

Stadt Lampertheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 122-00 „Martin-Luther-Platz“

Textliche Festsetzungen

24. Februar 2017

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

Es ist ein Wohngebäude mit 28 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum zulässig.

2. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Bei der Errichtung des Wohngebäudes sind alle Wohnungen barrierefrei herzustellen.

Zusätzlich sind:

- Mind. 2 Wohnungen sind alten oder behindertengerecht herzustellen und für das Wohnen alter oder behinderter Menschen zu verwenden.
- Mind. 2 Wohnungen sind rollstuhlgerecht herzustellen. Die betreffenden Wohnungen müssen eine rollstuhlgerichte Grundrissorientierung und Wohnungsausstattung aufweisen.
- Mind. 3 Wohnungen sind als familiengerechte Wohnungen herzustellen. Die betreffenden Wohnungen müssen eine Wohnfläche von mind. 100 m² und mind. 4 Wohn- oder Schlafräume aufweisen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 HBO)

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen (z.B. Kellerräume) überdeckt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Innerhalb aller als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen ist die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO mit 92,50 m ü. NN festgesetzt.

3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt unterschiedlich festgesetzt.

3.2.1 Maximal zulässige Außenwandhöhe

Die maximal zulässige Außenwandhöhe wird durch die Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt. Die Höhenangabe gilt bis Oberkante Fertig-Fußboden oberhalb des letzten Vollgeschosses des Gebäudes (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem dritten Vollgeschoss).

Die Brüstung oberhalb des letzten Vollgeschosses darf die festgesetzte Außenwandhöhe max. 1,5 m überschreiten.

3.2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandabdeckung).

Eine Höhenüberschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist für Anlagen zur Solarenergiegewinnung zulässig.

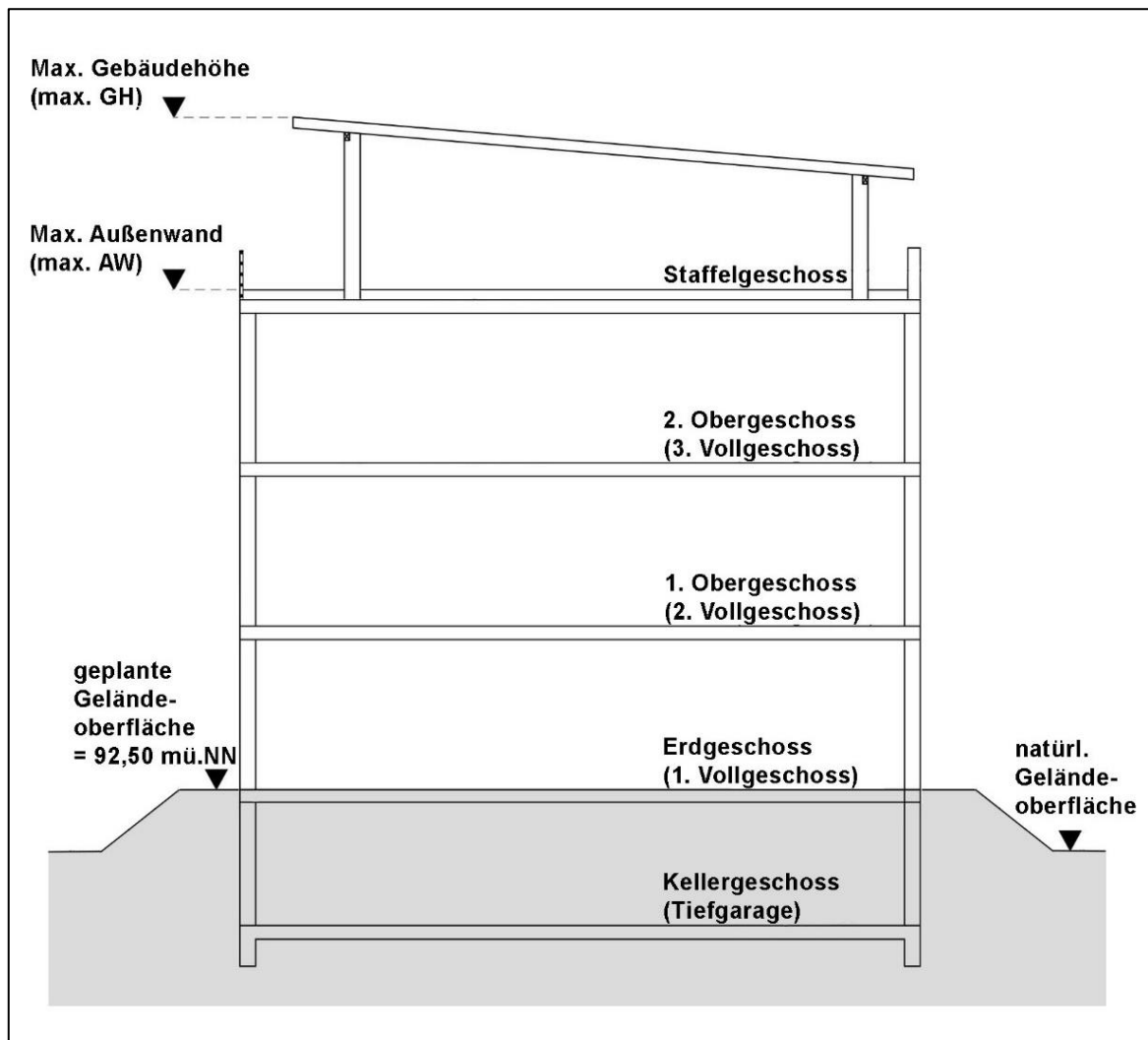


Abb. 1: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen

4. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Innerhalb der mit „T/B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Terrassen und Balkone zulässig. Des Weiteren sind Terrassen und Balkone auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird auf Punkt 6 verwiesen.

Innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sowie oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Es wird auf Punkt 6 verwiesen.

Innerhalb der mit „Zufahrt TGa“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage zulässig.

Die durch Baugrenzen definierte und mit „Auskragung oberhalb III. Vollgeschosses“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche gilt erst oberhalb des dritten Vollgeschosses. Die mit „T/B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gelten auch unterhalb der mit „Auskragung oberhalb III. Vollgeschosses“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche.

- 6. Spielgeräte, Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**
- Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.
- Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „T/B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Überdachte, oberirdische Müllbehälterstandplätze und Fahrradabstellplätze sind mit einer mittleren Wandhöhe über der Geländeoberfläche von max. 3,0 m sowie einer Grundfläche von insgesamt 50 m² nur innerhalb der mit „M/F“ gekennzeichneten Fläche und zulässig.
- Nicht überdachte Müllbehälterstandplätze sind innerhalb der mit „M“ gekennzeichneten Fläche zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Spielgeräte sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Fußwege, Zuwegungen und Feuerwehrezufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB i.V.m. Nr. 16)**
- 7.1 Oberflächengestaltung**
- Soweit weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 7.2 Niederschlagswasserversickerung / Regenwasserrückhaltung**
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist 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 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. Eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis ist dann nicht mehr erforderlich.
- Wenn das Niederschlagswasser nicht oberflächlich, sondern über Sickeranlagen (Rigolen- oder Rohrversickerung) unterirdisch versickert werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrages vorzulegen ist. Dabei sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.
- Es ist von einem maximalen Grundwasserstand von 89,5 m ü NN auszugehen. Die erforderlichen Grundwasserabstände sind einzuhalten.
- 7.3 Artenschutzmaßnahmen**
- Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Der Gehölzbestand darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 15. Februar entfernt werden. Ein anderer Zeitpunkt kommt nur in Frage, wenn zuvor eine sachverständige Person ermittelt hat, dass keine Tiere beeinträchtigt werden.
- Im Winter vor Baubeginn sind drei Nistkästen für Kleinvögel im Bereich des Martin-Luther-Platzes anzubringen.
- Bei der Dach- und Fassadengestaltung sind Einrichtungen vorzusehen, die als Fledermausquartiere geeignet sind.
- Die Artenschutzeinrichtungen werden von den durch den Bebauungsplan Begünstigten dauerhaft unterhalten.
- Bei Bepflanzungen sind für die Tierwelt wichtige, wie nektarreiche und beerentragende Arten, zu berücksichtigen.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

Es ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist zu erhalten.

Innerhalb der Flächen ist die Errichtung von Spiel- und Sportgeräten zulässig. Fußwegeverbindungen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise oder mit seitlicher Entwässerung in angrenzende Grünflächen zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind max. 8 Stellplätze zulässig. Die Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder mit Rasengittersteinen herzustellen.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Zufahrt der Tiefgarage kann als offene Rampe mit einem Tor am Ende der Rampe gestaltet werden. Das Tor ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend so auszuführen, dass es beim Öffnen und Schließen akustisch unauffällig ist.

Die Abdeckung einer anzuordnenden Regenrinne ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend lärmarm auszubilden (z.B. durch eine Verschraubung der Gusseisenplatten).

Die Beurteilungspegel, die durch die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes verursacht werden, dürfen in den Wohn- und Schlafräumen der umliegenden Wohngebäude die für die Wohngebäude gültigen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) am Tag bzw. in der Nacht nicht überschreiten.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Es sind insgesamt 4 standortgerechte Laubbaum entsprechend der Artenempfehlung Nr. I. „Bäume für Grundstücksbepflanzung“ (Hinweis Nr. E.5) zu pflanzen.

Für alle anzupflanzenden Bäume werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Die Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

10.2 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.

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

10.3 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.

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.

11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

Für alle Bäume, die als Ersatz für abgängige Bäume gepflanzt werden, werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten.

11.2 Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung innerhalb der im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Gehölzfläche sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe zu ersetzen.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Dachform

Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

2. Aufschüttungen

Aufschüttungen für die Herstellung von Terrassen, zur Überdeckung von Tiefgaragen und Kellerräumen sowie zum Ausgleich zwischen der geplanten und der natürlichen Geländeoberfläche sind im hierfür erforderlichen Maße zulässig.

Die Zuwegung zum Hauseingang darf bis zur festgesetzten Geländeoberfläche von 92,50 m ü. NN aufgeschüttet werden. Vom äußeren Rand der Zuwegung ist die Aufschüttung der

Zuwegung zur unmittelbar angrenzenden Grundstücksgrenze auf die natürliche Geländeoberfläche abzuböschten. Es wird auf Punkt A.3.1 „Grundflächenzahl“ verwiesen.

3. Einfriedungen der Grundstücke

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 0,80 m, seitliche und rückwärtige bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflechtzaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche; offene Anteile der Zäune >50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

4. Stellplatzsatzung (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO i.V.m. § 44 HBO)

Die Satzung der Stadt Lampertheim über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung), in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 03.12.2016, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 122-00 „Martin-Luther-Platz“ nicht anzuwenden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 122-00 „Martin-Luther-Platz“ ist die Satzung der Stadt Lampertheim über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung), in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 21. Mai 2005, zuletzt geändert durch 2. Nachtragssatzung vom 15.12.2015, anzuwenden.

Teil C Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und überschwemmungsgefährdetes Gebiet) erforderlich sind.

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 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), zu beachten.

Nach den Messdaten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegt für das Baugelände der maximale Grundwasserstand auf 89,5 mNN was einem minimalen Flurabstand von knapp 2 m unter GOK entspricht.

Daher ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Somit ist für die Unterkellerung eine druckwasserdichte Ausbildung nach DIN 18195-6 erforderlich. Während der Bauphase und für den nicht überbauten Teil der Tiefgarage ist auf eine Auftriebssicherung hinzuweisen.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtroffenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes (Gefahrenkarte: HWGK Rhein_005).

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_005 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch, überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). 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.

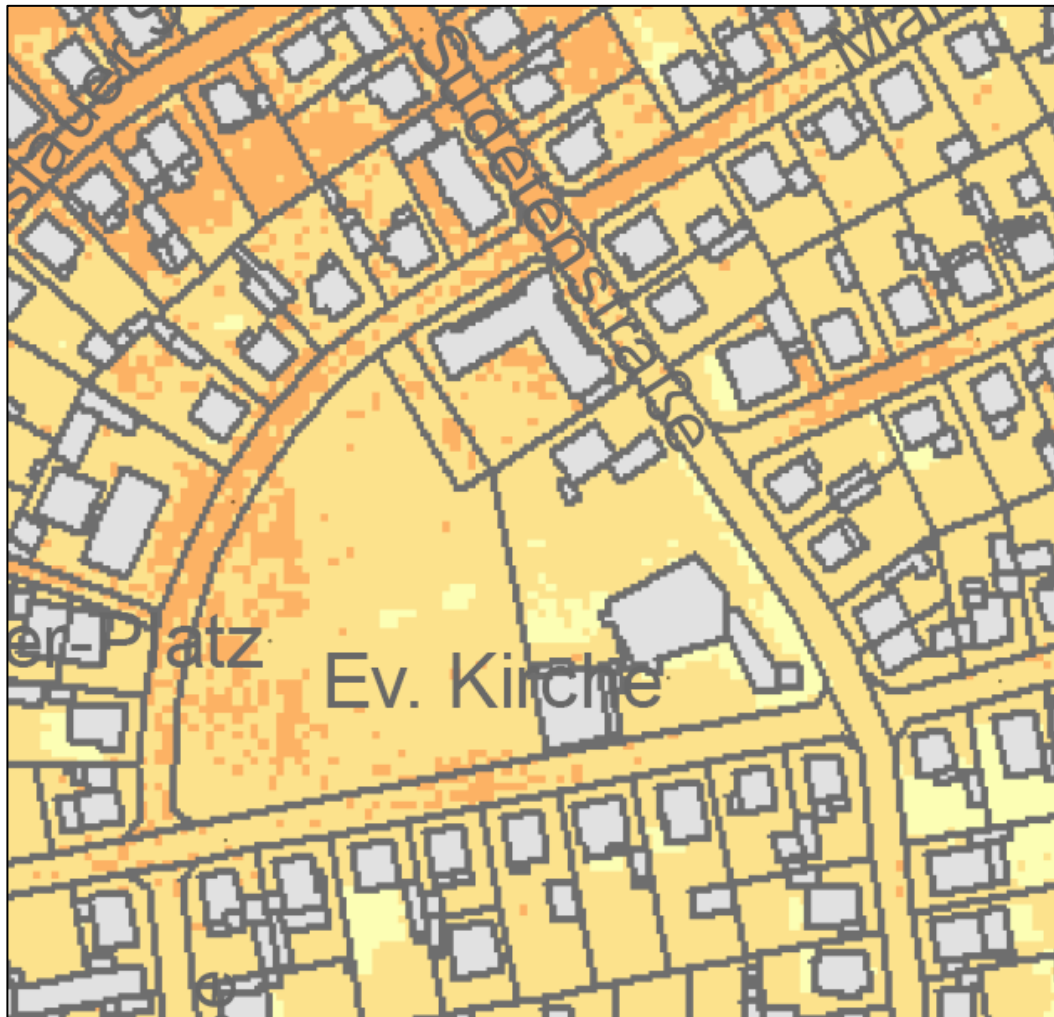


Abb. 2: Ausschnitt aus Gefahrenkarte Rhein, Blattschnitt G-5, Hochwasserrisikomanagement Rhein, RP Darmstadt, November 2012

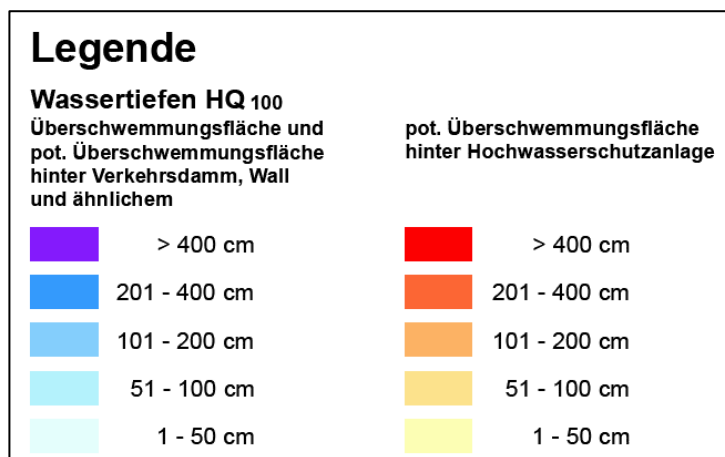


Abb. 3: Legende, Gefahrenkarte Rhein, Hochwasserrisikomanagement Rhein, RP Darmstadt, November 2012

Teil D Nachrichtliche Übernahme

Das östlich angrenzende Nachbargebäude „Martin-Luther-Haus“ (Flurstück 555/4) ist grenzständig errichtet worden. Die Abstandsflächen nach § 6 HBO werden innerhalb des geplanten Baugrundstücks nachgewiesen (Flurstück 555/8). Aus diesem Grund wird eine Abstandsbaulast zugunsten des Nachbargebäudes auf dem Flurstück 555/8 eingetragen.

Teil E Hinweise

1. 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.

2. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 21 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

3. 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).

4. Artenempfehlungen

I. Bäume für Grundstücksbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Pyrus communis	Holzbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Stadt Lampertheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 122-00 „Martin-Luther-Platz“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

24. Februar 2017

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes.....	5
1.1	Lage des Plangebietes.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsrechtliche Situation	6
2.1	Regionalplan Südhessen.....	6
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Bestehende Bebauungspläne	8
2.4	Schutzgebietsausweisungen	8
3.	Rechtsgrundlagen.....	9
4.	Erfordernis der Planaufstellung	9
5.	Begründung des Planungsverfahrens nach § 13a BauGB.....	10
5.1	Voraussetzungen	10
5.2	Umweltbericht	11
5.3	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	11
6.	Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag	11
7.	Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen	11
7.1	Flächencharakteristik	11
7.2	Bauliche Nutzung der Umgebung.....	12
8.	Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen	12
8.1	Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept	12
8.2	Art der baulichen Nutzung	15
8.3	Maß der baulichen Nutzung	15
8.3.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	15
8.3.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen.....	15
8.4	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	16
8.4.1	Bauweise	16
8.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	16
8.4.3	Spielgeräte, Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen.....	16
8.4.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
8.5	Artenschutzmaßnahmen	17
8.5.1	Leitungsrecht.....	17
8.5.2	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	18
8.5.3	Öffentliche Grünfläche.....	18

8.5.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
8.5.5	Erhaltung von Einzelbäumen und Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	19
8.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
8.6.1	Dachform	19
8.6.2	Aufschüttungen	19
8.6.3	Anzahl der Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO i.V.m. § 44 HBO).....	19
8.7	Erschließung und Mobilität	20
8.7.1	Individualverkehr	20
8.7.2	Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen.....	20
8.7.3	Öffentlicher Personennahverkehr	20
8.7.4	Fuß- und Radverkehr	20
8.8	Baugrunduntersuchung	20
8.9	Belange der Wasserwirtschaft.....	21
8.9.1	Wasserversorgung	21
8.9.2	Abwasserbeseitigung	22
8.9.3	Wasserqualität	23
8.9.4	Gebiet für die Grundwassersicherung	23
8.9.5	Trinkwasserschutzgebiet.....	23
8.9.6	Heilquellenschutzgebiet	23
8.9.7	Bodenversiegelung.....	23
8.9.8	Versickerung von Niederschlagswasser	23
8.9.9	Überschwemmungsgebiet	23
8.9.10	Oberirdische Gewässer	23
8.10	Bodenschutz	24
8.11	Allgemeiner Klimaschutz	24
8.12	Energiekonzept	25
8.13	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale	25
8.13.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....	25
8.13.2	Geologie und Boden.....	25
8.13.3	Grund- und Oberflächenwasser.....	26
8.13.4	Klima / Luft	26
8.13.5	Biotoptypen / Nutzungen	26
8.13.6	Landschaft, Freizeit und Erholung	27
8.13.7	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	27
9.	Planungsstatistik.....	27
10.	Auswirkungen der Planung	28
10.1	Verkehrliche Auswirkungen	28

10.2	Altlasten	29
10.3	Lärm.....	29
11.	Abwägung.....	30
11.1	Abwägung nach der Offenlage zum beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB).....	30
11.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (schraffiert), ohne Maßstab	5
Abb. 2: Schwarzplan, Bereich Dichtevorgabe	7
Abb. 3: Lage des Plangebiets im FNP.....	8
Abb. 4: Perspektive West, Büro Dubois Voß, 02.11.2016	13
Abb. 5: Freiflächenplan und Grundriss EG, Büro Dubois Voß, 16.06.2016	14

Anlagen

- Baugrunduntersuchung (019-16), Ingenieurbüro für Geotechnik, Worms, 23.02.2016
- Voruntersuchung artenschutzrechtlicher Belange, grynplan, Darmstadt, Oktober 2016
- Schalltechnische Untersuchung (16162-ABS-1), Fritz GmbH, Einhausen, 26.10.2016

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Büro Dubois-Voß, Lampertheim
- Durchführungsvertrag

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Lampertheim in einem Wohngebiet. Es bildet den westlichen Teil des Martin-Luther-Platzes, welcher von Martin-Luther-Straße, Sudetenstraße und Königsberger Straße umrahmt wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Flur 4 der Gemarkung Lampertheim das Flurstück 555/8 und hat eine Größe von 5.098 m².

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst den östlichen Bereich des Flurstücks 555/8 und hat eine Größe von 2.750 m². Die westliche, bereits bestehende öffentliche Grünfläche befindet sich außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Fläche der bestehenden öffentlichen Grünfläche ist somit Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie umfasst den westlichen Bereich des Flurstücks 555/8 und hat eine Größe von 2.348 m².

