für die separate Hinterbebauung, ist nur eine Erweiterung des Vordergebäudes zulässig. Die Grundfläche von Nebenanlagen darf die zulässige GRZ um 50% (GRZ 0,6) überschreiten. Die Bodenversiegelung beträgt damit höchstens 60%. Mindestens 40% der Fläche jedes Grundstückes ist zu begrünen.

Umfang des Vorhabens:

Gesamtfläche	ca. 1,3 ha
Bauflächen und Nebenanlagen	ca. 0,7 ha, einschließlich Bestand
Private Grünflächen	ca. 0,6 ha

Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Landschaftsplan weisen den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (Bestand) aus.

2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird bereits als Wohngebiet genutzt. Alle Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden, so dass den Anwohnern ausschließlich die Hausgärten für Erholung, Freizeitnutzung und Kinderspiel zur Verfügung stehen. An der Ecke Bürstädter Straße/ Königsberger Straße befindet sich eine Tankstelle.

Bewertung

Durch die geplante bauliche Verdichtung des Gebietes ist eine gewisse Zunahme des Fahrzeugverkehrs in den Anliegerstraßen und damit der Lärm- sowie Luftschadstoffbelastung anzunehmen. Die Möglichkeit, künftig Teile der rückwärtigen Grundstücksflächen zu bebauen, bedeutet, dass Hausgärten, die der Erholung und Freizeitgestaltung der Hausbewohner dienen, verkleinert werden. Da die geplante bauliche Ausnutzung jedoch im gebietstypischen Rahmen bleibt und voraussichtlich nur schrittweise erfolgt, ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch nicht auszugehen.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet weist auf den Grundstücken vorwiegend arten- und strukturarme Vor- und Hausgärten auf, die als Nutz- und Freizeitgärten dienen. Einzelne Grundstücke zeigen Gärten mit größerem Strukturreichtum und sind dicht mit Laub- und Nadelgehölzen bepflanzt. Großkronige Laubbäume befinden sich insbesondere auf zwei Wohngrundstücken an der Bürstädter Straße und der Danziger Straße. Naturnahe Vegetationsbestände oder Landschaftsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Bewertung

Durch die Versiegelung und Verkleinerung der vorhandenen Hausgärten geht potentieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Vorhandene Gehölze müssen für den Anbau oder Neubau der geplanten Gebäude entfernt werden. Betroffen sind hier aufgrund der Vorbedingungen jedoch in erster Linie sogenannte ubiquitäre oder „Allerwelts-Arten“. Es ist daher von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

2.3 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist naturräumlich der „Nördlichen Oberrheinebene – Lampertheimer Sand“ zuzuordnen, die durch nährstoffarme, trockene,

im Untergrund sandige bis sandig-kiesige Böden gekennzeichnet ist. Diese werden zum einen ackerbaulich genutzt und sind zum anderen mit Wald bestockt.

Die natürlich anstehenden Böden im Plangebiet sind jedoch durch die langjährige wohnbauliche Nutzung versiegelt, überlagert und verändert. Daher sind die natürlichen Bodenfunktionen (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) nur eingeschränkt vorhanden.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen, liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vor.

Allerdings hat das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umweltamt Darmstadt, in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass 1 Grundstück, das konkret genannt ist, sogenannter Altstandort ist, d. h. dort befand sich früher ein Gewerbebetrieb, der nach heutigen Erkenntnissen Boden – oder Grundwasserverunreinigungen verursacht haben könnte.

Die Behörde hat als Bedingung für die Zustimmung zum Bebauungsplan gefordert, dass die vorgenannten Umstände in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen sind. Nach telefonischer Rücksprache mit der Behörde wurde es als ausreichend angesehen, wenn die im Falle einer Bauabsicht erforderlichen Maßnahmen als Hinweise in der Planzeichnung enthalten sind.

Tatsächlich aber sollten – wie der Fachdienst Recht anführt – 2 Grundstücke genannt werden, da zwar derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem zweiten Grundstück noch eine Tankstelle betrieben wird, das Grundstück aber nach Aufgabe dieser Nutzung automatisch zum Altstandort wird. Im übrigen sind die entsprechenden Informationsblätter aus der Altflächendatei der Behörde in die Bauakten des Fachdienstes Stadtplanung übernommen worden.

Bewertung

Durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird mehr Fläche versiegelt und damit werden die begrünbaren Grundstücksteile weiter reduziert. Dies bedingt einen weiteren Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Es ist daher von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen, die jedoch aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen wenig erheblich ist. Bezüglich der beiden Altstandorte wird auf die o.g. Maßnahmen hingewiesen.

2.4 Schutzgut Wasser

Der Landschaftsplan (2002) stellt das Plangebiet und seine Umgebung als mäßig bebaute, mäßig versiegelte Fläche mit eingeschränkter Grundwasserneubildung und erhöhten oberflächennahen Abflüssen von Niederschlägen dar. Oberflächengewässer sind hier nicht vorhanden.