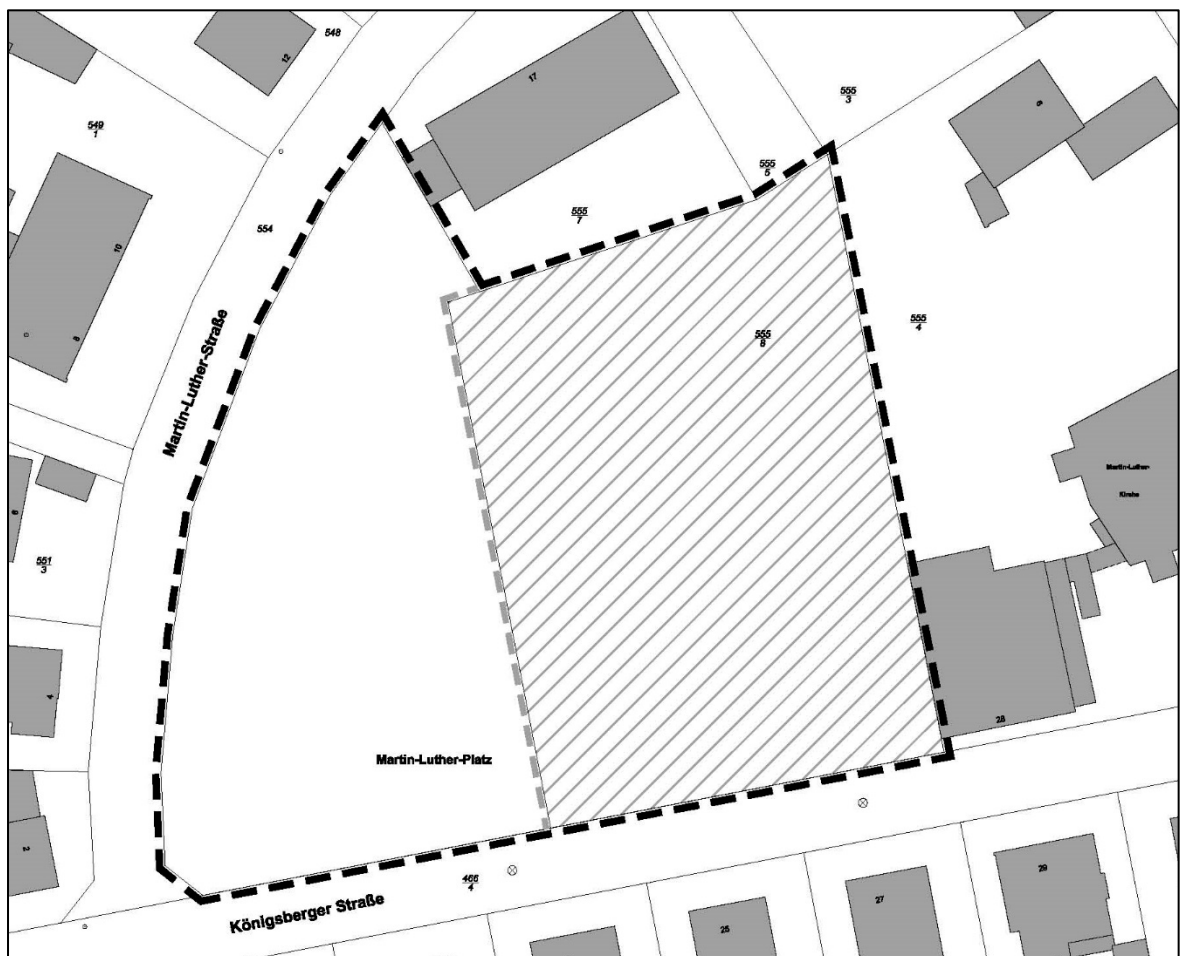


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (schraffiert), ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen (RPS 2010) ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt. Aufgrund dieser Ausweisung ist die geplante Wohnnutzung aus dem RegFNP 2010 entwickelt.

Siedlungsdichtewerte

Der Regionalplan weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE 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 Grundstück der vorgesehenen Wohnbebauung hat eine Größe von ca. 0,28 ha. Die Planung sieht die Errichtung von 28 WE vor. Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks resultiert daraus ein Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 würde 100 WE je ha ergeben.

Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (s. Abb. 3: „Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 122 „Martin-Luther-Platz“) ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 2.750 m² nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung stehen kann. Gemäß dem Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgt die Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereiches (ca. 5 ha), der die Eigenart des Ortsteils widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010.

Das Bruttowohnbauland umfasst die Summe aller Wohngrundstücksflächen und die dem Wohnen dienenden Flächen einschließlich aller Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes.

Das für die Berechnung der Dichtewerte als Grundlage dienende Bruttowohnbauland wird durch folgende Straßen, gemessen bis zur äußeren Grundstücksgrenze, bestimmt (s. Abb. 3: „Untersuchungsbereich“):

Im Norden: Breslauer Straße Ecke Sudetenstraße

Im Osten: Sudetenstraße Ecke Königsberger Straße

Im Süden: Königsberger Straße

Im Westen: Königsberger Straße Ecke Breslauer Straße

Südlich der Königsberger Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 101 „Burgunderstr./Königsbergerstr./Hohenzollerstr./Danzlger Str.“ Dieser trifft die Festsetzung, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Im übrigen Bereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass dieser Bereich baurechtlich nach § 34 BauGB beurteilt wird.

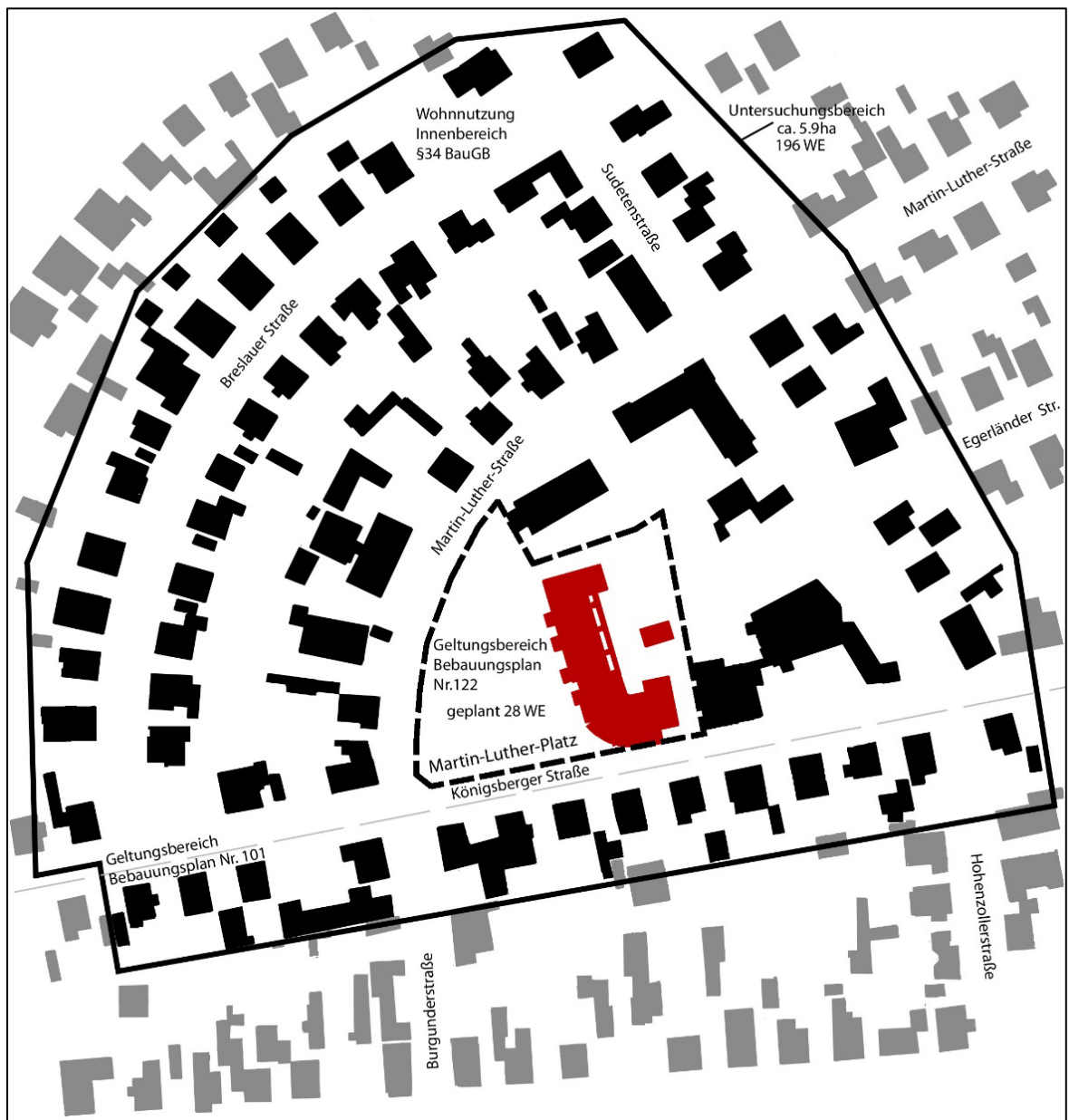


Abb. 2: Schwarzplan, Bereich Dichtevorgabe

Die Größe des Bruttowohnbaulandes beträgt ca. 5,91 ha. Durch die bestehenden 206 WE innerhalb dieses Bereiches ergibt sich zurzeit ein Dichtewert von 34,9 WE/ha. Dieser Wert liegt genau an der unteren Grenze der Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010. Unter Einbeziehung der vorliegenden Planung mit 28 Wohneinheiten ergibt sich ein Dichtewert von 39,6 WE/ha. Somit erhöht sich der Dichtewert durch die Planung und es wird die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 erfüllt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim ist das Plangebiet als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt.

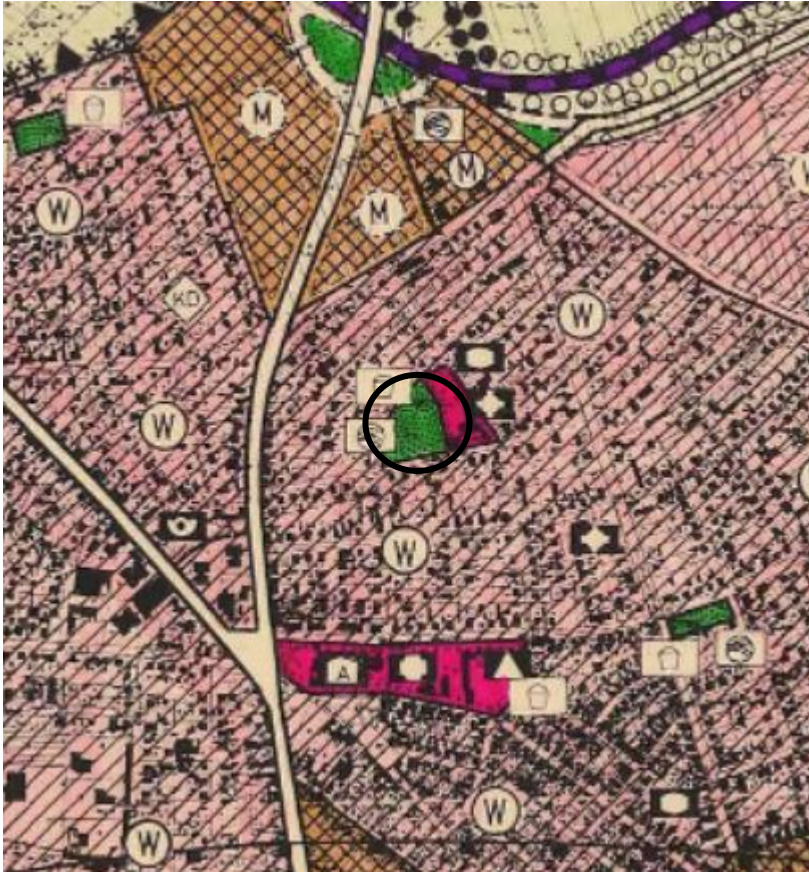


Abb. 3: Lage des Plangebiets im FNP

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist in diesem Zusammenhang der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.4 Schutzgebietsausweisungen

Im Plangebiet sind keine Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht vorhanden.

Nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet (gleichzeitig Naturschutzgebiet) ist der Lampertheimer Altrhein in rund 1 km westlicher Entfernung. Östlich des Plangebietes in etwa 2 km Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet Forehahi.

Natura 2000-Gebiete

Westlich des Plangebietes liegt das Vogelschutzgebiet (VSG) 6316-401 Lampertheimer Altrhein (gleichzeitig FFH-Gebiet 6316-401) in einer Entfernung von 1 km. Östlich des Siedlungskörpers von Lampertheim liegt das VSG 6417-450 Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene in etwa 2 km Entfernung.

Östlich des Plangebietes liegen weiterhin die FFH-Gebiete 6417-350 Reliktwald Lampertheim und Sandrasen untere Wildbahn sowie 6417-304 Viernheimer Waldheide und angrenzende Flächen in etwa 2 bis 3 km Entfernung.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsfläche von Lampertheim sowie der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegenen Vogelschutz- und FFH-Gebiete zu rechnen.

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 30 des Gesetzes vom 28.11.2016 (GVBl. I, S. 211)

4. Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum einen um eine teilweise brachliegende Grünfläche, die zentral innerhalb eines Wohngebiets liegt, zum anderen um eine bestehende öffentliche Grünfläche.

Im Auftrag der MEWOLA Baugemeinschaft GbRmqH vertreten durch pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft e.G. soll im östlichen Bereich des Plangebiets ein Mehrgenerationenhaus mit 28 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum erstellt werden. Die „Planungsgemeinschaft MEWOLA“ ist mit dem Grundstückskaufvertrag und dem Baugemeinschaftsvertrag vom 09.12.2016 in die "MEWOLA Baugemeinschaft GbRmqH" übergegangen.

Hierfür liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Dubois Voß GmbH aus Lampertheim vor. Da sich die Planung nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, werden durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen. Da der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbeigeführt.

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diesen Grundsätzen wird durch die Nachverdichtung auf dem innerstädtischen Grundstück entsprochen.

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die bestehende öffentliche Grünfläche (Martin-Luther-Platz) gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

5. Begründung des Planungsverfahrens nach § 13a BauGB

5.1 Voraussetzungen

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Voraussetzung dafür ist, dass

1. ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
2. die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
3. bei einer festgesetzten zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², durch eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
4. kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
5. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.

zu 1) Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) grundsätzlich gegeben. Im beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Diese Voraussetzung ist durch die vorgesehene Planung gegeben.

zu 2) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.100 m². Die Grenze von 70.000 m² zulässiger Grundfläche wird somit deutlich unterschritten.

zu 3) Da sich durch die festgesetzte GRZ= 0,4 eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.100 m² ergibt und diese sich somit unter 20.000 m² befindet, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht notwendig.

zu 4) Ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht liegt nicht vor.

zu 5) Im Plangebiet sowie in den angrenzenden Gebieten befindet sich kein FFH-Gebiet oder Europäisches Vogelschutzgebiet.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

5.2 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

In der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen bleiben aber die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB).

5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Des Weiteren ergänzt der Durchführungsvertrag die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (Baunutzungsverordnung) gebunden.

7. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen

7.1 Flächencharakteristik

Das Plangebiet bildet den westlichen Teil des Martin-Luther-Platzes zwischen Königsberger Straße und Martin-Luther-Straße im Norden Lampertheims. Der Bereich des

Plangebiets wurde ehemals als Sportplatz und derzeit noch als Hundeauslauffläche genutzt. An der Martin-Luther-Straße ist hingegen eine intakte Grünfläche mit Spielplatz vorhanden, die erhalten werden soll. Der überplante Bereich wird von der Königsberger Straße erschlossen.

7.2 Bauliche Nutzung der Umgebung

Der östliche Teil des Platzes ist mit dem Kirchengebäude und dem Pfarrheim der Martin-Luther-Gemeinde bebaut. Auf dem nördlichen Teil befinden zwei Mehrfamilienhäuser jüngerer Zeit.

Die Umgebung des Platzes ist geprägt durch eine einheitliche Wohnbebauung mit Hausgärten, vornehmlich aus den 1970er Jahren. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind überwiegend zweigeschossig und mit einem Satteldach errichtet. Der ebenfalls aus dieser Zeit stammende Kirchenbau mit der umgebenden Freifläche fungiert als zentraler Solitär im Wohngebiet.

8. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

8.1 Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept

Im Auftrag der MEWOLA Baugemeinschaft GbRmqH vertreten durch pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft e.G. soll innerhalb des Plangebiets ein Mehrgenerationenhaus erstellt werden, welches durch das Büro Dubois Voß GmbH aus Lampertheim geplant wird. Die „Planungsgemeinschaft MEWOLA“ ist mit dem Grundstückskaufvertrag und dem Baugemeinschaftsvertrag vom 09.12.2016 in die "MEWOLA Baugemeinschaft GbRmqH" übergegangen.

MEWOLA steht für die Abkürzung "MEhrgenerationenWOhnen in LAmpertheim". Die Planungsgemeinschaft möchte mit der Errichtung eines Mehrgenerationenhauses eine zukunftsorientierte Wohnform schaffen, die eine Art Modellcharakter für weitere Einrichtungen im urbanen Umfeld sein könnte und eine mögliche Antwort auf den demographischen Wandel ist. Neben alters-, behinderten- und rollstuhlgerechten Wohnungen werden auch familiengerechte Wohnungen mit einer entsprechend großen Wohnfläche erstellt. Das Mehrgenerationenhaus bietet als Ort des Zusammenlebens von Menschen unterschiedlicher Altersklassen vielfältige räumliche Angebote. Dabei werden sowohl für die Gemeinschaft Räume und Bereiche zur Kommunikation und Interaktion geschaffen als auch dem Einzelnen der private Rückzugsbereich gesichert.

Die Lage im Ortsgebiet mit Anbindung an innerstädtischen Infrastruktur (Verkehr, Schule, Einkaufen und Kirche) stellt sich aufgrund der kurzen Wege für das Mehrgenerationenhaus als ideal dar.

Es sind 28 Wohnungen innerhalb des Wohnhauses geplant, die in unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 50 bis 120m² angeboten werden. Zusätzlich ist im Erdgeschoss ein Mehrzweck-Gemeinschaftsraum mit Terrasse auf der Tiefgarage geplant.

Der Baukörper unterteilt sich in zwei Teile mit dazwischenliegendem Treppenhaus und vorgezogenem Aufzugsschacht. Der südlich gelegene Gebäudeteil verläuft entlang der Königsberger Straße und führt in geschwungener Form nach Norden zum zweiten Gebäudeteil. Dieser zweite, nördlich gelegene Gebäudeteil verläuft entlang der westlichen bis hin zur nördlichen Grundstücksgrenze. Hierdurch entsteht im nord-östlichen Bereich des Planungsgebietes eine geschützte Freifläche. Das Gebäude wird komplett unterkellert, wobei ein Teil der Tiefgarage und der Kellerräume nicht überbaut wird. Das nicht-überbaute Tiefgaragen- und Kellerdach wird mit einer gärtnerischen Anlage intensiv begrünt und erhält einen Kleinkinder-Spielplatz mit Sitzflächen für Erwachsene und Spielrasen-Fläche, sowie überdachte Fahrrad-Abstellfläche und Mülltonnen-Einhäusung, für die jeweils eine extensive Dachbegrünung vorhergesehen ist.

Das dreigeschossige Mehrfamilienwohnhaus wird im nördlichen Gebäudeteil mit einem zurückgesetzten und im südlichen Gebäudeteil mit einem auskragenden Staffelgeschoss errichtet.

Die Dächer werden als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt.

Der Zugang erfolgt von der Königsberger Straße über eine neben der Garageneinfahrt liegenden Fußgängerrampe. Diese führt in den rückwärtigen Bereich des Hauses vorbei an der gärtnerischen Anlage hin zum Treppenhaus. Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen, im südlichen Gebäudeteil als „klassischer“ Laubengang, im nördlichen Teil als Steg, welcher vom Gebäude weg gerückt nur an die Wohnungseingänge anbindet.

Zur Förderung der Kommunikation unter den Hausbewohnern gibt es einen großen Gemeinschaftsraum, der für hausinterne aber auch externe Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten zu Verfügung steht. Darüber hinaus stellen die für die Erschließung der Wohnungen dienenden Laubengänge neben den Sitzflächen im Außenbereich eine weitere Kommunikationsplattform dar. Durch kleine Ausbuchtungen entlang der Laubengänge, die als kleiner Balkon dienen, kommt es zu ungezwungenen alltäglichen Begegnungen unter den Bewohnern.

Erschlossen wird das Wohnhaus über die südlich angrenzende Königsberger Straße. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim vom 21. Mai 2005 sind nach § 3 Abs. 1 i.V.m. Anlage 1.2 für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen 1,0 Stellplätze je Wohneinheit mit weniger als 50 m² Wohnfläche und 1,5 Stellplätze mit mehr als 50 m² Wohnfläche nachzuweisen. Hiervon sind 10% für Besucher angedacht. Für die geplanten 28 Wohneinheiten, bei denen 27 Wohneinheiten mehr als 50 m² Wohnfläche haben und 1 Wohneinheit weniger als 50 m² Wohnfläche hat, sind dies 42 nachzuweisende Stellplätze. Der Nachweis wird über die in der Tiefgarage hergestellten 40 Stellplätze und zwei oberirdischen Gästestellplätzen erbracht. Die restlichen nachzuweisenden Gästestellplätze werden innerhalb der freizugänglichen Tiefgarage hergestellt. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Königsberger Straße im östlichen Bereich des Grundstücks.

Aufgrund der Nutzungsanforderungen die hinter der Idee des Mehrgenerationenwohnen stehen, ist eine besondere nutzungsorientierte Architektur notwendig, die eine entsprechend höhere Dichte erzeugt, die für das umgebende Ein- und Zweifamilienhaus geprägte Gebiet zunächst unüblich ist. In unmittelbar angrenzender Nachbarschaft befinden sich jedoch zwei Mehrfamilienhäuser sowie die Martin-Luther-Kirche und einem Pfarrhaus. Das Mehrgenerationenhaus stellt eine verträgliche städtebauliche Abrundung gegenüber der bestehenden Bebauung zwischen der Sudetenstraße, Königsberger Straße und Martin-Luther-Straße und öffentlichen Grünfläche dar.



Abb. 4: Perspektive West, Büro Dubois Voß, 02.11.2016



Abb. 5: Freiflächenplan und Grundriss EG, Büro Dubois Voß, 16.06.2016

8.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Plangeber gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Aufgrund des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die beabsichtigte Nutzungsart „Wohngebäude“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konkret dargestellt. Entsprechend des Bauungskonzeptes sind maximal 28 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum in dem geplanten Wohngebäude zulässig. Es wird auf Kap. 8.1 „Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept“ verwiesen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

8.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Angesichts der Nutzungszusammenstellung kann das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne der BauNVO eingestuft werden. Die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt bei Wohngebieten GRZ= 0,4 und GFZ= 1,2. Geht man von der beabsichtigten Bebauung auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans aus, wird die für Wohngebiete nach BauNVO vorgegebene Obergrenze nicht überschritten.

Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen eines Mehrgenerationenhauses (s. Kap. 8.1 „Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept“ wird eine entsprechend höhere Dichte erzeugt.

Um diese angestrebte Baudichte zu erreichen und gleichzeitig die nachzuweisenden Stellplätze herstellen zu können, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,8 für Tiefgaragen und unterirdischen baulichen Anlagen wie z.B. Kellerräume zugelassen.

Trotz der Überschreitung der Grundflächenzahl werden im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung wird durch die Errichtung der Tiefgarage nicht beeinträchtigt.

Um die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft gering zu halten, müssen Tiefgaragen mit einer ausreichenden Erdüberdeckung errichtet werden.

Das Plangebiet hat im Mittel eine natürliche Geländehöhe von knapp über 91,5 m ü. NN. Nach den Messdaten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegt für das Baugelände der maximale Grundwasserstand auf 89,5 m ü. NN was einen minimalen Flurabstand von knapp 2 m unter GOK entspricht. Aus diesem Grund muss die Bodenplatte der Tiefgarage höhergelegt werden. Dadurch liegt die Decke der Tiefgarage jedoch über der natürlichen Geländeoberfläche. Damit sich jedoch die Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO befinden, wird die Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 5 Hessische Bauordnung (HBO) auf 92,5 m ü. NN festgesetzt.

8.3.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Zur Sicherung Höhenentwicklung und des geplanten Bauungskonzeptes werden im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhe (GHmax) und die maximale Außenwandhöhe (AWHmax) durch die Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des geplanten Wohnhauses ist die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend herzustellen.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist. Die Höhenfestsetzungen lässt die Ausbildung von Staffelgeschossen zu.

Ergänzend werden Festsetzungen zu Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe für Anlagen zur Solarenergiegewinnung getroffen.

8.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

8.4.1 Bauweise

Aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen eines Mehrgenerationenhauses (s. Kap. 8.1 „Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept“) und der damit einhergehenden Gebäudelänge von ca. 53 m wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, so dass die Abstandsflächen gemäß § 6 Hessische Bauordnung eingehalten werden müssen, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

8.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an der Planung des Gebäudes, der Tiefgarage, den Terrassen und Balkonen sowie der Auskragung oberhalb des III. Vollgeschosses. Um jedoch in der Ausführungsplanung eine gewisse Flexibilität zu haben ist teilweise ein kleiner Spielraum bis zu 30 cm festgesetzt.

Gemäß des Vorhabens ist oberhalb des III. Vollgeschosses ein Staffelgeschoss vorgesehen. Im nördlichen Gebäudeteil kragt das Staffelgeschoss teilweise aus. Diese Auskragungen werden durch gesonderte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (Kennzeichnung: „Auskragung oberhalb III. Vollgeschosses“), die erst oberhalb des III. Vollgeschosses gelten. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Terrassen und Balkone gelten auch unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Auskragungen.

Oberhalb der Tiefgarage sind Nebenanlagen, wie Spielgeräte und Müll- und Fahrradstellplätze, vorgesehen. Zur Klarstellung wurde deshalb festgesetzt, dass neben Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen, auch oberirdische Nebenanlagen innerhalb der mit „TGA“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Baulinie dient dazu, dass die Mauer entlang der Tiefgaragenzufahrt, die als Absturzsicherung dient, auf dieser Baulinie errichtet werden muss. Dadurch muss die Mauer keine Abstandsflächen nachweisen, falls von der Mauer eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht gemäß § 6 Abs. 8 HBO. Gemäß § 6 Abs. 11 HBO haben Festsetzungen eines Bebauungsplans, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang vor den Regelungen des § 6 HBO.

8.4.3 Spielgeräte, Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen

Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die Festsetzungen zu privaten Spielplätzen, Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen getroffen worden.

Die nachzuweisenden Stellplätze werden zum großen Teil in der Tiefgarage hergestellt werden. Zwei Gästestellplätze werden oberirdisch hergestellt, so dass eine oberirdische Stellplatzfläche für zwei Stellplätze festgesetzt wird. Es wird auf Kap. 8.1 „Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept“ verwiesen.

Die Tiefgarage und andere unterirdische bauliche Anlagen, wie Kellerräume sind unterhalb des geplanten Gebäudes aber auch im westlichen Bereich des Baugrundstücks vorgesehen. Aus diesem Grund sind Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (des Hauptgebäudes), innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „T/B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine größere überdachte, oberirdische Anlage für Müllbehälterstandplätze und Fahrradabstellplätze geplant. Entsprechend der Maße dieser Anlage ist die mit „M/F“ gekennzeichnete Fläche festgesetzt.

Weitere Nebenanlagen sind entsprechend der Hessischen Bauordnung auf dem gesamten Baugrundstück (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) zulässig.

8.4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.4.4.1 Oberflächengestaltung

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

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

8.4.4.2 Niederschlagswasserversickerung / Regenwasserrückhaltung

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Wasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

8.5 Artenschutzmaßnahmen

Die Festsetzungen werden 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 getroffen. Siehe hierzu auch Kapitel 8.13.7 „Artenschutzrechtliche Prüfung“.

8.5.1 Leitungsrecht

Die Festsetzung des Leitungsrechts zugunsten des angrenzenden Grundstücks dient der Sicherung der Erschließung des Martin-Luther-Hauses.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht für die Begehrbarkeit durch die Allgemeinheit begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch einen Vertrag, durch Baulast (§ 75 HBO), Grundbucheintrag, etc.. Somit hat die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nur eine Art Hinweiskarakter.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Sicherung der Erschließung des Martin-Luther-Hauses.

8.5.2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Im Rahmen des Bebauungsplans ist das Büro Fritz GmbH aus Einhausen beauftragt worden, die durch die Tiefgaragenein- und -ausfahrt hervorgerufenen Verkehrsgläusche zu ermitteln und die daraus resultierenden Anforderungen des Schallschutzes zu definieren.

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet durch die Errichtung der Tiefgarage keine Konflikte durch Anlagenlärm an der umliegenden Bebauung bestehen. Bei der Prognose wurde jedoch davon ausgegangen, dass die Verwendung von lärmarm ausgebildeten gusseisernen Abdeckungen für die Regenrinnen vorgesehen sind, die im Boden verschraubt werden. Bei dem Rolltor muss ebenfalls eine Variante verwendet werden, die dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entspricht. Die Ausführungen sowohl der Abdeckungen der Regenrinnen als auch das Garagentor werden dann akustisch nicht auffällig sein und zu keiner Erhöhung der ausgewiesenen Beurteilungspegel führen. Durch die vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Ausführung der Tiefgarage wird ein angemessener Schallschutz vor Anlagenlärm gewährleistet.

Es wird auf das Kap. 10.3 „Lärm“ verwiesen.

8.5.3 Öffentliche Grünfläche

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die bestehende öffentliche Grünfläche (Martin-Luther-Platz) gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Durch die Festsetzung wird die bereits bestehende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz bauplanungsrechtlich gesichert.

Da durch das Bauvorhaben bestehende Stellplätze im öffentlichen Raum wegfallen, ist es zulässig, in der öffentlichen Grünfläche 8 Stellplätze unterzubringen.

Die wegfallenden Stellplätze sollen der Öffentlichkeit wieder zur Verfügung gestellt werden, und somit auch zu einer Entlastung des bestehenden Parkdruckes im Quartier beitragen. Durch die Möglichkeit, 8 Stellplätze innerhalb der Grünfläche unterzubringen, wird nur ein untergeordneter Teil der Grünfläche berührt und der grundsätzliche Charakter nicht geändert.

8.5.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen und der Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Die Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen dient u.a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die 40 cm mächtige Substratschicht mit Vegetation, die auf dem Gebäudeteil aufliegt, verhindert, dass die Sonneneinstrahlung direkt auf die Gebäudehülle einstrahlt.

Die Festsetzung der Dachbegrünung soll die Durchgrünung innerhalb des Plangebietes unterstützen. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung

positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

8.5.5 Erhaltung von Einzelbäumen und Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Festsetzungen dienen der nach Naturschutzrecht gebotenen Eingriffsvermeidung und der Sicherung und dem Erhalt der Vielfalt im Plangebiet. Zudem dient die Festsetzung der Sicherung und dem Erhalt von Objekten mit bioklimatisch günstigen Effekten.

8.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.6.1 Dachform

Die Festsetzung sichert die Umsetzung der Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

8.6.2 Aufschüttungen

Nach den Messdaten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegt für das Baugelände der maximale Grundwasserstand auf 89,5 m ü. NN was einem minimalen Flurabstand von knapp 2 m unter GOK entspricht. Aus diesem Grund wird Geländeoberfläche auf 92,50 m ü. NN festgesetzt (s. Punkt 8.3.1 „Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl“). Dadurch liegt das Gebäude ca. 1,0 m (KD= 91,60 m ü. NN) über dem Höhenniveau der angrenzenden Königsberger Straße (OK KD= 91,60 m ü. NN).

Durch die Festsetzung zu Aufschüttungen soll gesichert werden, dass ein Ausgleich zwischen der geplanten und der natürlichen Geländeoberfläche hergestellt werden kann.

8.6.3 Anzahl der Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO i.V.m. § 44 HBO)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden die Stellplätze entsprechend der Satzung der Stadt Lampertheim über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung), in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 21. Mai 2005, nachgewiesen.

Es ist beabsichtigt eine Neufassung der Stellplatzsatzung, die ab dem Jahr 2017 wirksam sein soll, durch die Stadtverordnetenversammlung beschließen zu lassen. Die neue Stellplatzsatzung wird voraussichtlich einen höheren Stellplatznachweis fordern (2 Stellplätze je Wohnung).

Die nach der neuen Stellplatzsatzung voraussichtlich nachzuweisenden Stellplätze können aufgrund der höheren Anzahl im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht hergestellt werden. Um dem Vorhaben- und Erschließungsplans eine Planungssicherheit zu garantieren wird gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO i.V.m. § 44 HBO festgesetzt, dass der Stellplatznachweis nach Stellplatzsatzung, in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 21. Mai 2005, nachgewiesen werden muss.

Die nachzuweisenden Stellplätze werden zum großen Teil in der Tiefgarage hergestellt werden. Zwei Gästestellplätze werden oberirdisch hergestellt, so dass eine oberirdische Stellplatzfläche für zwei Stellplätze festgesetzt wird. Es wird auf Kap. 8.1 „Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept“ verwiesen.

8.7 Erschließung und Mobilität

8.7.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Königsberger Straße. An das überörtliche Verkehrsnetz ist das Gebiet über die in rund 200 m westlicher Entfernung verlaufende B 44 angeschlossen. Diese führt auch zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle in Mannheim (A 6; AS 24 Mannheim-Sandhofen).

8.7.2 Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim vom 21. Mai 2005 sind nach § 3 Abs. 1 i.V.m. Anlage 1.2 für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen 1,0 Stellplätze je Wohneinheit mit weniger als 50 m² Wohnfläche und 1,5 Stellplätze mit mehr als 50 m² Wohnfläche nachzuweisen. Hiervon sind 10% für Besucher angedacht. Für die geplanten 28 Wohneinheiten, bei denen 27 Wohneinheiten mehr als 50 m² Wohnfläche haben und 1 Wohneinheit weniger als 50 m² Wohnfläche hat, sind dies 42 nachzuweisende Stellplätze. Der Nachweis wird über die in der Tiefgarage hergestellten 40 Stellplätze und zwei oberirdische Stellplätze für Gäste in der südwestlichen Grundstücksecke an der Königsberger Str. erbracht. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Königsberger Straße im östlichen Bereich des Grundstücks.

8.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bushaltestelle Goetheschule im Süden des Plangebiets liegt rund 300 m Fußweg entfernt. Die dort verkehrenden Buslinien 601, 602 und 644 binden das Plangebiet innerhalb Lampertheims sowie nach Worms, Heppenheim und Viernheim an.

Der über die Buslinien erreichbare Bahnhof Lampertheim liegt an der Riedbahn. Dort verkehren Regionalzüge in Richtung Mannheim und Frankfurt.

8.7.4 Fuß- und Radverkehr

Über die umliegenden Wohnstraßen ist das Plangebiet mit dem Fahrrad gut zugänglich. Die Lampertheimer Innenstadt ist rund einem Kilometer Wegstrecke entfernt und damit insbesondere mit dem Fahrrad gut erreichbar

8.8 Baugrunduntersuchung

Das Ingenieurbüro für Geotechnik IBG aus Worms wurde mit der Durchführung der Baugrunduntersuchung im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses betraut. Die hierzu durchgeführten Geländeuntersuchungen umfassten das Niederbringen von 6 Rammkernsondierungen sowie 4 Rammsondierungen (DPL) mit Bohrtiefen von 5 und 6 m.

Untergrund

Nach den Bohrungen liegt über die Baufläche eine sehr gleichmäßig strukturierte Untergrundsituation vor:

Unter dem Mutterboden bzw. geringmächtigen sandigen, mit Schluff und Steinen durchsetzten Auffüllungen, folgt ein schwach schluffiger Sand, der ab 2 m Tiefe durch einen mit zunehmender Tiefe kiesigen Sand unterlagert wird. Die Rammsondierungen ergaben bis 3 m unter Gelände Schlagzahlen von 8 - 15 Schläge je dm Eindringtiefe, was einer lockeren bis mitteldichten Lagerung entspricht. Ab 3 m Tiefe sind die Sande zunehmend dicht gelagert, die Schlagzahlen steigen hier auf 20 – 30 Schläge an.

Der aktuelle Grundwasserspiegel wurde bei knapp 4,4 m unter Gelände angetroffen, was einer Höhe von ca. 87,2 mNN entspricht. Nach den Messdaten des Hessischen Landes-

amtes für Umwelt und Geologie liegt für das Baugelände der maximale Grundwasserstand auf 89,5 mNN was einem minimalen Flurabstand von knapp 2 m unter GOK entspricht.

Gründungstechnische Empfehlungen

Bei einer Einschnitttiefe des Untergeschosses von knapp 3 m liegen die Kellersohle und die Tiefgarage etwa 1 m unter dem maximalen Grundwasserstand. Somit ist für die Unterkellerung eine druckwasserdichte Ausbildung nach DIN 18195-6 erforderlich. Während der Bauphase und für den nicht überbauten Teil der Tiefgarage ist auf eine Auftriebssicherung hinzuweisen.

Der Sand ist ausreichend tragfähig, die Setzungen sind praktisch gleich Null, so dass gründungstechnisch keine besonderen Maßnahmen erforderlich werden. Die Gründung kann über eine Bodenplatte erfolgen, für die Bemessung ist ein Bettungsmodul von $k_s = 50 \text{ MN/m}^3$ zulässig. Bei einer Gründung über Streifenfundamente ist eine maximale Bodenpressung von 300 KN/m^3 zulässig.

Für das Ausheben der Baugrube ist wegen der sandigen und nicht standfesten Böden nur ein Böschungswinkel von $\leq 35^\circ$ zulässig, bei zu geringem Platzdargebot ist ggf. ein Verbau (Bohlträger) erforderlich.

Nach dem Ausheben der Baugrube ist der Sandboden durch eine 15 – 20 cm starke Schotterlage zu stabilisieren, um ein standfestes Arbeitsplanum zu gewähren.

Je nach Bauzeit und ggf. hohem Grundwasserstand muss eine Grundwasserabsenkung vorgesehen werden.

Die Durchlässigkeit des Sandes beträgt nach der Auswertung der Siebanalysen $k_f = 5,0\text{E-}04 \text{ m/s}$.

Das beim Aushub anfallende sandige Material ist für die Baugrubenverfüllung geeignet. Das Baugelände ist nach DIN 4149 der Erdbebenzone 1 zuzuordnen, mit der Untergrundklasse S und der Baugrundklasse C.

Abfalltechnische Bewertung

Die oberflächennahen, aufgefüllten und bauschutthaltigen Böden (Probe „A“) zeigen im Eluat (wasserlöslicher Anteil) eine leicht erhöhte Leitfähigkeit ($570 \mu\text{S/cm}$). Ansonsten liegen alle in dieser Probe bestimmten Parameter / Schadstoffgehalte auf einem für unbelastete bauschutthaltige Böden üblichen Niveau. Das Material fällt damit in die Einbauklasse LAGA Z 1.1 und kann damit z.B. zu bautechnischen Zwecken im offenen Wiedereinbau verwertet werden.

In den darunter liegenden, natürlich anstehenden Böden liegen alle bestimmten Parameter / Schadstoffgehalte auf einem für unbelastete Böden üblichen Niveau.

Aus den Ergebnissen dieser Untersuchung resultiert eine Einstufung dieser Böden in die LAGA - Einbauklasse Z 0. Das Aushubmaterial aus dieser Bodenschicht kann damit praktisch uneingeschränkt wiederverwertet werden.

8.9 Belange der Wasserwirtschaft

8.9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch das Versorgungsunternehmen EnergieRied.

Nach Aussage des Versorgungsunternehmens EnergieRied ist im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung des Vorhabens innerhalb des Plangebiets technisch und rechtlich (Wassernetzwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die erforderliche Wassermenge von $V_s = 1,82 \text{ l/h}$ und $V_r = 26,70 \text{ l/h}$ ($6,55 \text{ m}^3/\text{h}$ Spitzendurchfluss) kann bereitgestellt werden. Es wird ein Mindestruhedruck von 2 bar am Übergabepunkt und ein normaler Ruhedruck von ca. 5 bar sichergestellt.

Für das Vorhaben im Plangebiet wurde folgender Tagesspitzenbedarf sowie Jahresmenge errechnet:

Der Wasserverbrauch wird mit max. $125 \text{ l/EW} \cdot \text{d}$ angesetzt werden. Im Plangebiet sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans maximal 28 Wohnungen zulässig. Bei durchschnittlich 2,3 Personen je Wohnung ergibt dies 64 Einwohner.

Der aktuelle tägliche Wasserbedarf berechnet sich danach auf rd.:

$$64 \text{ EW} \cdot 125 \text{ l/EW} \cdot \text{d} = 8.000 \text{ m}^3/\text{d}$$

Daraus ergibt sich eine Jahresmenge von rd.:

$$8.000 \text{ m}^3/\text{d} \cdot 365 \text{ d} = 2.920.000 \text{ m}^3/\text{a}$$

Der Tagesspitzenbedarf wird mit $250 \text{ l/EW} \cdot \text{d}$ veranschlagt. Daraus ergibt sich folgender Wasserbedarf:

$$\text{Tagesspitzenbedarf derzeit: } 64 \text{ EW} \cdot 250 \text{ l/EW} \cdot \text{d} = 16.000 \text{ m}^3/\text{d}$$

Die Fördermengen der letzten 5 Jahre sind laut Energie Ried folgende:

2012 – 1.777.429 qm

2013 – 1.705.677 qm

2014 – 1.693.896 qm

2015 – 1.785.078 qm

2016 – 1.747.804 qm

8.9.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

Es wird ein Schmutzwasseranfall von ca. 200 DU anfallen, entspricht einem Spitzenwert von rd. 7 l/s. berechnet nach DIN 1986/ DIN EN 12 056.

Die Hauptentwässerungsleitung zwischen Übergabeschacht und dem Kanalanschluss wird in DN 150 ausgeführt werden. Der öffentliche Kanal ist in DN 500 vorhanden und ausreichend stark um das anfallende Schmutzwasser mit aufnehmen zu können.

Regenwasser

Gemäß der Baugrunduntersuchung (s. Kap. 8.8 „Baugrunduntersuchung“) beträgt die Durchlässigkeit des Bodens (Sand) nach der Auswertung der Siebanalysen $k_f = 5,0 \text{E-}04 \text{ m/s}$. Dadurch ist der anstehende Boden versickerungsfähig.

Das anfallende Regenwasser der Dächer und Dachterrassen/Balkone wird über ein Rohrleitungssystem an insgesamt drei Stellen einem Bodenfilter mit 2500 mm Durchmesser und einer Bauhöhe von 1250 mm zugeführt, der die Reinigung über belebte Bodenschichten ersetzt und danach über Raintanks mit einem Volumen von rd. $3,5 \text{ m}^3$ zur Rigolenversickerung zugeführt. Der Kf-Wert mit $0,0005 \text{ m/s}$ ist zur Versickerung geeignet. Die Raintanks werden auf ein Kiesbett gesetzt

Das anfallende Regenwasser der Laubengänge aber auch der intensiv begrünten Tiefgaragendecken wird über belebte Bodenschichten über angeformte Sickermulden auf dem Grundstück versickern lassen.

Ein Überlauf der Versickerungsanlagen an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

8.9.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

8.9.4 Gebiet für die Grundwassersicherung

Das Plangebiet liegt nicht im Gebiet für die Grundwassersicherung.

8.9.5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

8.9.6 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellenschutzgebiet.

8.9.7 Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen sind, damit das hier anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Erreicht werden kann dies durch die Verwendung von Materialien wie zum Beispiel einer wassergebundenen Decke, Kies, Rasengittersteine oder einem Öko-Pflaster.

8.9.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß der Baugrunduntersuchung (s. Kap. 8.8 „Baugrunduntersuchung“) beträgt die Durchlässigkeit des Bodens (Sand) nach der Auswertung der Siebanalysen $k_f = 5,0E-04$ m/s. Dadurch ist der anstehende Boden versickerungsfähig.

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Wasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

8.9.9 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes.

8.9.10 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

8.10 Bodenschutz

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung einer bisher unbebauten Fläche im Innenbereich der Stadt Lampertheim ermöglicht. Durch die Planung wird die Zielsetzung des § 1a Abs. 2 BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden beachtet. Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Von einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und einer Neuversiegelung von Flächen wird abgesehen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass soweit weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) entweder versickerungsfähig auszubauen sind, oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

8.11 Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klimaökologie

Durch die vertragliche Beschränkung der versiegelten Flächen durch die festgesetzte Grundflächenzahl sowie Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung, zur Dachbegrünung, wie auch zum Anpflanzen und Erhalt von Gehölzstrukturen am östlichen Rand des werden im Bebauungsplan klimaökologische Ansätze sichergestellt.

Zusammen mit der Begrünung sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind dies Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Entsprechend der räumlich integrierten Lage des Plangebietes innerhalb des innerstädtischen Siedlungsgefüges wird grundsätzlichen stadtökologischen Ansätzen Rechnung getragen, indem ausschließlich bereits erschlossene und städtebaulich integrierte Siedlungsflächen für eine geordnete Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Die nächste Bushaltestelle Goetheschule im Süden des Plangebiets liegt rund 300 m Fußweg entfernt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 geändert worden ist, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005, das zuletzt durch Artikel 1

des Gesetzes vom 4. Juli 2013 geändert worden ist, setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

Es ist angedacht das Gebäude als KfW Effizienzhaus 55 nach der derzeit gültigen EnEV 2014, Stand 2016 herzustellen.

8.12 Energiekonzept

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor das Wohngebäude wird nach der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 Stand 2016) als KfW Effizienzhaus 55 errichtet.

Die Heizzentrale befindet sich im UG. Das Gebäude wird über eine solarbeladene Geothermie-Anlage mittels Wärmepumpe mit Spitzenlastbedeckung über eine Gasbrennwertherme beheizt. Zudem besteht die Möglichkeit zentral im Sommer die Wärmepumpe zur Temperierung der Räume über die Fußbodenheizung zu nutzen.

Die Trinkwassererwärmung erfolgt über eine solarthermische Anlage und die Spitzenlast wird über die Gasbrennwertherme sichergestellt. Die TW-Erwärmung selbst erfolgt mittels einer Kaskaden-Frischwasserstation. Im Leistungsumfang sind die Abgasrohre innerhalb der Technikzentrale, die Wanddurchführung und der Edelstahl-Außenamin – Doppelwandig enthalten.

Die Heizungsanlage wird über eine Außensteuerung mit Zeitschaltuhr und Nachtabenkung geregelt. Die Regelung erfolgt über einen geregelten und einen ungeregelten Heizkreis. In Verbindung mit einer Solarregelungseinheit für solare Trinkwassererwärmung, sowie solare Heizungsunterstützung.

Die Flächengeothermie-Anlage wird ausschließlich 2-reihig unter der Tiefgarage verlegt. Die Solarbeladung erfolgt über 21 Kollektoren, aufgestellt auf dem Flachdach in 45° Ausrichtung gen Süden in 7 Reihen mit je 3 Kollektoren, Anschluss nach Tichelmann, wechselseitig.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen dem Energiekonzept nicht entgegen.

8.13 Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

8.13.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Kernstadt von Lampertheim innerhalb eines Wohngebiets. Das Plangebiet bildet als bisherige Grün- und Freifläche einen zentralen Platz innerhalb des durch offene Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiets. Während ein Teil des Gebiets als Grünfläche mit Spielplatz genutzt wird, liegt der größere Teil, der sportlich genutzt wurde, brach.

Naturräumlich ist das Plangebiet der „Nördlichen Oberrheinebene – Lampertheimer Sand“ zuzuordnen, die durch nährstoffarme, trockene, im Untergrund sandige bis sandig-kiesige Böden gekennzeichnet ist.

8.13.2 Geologie und Boden

Ein Bodengutachten des Büros IBG, Worms aus dem Februar 2016 liegt vor. Nach dem Nivellement liegt die Baufläche im Mittel knapp über 91,5 m ü. NN. Die entnommenen Bodenproben bescheinigen einen sandigen Boden lockerer bis mitteldichter Lagerung, der durch Mutterboden oder geringmächtige Auffüllungen überdeckt ist.