Bewertung

Die Erhöhung des Anteils überbauter Grundstücksflächen bedingt durch die vermehrte Einleitung von Oberflächenwasser (insbesondere Dachflächenwasser) in die Kanalisation und die daher geringere Versickerungsrate eine Reduzierung der Grundwasserneubildung. Dennoch bleiben auf den Grundstücken offene und wasserdurchlässig befestigte Flächen erhalten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Auch aufgrund der Vorbedingungen im Plangebiet ist daher eine erheb-

liche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, allerdings unter dem Vorbehalt entsprechender Untersuchungen auf den beiden Altstandorten, nicht anzunehmen.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

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, 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.

2.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen beeinflusst. Es ist wie seine Umgebung durch die vorhandenen Wohnhäuser geprägt. Die in den Gärten vorhandenen Bäume überragen die sie umgebende Bebauung zumeist nicht und haben daher für das Landschafts- bzw. Ortsbild keine wesentliche Bedeutung. Lediglich ein Grundstück an der Bürstädter Straße weist einen Laubbaumbestand auf, der in den öffentlichen Raum hineinwirkt. Straßenbäume befinden sich lediglich an der Bürstädter Straße. Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden.

Bewertung

Die geplante bauliche Nachverdichtung wirkt sich in dem bereits durch Wohnbebauung geprägten Plangebiet nur geringfügig auf das Schutzgut aus.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter wie unter Denkmalschutz stehende architektonisch wertvolle Gebäude oder archäologische Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht dokumentiert. Das Schutzgut ist daher von der Planung nicht betroffen.

2.8 Wechselwirkungen

Die zusätzliche Überbauung und Versiegelung offenen Bodens und das damit verbundene Entfernen von Gehölzbeständen im Plangebiet führt über den Verlust von Bodenfunktionen auch zu Veränderungen des Wasserhaushaltes, der Lebensräume von Pflanzen und Tieren, der lokalklimatischen Situation und des Landschafts-/Ortsbildes.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch einerseits und den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sowie Land-

schafts-/Ortsbild andererseits sind in dem bereits durch Wohnnutzung geprägten Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

Die Bewertung der Altstandorte bleibt in der nachfolgenden Tabelle unberücksichtigt, da bisher lediglich die Feststellung erfolgt ist, dass dort bestimmte Betriebe angesiedelt waren bzw. sind. Es liegt jedoch noch keinerlei Nachweis einer konkreten Verunreinigung des Bodens oder des Grundwassers vor.

Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter - Zusammenfassung

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Lärm- und Immissionsbelastungen • Verkleinerung von Hausgärten 	-
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust un bebauter Gartenflächen und Gehölze • Verlust potentieller Lebensräume 	•
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Bodenfunktionen 	•
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Wasserabflusses, Verlust der Oberflächenwasserretention 	•
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderungen des Lokalklimas 	•
Landschafts-/ Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von nicht prägenden Gehölzbeständen 	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht dokumentiert 	
Wechselwirkungen		•

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung verändert sich der Umweltzustand im Plangebiet selbst nicht. Der Verzicht auf eine Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet würde jedoch die Nachfrage nach Bauland im Außenbereich und damit den Flächenverbrauch in der freien Landschaft erhöhen.

4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Wirkungsprognose)

Die mit der Planung verbundene zusätzliche Überbauung und Versiegelung offenen Bodens mit ihren Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Lebensräume von Pflanzen und Tieren, die lokalklimatische Situation und das Landschafts- /Ortsbild ist nicht vermeidbar.

Bei Realisierung der baurechtlichen und landschaftsplanerischen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes können die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild jedoch vermindert und ausgeglichen werden. Durch die bauliche Verdichtung des bereits bestehenden Wohngebietes wird die Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft vermieden und damit der zunehmenden Zersiedelung entgegengewirkt.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ist das Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind aufgrund des Vorhabens wenig erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die im Bebauungsplan dargestellten großkronigen Laubbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Auf jedem Grundstück sind 40% der Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen.
- Je angefangene 100 m² der nicht überbaubaren, dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 - 1 großkroniger Laubbaum oder
 - 2 kleinkronige Laubbäume oder
 - 25 Sträucher oder
 - eine Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten
- Fensterlose Wände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.
- Bei der Bepflanzung sind bevorzugt heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Fazit

Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern, Fassaden- und Dachbegrünung ist in begrenztem Umfang geeignet, Lebensräume und Nahrungsangebote für Insekten, Kleinsäuger und Vögel zu schaffen. Durch Co - Evolution haben sich insbesondere Insektenarten, die wiederum Vögeln oder Säugetieren als Nahrung dienen, an heimische Pflanzenarten angepasst. Im Gegensatz zu diesen bieten nicht heimische Pflanzenarten nur wenigen unspezialisierten und meist ohnehin häufigen Tierarten Nahrung und Lebensraum.