Die Böden im Plangebiet sind gering anthropogen überformt, da das Gebiet bisher nicht bebaut ist, jedoch durch die Ausgestaltung als Grün- und Sportfläche teilweise aufgefüllt wurde.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu dauerhaften Versiegelungen und damit zu negativen Auswirkungen auf das Bodenpotenzial.

8.13.3 Grund- und Oberflächenwasser

Hydrogeologisch ist das Plangebiet der Einheit „Quartär des Oberrheingrabens“, die durch mächtige pleistozäne Terrassensande und -kiese mit einzelnen Toneinschaltungen geprägt ist, zuzuordnen. Die Durchlässigkeit des mächtigen Lockergesteins ist gut, die Verschmutzungsempfindlichkeit wird als mittel eingestuft.

Der Grundwasserflurabstand im Bereich des Plangebietes beträgt gemäß Bohrung am 11.02.2016 durch das geotechnische Büro IBG, Worms 4,4 m unter Gelände angetroffen, das entspricht einer Höhe von 87,2 m ü.NN. Nach den Messdaten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegt für das Baugelände der maximale Grundwasserstand auf 89,5 m ü.NN was einem minimalen Flurabstand von knapp 2 m unter GOK (ca. 91,5 m ü. NN) entspricht.

Die bisher unversiegelte Fläche im Plangebiet tragen in einem gewissen Maß zur Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung bei. Durch die Bebauung und Versiegelung wird der Anteil an versickerungsfähiger Fläche vermindert.

Oberflächengewässer sind keine vorhanden.

8.13.4 Klima / Luft

Das Hessische Ried gehört dem südwestdeutschen Klimaraum an. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,5°C, bei mittleren Temperaturen im Winterhalbjahr zwischen 0 und +1°C und im Sommerhalbjahr um 18 und 19°C. Mit einem langjährigen mittleren Niederschlag von etwa 650 mm zählt das Hessische Ried zu den regenarmen Regionen Deutschlands.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Kernstadt von Lampertheim und besitzt keine besondere Bedeutung zur Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion. Die vorhandenen Baum-, Gehölz- und Grünbestände besitzen eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu Veränderungen der kleinklimatischen Situation durch Erhöhung der Bebauung und Versiegelung und Verlust von Grünstrukturen. Das Plangebiet erfüllt jedoch keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten, zumal ein Teilbereich des Plangebietes als Grünfläche mit Baum- und Gehölzbestand teilweise erhalten bleibt.

8.13.5 Biotoptypen / Nutzungen

Das Plangebiet ist nicht bebaut und durch Grünstrukturen geprägt. Der westliche Teilbereich wird als öffentliche Grünfläche genutzt, innerhalb der Fläche liegt ein kleiner Spielplatz. Der Bereich ist als Rasenfläche angelegt, auf der Fläche stehen verschiedene Bäume mittleren Alters. Der östliche Teilbereich der Fläche wurde ehemals sportlich genutzt und wird durch eine Strauchbepflanzung von dem westlichen Teil getrennt. Hier finden sich ebenfalls Rasenflächen, Teilbereiche sind als offene Bodenbereiche ausgeprägt. Am östlichen und südlichen Rand finden sich Gehölzstrukturen. Entlang der Königsberger Straße ist eine Stellplatzfläche angeordnet. Nördlich der Stellplatzreihe steht eine große Kastanie.

Durch die geplante Bebauung werden eine größere Zierstrauchhecke entlang der Königsberger Straße sowie eine ältere Kastanie im Bereich des zukünftigen Gebäudes entfernt.

8.13.6 Landschaft, Freizeit und Erholung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Grünfläche im nördlichen Teil der Stadt Lampertheim. Auf der Flächen stehen verschiedene Bäume mittleren Alters, die den angrenzenden Straßenraum prägen.

Der Spielplatz auf der westlichen Grünfläche wird als solcher genutzt, der ehemals sportlich genutzte östliche Teil wird noch als Auslaufbereich für Hunde genutzt. Das Gebiet stellt damit einerseits eine zentrale Grün- und Freifläche innerhalb des Wohngebiets dar und besitzt als solche einen Freizeit- und Erholungswert. Andererseits werden diese Werte durch die Unternutzung und nicht adäquate Gestaltung der östlichen Teilfläche gemindert.

Insgesamt wird durch die geplante Baumaßnahme eine städtebauliche Aufwertung unter Beibehaltung einer öffentlichen Grünfläche erzielt. Landschaft-, Freizeit- und Erholungswert werden dadurch nicht beeinträchtigt.

8.13.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro grynplan aus Darmstadt eine Voruntersuchung artenschutzrechtlicher Belange erstellt, die dazu dient festzustellen, ob durch die Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tierarten betroffen sein könnten. Dazu erfolgte am 10. Oktober 2016 eine ökologische Übersichtsbegehung und Dokumentation.

Die Voruntersuchung artenschutzrechtlicher Belange, grynplan, Darmstadt, Oktober 2016 liegt der Begründung als Anlage bei und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis.

Während die westliche Grünanlage komplett erhalten wird und daher auch keine Konflikte mit Artenschutz entstehen können, muss das östliche Baugrundstück des Mehrfamilienhauses bis auf Randzonen abgeräumt werden. Es entfallen verdichtete Rohbodenflächen sowie Reste von Rasen, die Bestandteil der früheren Sportanlage waren. Beeinträchtigungen von Tierarten entstehen hier nicht, zumal das Gebiet erheblichen Störungen durch Hunde und Katzen unterliegt.

Nachteilig sind die Entfernung einer größeren Zierstrauchhecke entlang der Königsberger Straße sowie besonders einer älteren Kastanie. Letztere kann als Brutbiotop bedeutend sein, so dass Nisthilfen für Kleinvögel rechtzeitig vor Bauausführung angeboten werden sollten. Ebenso sollte das neue Gebäude fledermausfreundlich errichtet werden. Die entsprechenden Regelungen zum Artenschutz werden für die Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen. Es liegen weder Verbotstatbestände i.S. v. § 44 Abs. 1 vor, noch sind Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL notwendig. Mit nachteiligen Auswirkungen auf die weniger strikt geschützten Tierarten ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Die Regelungen von § 39 BNatSchG sind nicht einschlägig, da es sich um eine gärtnerisch gepflegte Anlage handelt. Die Schonfristen und Schutzmaßnahmen für die Tierwelt in Nr. 7.3. der textlichen Festsetzungen werden nach faunistischen, fachwissenschaftlichen Gesichtspunkten bestimmt. Da der Planungsraum zu den wärmsten Gebieten Deutschlands gehört, muss aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre schon ab Mitte Februar mit Nistaktivitäten gerechnet werden. Der konkrete Sachverhalt richtet sich jeweils nach dem faktischen Witterungsverlauf und den zu diesem Zeitpunkt im Umfeld bestehenden Populationen.

9. Planungsstatistik

Öffentliche Grünfläche	2.348 m ²	46 %
davon		
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	209 m ²	
Baugrundstück	2.750 m ²	54 %
davon		
überbaubare Grundstücksfläche	1.030 m ²	
überbaubare Grundstücksfläche „TGa“	627 m ²	
überbaubare Grundstücksfläche „Zufahrt TGa“	65 m ²	
überbaubare Grundstücksfläche „T/B“	176 m ²	
überbaubare Grundstücksfläche „Auskragung“	22 m ²	
Stellplatzflächen „St“	25 m ²	
überd. Müll- und Fahrradstellplatz	63 m ²	
Geltungsbereich Bebauungsplan	5.098 m²	100 %

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Neubebauung ist nur mit einem geringfügigen Anstieg der Verkehrsmenge zu rechnen.

Berechnung des Neuverkehrs

Zahl der Wohneinheiten (laut Planung)	28 WE
Einwohner je WE	2,3 EW/WE
Einwohner im Wohngebiet: 28 WE x 2,3 EW/WE=:	64 EW
Wege pro EW/24h (Werktag)	
Anzahl der Wege/24h: 64 EW x 3,4 Wege/EW=:	219 Wege
Anteil zu Fuß (13%):	28 Wege
Anteil Rad (13%):	28 Wege
Anteil ÖPNV (4%):	9 Wege
Anteil PKW (70%):	153 Wege
PKW-Besetzung:	1,1 EW/PKW-Fahrt
KFZ-Aufkommen der EW: 153 KFZ-Wege / 1,1=	139 KFZ
Besucher-Fahrten 0,25 - WE: 28 WE x 0,25	7 KFZ
Ver- / Entsorgung 3 % des EW-Verkehrs	4 KFZ
Sonstige Fahrten 8 % des EW-Verkehrs	11 KFZ
Gesamtsumme Verkehrsaufkommen / 24h Werktags	161 KFZ/24h
Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h)	16 KFZ

Die bestehenden Erschließungsstraßen können den Mehrverkehr ohne nachteilige Auswirkungen aufnehmen.

10.2 Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Es wird auf das Kapitel 8.8 „Baugrunduntersuchung“ verwiesen.

10.3 Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist das Büro Fritz GmbH aus Einhausen beauftragt worden, die durch die Tiefgaragenein- und -ausfahrt hervorgerufen Verkehrsräusche zu ermitteln und die daraus resultierenden Anforderungen des Schallschutzes zu definieren.

Die Schalltechnische Untersuchung (16162-ABS-1), Fritz GmbH, Einhausen, 26.10.2016 liegt der Begründung als Anlage bei und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis.

Da es sich um Tiefgaragenstellplätze handelt, die einer Wohnanlage zugeordnet sind, wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze sowohl an Werk- als auch an Sonn- und Feiertagen genutzt werden. Zur Ermittlung der Frequentierung der geplanten Parkflächen wird auf allgemein anerkannte Erfahrungsgrundsätze zurückgegriffen.

Die Ermittlung der durch die Tiefgarage erzeugten Verkehrsmengen erfolgt nach der Parkplatzlärmstudie 2007. Die Verkehrserzeugung von Tiefgaragen an Wohnanlagen wird in Abhängigkeit des Beurteilungszeitraums und der Stellplatzzahl angegeben, die der Ermittlung des DTV auf der Tiefgaragenzufahrt zu Grunde gelegt werden. Die Planung für das Bauvorhaben sieht eine Tiefgarage mit einer Anzahl von insgesamt 41 Stellplätzen vor.

Die Bewertung, ob sich durch die vorhandenen Anlagen ein schalltechnisches Konfliktpotential mit den geplanten Gebäuden ergeben kann, wird durch den Vergleich der Beurteilungspegel mit den jeweils anzuwendenden Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm vorgenommen. Im vorliegenden ist dies der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete

$IRW_{WA; Tag/Nacht} = 55/40 \text{ dB(A)}$.

Die Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort Königsberger Straße 27 betragen bis zu $L_{r, Tag/Nacht} = 44/39 \text{ dB(A)}$

Der Immissionsrichtwert sowohl für den Tag als auch für die Nacht wird an allen Gebäuden eingehalten bzw. unterschritten.

Ebenfalls eingehalten ist der Immissionsrichtwert für Gemeinbedarf

$IRW_{GB; Tag/Nacht} = 60 / 0 \text{ dB(A)}$

am nahe gelegenen Gemeindehaus (Königsberger Straße 28).

Gemäß TA Lärm, Ziffer 3.2.1 sind die von der bestehenden Anlage ausgehenden Geräuschimmissionen am Tag als nicht relevant einzustufen, da der zulässige Immissionsrichtwert für die Gesamtbelastung durch die Zusatzbelastung um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Auf eine Ermittlung der Vorbelastung und hieraus folgend der Gesamtbelastung kann also im vorliegenden Fall verzichtet werden.

Wegen der in Wohnanlagen im Allgemeinen vorliegenden geringen Abstände zwischen den Wohngebäuden und Pkw-Stellplätzen sowie deren Zufahrten treten Überschreitungen des Maximalpegels auf, die beispielsweise durch das Zuschlagen einer Fahrzeugtür bzw. einer beschleunigten Vorbeifahrt auf der Zu- oder Abfahrt hervorgerufen werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen (vgl. hierzu u.a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 23.07.1995, Az.3 S 3538/94). In dem Beschluss wird die Auffassung vertreten, dass aus den zuvor genannten Gründen Maximalpegel nicht zu berücksichtigen sind.

Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis geführt, dass sich durch die Geräuscheinwirkungen der geplanten Tiefgarage keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung ergeben.

11. Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.12.2016 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

11.1 Abwägung nach der Offenlage zum beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen:

Bürger	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
Bürger 1 Baugenossenschaft Lampertheim eG 18.01.2017	Gegen den am 17.12.2016 bekanntgegebenen Bebauungsplan bringen wir folgende Einwände vor: Die beiden Gebäude der Baugenossenschaft Lampertheim eG auf dem Martin-Luther-Platz wurden nach den Vorgaben/Anforderungen des § 34 BauGB in Passivhausbauweise gebaut. Ein Bebauungsplan war und ist nicht von Nöten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das MEWOLA-Projekt soll nun eine bauliche Anlage mit einer massigen Bauweise in die Tiefe des Grundstücks ermöglichen. Diese Bebauung ragt bei voller Ausnutzung der Grundstückstiefe nah an unser Passivhaus heran. Dadurch wird das Passivhaus zusätzlich zeitweise stark verschattet. Bei der Planung unseres Passivhauses konnte mit einer derartigen Bebauung in die Tiefe mit einem Gebäude über 50 Meter Länge nicht gerechnet werden.	Stellungnahme des Vorhabenträgers / der Verwaltung: Mit der Errichtung eines Mehrgenerationenhauses wird eine zukunftsorientierte Wohnform geschaffen, die eine Art Modellcharakter für weitere Einrichtungen im urbanen Umfeld sein könnte und eine mögliche Antwort auf den demographischen Wandel ist. Neben alters-, behinderten- und rollstuhlgerechten Wohnungen werden auch familiengerechte Wohnungen mit einer entsprechend großen Wohnfläche erstellt. Aufgrund der Nutzungsanforderungen die hinter der Idee des Mehrgenerationenwohnen stehen, ist eine besondere nutzungsorientierte Architektur notwendig, die eine entsprechend höhere Dichte erzeugt, die für das umgebende Ein- und Zweifamilienhaus geprägte Gebiet zunächst unüblich ist. In unmittelbar angrenzender Nachbarschaft befinden sich jedoch zwei Mehrfamilienhäuser sowie die Martin-Luther-Kirche und einem Pfarrhaus. Der besondere Bau des Mehrgenerationenhauses stellt eine verträgliche städtebauliche Abrundung gegenüber der bestehenden Bebauung zwischen der Sudetenstraße, Königsberger Straße und Martin-Luther-Straße und öffentlichen Grünfläche dar. Da sich dieser besondere Bau nicht nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen. Angesichts der besonderen Nutzungsanforderungen eines Mehrgenerationenhauses und der damit einhergehenden Gebäudelänge von ca. 53 m wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, so dass die Abstandsflächen gemäß § 6 Hessische Bauordnung eingehalten werden müssen, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass das Gebäude nicht länger werden kann als die geplanten ca. 53 m. Für die Beurteilung einer übermäßigen Verschattung der Nachbargrundstücke ist die Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) ausschlaggebend, auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB. Im Bauordnungsrecht entfalten insbesondere die Abstandsflächenregelungen der HBO drittschützende Wirkung (§ 6 HBO). Die Abstandsflächenregelungen dienen insbesondere dem Zweck, das Nachbargrundstück vor einer Verschattung zu schützen und die Zufuhr mit Licht

Bürger	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	Auch soll das Grundstück in einer sehr massiven Form überbaubar sein. Nur durch die Schaffung einer neuen Geländeoberfläche über diesen Bebauungsplan kann die GRZ von 0,4 erreicht werden. Bei Beibehaltung der Geländeoberfläche wäre die Nutzung weit über 0,4; vermutlich doppelt so hoch. Die Geländeoberfläche wird um 0,9 Meter angehoben. Dies bedeutet automatisch, dass das Gelände angeschüttet werden muss, und das Gebäude gegenüber der Nachbarschaft erhöht gebaut wird. Die Erhöhung der Geländeoberfläche ist nicht nötig, da die Tiefgarage tiefer ins Erdreich gebaut werden kann.	und Luft sicherzustellen. Hintergrund ist hierbei die Tatsache, dass der Gesetzgeber die abstrakte Gefahr eines Nutzungskonflikts zwischen den benachbarten Grundstücken im Rahmen einer generellen Interessenabwägung einer gesetzlichen Lösung zugeführt hat. Es ist festzustellen, dass auch bei maximaler Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen die Abstandsflächen nach § 6 HBO einzuhalten sind. Die vorgesehene Bebauung entlang der Grundstücksgrenzen hält somit die Tiefe der Abstandsflächen nach § 6 HBO zwischen den geplanten Gebäuden und den Grundstücksgrenzen von $0,4 \times H$, mindestens jedoch 3,0 m ein. Eine starke Verschattung der Nachbargrundstücke durch die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauweise sowie des Maßes der baulichen Nutzung wird daher nicht erwartet. Es kann jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachbargrundstücke zu bestimmten Jahreszeiten von einer Verschattung durch die Planung betroffen sind. Dies ist jedoch nicht unzumutbar. In dicht bebauten innerörtlichen Bereichen, muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch die Bebauung zu einer Verschattung von Grundstücken bzw. von Wohnräumen kommt (vgl. Urteil: VG Aachen, 20.06.2013 – 3 L 56 / 13). Die zulässige GRZ definiert den Flächenanteil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 sind dies somit 40% des Grundstückes. Angesichts der Nutzungszusammenstellung kann das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne der BauNVO eingestuft werden. Die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt bei Wohngebieten $GRZ = 0,4$. Geht man von der beabsichtigten Bebauung auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans aus, wird die für Wohngebiete nach BauNVO vorgegebene Obergrenze nicht überschritten. Für die geplanten 28 Wohneinheiten müssen 42 Stellplätze nachgewiesen werden. Der Großteil der nachzuweisenden Stellplätze wird in einer Tiefgarage erstellt. Das Plangebiet hat im Mittel eine natürliche Geländehöhe von knapp über

Bürger	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	Zusätzlich wird die Höhe der baulichen Anlage über die Umgebungsbebauung ragen. Im konkreten Fall kann das MEWOLA-Gebäude mit einer Höhe von 12,7 Metern gebaut werden (GHmax = 105,2 m ü. NN ./ . Geländeoberkante = 92,5 m ü. NN). Nach Hinzurechnung der Erhöhung der Gebäudeoberkante von 0,9 m ergibt sich eine Höhe von ca. 13,6 Meter über Straßenniveau. Das Baugenossenschaftsgebäude Martin-Luther-Straße 17 wurde barrierefrei auf Straßenniveau (KD = 91,7m ü. NN) mit einer Höhe von 11,5 Metern errichtet. Folglich überragt die mögliche Bebauung nach Bebauungsplan unser Haus um ca. zwei Meter, was ebenfalls zu einer weiteren Verschattung führt. Bei einem kürzeren Gebäude (mit größerem Abstand) und nicht so hohen Gebäude würde die Verschattung wesentlich geringer ausfallen. Für das Bauen im Passivhausstandard, der von der Stadt Lampertheim bis vor kurzem auch noch für von der Stadt zu erwerbende Grundstücke verpflichtend war, ist die Umgebungsbebauung ein wesentlicher Faktor. Ein Passivhausgebäude wird u.a. durch direkte Sonneneinstrahlung beheizt. Bei der Planung eines Passivhauses werden die Umgebungsbebauung und mögliche Verschattungskriterien miteinbezogen. Sehr wohl wurde bei unserer Planung eine Nachbarbebauung berücksichtigt, jedoch unter den Kriterien des § 34 BauGB. Gemäß der Prüfung des Kreises Bergstraße entspricht das eingereichte Vorhaben nicht den Vorgaben des § 34 BauGB, so dass es sich nicht in die Umgebung einfügt. Um trotzdem wunschgemäß bauen zu können, soll im Interesse der MEWOLA der ausliegende Bebauungsplan aufgestellt werden. Sollte die MEWOLA das geplante Objekt wie vorliegend bauen können,	91,5 m ü. NN. Nach den Messdaten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegt für das Baugelände der maximale Grundwasserstand auf 89,5 m ü. NN was einen minimalen Flurabstand von knapp 2 m unter GOK entspricht. Aus diesem Grund ist es auch bautechnisch günstiger, dass die Bodenplatte der Tiefgarage höhergelegt wird. Dadurch liegt die Decke der Tiefgarage jedoch über der natürlichen Geländeoberfläche. Damit sich jedoch die Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO befinden, wird die Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 5 Hessische Bauordnung (HBO) auf 92,5 m ü. NN festgesetzt. Zur Sicherung Höhenentwicklung des geplanten Baukonzepts werden im Bebauungsplan u.a. die maximale Gebäudehöhe (GHmax) und die maximale Außenwandhöhe (AWHmax) durch die Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt. Die geplante Gebäudehöhe liegt entsprechend höher als die bestehende Nachbarbebauung. Auch hier ist festzustellen, dass auch bei maximaler Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen die Abstandsflächen nach § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) einzuhalten sind. Eine starke Verschattung der Nachbargrundstücke durch die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen wird daher nicht erwartet (siehe Ausführungen oben). Wie bereits erwähnt, muss in dicht bebauten innerörtlichen Bereichen immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch die Bebauung zu einer Verschattung von Grundstücken bzw. von Wohnräumen kommt. Dies gilt auch bei der Erstellung eines Passivhausgebäudes. Eine starke Verschattung der Nachbargrundstücke durch die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen wird daher nicht erwartet (siehe Ausführungen oben). Es ist richtig, dass sich das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Aus diesem Grund werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen.

Bürger	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	entstehen den Mitgliedern der Genossenschaft und den Mietern der Martin-Luther-Straße 17 ggf. auch Martin-Luther-Straße 19 definitiv finanzielle als auch qualitative Nachteile beim Wohnen: • durch Verschattung der Wohnungen • zusätzliche Stromkosten durch zusätzliche Beleuchtung • zusätzliche Heizkosten aufgrund fehlender Sonneneinstrahlung • aufgrund der Größe des Objektes wird Schall gebrochen - Veränderung des Schallverhaltens • somit gesamt eine Verschlechterung der Wohnqualität • Wertminderung des Gebäudes Durch vorgenannte Argumente werden die Nachbarn des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem Martin-Luther-Platz unverhältnismäßig beeinträchtigt. Wir bitten Sie, unsere berechtigten Einwände zum Wohle unserer Mitglieder und Mieter bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.	Durch die Einhaltung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 17 BauNVO sowie die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 HBO kann den aufgeführten Nachteilen, die durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen sollen, nicht gefolgt werden. Eine übermäßige Verschattung der Nachbargrundstücke durch die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen wird nicht erwartet (siehe Ausführungen oben). Beschluss: Die Anregungen werden zurückgewiesen.

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

Die Beteiligung der TÖB gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.12.2016 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 10.01.2017. Die Beschlussfassung erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2017.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
 Arbeitsamt Darmstadt, Dienststelle Lampertheim
 Bauernverband Lampertheim
 Botanische Vereinigung für Naturschutz BVNH, Marburg
 Bundesvermögensamt, Frankfurt
 Deutsche Bundeswehr, Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden
 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
 e-Netz, Darmstadt
 Evangelische Kirche "Martin-Luther Gemeinde", Lampertheim
 Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell
 Hessisches Immobilienmanagement, Darmstadt
 Hessenwasser GmbH & Co. KG
 Kath. Kirchengemeinde "Maria Verkündigung", Lampertheim
 Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim
 Kreishandwerkerschaft Bergstraße, Bensheim
 Kreislandwirt Glaser
 Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
 Magistrat der Stadt Bürstadt
 Magistrat der Stadt Heppenheim
 Magistrat der Stadt Lorsch
 Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen, Wetzlar
 Ortsbauernverband Gerd Knecht
 Ortslandwirt Karl-Heinz Schmidt, Lampertheim
 Kampfmittelräumdienst TÜV Hessen, Darmstadt
 Technisches Überwachungsamt, Darmstadt
 Verband Hessischer Fischer, Wiesbaden
 Verband Region Rhein-Neckar
 Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH VRN, Mannheim
 Wirtschafts- und Gewerbevereinigung e.V.
 Wirtschafts- und Verkehrsverein Lampertheim e.V.

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

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen
Amprion GmbH, 6.12.2016	Keine Leitungen im Plangebiet
Deutsche Flugsicherung GmbH, Offenbach, 16.12.2016	Belange nicht berührt - keine weitere Beteiligung erforderlich
EWK Netz GmbH, Worms, 5.12.2016	Keine Bedenken
ENERGIERIED GmbH & Co. KG, 6.12.2016	Keine Einwände
Gascade, 6.12.2016	Nicht betroffen
Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis, 7.12.2016	Belange nicht berührt - keine Einwände
Industrie- und Handelskammer, Darmstadt, 14.12.2016	Keine Bedenken oder Anregungen
Magistrat der Stadt Viernheim 27.12.2016	Belange nicht berührt - keine Anregungen / Bedenken
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, 15.12.2016	Keine Leitungen im Plangebiet

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

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
Bund für Umwelt- und Naturschutz BUND, Frankfurt, 4.01.2017	Die folgende Stellungnahme zu dem o.a. Bauvorhaben ergeht im Namen des "Bund für Umwelt und Naturschutz" Landesverb Hessen. Der geplante Bau eines Mehrgenerationenhauses wird vom sozialen Konzept her von uns begrüßt. Wir bedauern allerdings, dass für das Bauvorhaben eine weitere Grünfläche im Stadtbereich geopfert werden soll. Die Bebauung führt zu einer weiteren Versiegelung und Verdichtung mit negativen Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima und widerspricht eigentlich dem Konzept der Stadt für einen Umbau in Richtung Klimaschutz und Klimaanpassung. Während es für die überbaute Grünfläche keinen Ersatz gibt, wird der Verlust der Rosskastanie durch geplante Neuanpflanzungen halbwegs kompensiert. Die andere, ältere Kastanie an der Martin-Luther-Straße sollte unbedingt geschützt werden. Die beiden Stellplätze links und rechts des Baumes liegen sehr ungünstig, um zu verhindern, dass ein- und aussteigende Autofahrer den Wurzelbereich betreten, schlagen wir vor, die Baumscheibe zu bepflanzen und mit zusätzlichen Randsteinen zu versehen. Laut BP S.19 werden auf dem Grundstück 42 Stellplätze festgelegt, davon 40 unterirdische und 2 über der Erde. Nach der textlichen Festsetzung auf S.4 sollen bis zu 8 weitere Stellplätze auf der öffentlichen Grünfläche ausgewiesen werden. Diese Festsetzung widerspricht der Aussage weiter oben auf S.4: "Die öffentliche Grünfläche ist zu erhalten". Wir lehnen eine weitere Beanspruchung von öffentlichen Grünanlagen	Stellungnahme des Vorhabenträgers / der Verwaltung: Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist in § 1 Abs. 5 BauGB der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Diesen Grundsätzen wird durch die geplante Nachverdichtung auf einem innerstädtischen Grundstück entsprochen. Die zentrale Lage im Stadtgebiet mit Anbindung an innerstädtischen Infrastruktur (Verkehr, Schule, Einkaufen und Kirche) stellt sich aufgrund der kurzen Wege für das geplante Mehrgenerationenhaus als ideal dar. Um negativen klimawirksamen Auswirkungen vorzubeugen, ist für das geplante Bauvorhaben eine extensive Dachbegrünung festgesetzt worden. Zusätzlich werden weitere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, u.a. die Pflanzung und Erhaltung von Laubbäumen, die Begrünung von Tiefgaragenflächen und eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Außerdem ist angedacht, das Gebäude als KfW Effizienzhaus 55 nach der derzeit gültigen EnEV 2014, Stand 2016 herzustellen. Die bestehende Kastanie an der Martin-Luther-Straße wird während der Baumaßnahme durch Beachtung der einschlägigen Regelungen zum Baumschutz gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege geschützt. Der Vorschlag zur Gestaltung und Bepflanzung der Baumscheibe wurde geprüft. Der Fachdienst 'Technische Betriebsdienste' der Stadt kommt zu dem Ergebnis, dass die Bepflanzung unter dem Baum das Betreten zwar erschweren würde, ist aber schlecht durchzuführen, da eine starke Durchwurzelung vorhanden ist und die neuen Pflanzen nur schlecht anwachsen bzw. weitere Wurzelschäden beim Altbaum entstehen. Die öffentliche Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung in ihrem Bestand gesichert und entsprechend ih-

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	zu Lasten der Allgemeinheit ab, zumal die Einrichtung der Stellplätze mit dem Verlust weiterer Gehölze einhergehen wird. Z.Zt. wird die genannte Grünfläche als Hundeauslauffläche genutzt. Leider fehlt der Hinweis auf ein mögliches Ersatzgelände. Unsere Befürchtung ist, dass die verbliebene Grünfläche des Martin-Luther-Platzes verstärkt als Hundeauslauf genutzt wird, mit der Folge, dass die Anlage dadurch starker belastet und verschmutzt wird.	rer bisherigen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ ausgewiesen. Die Anlage von Stellplätzen in der öffentlichen Grünfläche ist notwendig, da durch das Bauvorhaben bestehende Stellplätze im öffentlichen Raum wegfallen. Diese sollen der Öffentlichkeit wieder zur Verfügung gestellt werden, und somit auch zu einer Entlastung des bestehenden Parkdruckes im Quartier beitragen. Durch die Möglichkeit, 8 Stellplätze innerhalb der Grünfläche unterzubringen, wird nur ein untergeordneter Teil der Grünfläche berührt und der grundsätzliche Charakter nicht geändert. Bei der Anlage der Stellplätze wird darauf geachtet, bestehende Gehölze zu schonen. Zusätzlich ist vorgesehen, die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise bzw. mit Rasengittersteinen auszuführen. Für den derzeit als Hundeauslauffläche genutzten, überplanten Bereich steht kein Ersatzgelände zur Verfügung. Da die benachbarte Grünfläche u.a. als Spielplatz genutzt wird, ist eine Nutzung als Hundeauslauf nicht wahrscheinlich. Es wird nicht erwartet, dass die Belastung und Verschmutzung der bestehenden Grünfläche gegenüber dem bisherigen Zustand in einem signifikanten Maß zunimmt. <u>Beschluss:</u> Die Anregungen des „Bund für Umwelt- und Naturschutz“ BUND werden zurückgewiesen.
Deutsche Telekom Technik GmbH, 20.12.2016	Im Plangebiet befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Es wird gebeten in den Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufzunehmen: <i>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i> <i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV zu beachten.</i>	Stellungnahme des Vorhabenträgers / der Verwaltung: Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um die planungsrechtliche Sicherung eines einzigen Bauvorhabens (ein Wohnkomplex) handelt. Bei den Anmerkungen der Telekom handelt es sich offenbar um allgemeine Textbausteine, die in diesem Verfahren nicht zutreffend sind. Es ist lediglich ein Hausanschluss herzustellen und keine allgemeine Erweiterung der Telekommunikationslinien. Hierfür hat der Bauherr selbst Sorge zu tragen. Ob eine Verlegung im Gehweg oder eine Verlegung über die Königsbergerstrasse erfolgen wird ist noch nicht projektiert und für das Bauleitplanverfahren auch unerheblich. Die Verlegung eine Hausanschlussleitung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich, Bitte teilen Sie uns zur Koordinierung mit, welche eignen der Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile eine koordinierte Erschließung sowie ausreichender Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass - ... - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: <i>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn bestehend in dem Recht auf Errichtung, Bau, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</i> - der Erschließungsträger ist verpflichtet, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen	Eine Leitungszone ist innerhalb von Gehwegen ohne Festsetzung im Bebauungsplan über entsprechende Konzessionsverträge bereits geregelt. Die Schutzstreifen oder Mindestabstände werden beachtet. Es werden seitens der Telekom hier keine Straßen benannt, so dass davon ausgegangen wird, dass es sich lediglich um einen unbeachtlichen Textbaustein handelt. Die Koordinierung der Baumaßnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auch hier werden seitens der Telekom hier keine Flächen benannt, so dass davon ausgegangen wird, dass es sich lediglich um einen unbeachtlichen Textbaustein handelt.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. - ... - ...	Beschluss: Die Anregungen der Deutschen Telekom werden zurückgewiesen.
Hessen Archäologie, 22.12.2016	Keine Bedenken Hinweise zur Sicherung der Bodendenkmäler (S. 7 Punkt E 2 der Hinweise in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan) sind inhaltlich korrekt, müssen aber auf das novellierte hessische Denkmalschutzgesetz (rechtsgültig ab dem 28.11.2016) angepasst werden. Dies gilt für die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 und die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 3 Abs. 18.	Stellungnahme der Verwaltung: Die Rechtsgrundlagen des hessischen Denkmalschutzgesetzes in Begründung und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst. Beschluss: Die Anregungen von Hessen Archäologie werden entsprechend berücksichtigt.
Regierungspräsidium Darmstadt, 18.01.2017	Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit 28 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum geschaffen werden. Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim ist die Fläche als „Spielplatz“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Das oben genannte Vorhaben ist gem. § 1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst, aus regionalplanerischer Sicht wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan zum Mehrgenerationenwohnen begrüßt. Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße. Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung: <u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u> Nach Prüfung der o.g. Unterlagen hinsichtlich der Belange der Wasserversorgung, des Grundwasserschutzes und der Vernässungsproblematik	Stellungnahme der Verwaltung: Gemäß den Ausführungen im Kapitel 2.2 „Flächennutzungsplan“ der Begründung zum Bebauungsplan ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, wird in diesem Zusammenhang der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist keine Stellungnahme eingegangen.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	nehme ich zum Entwurf wie folgt Stellung: Das Vorhaben liegt weder in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet. 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 21/1 999 S. 1659 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1 704), zu beachten. Ich bitte Sie einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. Die Fläche muss gemäß § 9 Absatz 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden. Konkrete Angaben zum Bedarf und zur Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser fehlen in den Planunterlagen. Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist. Auf die Möglichkeit und Art der Versickerung von Niederschlagswasser, die Vermeidung des Eintrags von Stoffen in das Grundwasser und auf den sparsamen Umgang mit Wasser kann maßnahmenbezogen eingegangen werden. Ebenso auf ggf. hierfür erforderliche Zulassungen.	Unter Punkt C „Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB“ der textlichen Festsetzungen sowie in der Planfassung wurde das Plangebiet bereits als vernässungsgefährdete Fläche gemäß § 9 Abs. 5 gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung in den textlichen Festsetzungen wird entsprechend der aufgeführten Hinweise zum Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried ergänzt. Nach Aussage des Versorgungsunternehmens EnergieRied ist im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung des Vorhabens innerhalb des Plangebiets technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die erforderliche Wassermenge von $V_s = 1,82 \text{ l/h}$ und $V_r = 26,70 \text{ l/h}$ ($6,55 \text{ m}^3/\text{h}$ Spitzendurchfluss) kann bereitgestellt werden. Es wird ein Mindestruhedruck von 2 bar am Übergabepunkt und ein normaler Ruhedruck von ca. 5 bar sichergestellt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Gemäß der Baugrunduntersuchung (s. Kap. 8.8 „Baugrunduntersuchung“) beträgt die Durchlässigkeit des Bodens (Sand) nach der Auswertung der Siebanalysen $k_f = 5,0\text{E-}04 \text{ m/s}$. Dadurch ist der anstehende Boden versickerungsfähig. Es ist vorgesehen, dass das anfallende Regenwasser der Dächer und Dachterrassen/Balkone über ein Rohrleitungssystem an insgesamt drei Stellen einem Bodenfilter mit 2500 mm Durchmesser und einer Bauhöhe von 1250 mm zugeführt werden, der die Reinigung über belebte Bodenschichten ersetzt und danach über Raintanks mit einem Volumen von rd $3,5 \text{ m}^3$ zur Rigolenversickerung zugeführt wird. Der Kf-Wert mit $0,0005 \text{ m/s}$ ist zur Versickerung geeignet. Die entsprechenden Genehmigungsanträge werden im Rahmen der Ausführungsplanung eingereicht.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<u>Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)</u> 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_005 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch, überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). 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. Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemäß § 46 Absatz 2 Satz 2 HWG nachrichtlich darzustellen. Der o. a. Hinweis ist zu dem vollinhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. <u>Bodenschutz</u> 1. Nachsorgender Bodenschutz Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o.a. Vorhaben. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:	Unter Punkt C „Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB“ der textlichen Festsetzungen wird der entsprechende Hinweis aufgenommen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes befindet. Des Weiteren wird das überschwemmungsgefährdete Gebiet gemäß der Gefahrenkarte HWGK Rhein_005 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Hinweis, dass sich aus der Altflächendatei ALTIS für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden ergeben, wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	<i>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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</i> <i>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</i> Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf hinreichend berücksichtigt. 2. Vorsorgender Bodenschutz <u>Nachverdichtung im Innenbereich</u> Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung) Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf hinreichend berücksichtigt. <u>Immissionsschutz</u> Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken. Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen für die Einfahrtsrampe sind in der Baugenehmigung entweder umzusetzen und zu beschreiben oder als Nebenbestimmung mit aufzunehmen. Aus Sicht des Dezernates Abwasser bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken. Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - Rohstoffsicherungskarte des HLUG	Der Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz wird unter Punkt E.1 „Nachsorgender Bodenschutz“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne Hinsichtlich des Altbergbaus: - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse - In der Datenbank vorliegende Informationen - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, schriftliche Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 1 8, Zentraler Kampfmittelräumdienst, richten.	Vorsorglich wurde unter Punkt E.3 „Kampfmittel“ der textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, dass falls im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen ist.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.	Beschluss: Die Anregungen und Hinweise vom Regierungspräsidium werden entsprechend berücksichtigt.

Am 1.02.2017 ist im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB noch eine Stellungnahme des Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim eingegangen. Diese ist zwar nach Ablauf der Frist (10.01.2017) eingegangen, ist aber - da noch vor Satzungsbeschluss vorliegend - in die Abwägung noch einzustellen.

Aufgrund der Verfristung sollen nur die Wesentlichen Anmerkungen des Kreises ausgewertet werden:

Der Kreis merkt an, dass eine neue Stellplatzsatzung in Kraft gesetzt ist. Gemäß der Festsetzung B 4. soll für das Vorhaben bezüglich der Anzahl der Stellplätze die vorherige Satzung Anwendung finden. Da in der Satzung jedoch auch weitere Vorgaben zu Stellplätzen geändert wurden (z. B. Breite und Länge), weisen wir darauf hin, dass nach der aktuellen Formulierung dieser Festsetzung für alle anderen Bestimmungen die neue Stellplatzsatzung Anwendung finden würde.

Die Verwaltung hat daraufhin nochmals Rücksprache mit den Bauherren vorgenommen. Diese bestätigen, dass die Vorgaben der neuen Stellplatzsatzung vom 03.12.2016 hinsichtlich der erforderlichen Breite der Stellplätze nicht bei allen Stellplätzen innerhalb der Tiefgarage eingehalten werden können.

Es wird daher vorgeschlagen die Textlichen Festsetzungen B 4. wie folgt neu zu fassen:

Die Satzung der Stadt Lampertheim über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung), in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 03.12.2016, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 122-00 „Martin-Luther-Platz“ nicht anzuwenden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 122-00 „Martin-Luther-Platz“ ist die Satzung der Stadt Lampertheim über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung), in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 21. Mai 2015, zuletzt geändert durch 2. Nachtragssatzung vom 15.12.2015, anzuwenden.

Die Übrigen Anmerkungen des Kreisausschusses werden wegen Verfristung nicht berücksichtigt.

Da es sich hierbei um eine bauordnungsrechtliche und nicht um eine bauplanungsrechtliche Festsetzung handelt, die zudem nur eine Klarstellung und nicht um Grundzüge der Planung handelt, ist trotz Änderung keine erneute Offenlage erforderlich.

Aus den oben genannten Stellungnahmen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben sich zusammenfassend folgende **Änderungen**:

Textliche Festsetzungen:

- Korrektur B 4 - Stellplatzsatzung

Begründung:

- Korrektur Kapitel 3 - Rechtsgrundlage Hessisches Denkmalschutzgesetz
- Korrektur Bezeichnung des Vorhabenträgers mit Erläuterung der Rechtsnachfolge in Kapitel 4 und 8.1
- Ergänzung Kapitel 8.5.3 (S. 18 f) mit den o.a. Anmerkungen zu den Erfordernissen der Stellplätze in der öffentlichen Grünfläche
- Ergänzung Kap.8.9.1 Wasserversorgung

Hinweise:

- Korrektur der Gesetzesbezüge in Punkt E 2
- Ergänzung der Hinweise C und E 3

Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

Projekt: **Wohnprojekt MEWOLA, Lampertheim
Baugrunduntersuchung - Gründung**

Projekt-Nr.: 019-16

Auftraggeber: Planungsgemeinschaft MEWOLA GbR
c/o *pro...* Wohngenossenschaft eG
Hornbergstraße 82
70188 Stuttgart

Datum: 23.02.2016

Inhaltsverzeichnis

1. VORGANG.....	3
2. UNTERGRUND.....	3
3. BODENKENNWERTE.....	4
4. GRÜNDUNGSTECHNISCHE EMPFEHLUNGEN.....	4
5. ABFALLTECHNISCHE BEWERTUNG.....	5

Anlagen

1. Lageplan, Bohrprofile
2. Laborversuche, Probenahmeprotokolle, chemische Analysen
3. Schichtenverzeichnis

1. VORGANG

Die Planungsgemeinschaft MEWOLA GbR plant in Lampertheim auf dem Eckgrundstück Martin-Luther-Straße / Königsberger Straße (Martin-Luther-Platz) den Neubau des Wohnprojektes *MEWOLA - Mehrgenerationen-Wohnen*. Der mehrgeschossige Neubau wird komplett unterkellert, wobei ein Teil der Tiefgarage nicht überbaut wird.

Das unterzeichnende Büro wurde mit der Durchführung der Baugrunduntersuchung beauftragt. Die hierzu durchgeführten Geländeuntersuchungen umfassten das Niederbringen von 6 Rammkernsondierungen sowie 4 Rammsondierungen (DPL) mit Bohrtiefen von 5 und 6 m.

In Hinblick auf die ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs wurden Bodenproben entnommen und entsprechend chemisch analysiert.

Die Bohrpunkte wurden nach Lage und NN-Höhe eingemessen und im Lageplan (Anlage 1) gemeinsam mit den Bohrprofilen dargestellt. Nach dem Nivellement liegt die Baufläche im Mittel knapp über 91,5 mNN.

2. UNTERGRUND

Nach den Bohrungen liegt über die Baufläche eine sehr gleichmäßig strukturierte Untersgrundsituation vor:

Unter dem Mutterboden bzw. geringmächtigen sandigen, mit Schluff und Steinen durchsetzten Auffüllungen, folgt ein schwach schluffiger Sand, der ab 2 m Tiefe durch einen mit zunehmender Tiefe kiesigen Sand unterlagert wird.

Die Rammsondierungen ergaben bis 3 m unter Gelände Schlagzahlen von 8 - 15 Schläge je dm Eindringtiefe, was einer lockeren bis mitteldichten Lagerung entspricht. Ab 3 m Tiefe sind die Sande zunehmend dicht gelagert, die Schlagzahlen steigen hier auf 20 – 30 Schläge an.

Der aktuelle Grundwasserspiegel wurde bei knapp 4,4 m unter Gelände angetroffen, was einer Höhe von ca. 87,2 mNN entspricht.

Nach den Messdaten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegt für das Baugelände der maximale Grundwasserstand auf 89,5 mNN was einem minimalen Flurabstand von knapp 2 m unter GOK entspricht.

3. BODENKENNWERTE

Nach den Ergebnissen der Laborversuche (Wassergehalt, Siebanalyse, siehe Anlage 2) sind den Bodenarten folgende Kennwerte zuzuordnen:

Tab. 1: Bodenkennwerte

Bodenbezeichnung	Bodenklasse DIN 18300	Bodengruppe DIN 18196	cal γ [KN/m ³]	cal ϕ' [°]	cal c' [-]	cal E_s [MN/m ²]
Mutterboden	1					
Auffüllung: Sand, Schluff, steinig, kiesig	4	SU/UL/X	19	30	0	15 - 20
Sand, schwach schluffig	3	SU	20	32,5	0	30 - 40
Sand, kiesig	3	SW	20	35	0	40 - 60

4. GRÜNDUNGSTECHNISCHE EMPFEHLUNGEN

Bei einer Einschnitttiefe des Untergeschosses von knapp 3 m liegen die Kellersohle und die Tiefgarage etwa 1 m unter dem maximalen Grundwasserstand. Somit ist für die Unterkellerung eine druckwasserdichte Ausbildung nach DIN 18195-6 erforderlich. Während der Bauphase und für den nicht überbauten Teil der Tiefgarage ist auf eine Auftriebssicherung hinzuweisen.

Der Sand ist ausreichend tragfähig, die Setzungen sind praktisch gleich Null, so dass gründungstechnisch keine besonderen Maßnahmen erforderlich werden. Die Gründung kann über eine Bodenplatte erfolgen, für die Bemessung ist ein Bettungsmodul von $k_s = 50 \text{ MN/m}^3$ zulässig.

Bei einer Gründung über Streifenfundamente ist eine maximale Bodenpressung von 300 KN/m² zulässig.

Für das Ausheben der Baugrube ist wegen der sandigen und nicht standfesten Böden nur ein Böschungswinkel von $\leq 35^\circ$ zulässig, bei zu geringem Platzdargebot ist ggf. ein Verbau (Bohlträger) erforderlich.

Nach dem Ausheben der Baugrube ist der Sandboden durch eine 15 – 20 cm starke Schotterlage zu stabilisieren, um ein standfestes Arbeitsplanum zu gewähren.

Je nach Bauzeit und ggf. hohem Grundwasserstand muss eine Grundwasserabsenkung vorgesehen werden.

Die Durchlässigkeit des Sandes beträgt nach der Auswertung der Siebanalysen $k_f = 5,0E-04$ m/s.

Das beim Aushub anfallende sandige Material ist für die Baugrubenverfüllung geeignet.

Das Baugelände ist nach DIN 4149 der Erdbebenzone 1 zuzuordnen, mit der Untergrundklasse S und der Baugrundklasse C.

5. ABFALLTECHNISCHE BEWERTUNG

In Hinblick auf die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung der anfallenden Aushubmaterialien galt es diese entsprechend abfalltechnisch zu untersuchen und einzustufen.

Hierzu wurden die bei den Bohrarbeiten gewonnenen Bodenproben aus der oberflächennahen, aufgefüllten, bauschutthaltigen Bodenschicht zur gemeinsamen Mischprobe „A“ und die darunter liegenden natürlich anstehenden Böden zur Mischprobe „MP1“ (Probenahmeprotokolle siehe Anlage 2) zusammengefasst.

Die Proben wurden im Labor entsprechend den Vorgaben der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) untersucht, die Ergebnisse sind ebenfalls in Anlage 2 beigefügt.

Die oberflächennahen, aufgefüllten und bauschutthaltigen Böden (Probe „A“) zeigen im Eluat (wasserlöslicher Anteil) eine leicht erhöhte Leitfähigkeit (570 $\mu\text{S}/\text{cm}$). Ansonsten liegen alle in dieser Probe bestimmten Parameter / Schadstoffgehalte auf einem für unbelastete bauschutthaltige Böden üblichen Niveau. Das Material fällt damit in die Ein-

bauklasse LAGA Z 1.1 und kann damit z.B. zu bautechnischen Zwecken im offenen Wiedereinbau verwertet werden.

In den darunter liegenden, natürlich anstehenden Böden (Probe MP 1) liegen alle bestimmten Parameter / Schadstoffgehalte auf einem für unbelastete Böden üblichen Niveau. Aus den Ergebnissen dieser Untersuchung resultiert eine Einstufung dieser Böden in die LAGA - Einbauklasse Z 0. Das Aushubmaterial aus dieser Bodenschicht kann damit praktisch uneingeschränkt wiederverwertet werden.

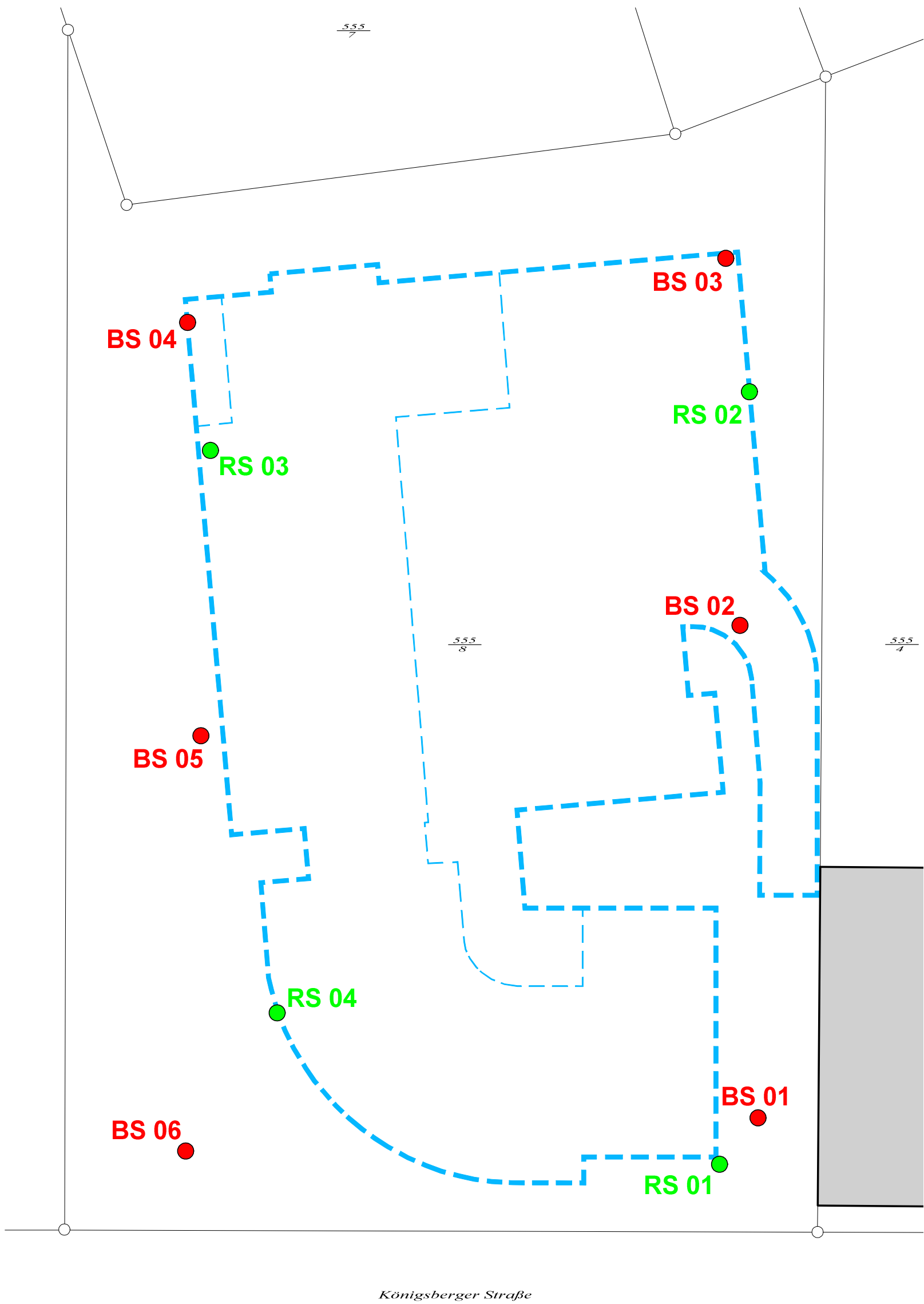
Worms, den 23. Februar 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H.-P. Frech'.

H.-P. Frech
(Dipl.-Ing.)

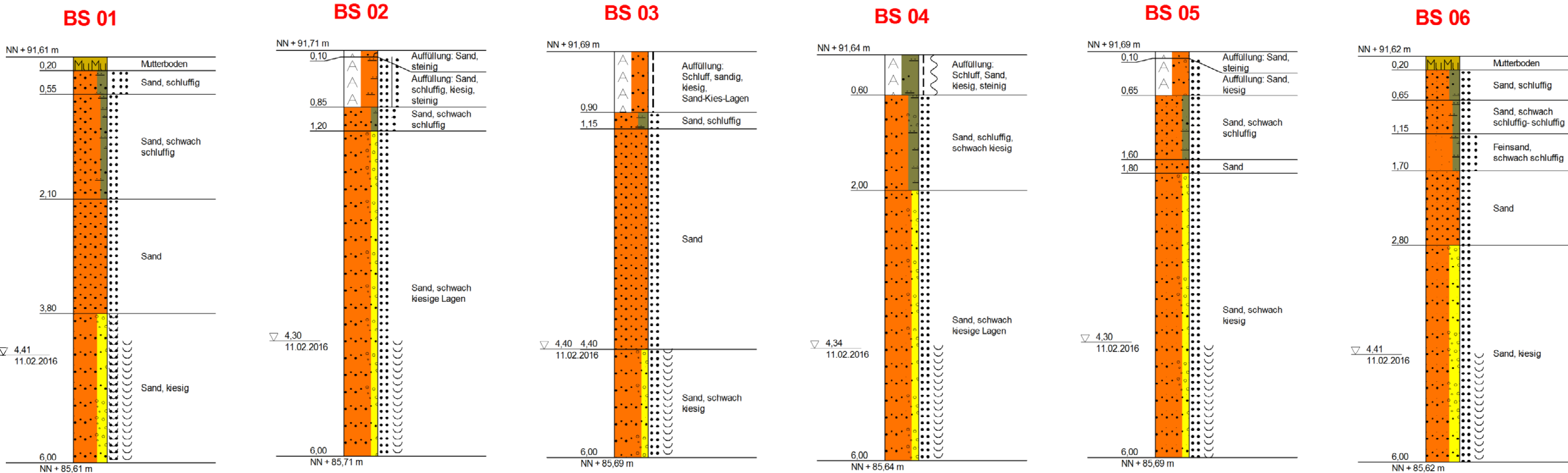
LAGEPLAN

M 1 : 250



BOHRPROFILE

M 1 : 50



RAMMDIAGRAMME

M 1 : 50



LEGENDE

- Bestand
- geplante Bebauung
- BS Sondierbohrung
- RS Rammsondierung



Projekt-Nr.	019-16	Anlage	1
Projekt	Wohnanlage MEWOLA, Lampertheim		
Darstellung	Lageplan, Bohrprofile, Rammdiagramme		
Maßstab	1:250, 1:50	Ingenieurbüro für Geotechnik 	
Bearbeiter	Frech	Dipl.-Ing. H.-P. Frech & Dipl.-Geol. J. Hönle GbR	
Zeichnung	IBG	Belzgasse 8, 67550 Worms	
Datum	15.02.2016	Tel.: 06242 / 5047-0, Fax - 18 info@ibg-worms.de http://www.ibg-worms.de	

PROBENAHMEPROTOKOLL Boden/Bauschutt

gemäß LAGA Richtlinie PN 98

1. Projekt/Ort/Auftraggeber: NEWOLTA Lampertheim
2. Herkunft/Entnahmestelle: untgefüllte Bodenschicht BS02 - BS05
3. Probenbezeichnung/Entnahmetiefe: A / 0 - 0,9m
4. Entnahmetag/Probenehmer: 11.02.16 / Kraft
5. Vermutete Schadstoffe: —
6. Beschreibung des beprobten Materials:
Farbe: gr-br. Geruch: erdig Feuchte/Konsistenz: erd/fest
Materialbeschreibung (Kurzzeichen nach EN ISO 14688 (DIN 4022): S_{u,g,r}'
mineralische Fremdbestandteile (Art): Bauschutt / RC Anteil: 20 %
nichtmineral. Fremdbestandteile (Art): — Anteil: 0 %
7. Art der Lagerung/Menge/Lagerdauer: noch im Unterground
8. Art der Probe: ☐ Sohlprobe
☐ Wandprobe
☐ Schüttgut
☒ 1 Mischprobe(n) aus je 4 Einzelproben
9. Probenahmegerät: Sondierungsbohrungen
10. Anzahl/Probengefäß/Volumen: 1 Dose / 1 l
11. Laborprobe/Transport: ☒ Homogenisierung und Teilung, Teilmenge ca. — kg / ☒ gekühlt
12. Bemerkungen: Mischprobe im Labor erstellt
13. Lageskizze: ☐ keine ☐ siehe Rückseite ☒ separater Plan ☐ GPS ☐ Foto
14. Unterschrift: J. Hönle



chemlab

Gesellschaft für Analytik
und Umweltberatung mbH

chemlab GmbH · Wiesenstraße 4 · 64625 Bensheim

IBG GbR
Herr Höhle
Belzgasse 8
67550 Worms

18.02.2016
16020545.1

Untersuchung von Feststoff

Ihr Auftrag vom: 12.02.2016
Projekt: MEWO Lampertheim

chemlab
Gesellschaft für Analytik und
Umweltberatung mbH

Wiesenstraße 4
64625 Bensheim
Telefon (0 62 51) 84 11-0
Telefax (0 62 51) 84 11-40
info@chemlab-gmbh.de
www.chemlab-gmbh.de

PRÜFBERICHT NR: **16020545.1**

Volksbank Darmstadt-Süd Hessen eG
IBAN: DE65 5089 0000 0052 6743 01
BIC: GENODEF1VBD

Untersuchungsgegenstand:
Feststoffprobe

Bezirkssparkasse Bensheim
IBAN: DE48 5095 0068 0001 0968 33
BIC: HELADEF1BEN

Untersuchungsparameter:
LAGA Tab. II, 1.4-5, 1.4-6

Amtsgericht Darmstadt
HRB 24061
Geschäftsführer:
Harald Störk
Hermann-Josef Winkels

Probeneingang/Probenahme:
Probeneingang: 12.02.2016
Die Probenahme wurde vom Auftraggeber vorgenommen.



Analysenverfahren:
Probenvorbereitung nach DIN 19747, Ausgabe 12/2006
siehe Analysenbericht

Durch die DAKKS nach
DIN EN ISO/IEC 17025
akkreditiertes Prüflaboratorium

Prüfungszeitraum:
12.02.2016 bis 18.02.2016

Zulassung nach der
Trinkwasserverordnung

Messstelle nach § 29b BImSchG

Gesamtseitenzahl des Berichts: 2

Zulassung als staatlich
anerkanntes EKVO-Labor

St.-Nr.: 072 301 3785
USt.-Id.Nr.: DE 111 620 831

Auftraggeber: IBG GbR
 Projekt: MEWO Lampertheim
 AG Bearbeiter: Herr Hönle
 Probeneingang: 12.02.2016



chemlab

Gesellschaft für Analytik
und Umweltberatung mbH

Analytiknummer:				16020545.1
Probenart:				Feststoff
Probenbezeichnung:				A
Feststoffuntersuchung Parameter nach LAGA Tab. II. 1.4-5				
	Einheit	Verfahren	NWG	
EOX	mg/kg mT	DIN 38414 S17	1	<1
Kohlenwasserstoffe	mg/kg mT	KW/04	10	40
PAK				
Naphthalin	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Acenaphthylen	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Acenaphthen	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Fluoren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Phenanthren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	0,04
Anthracen	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Fluoranthren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	0,06
Pyren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	0,04
Benz(a)anthracen	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	0,02
Chrysen	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	0,02
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	0,03
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Benzo(a)pyren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Indeno(1,2,3,c,d)pyren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Dibenz(a,h)anthracen	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Summe PAK, 1-16	mg/kg mT			0,21
PCB				
PCB 28	mg/kg mT	DIN 38414 S 20	0,001	<0,001
PCB 52	mg/kg mT	DIN 38414 S 20	0,001	<0,001
PCB 101	mg/kg mT	DIN 38414 S 20	0,001	<0,001
PCB 153	mg/kg mT	DIN 38414 S 20	0,001	0,001
PCB 138	mg/kg mT	DIN 38414 S 20	0,001	0,001
PCB 180	mg/kg mT	DIN 38414 S 20	0,001	0,001
Summe PCB	mg/kg mT			0,003
Arsen	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,1	10,3
Blei	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,5	8,7
Cadmium	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,05	0,09
Chrom-ges.	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,5	16,0
Kupfer	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,5	8,2
Nickel	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,5	16,8
Quecksilber	mg/kg mT	DIN EN 1483	0,03	<0,03
Zink	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,2	34,8
Eluatanalyse Parameter nach LAGA Tab. II. 1.4-6				
pH-Wert		DIN 38404 C 5		11,2
elektr. Leitfähigkeit	µS/cm	DIN EN 27888		570
Chlorid	mg/l	DIN EN ISO 10304-1	1	3
Sulfat	mg/l	DIN EN ISO 10304-1	1	12
Phenol-Index	µg/l	DIN 38409 H 16	10	<10
Arsen	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	1	4
Blei	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	2	<2
Cadmium	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	0,5	<0,5
Chrom-ges.	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	2	6
Kupfer	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	5	21
Nickel	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	5	<5
Quecksilber	µg/l	DIN EN 1483	0,2	<0,2
Zink	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	20	<20

Z-Wert*	LAGA			
	Z0	Z1.1	Z1.2	Z2
Z0	1	3	5	10
Z0	100	300	500	1000

*: Im Einzelfall kann bis zu den in Klammern genannten Wert abgewichen werden.

*: Zuordnungswerte gemäß LAGA-Merkblatt für Recyclingbaustoffe/ nicht aufbereiteten Bauschutt, Stand 06.11.1997

Bensheim, den 18.02.2016

chemlab GmbH

Dipl.-Ing. Störk
- Laborleiter -

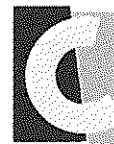


Wiesenstraße 4 · 64625 Bensheim
 Telefon (06251) 8411-0
 Telefax (06251) 8411-40
 info@chemlab-gmbh.de
 www.chemlab-gmbh.de

PROBENAHMEPROTOKOLL Boden/Bauschutt

gemäß LAGA Richtlinie PN 98

1. Projekt/Ort/Auftraggeber: MEWOLFF / Lampertheim
2. Herkunft/Entnahmestelle: BS01 - BS06 / natürl. anst. Boden
3. Probenbezeichnung/Entnahmetiefe: MP1 / 0-4m
4. Entnahmetag/Probenehmer: 11.02.16 / Kraft
5. Vermutete Schadstoffe: —
6. Beschreibung des beprobten Materials:
Farbe: grau Geruch: — Feuchte/Konsistenz: erd. / fest
Materialbeschreibung (Kurzzeichen nach EN ISO 14688 (DIN 4022)): S_u'
mineralische Fremdbestandteile (Art): — Anteil: 0 %
nichtmineral. Fremdbestandteile (Art): — Anteil: 0 %
7. Art der Lagerung/Menge/Lagerdauer: noch im Untergrund
8. Art der Probe: ☐ Sohlprobe
☐ Wandprobe
☐ Schüttgut
☒ Mischprobe(n) aus je 12 Einzelproben
9. Probenahmegerät: Sondierungsbohrung
10. Anzahl/Probengefäß/Volumen: 1 / 5 l
11. Laborprobe/Transport: ☒ Homogenisierung und Teilung, Teilmenge ca. — kg / ☐ gekühlt
12. Bemerkungen: Mischprobe im Labor erstellt
13. Lageskizze: ☐ keine ☐ siehe Rückseite ☒ separater Plan ☐ GPS ☐ Foto
14. Unterschrift: J. Hönle



chemlab

Gesellschaft für Analytik
und Umweltberatung mbH

chemlab GmbH · Wiesenstraße 4 · 64625 Bensheim

IBG GbR
Herr Hönle
Belzgasse 8
67550 Worms

18.02.2016

16020544.1

Untersuchung von Feststoff

Ihr Auftrag vom: 12.02.2016

Projekt: MEWO Lampertheim

chemlab
Gesellschaft für Analytik und
Umweltberatung mbH

Wiesenstraße 4
64625 Bensheim
Telefon (0 62 51) 84 11 - 0
Telefax (0 62 51) 84 11 - 40
info@chemlab-gmbh.de
www.chemlab-gmbh.de

PRÜFBERICHT NR:

16020544.1

Volksbank Darmstadt-Süd Hessen eG
IBAN: DE65 5089 0000 0052 6743 01
BIC: GENODEF1VBD

Bezirkssparkasse Bensheim
IBAN: DE48 5095 0068 0001 0968 33
BIC: HELADEF1BEN

Amtsgericht Darmstadt
HRB 24061
Geschäftsführer:
Harald Störk
Hermann-Josef Winkels

Untersuchungsgegenstand:

Feststoffprobe

Untersuchungsparameter:

LAGA Tab. II, 1.2-2, 1.2-3

Probeneingang/Probenahme:

Probeneingang: 12.02.2016

Die Probenahme wurde vom Auftraggeber vorgenommen.



Analysenverfahren:

Probenvorbereitung nach DIN 19747, Ausgabe 12/2006
siehe Analysenbericht

Durch die DAKKS nach
DIN EN ISO/IEC 17025
akkreditiertes Prüflaboratorium

Zulassung nach der
Trinkwasserverordnung

Messstelle nach § 29b BImSchG

Prüfungszeitraum:

12.02.2016 bis 18.02.2016

Zulassung als staatlich
anerkanntes EKVO-Labor

Gesamtseitenzahl des Berichts: 3

St.-Nr.: 072 301 3785
USt.-Id.Nr.: DE 111 620 831

Auftraggeber: IBG GbR
 Projekt: MEWO Lampertheim
 AG Bearbeiter: Herr Hönle
 Probeneingang: 12.02.2016



chemlab

Gesellschaft für Analytik
und Umweltberatung mbH

Analytiknummer:				16020544.1
Probenart:				Feststoff
Probenbezeichnung:				MP 1
Feststoffanalyse Parameter nach LAGA Tab. II. 1.2-2				
	Einheit	Verfahren	NWG	
pH-Wert bei 20°C		DIN ISO 10390		6,99
EOX	mg/kg mT	DIN 38414 S17	1	<1
Kohlenwasserstoffe	mg/kg mT	KW/04	10	<10
BTEX				
Benzol	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
Toluol	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
Ethylbenzol	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
m/p-Xylol	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
o-Xylol	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
Summe BTEX	mg/kg mT			
LHKW				
Dichlormethan	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
trans-1,2-Dichlorethen	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
Trichlormethan	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
Tetrachlormethan	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
Trichlorethen	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
Tetrachlorethen	mg/kg mT	HLUG, Bd. 7 Teil 4	0,01	<0,01
Summe LHKW	mg/kg mT			
PAK				
Naphthalin	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Acenaphtylen	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Acenaphten	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Fluoren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Phenanthren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Anthracen	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Fluoranthren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Pyren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,01	<0,01
Benz(a)anthracen	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Chrysen	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Benzo(a)pyren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Indeno(1,2,3,c,d)pyren	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Dibenz(a,h)anthracen	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg mT	EPA 8270 C	0,02	<0,02
Summe PAK, 1-16	mg/kg mT			
PCB				
PCB 28	mg/kg mT	DIN 38414 S 20	0,001	<0,001
PCB 52	mg/kg mT	DIN 38414 S 20	0,001	<0,001
PCB 101	mg/kg mT	DIN 38414 S 20	0,001	<0,001
PCB 153	mg/kg mT	DIN 38414 S 20	0,001	<0,001
PCB 138	mg/kg mT	DIN 38414 S 20	0,001	<0,001
PCB 180	mg/kg mT	DIN 38414 S 20	0,001	<0,001
Summe PCB	mg/kg mT			
Arsen	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,1	4,4
Blei	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,5	8,1
Cadmium	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,05	<0,05
Chrom-ges.	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,5	11,2
Kupfer	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,5	4,3
Nickel	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,5	8,6
Quecksilber	mg/kg mT	DIN EN 1483	0,03	0,03
Zink	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,2	18,2
Thallium	mg/kg mT	DIN EN ISO 17294-2	0,2	<0,2
Cyanide ges.	mg/kg mT	DIN EN ISO 11262	0,2	<0,2

Z-Wert*	LAGA			
	Z 0	Z1.1	Z1.2	Z2
Z0		5,5-8,0	5,0-9,0	-
Z0	1	3	10	15
Z0	100	300	500	1000
Z0	<1	1	3	5
Z0		0,5	1	
Z0		0,5	1	
Z0	1	5	15	20
Z0	0,02	0,1	0,5	1,0
Z0	20	30	50	150
Z0	100	200	300	1000
Z0	0,6	1	3	10
Z0	50	100	200	600
Z0	40	100	200	600
Z0	40	100	200	600
Z0	0,3	1	3	10
Z0	120	300	500	1500
Z0	0,5	1	3	10
Z0	1	10	30	100

*: Zuordnungsklassen gemäß LAGA-Merkblatt für mineralischen Aushub, Stand 06.11.1997

Bensheim, den 18.02.2016

chemlab GmbH

Dipl.-Ing. Störk

- Laborleiter -



Wiesenstraße 4 · 64625 Bensheim
 Telefon (0 62 51) 84 11-0
 Telefax (0 62 51) 84 11-40
 info@chemlab-gmbh.de
 www.chemlab-gmbh.de

Auftraggeber: IBG GbR
 Projekt: MEWO Lampertheim
 AG Bearbeiter: Herr Hönle
 Probeneingang: 12.02.2016



chemlab

Gesellschaft für Analytik
und Umweltberatung mbH

Analytiknummer: _____				16020544.1
Probenart: _____				Feststoff
Probenbezeichnung: _____				MP 1
Eluatanalyse Parameter nach LAGA Tab. II. 1.2-3				
	Einheit	Verfahren	NWG	
pH-Wert bei 20°C		DIN 38404 C 5	0,01	7,82
Elektr. Leitfähigkeit	µS/cm	DIN EN 27888	0,1	60
Chlorid	mg/l	DIN EN ISO 10304-1	1	<1
Sulfat	mg/l	DIN EN ISO 10304-1	1	1
Cyanide ges.	µg/l	DIN 38405 D 13-1	3	<3
Phenol-Index	µg/l	DIN 38409 H 16	10	<10
Arsen	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	1	4
Blei	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	2	<2
Cadmium	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	0,5	<0,5
Chrom-ges.	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	2	4
Kupfer	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	5	<5
Nickel	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	5	<5
Quecksilber	µg/l	DIN EN 1483	0,2	<0,2
Zink	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	20	<20
Thallium	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	1	<1

Z-Wert*	LAGA			
	Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2
Z0	6,5-9,0	6,5-9,0	6,0-12	5,5-12
Z0	500	500	1000	1500
Z0	10	10	20	30
Z0	50	50	100	150
Z0	<10	10	50	100
Z0	<10	10	50	100
Z0	10	10	40	60
Z0	20	40	100	200
Z0	2	2	5	10
Z0	15	30	75	150
Z0	50	50	150	300
Z0	40	50	150	200
Z0	0,2	0,2	1,0	2,0
Z0	100	100	300	600
Z0	<1	1	3	5

*: Zuordnungsklassen gemäß LAGA-Merkblatt für mineralischen Aushub, Stand 06.11.1997

Bensheim, den 18.02.2016

chemlab GmbH

Dipl.-Ing. Störk

- Laborleiter -

**IBG****Ingenieurbüro für Geotechnik**

Dipl.-Ing. H.-P. Frech & Dipl.-Geol. J. Hönle GbR

Belzgasse 8, 67550 Worms, Tel 06242/5047-0, Fax -18, info@ibg-worms.de

Projekt

BVH MEWOLA
Lampertheim

Projekt-Nr.

019-16

Anlage

2

Bestimmung des Wassergehaltes DIN 18 121

Entnahmestelle:		BS 1	BS 1	BS 1	BS 1	BS 2	BS 2
Tiefe:	[m]	0,20-0,55	0,55-2,10	2,10-3,80	3,80-6,00	0,10-0,85	0,85-1,20
Bodenart:	[-]	S,u	S,u'	Sand	S,g	A S,u,x,g	S,u'
Behälter-Nr.	[-]	671	371	361	448	54	265
feuchte Probe + Behälter	[g]	101,57	138,15	158,64	142,14	86,26	104,46
trockene Probe + Behälter	[g]	94,42	125,64	149,97	125,84	80,52	95,62
Behälter	[g]	8,54	8,31	8,62	8,55	9,34	9,22
abgeschlämmte Probe + Behälter	[g]						
Porenwasser	[g]	7,15	12,51	8,67	16,30	5,74	8,84
trockene Probe	[g]	85,88	117,33	141,35	117,29	71,18	86,40
Wassergehalt	[%]	8,33	10,66	6,13	13,90	8,06	10,23
Sand-/Kiesanteil	[%]						
Ton-/Schluffanteil	[%]						

Entnahmestelle:		BS 2	BS 2	BS 2	BS 3	BS 3	BS 3
Tiefe:	[m]	1,20-2,00	2,00-4,00	4,00-6,00	0,01-0,90	0,90-1,15	1,15-4,40
Bodenart:	[-]	Sand	S,g'	Sand	A U,s,g	S,u	Sand
Behälter-Nr.	[-]	627	440	698	853	822	250
feuchte Probe + Behälter	[g]	85,99	149,84	132,02	131,77	116,39	141,34
trockene Probe + Behälter	[g]	82,43	145,51	116,97	128,59	107,76	136,93
Behälter	[g]	8,44	8,67	8,47	8,41	8,41	8,51
abgeschlämmte Probe + Behälter	[g]						
Porenwasser	[g]	3,56	4,33	15,05	3,18	8,63	4,41
trockene Probe	[g]	73,99	136,84	108,50	120,18	99,35	128,42
Wassergehalt	[%]	4,81	3,16	13,87	2,65	8,69	3,43
Sand-/Kiesanteil	[%]						
Ton-/Schluffanteil	[%]						

Entnahmestelle:		BS 3	BS 4	BS 4	BS 4	BS 4	BS 5
Tiefe:	[m]	4,40-6,00	0,10-0,60	0,60-2,00	2,00-4,00	4,00-6,00	0,10-0,65
Bodenart:	[-]	S,g'	A U/S,g,x	S,u,g'	S,g'	S,g'	A S,g
Behälter-Nr.	[-]	239	458	253	76	474	696
feuchte Probe + Behälter	[g]	104,18	117,96	189,61	129,41	128,55	107,42
trockene Probe + Behälter	[g]	92,42	108,20	171,13	124,89	113,44	98,90
Behälter	[g]	8,44	8,81	8,51	8,62	8,66	8,16
abgeschlämmte Probe + Behälter	[g]						
Porenwasser	[g]	11,76	9,76	18,48	4,52	15,11	8,52
trockene Probe	[g]	83,98	99,39	162,62	116,27	104,78	90,74
Wassergehalt	[%]	14,00	9,82	11,36	3,89	14,42	9,39
Sand-/Kiesanteil	[%]						
Ton-/Schluffanteil	[%]						

**IBG****Ingenieurbüro für Geotechnik**

Dipl.-Ing. H.-P. Frech & Dipl.-Geol. J. Hönle GbR

Belzgasse 8, 67550 Worms, Tel 06242/5047-0, Fax -18, info@ibg-worms.de

Projekt

BVH MEWOLA
Lampertheim

Projekt-Nr.

019-16

Anlage

2

Bestimmung des Wassergehaltes DIN 18 121

Entnahmestelle:		BS 5	BS 5	BS 5	BS 6	BS 6	BS 6
Tiefe:	[m]	0,65-1,60	1,60-4,00	4,00-6,00	0,20-0,65	0,65-1,15	1,15-1,70
Bodenart:	[-]	S,u'	S,g'	S,g'	S,u	S,u'-u	fS,u'
Behälter-Nr.	[-]	67	34	674	855	411	611
feuchte Probe + Behälter	[g]	122,96	138,81	141,74	86,08	73,97	115,66
trockene Probe + Behälter	[g]	111,20	134,15	126,78	80,81	71,07	110,63
Behälter	[g]	8,61	8,66	8,19	8,49	8,66	8,49
abgeschlämmte Probe + Behälter	[g]						
Porenwasser	[g]	11,76	4,66	14,96	5,27	2,90	5,03
trockene Probe	[g]	102,59	125,49	118,59	72,32	62,41	102,14
Wassergehalt	[%]	11,46	3,71	12,61	7,29	4,65	4,92
Sand-/Kiesanteil	[%]						
Ton-/Schluffanteil	[%]						

Entnahmestelle:		BS 6	BS 6				
Tiefe:	[m]	1,70-4,00	4,00-6,00				
Bodenart:	[-]	S,g'	S,g				
Behälter-Nr.	[-]	858	55				
feuchte Probe + Behälter	[g]	96,80	142,19				
trockene Probe + Behälter	[g]	93,52	125,35				
Behälter	[g]	8,66	8,61				
abgeschlämmte Probe + Behälter	[g]						
Porenwasser	[g]	3,28	16,84				
trockene Probe	[g]	84,86	116,74				
Wassergehalt	[%]	3,87	14,43				
Sand-/Kiesanteil	[%]						
Ton-/Schluffanteil	[%]						

Entnahmestelle:							
Tiefe:	[m]						
Bodenart:	[-]						
Behälter-Nr.	[-]						
feuchte Probe + Behälter	[g]						
trockene Probe + Behälter	[g]						
Behälter	[g]						
abgeschlämmte Probe + Behälter	[g]						
Porenwasser	[g]						
trockene Probe	[g]						
Wassergehalt	[%]						
Sand-/Kiesanteil	[%]						
Ton-/Schluffanteil	[%]						

**IBG****Ingenieurbüro für Geotechnik**

Dipl.-Ing. H.-P. Frech & Dipl.-Geol. J. Hönle GbR

Belzgasse 8, 67550 Worms, Tel 06242/5047-0, Fax -18, info@ibg-worms.de

Kornverteilung

DIN 18 123

Projekt:

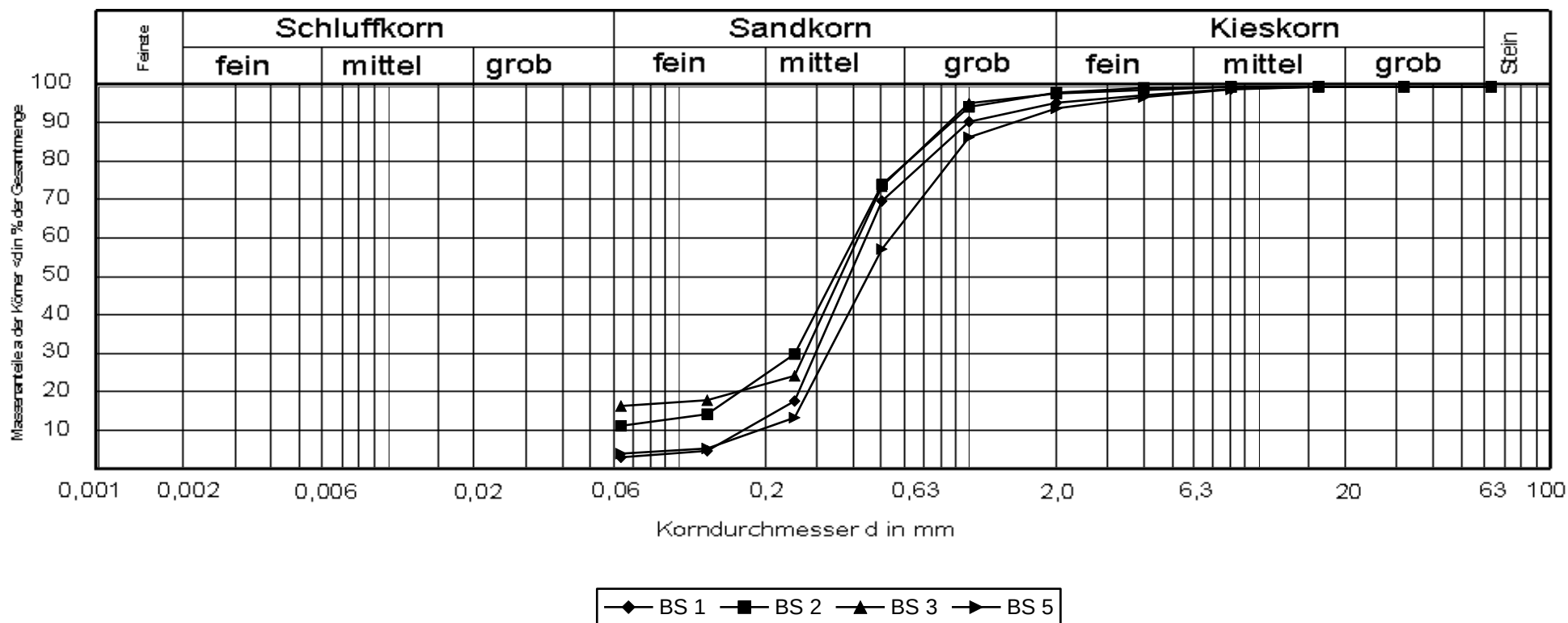
BVH MEWOLA
Lampertheim

Projekt-Nr.:

019-16

Anlage:

2



Probe	Tiefe [m]	Bodenart	Bodengruppe DIN 18196	d10	d60	Ungleichförmigkeit d60/d10
BS 1	2,10-3,80	Sand				
BS 2	0,85-1,20	S,u'				
BS 3	0,90-1,50	S,u				
BS 5	4,00-6,00	S,g'				

Bauvorhaben: Wohnanlage MEWOLA, Lampertheim

Bohrung Nr BS 01 /Blatt 1

Datum:

11.02.2016

1	2					3	4	5	6
Bis m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen					Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾						Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt					
0,20	a) Mutterboden								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
0,55	a) Sand, schluffig								
	b)								
	c) erdfeucht, locker-mitteldicht	d)	e) dunkelbraun						
	f)	g)	h)	i)					
2,10	a) Sand, schwach schluffig								
	b)								
	c) erdfeucht, mitteldicht	d)	e) grau						
	f)	g)	h)	i)					
3,80	a) Sand								
	b)								
	c) erdfeucht, mitteldicht	d)	e) grau						
	f)	g)	h)	i)					
6,00	a) Sand, kiesig					ab 4,20 m nass			
	b)								
	c) erdfeucht-nass, mitteldicht	d)	e) grau						
	f)	g)	h)	i)					

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Bauvorhaben: Wohnanlage MEWOLA, Lampertheim

Bohrung Nr BS 02 /Blatt 1

Datum:

11.02.2016

1	2				3		4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾						Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt					
0,10	a) Auffüllung: Sand, steinig								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
0,85	a) Auffüllung: Sand, schluffig, kiesig, steinig								
	b)								
	c) erdfeucht, locker-mitteldicht	d)	e) dunkelbraun						
	f)	g)	h)	i)					
1,20	a) Sand, schwach schluffig								
	b)								
	c) erdfeucht, mitteldicht-locker	d)	e) dunkelbraun						
	f)	g)	h)	i)					
6,00	a) Sand, schwach kiesige Lagen				ab 4,30 m nass				
	b)								
	c) erdfeucht-nass, mitteldicht	d)	e) grau						
	f)	g)	h)	i)					
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Bauvorhaben: Wohnanlage MEWOLA, Lampertheim

Bohrung Nr BS 03 /Blatt 1

Datum:

11.02.2016

1	2				3	4	5	6
Bism unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,90	a) Auffüllung: Schluff, sandig, kiesig, Sand-Kies-Lagen							
	b)							
	c) erdfeucht, steif	d)	e) dunkelbraun					
	f)	g)	h)	i)				
1,15	a) Sand, schluffig							
	b)							
	c) erdfeucht, mitteldicht	d)	e) dunkelbraun					
	f)	g)	h)	i)				
4,40	a) Sand							
	b)							
	c) erdfeucht, mirteldicht	d)	e) grau					
	f)	g)	h)	i)				
6,00	a) Sand, schwach kiesig							
	b)							
	c) nass, mitteldicht	d)	e) grau					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Bauvorhaben: Wohnanlage MEWOLA, Lampertheim

Bohrung Nr BS 04 /Blatt 1

Datum:

11.02.2016

1	2				3		4	5	6
Bis m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾						Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt					
0,60	a) Auffüllung: Schluff, Sand, kiesig, steinig								
	b)								
	c) erdfeucht, steif-weich	d)	e) dunkelbraun						
	f)	g)	h)	i)					
2,00	a) Sand, schluffig, schwach kiesig								
	b)								
	c) erdfeucht, mitteldicht	d)	e) braun						
	f)	g)	h)	i)					
6,00	a) Sand, schwach kiesige Lagen				ab 4,30 m nass				
	b)								
	c) erdfeucht-nass, mitteldicht	d)	e) grau						
	f)	g)	h)	i)					
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Bauvorhaben: Wohnanlage MEWOLA, Lampertheim

Bohrung Nr BS 05 /Blatt 1

Datum:

11.02.2016

1	2				3		4	5	6
Bis m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾						Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt					
0,10	a) Auffüllung: Sand, steinig								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
0,65	a) Auffüllung: Sand, kiesig								
	b)								
	c) erdfeucht, mitteldicht	d)	e) rotbraun, grau						
	f)	g)	h)	i)					
1,60	a) Sand, schwach schluffig								
	b)								
	c) erdfeucht, mitteldicht	d)	e) braun-hellbraun, grau						
	f)	g)	h)	i)					
1,80	a) Sand								
	b)								
	c) erdfeucht, mitteldicht	d)	e) grau						
	f)	g)	h)	i)					
6,00	a) Sand, schwach kiesig				ab 4,35 m nass				
	b)								
	c) erdfeucht-nass, mitteldicht	d)	e) grau						
	f)	g)	h)	i)					

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Bauvorhaben: Wohnanlage MEWOLA, Lampertheim

Bohrung Nr BS 06 /Blatt 1

Datum:

11.02.2016

1	2				3		4	5	6
Bis m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾						Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt					
0,20	a) Mutterboden								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
0,65	a) Sand, schluffig								
	b)								
	c) erdfeucht, mitteldicht	d)	e) dunkelbraun						
	f)	g)	h)	i)					
1,15	a) Sand, schwach schluffig- schluffig								
	b)								
	c) erdfeucht, mitteldicht	d)	e) braun						
	f)	g)	h)	i)					
1,70	a) Feinsand, schwach schluffig								
	b)								
	c) erdfeucht, mitteldicht-locker	d)	e) grau						
	f)	g)	h)	i)					
2,80	a) Sand								
	b)								
	c) erdfeucht, mitteldicht	d)	e) grau						
	f)	g)	h)	i)					

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage

Bericht:

Az.: 019-16

Bauvorhaben: Wohnanlage MEWOLA, Lampertheim

Bohrung Nr BS 06 /Blatt 2

Datum:

11.02.2016

1	2				3		4	5	6
Bis m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾						Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt					
6,00	a) Sand, kiesig				ab 4,40 m nass				
	b)								
	c) erdfeucht-nass, mitteldicht	d)	e) grau						
	f)	g)	h)	i)					
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

STADT
LAMPERTHEIM

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

122-00
Martin- Luther- Platz

Voruntersuchung
artenschutzrechtlicher Belange

grynplan

darmstadt

Oktober 2016

Auftraggeber

Planungsgemeinschaft
MEWOLA GbR
vertreten durch
pro... Wohngenossenschaft eG
Hornbergstraße 82
70188 Stuttgart

Artenschutzuntersuchung:

grynplan
planungs- und
beratungsgesellschaft bgb
waldstraße 32
d 64297 darmstadt

freiraumplanung
bauleitplanung
ökologische studien
kulturlandschaft

telefon 06151 59 46 64
grynplan@gmail.com

Bearbeitung:

Bernd H.K. Hoffmann
Dipl. Ing. Landespflege (TUM)

Aufnahme

10. Oktober 2016

Planungsstand

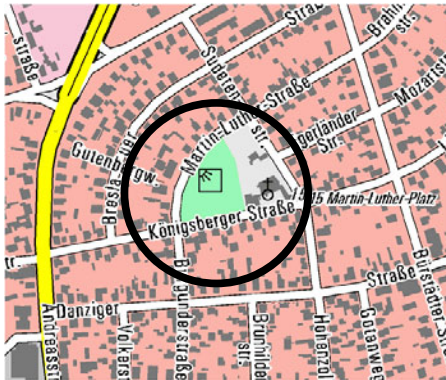
18. Oktober 2016

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Lage des Gebiets und Aufgabenstellung	1
2	Rechtliche Grundlagen	2
2.1	Natur- und Artenschutz	2
2.2	Artenschutz in der Bauleitplanung	3
2.3	Umwelthaftung	3
2.4	Schutzgebiete	4
3	Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen	4
3.1	Flächengliederung	4
3.2	Ansichten der Grünelemente	6
3.3	Vorbelastungen	7
4	Geschützte Arten und Lebensräume	8
4.1	Flora	8
4.2	Wirbellose Tiere	8
	4.2.1 Aquatische Arten	8
	4.2.2 Xerotherme Arten	8
	4.2.3 Schmetterlinge	8
	4.2.4 Baumbewohnende Käfer	8
4.3	Fische, Amphibien	8
4.4	Reptilien	8
4.5	Brutvögel	9
4.6	Fledermäuse	9
5	Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen	10
5.1	Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan	10
5.2	Weitergehende Maßnahmen und Empfehlungen zum Artenschutz	10
6	Zusammenfassung	10
7	Quellen	11
7.1	Gesetze und Verordnungen	11
7.2	Literatur	11

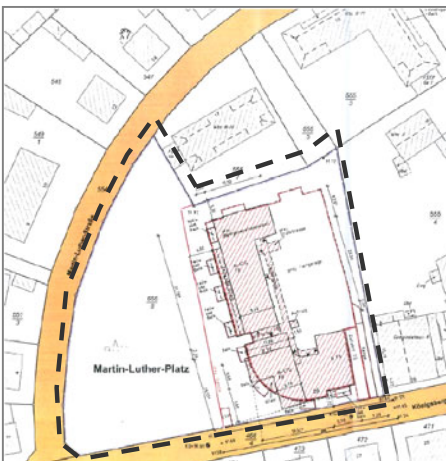
1 Lage des Gebiets und Aufgabenstellung

Die Planungsgemeinschaft MEWOLA e.V., Lampertheim, beabsichtigt, an der Königsbergers Straße Nr. 26 in Lampertheim ein genossenschaftliches Wohnprojekt durchzuführen. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage als selbstverwaltetes Mehrgenerationenhaus im Zuge eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Das Baurecht wird mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen, in den die angrenzende, öffentliche Grünfläche mit Spielplatz einbezogen ist.



Das Gebiet liegt im Wohngebiet zwischen Andreasstraße-/ Wormser Straße und Bürstadter Straße. Östlich grenzt das Gemeindezentrum der Martin-Luther-Gemeinde unmittelbar an. Nördlich wurden inzwischen ebenfalls zwei große Mehrfamilienhäuser errichtet.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha, davon entfallen auf das vorgesehene Baugrundstück ca. 2.750 qm. Es ist umfriedet und die späteren Grenzen sind daher in der Örtlichkeit nachvollziehbar.



Altbestand war eine Schulsportanlage, deren Reste von Tennenbelag bzw. Unterbau aus Lava noch erkennbar sind. Die Anlage wird nicht mehr benötigt. Die Fläche wird seit Jahren als Hundetobwiese genutzt. Während der Errichtung des nördlich angrenzenden Wohngebäudes wurde auf der Fläche Bauaushub gelagert, der inzwischen abgefahren ist.

Die geplante Nutzung besteht aus zwei mehrgeschossigen Wohngebäuden, die durch Treppenhaus, Aufzug und Laubengänge verbunden sind, sowie Gemeinschaftseinrichtungen und Tiefgarage. Alle Dächer werden begrünt. Es ist davon auszugehen, daß die Baustellenarbeiten nahezu das gesamte Grundstück erfassen und somit der Vegetationsbestand bis auf Randzonen entfällt.

Die vorliegende Untersuchung dient dazu, festzustellen, ob durch die Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tierarten betroffen sein könnten. Dazu erfolgte am 10. Oktober 2016 eine ökologische Übersichtsbegehung und Dokumentation.

Die Bedeutung der Lebensräume ist einzuschätzen und es sind Hinweise zum Schutz möglicherweise vorhandener Tierarten zu geben. Diese Maßnahmenvorschläge können in den Bauleitplan integriert werden, indem die Ergebnisse in die Planbegründung aufgenommen oder als "Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Artenschutz" (§ 9 (1) -20- BauGB) textlich festgesetzt werden.

2 Rechtliche Grundlagen

2.1 Natur- und Artenschutz

Die Anforderungen des Artenschutzes ergeben sich hauptsächlich aus § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Sie beziehen sich zunächst auf alle besonders und streng geschützten Arten im Sinne der Definitionen des § 7 (2) Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind alle folgende Arten besonders geschützt:

- Arten in den Anhängen A und B der EG-Artenschutzverordnung (EGArtSchV),
- Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL),
- Europäische Vogelarten,
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) aufgeführt sind.

Alle folgenden Arten sind nach § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG streng geschützt:

- Arten in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung (EGArtSchV),
- Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) aufgeführt sind.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG gelten folgende "Zugriffsverbote":

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

§ 44(5) BNatSchG regelt, daß sich die Artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bauleitplanung auf Tierarten des Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG, europäische Vogelarten oder solche Arten beschränkt, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) Nr. 2 aufgeführt sind.

Ein verbotener "Zugriff" auf besonders geschützte Arten besteht nicht, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs-oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Zu diesem Zweck können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Sollte eine dauerhafte Schädigung oder Störung der Tierarten unvermeidbar sein, können Ausnahmen von den Verboten zugelassen werden. Dies kommt allerdings nur sehr selten vor.

2.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zwingend zu beachten, eine Abwägung ist nicht möglich. Ein Bebauungsplan selbst bedeutet zwar keinen verbotenen "Zugriff" i. S. d. BNatSchG, kann aber entsprechende Veränderungen vorbereiten. Die Umsetzung des Plans kann daher scheitern, sofern dieser Sachverhalt nicht vorab geklärt wird.

(s. Leitfaden Artenschutz 2011, HMUELV, S. 9)

2.3 Umwelthaftung

Aufgrund des Umweltschadensgesetzes (USchadG, 2007) können den für einen Umweltschaden Verantwortlichen Informations-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten treffen.

Als Umweltschaden definiert ist eine Schädigung von bestimmten Arten:

- Arten des Anhangs I VRL;
- Regelmäßig auftretende Zugvogelarten sowie Arten der Anhänge II und IV der FFH-RL.

Schädigung von bestimmten natürlichen Lebensräumen:

- Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL;
- Lebensräume der regelmäßig auftretenden Zugvogelarten, der Arten des Anh. I VRL, der Arten des Anhangs II FFH-RL;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Arten des Anh. IV FFH-RL.

(vgl.: § 19 BNatSchG).

Eine Schädigung in diesem Sinne liegt nicht vor, wenn die nachteiligen Auswirkungen zuvor ermittelt und von den zuständigen Behörde im Rahmen einer FFH-VP, einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung oder Befreiung nach §§ 45 Abs.7, 67 BNatSchG, den Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung oder auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans genehmigt wurden bzw. zulässig sind.

(s. Leitfaden Artenschutz 2011, HMUELV, S. 10)

Der Bebauungsplan wird jedoch die im Gesetz genannten, kritischen "Beruflichen Tätigkeiten", die u.a. dem Abfall-, Immissionsschutz- und Wasserrecht unterliegen, nicht beinhalten, so daß voraussichtlich seine Umsetzung nicht dem USchadG unterfällt.

(s. Anl. 1 zu USchadG, § 3 Abs.1)

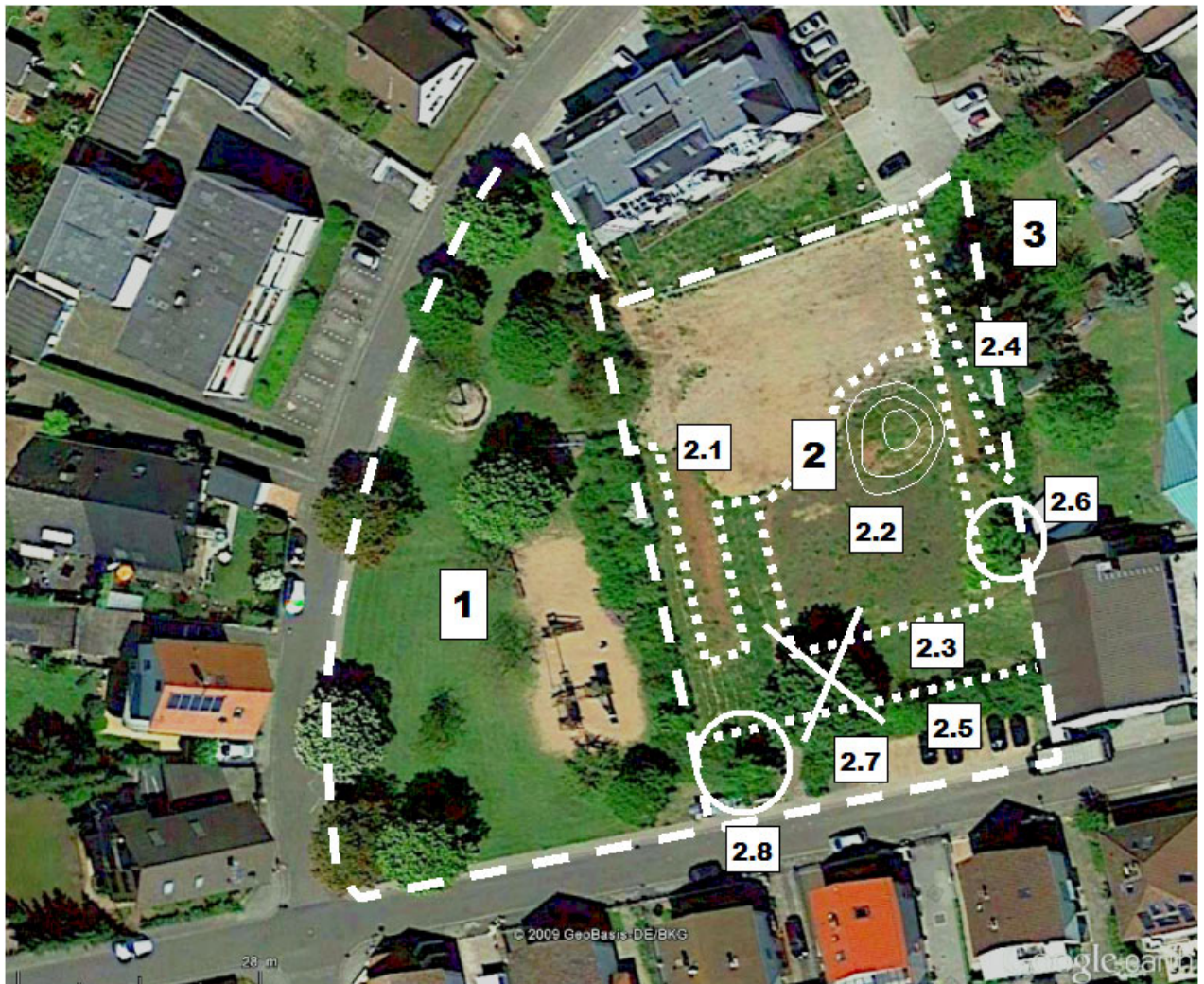
2.4 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete betroffen:

- FFH- Gebiet (Natura 2000)
- Vogelschutzgebiet (Natura 2000)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotop gem. § 32 BNatSchG

3 Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen

3.1 Flächengliederung



1 Grünfläche Spielplatz

Scherrasen mit Sandspielflächen, eine Hundetoilette nördlich.

Baumgruppen aus Roßkastanie, Blütenkirsche, Walnuß, Holländischer Linde. Die Kastanien weisen vereinzelt kleine Ausmorschungen im unteren Kronenbereich aus Astabbrüchen bzw. durch Hochasten auf. Im oberen Kronenbereich, wie auch bei den anderen Bäumen, gibt es keine derartigen Schäden.

Östlicher Abschluß ist eine bis 3 m hohe, gemischte Zierstrauchhecke aus gärtnerischen Arten und vereinzelt Sämlingsaufwuchs von Haselnuß und Bergahorn. In das Baugrundstück reicht nur etwas Überhang, die Gehölze stehen auf dem Spielplatz. Der Bestand bleibt komplett erhalten, er befindet sich außerhalb des Baugrundstücks.

2 Baugrundstück

2.1 Rohbodenfläche

Frühere Tennenplätze, vormaliges Aushublager, verdichteter Rohboden. Sporadische Ruderalpflanzen, wie Rauke. Aufgrund fehlender Nahrungspflanzen und Unterschlupfmöglichkeiten als Tierlebensstätte ungeeignet.

2.2 Schotterflur

Verbliebener Unterbau nach Abtrag der Tennenfläche des Sportfeldes, Lava, kleiner Hügel aus Restmaterial. Arten, wie Schafgarbe, Spitzwegerich, Rauke, Graukresse. Geringe Bedeutung als Nahrungsraum für Insekten. Kompakt lagerndes Material ohne Hohlräume, die als Unterschlupf für Tiere dienen könnten.

2.3 Rasenstreifen

Verbliebene Rasenflächen aus den Einfassungen der Sportanlagen, kräuterarm. Keine besondere Bedeutung für die Tierwelt.

2.4 Zierstrauchhecke

Bis ca. 3 m hoher, geschlossener Bewuchs aus Essigbaum, Schneebeere und einzelnen Strauchrosen. Ohne besondere Bedeutung für die Tierwelt. Der Bestand liegt außerhalb der Baugrube und kann grundsätzlich erhalten werden.

2.5 Zierstrauchhecke am Parkplatz

Artenzusammensetzung entsprechend der Hecke am Spielplatz, u.a. Spiraea-Arten, Zierquitte, Weißer Hartriegel, Feuerdorn, Jap. Berberitze. Letztere haben als Vogelschutzgehölze gewisse Bedeutung (dichte Struktur, beerentragend). Die Hecke steht im Baufeld und entfällt.

2.6 Kanadischer Eschenahorn

Die Krone wurde zurückgeschnitten. Ansonsten ist der Baum intakt und könnte am Rand des Baufeldes erhalten werden.

2.7 Roßkastanie

Der Baum steht im Baufeld und kann nicht erhalten werden. Es sind kleine Stammhöhlen bzw. Ausmorschungen im unteren Kronenbereich vorhanden, die Nistgelegenheiten für Kleinvögel und Fledermäuse sein oder werden könnten. Die hohe und dichte Krone ist als Nistplatz für Vögel geeignet.

2.8 Roßkastanie

Die Krone wurde abgesetzt, ansonsten ist der Baum intakt. Er kann außerhalb des Baufeldes erhalten werden.

3 Martin-Luther- Gemeinde

Hier steht einige Meter von der Grenze entfernt eine hohe Gruppe aus Strobe und Fichte. Sie hat als Nistplatz für Vögel sowie zur Umgebungsgestaltung gewisse Bedeutung. Die Baumgruppe wird von dem Bauvorhaben nicht tangiert.

3.2 Ansichten der Grünelemente



(1)

Spielplatz Martin- Luther Platz

- Westlich angrenzend, durch Zierstrauchhecke vom Baugrundstück getrennt
- Baumgruppen, Roßkastanie, Linde, Kirsche, Walnuß
- Bestand bleibt unverändert erhalten



(2)

Eingang von Königsberger Straße auf die Hundetobefläche

- Umpflanzung aus Zierstrauchhecken [2.5]
- Rechts im Bild die entfallende Roßkastanie [2.7]
- Freifläche aus Rasen und Rohboden mit Resten der Tennenflächen [2.1, 2.2, 2.3]



(3)

Mittlerer Bereich und Ostrand des Baugrundstücks

- Vorne frühere Rasenflächen, dahinter Schotterflur [2.1, 2.2, 2.3]
- Rohboden und Ruderalvegetation, artenarm
- Gemeindehaus Martin-Luther-Gemeinde
- Zierstrauchhecke

(4)

Schotterflur

- Lava- und Rohbodenflächen [2.2]
- Reste des Sportplatzunterbaus
- Lückige Spontanvegetation





(5)

Westrand des Grundstücks

- Vorne frühere Rasenflächen [2.3]
- Hecke am Spielplatz, Standort außerhalb
- Links die entfallende Roßkastanie und Hecke [2.5, 2.7] an der Königsberger Straße



(6)

Zierstrauchhecke am Martin-Luther-Gemeindehaus

- Dichter Bewuchs aus Essigbaum, Schneebeere, Strauchrose [2.4]
- Dahinter die hohe Nadelbaumgruppe auf Grundstück der Kirchengemeinde [3]



(7) (8)

Roßkastanie Königstädter Straße

- Der Baum steht im Gebäudebereich und entfällt [2.7]
- Mehrere kleine Höhlen im unteren Kronenbereich

3.3 Vorbelastungen

Das Baugrundstück wurde von der Stadt Lampertheim offiziell als Hundeauslauf ausgewiesen. Während der Bestandsuntersuchung wurden vier Hunde mit ihren Besitzern angetroffen; die Tiere durchstöbern das gesamte Gelände. Bei den zahlreichen Wohnungen im Umfeld ist ferner davon auszugehen, daß hier auch eine große Zahl von Katzen in der Nacht umherstreut und die Tierwelt dezimiert. Außer dem Spielplatz in der westlichen Grünfläche hat die Kirchengemeinde östlich angrenzend Spieleinrichtungen, so daß von zwei Seiten Störungen durch episodische Geräusche einwirken.

4 Geschützte Arten und Lebensräume

4.1 Flora

Streng geschützte Arten (§ 7 (2) Nr. 14 BNatSchG) sind nicht vorhanden.

4.2 Wirbellose Tiere

4.2.1 Aquatische Arten

Das Vorkommen bzw. die Fortpflanzung von Libellen und anderer zumindest zeitweise das Wasser bewohnender, gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützter, wirbelloser Tierarten ist aufgrund fehlender Gewässer auszuschließen.

4.2.2 Xerotherme Arten

Es sind zwar offene Flächen in warmer Lage vorhanden, jedoch fehlen jegliche Kontakte zum Offenland mit entsprechendem Artaustausch wie auch eine vielfältige Gras-/ Krautvegetation. Heuschreckenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG der besonders oder streng geschützten Arten sind somit auch wegen der wenig zurückliegenden Störungen durch Baubetrieb nicht zu erwarten.

4.2.3 Schmetterlinge

Aufgrund fehlender Nahrungspflanzen können keine Schmetterlinge der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 streng geschützten Arten vorkommen.

4.2.4 Baumbewohnende Käfer

Der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) lebt auf alte Eichen, diese fehlen hier. Der Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) lebt in sehr alten Bäume mit über 1 m Stammdurchmesser und mit sehr großen Hohlräumen und Mulmauflage. Auch solche Bestände sind hier nicht vorhanden. Das Vorkommen baumbewohnender Käfer streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG ist aufgrund des Alters und der Struktur der Bäume auszuschließen.

Lebensräume für Arten der nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Wirbellosen sind nicht vorhanden. Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3, wie Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ausgelöst.

4.3 Fische, Amphibien

Aufgrund fehlender Gewässer können hier keine gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Fisch- und Amphibienarten leben. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3, wie Tötung oder Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, werden nicht ausgelöst.

4.4 Reptilien

Die für sonnige Plätze typische Zauneidechse (*Lacerta agilis*) braucht offene Habitatstrukturen mit Versteck-, Eiablage- und Sonnmöglichkeiten. Die Art gehört gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Reptilienarten.

Hier fehlt den Tieren die Deckung, außerdem war die in Frage kommende Fläche längere Zeit Aushublager und stark gestört. Weitere Beeinträchtigungen des Lebensraumes bestehen in den nachts streunenden Katzen, die normalerweise die Eidechsen fangen. Es ist daher davon auszugehen, daß sich hier keine Eidechsenpopulationen entwickeln können.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3, wie Tötung oder Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, werden nicht ausgelöst.

4.5 Brutvögel

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind alle einheimischen Vogelarten besonders geschützt.

Bodenbrüter können auf dieser Hundenauslauffläche nicht nisten.

Für Hecken- und Kronenbrüter sind die umgebenden Gehölzbestände grundsätzlich geeignet; sie bleiben erhalten.

Es entfällt ein größerer Baum, der für die Vogelwelt zum Nestbau wichtig sein kann (Kronenbrüter). Wie die anderen Roßkastanien hat dieser ältere Baum auch einige kleinere, ausgemorschte Abrisse am Kronenansatz. Diese Aushöhlungen haben jedoch nur eine geringe Tiefe und sind feucht ausgemorscht, so daß sie als Brutstätten wenig geeignet sind. Wie auch Nester in den Hecken liegen sie im Zugriffsbereich der wildernden Hauskatzen, so daß hier insgesamt mit keinen Brutvorkommen gerechnet wird.

Unabhängig davon sollten beim Entfernen des Baumes die Schonzeiten beachtet und vor Frühlingsbeginn rechtzeitig mindestens drei 3 Nistkästen in der Umgebung aufgehängt werden, die für Kleinvögel geeignet sind, wie Meisenarten, Kleiber, Sperling, Gartenrotschwanz.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3, wie Tötung oder Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, werden nicht ausgelöst bzw. durch die Nisthilfen vermieden.

4.6 Fledermäuse

Von 25 Fledermausarten in Deutschland können acht Arten auch in Siedlungsgebieten vorkommen. Das Planungsgebiet ist zumindest als Jagdgebiet von Fledermäusen anzunehmen. Da sich aber hier und auch in den Gärten der Umgebung keinerlei Feuchtstellen befinden, die in besonderem Maß Beutetiere (Insekten) anziehen würden, ist die Bedeutung als Nahrungsraum eher gering. Mögliche Winterquartiere für in Siedlungsgebieten vorkommende Fledermausarten sind nicht vorhanden. Ebenso fehlen entsprechende Sommerquartiere und Wochenstuben sowie dafür auch geeignete Dachböden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3, wie Tötung oder Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, werden nicht ausgelöst.

Unabhängig davon sollten Maßnahmen zum Fledermausschutz erfolgen, wie:

- Fledermaus- Einbausteine in Wandflächen;
- Unterseits offene Blenden bei Flachdach-Vorsprüngen;
- Anbringen von speziellen Flachkästen, Oberflächengestaltung wie Fassade möglich.

5 Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen

5.1 Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan

Als "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Artenschutz" (§ 9 (1) -20- BauGB) sollten textlich festgesetzt werden:

- Der Gehölzbestand darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 15. Februar entfernt werden. Ein anderer Zeitpunkt kommt nur in Frage, wenn zuvor eine sachverständige Person ermittelt hat, dass keine Tiere beeinträchtigt werden.
- Im Winter vor Baubeginn sind drei Nistkästen für Kleinvögel im Bereich des Martin-Luther-Platzes anzubringen.
- Bei der Dach- und Fassadengestaltung sind Einrichtungen vorzusehen, die als Fledermausquartiere geeignet sind.
- Die Artenschutzeinrichtungen werden von den durch den Bebauungsplan Begünstigten dauerhaft unterhalten.
- Bei Bepflanzungen sind für die Tierwelt wichtige, wie nektarreiche und beerentragende Arten, zu berücksichtigen.

5.2 Weitergehende Maßnahmen und Empfehlungen zum Artenschutz

- Allgemein extensive Gartenpflege zur Förderung natürlicher Artenvielfalt.
- Belassen unzugänglicher, kleiner Gartenzonen ohne Pflege.
- Laub und Totholz in Randzonen als besonderes Habitat belassen.
- Stauden erst im Frühjahr schneiden.
- Alte Baumstämme zum natürlichen Abbau und zur Besiedelung durch Tiere belassen.
- Verwendung traditioneller Obst- und Nutzpflanzensorten.
- Anlage eines Kleingewässers.
- Anlage von Naturstein- Trockenmauern und Steinhaufen

6 Zusammenfassung

Die vorliegende tierökologische Untersuchung wurde als Fachbeitrag zum Bebauungsplan 122-00 Martin-Luther-Platz in Lampertheim erstellt. Die örtliche Aufnahme erfolgt am 10. Oktober 2016.

Während die westliche Grünanlage komplett erhalten wird und daher auch keine Konflikte mit Artenschutz entstehen können, muß das östliche Baugrundstück des Mehrfamilienhauses bis auf Randzonen abgeräumt werden. Es entfallen verdichtete Rohbodenflächen sowie Reste von Rasen, die Bestandteil der früheren Sportanlage waren. Beeinträchtigungen von Tierarten entstehen hier nicht, zumal das Gebiet erheblichen Störungen durch Hunde und Katzen unterliegt.

Nachteilig sind die Entfernung einer größeren Zierstrauchhecke entlang der Königsberger Straße sowie besonders einer älteren Kastanie. Letztere kann als Brutbiotop bedeutend sein, so daß Nisthilfen für Kleinvögel rechtzeitig vor Bauausführung angeboten werden sollten. Ebenso sollte das neue Gebäude fledermausfreundlich errichtet werden. Die entsprechenden Regelungen zum Artenschutz werden für die Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen. Es liegen weder Verbotstatbestände i.S. v. § 44 Abs. 1 vor, noch sind Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL notwendig. Mit nachteiligen Auswirkungen auf die weniger strikt geschützten Tierarten ist ebenfalls nicht zu rechnen.

7 Quellen

7.1 Gesetze und Verordnungen

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- BArtSchV Bundesartenschutzverordnung: Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten in der Fassung vom 16. Februar 2005. Bundesgesetzblatt 1999, Teil I, 1955, 2073, Bonn.
- BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
- BKleingG Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986) geändert worden ist, Bonn.
- FFH-Richtlinie Der Rat der Europäischen Gemeinschaften: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, Ausgabe in deutscher Sprache, 35(L206): 7–50, Luxemburg, 22. Juli 1992. (In Deutschland seit 6. Juni 1994 in Kraft).
- HBO Hessische Bauordnung in der Fassung vom 15. Januar 2011 GVBl. I 2011, 46, mit Stand der Berichtigung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180)
- HENatG Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619, GVBl. II 881-47) zuletzt geändert durch § 33 Nr. 1 AusführungsG zum BundesnaturschutzG vom 20. 12. 2010 (GVBl. I S. 629)
- PlanZV Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- USchadG Umweltschadengesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), das durch Artikel 5 Absatz 33 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- VS-Richtlinie (Vogelschutzrichtlinie) Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG) in der Fassung 97/49/EG vom 13. 8. 1997.

7.2 Literatur

- ALBIG, A., HAACKS, M., PESCHEL, R. (2003): Streng geschützte Arten als neuer Tatbestand in der Eingriffsregelung. Wann gilt ein Lebensraum als zerstört? Naturschutz und Landschaftsplanung 35, (4), S. 126 ff.
- BEZZEL, E. (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas: Nonpasseriformes Nichtsingvögel. Aula-Verl. Wiesbaden.
- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas: Passeres Singvögel. Aula-Verlag Wiesbaden.
- BLAB, J. (2000): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. 4. Aufl., Kilda- Verlag, Greven.
- CORBET, G., OVENDEN, D. (1982): Pareys Buch der Säugetiere; Parey-Verlag, Hamburg-Berlin

- HIGGINS, L.G. & RILEY, N.D. (1978): Die Tagfalter Europas und Nordwestafrikas, Verlag Paul Parey, Hamburg.
- HESSEN-FORST: Hessische Biotopkartierung. Natureg, Stand 2011.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Mai 2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Hilfen für den Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 2. Fassung, Wiesbaden.
- REGIONALVERBAND FRANKFURT RHEIN MAIN (2005): Das Biotopverbundsystem - Freiraumakzente für den Naturschutz.
- PETERSON, R., MOUNTFORT, G. & HOLLOM, P. (1985): Die Vögel Europas; Hamburg-Berlin
- SCHAEFER, M. (2003): Wörterbuch der Ökologie. 4. Aufl. 452 S.; Spektrum Akademischer Verlag.
- SÜDBECK, P., ANDRETTKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T. SCHRÖDER, K., SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- TRAUTNER, J. (2008): Artenschutz im novellierten BNatSchG – Übersicht für die Planung, Begriffe und fachliche Annäherung; in: Interdisziplinäre Online-Zeitschrift für Naturschutz und Naturschutzrecht. 1: 1-20. Institut für Naturschutz und Naturschutzrecht, Tübingen,