5.3 Schutzgut Boden

Zur Verringerung der wenig erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrenzung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, d.h. 40% jedes Grundstückes sind von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen.
- Bei der Befestigung von Zufahrten, Zuwegungen, Kfz-Stellplätzen, Terrassen sind wasserdurchlässige, und/oder fugenreiche und begrünbare Bodenbeläge (weitfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o.ä.) zu verwenden. Als Befestigungsmaterial nicht zulässig sind versiegelnde Beläge (Asphalt-, Betondecken, in Beton verlegte Platten und Pflaster o.ä.).
- Hinsichtlich der beiden Altstandorte werden in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen, um vor einer weiteren Bebauung geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Fazit

Die Neuversiegelung von Boden durch Bau- und Verkehrsflächen kann grundsätzlich nur durch Rückbau bzw. Entsiegelung bereits überbauter Flächen vollständig kompensiert werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht umsetzbar. Durch die Innenbereichsnachverdichtung wird jedoch der potentielle Flächenverbrauch in der freien Landschaft reduziert und damit gewachsener Boden geschont. Bei Verwendung wasserdurchlässiger, begrünbarer Befestigungsmaterialien können die Bodenfunktionen im Plangebiet in eingeschränktem Umfang erhalten werden.

5.4 Schutzgut Wasser

Zur Verringerung der wenig erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 40% jedes Grundstückes sind von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen.
- Bei der Befestigung von Zufahrten, Zuwegungen, Kfz-Stellplätzen, Terrassen sind wasserdurchlässige, und/oder fugenreiche und begrünbare Bodenbeläge zu verwenden.
- Garagenflachdächer sind extensiv zu begrünen.

Folgender Hinweis wird gegeben:

- Die Sammlung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.
- Hinsichtlich der beiden Altstandorte werden in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen, um vor einer weiteren Bebauung geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Fazit

Durch Begrenzung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung wird

die Versickerung von Oberflächenwasser gefördert und damit die abzuleitenden Niederschlagsmengen reduziert. Selbst extensive Dachbegrünungen können den Oberflächenwasserabfluss reduzieren, da sie ca. 50% des anfallenden Niederschlagswassers speichern und durch Verdunstung verzögert wieder abgeben. Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die entsprechende Verwendung dient der maßgeblichen Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die geplante Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebietes sind jedoch nicht auf jedem Grundstück die räumlichen Voraussetzungen für den Bau einer Zisterne gegeben. Daher wird die Maßnahme lediglich als Hinweis aufgenommen.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Zur Verringerung der wenig erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut dienen die in Punkt 5.2, 5.3 und 5.4 genannten Festsetzungen zum Erhalt von Laubbäumen sowie zur Begrünung der privaten Grundstücke.

Fazit

Die „Durchgrünung“ der Grundstücke mittels Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern sowie Fassaden- und Dachbegrünung dient durch Beschattung und Förderung aktiver Verdunstung der Verminderung des Aufheizeffektes versiegelter Flächen und der lokalen Regulierung klimatischer Extreme.

5.6 Schutzgut Landschafts-Ortsbild

Der Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut dienen die in Punkt 5.2, 5.3 und 5.4 genannten Festsetzungen zur Erhaltung von Laubbäumen sowie zur Begrünung der privaten Grundstücke.

Fazit

Die Festsetzungen zur „Durchgrünung“ des Wohngebietes, insbesondere die Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern sowie die Fassadenbegrünung, tragen dazu bei, die visuelle Erlebbarkeit des Ortsbildes zu verbessern.

6. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Spezielle technische Verfahren wurden nicht angewandt.

7. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten wie Lücken oder fehlende Kenntnisse sind bei der Zusammenstellung der Informationen nicht aufgetreten.

8. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen/ Monitoring

Gemäß §4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Da aufgrund der Wirkungsprognose keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entscheidet die Stadt Lampertheim lediglich im Bedarfsfall über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eines Monitorings.

Eine Erhöhung der Umweltauswirkungen, die durch die vorliegende Planung entstehen, ist vor allem aufgrund fehlenden Vollzuges einzelner Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die Umsetzung und Erhaltung der Bepflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken. Die Vollzugskontrolle ist jedoch Aufgabe der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (hier: Kreis Bergstraße).

Eine Überwachung des weiteren Vorgehens bei den beiden Altstandorten wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohenzollernstraße/ Königsberger Straße/Bürstädter Straße/ Danziger Straße“ umfasst ein Innenstadtquartier mit und innerhalb bestehender Wohnbebauung. Ziel des Bebauungsplanes ist, den Grundstückseigentümern eine größere bauliche Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Durch diese geplante Nachverdichtung bereits bestehender Wohngebiete kann der potentielle Flächenverbrauch in der freien Landschaft durch Ausweisung neuer Wohngebiete reduziert werden.

Durch die Bebauungsplanung sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschafts-/Ortsbild zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen. Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der durch die Planung entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen wurden Maßnahmen, insbesondere zur Beschränkung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke, zur Beschränkung der Versiegelung und zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese sind auch darauf ausgelegt, Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes vollständig auszugleichen.

10. Literatur

BFL Mühlinghaus (2002): Landschaftsplan der Stadt Lampertheim

Löhr und Wiedenroth (1994): Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim