

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Fr. Weinbach
Datum:	23.08.2007

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	04.09.2007	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	04.09.2007	
Stadtverordnetenversammlung	14.09.2007	

Bebauungsplan 096 - 00 "Rosenstock III"

Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Planzeichnung, Satzungstext, Begründung und Umweltbericht als Voraussetzung für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- 1. den vorgelegten Bebauungsplanentwurf "Rosenstock III" bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext, Begründung und Umweltbericht zu billigen.**
- 2. mit dem Bebauungsplanentwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchzuführen.**

Sachdarstellung:

Für den Geltungsbereich des hier vorgelegten Planes besteht bereits ein Bebauungsplan, der unter der Bezeichnung "Rosenstock 2. Teilabschnitt - 2. Erschließungsabschnitt" am 12.08.1995 rechtskräftig wurde. Nach der Umbenennung vom November 1995 in "Rosenstock - 3. Teilabschnitt" erfolgte am 8.05.1996 die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Errichtung des Kindergartens). Umlegungs- und Erschließungsmaßnahmen wurden - außer der Schüttung des Lärmschutzwalls - bisher nicht durchgeführt.

Auf der Grundlage dieses bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde entsprechend den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlungen ein überarbeitetes Konzept erstellt, welches die positiven Aspekte des im Vorfeld in den Jahren 2001/2002 durchgeführten Workshop-Konzeptes integriert und um weitere sich zwischenzeitlich ergebende Anforderungen ergänzt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat zu dieser Planung am 8.06.2006 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Rosenstock III" beschlossen, um die unterschiedlichen Benennungen des Plangebietes der letzten Jahrzehnte zu bereinigen. Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich daher formal um eine Bebauungsplanänderung.

Baukonzept

Die Erschließung erfolgt in zwei Teilbereichen ohne direkte Nord-Süd-Verbindung. Die Bebau-

ung gliedert sich logisch in verdichtete Bereiche entlang der Hauptverbindungsstraßen, aufgelockerte niedrigere Wohnbebauung in den Randbereichen und einer Ausrichtung auf Mehrfamilienwohnbauten / Stadtvillen entlang der zentralen "Grünen Mitte".

Ausgehend von dem dem Bebauungsplan zugrundegelegten städtebaulichen Gestaltkonzept werden folgende Einwohner und Dichtewerte erzielt:

Wohneinheiten (1,3 WE je EFH, 1 WE je DHH / RH, 6 WE je Stadtvilla u.ä.)	ca. 470 – 500 WE
Einwohner (2,4 EW je WE-EFH, 2,1 EW je WE-DHH / RH / Stadtvilla u.ä.)	ca. 1.000 – 1.100 EW

Im Bebauungsplangebiet soll eine flexible Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden, bei der die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt ist.

Erschließungskonzept

Das Erschließungsnetz ist einfach und hierarchisch aufgegliedert in

- Haupterschließungsstraßen mit öffentlichem Nahverkehr (Linienbus, Fahrbahnbreite 5,50 m), Anbindung an das übergeordnete Netz im Norden an die Neuschloßstraße (Stadt- und Quartierseingang), im Süden über die Amselstraße an die Alte Viernheimer Straße
- Anliegerstraßen (Fahrbahnbreite 5,50 m)
- Stichstraßen (Fahrbahnbreite 5,00 m) für kleinste Erschließungseinheiten.

Freiraumkonzept

Das "Herz" des neuen Wohnquartiers ist die grüne Mitte: der Stadtteilpark, der die Verbindung zwischen alter und neuer Siedlung und angrenzender landwirtschaftlich genutzter Feldflur darstellt. Er öffnet sich keilförmig nach Osten mit Blick auf die Bergstraße. Geplant sind neben ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und Regenwasserversickerungsflächen attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen und Orte der Begegnung und Kommunikation.

Gut ausgebildete fußläufige Vernetzungselemente stellen die Grundlage für die Zugänglichkeit von Freiflächen und die Wahrnehmung von Raumqualitäten dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des zukünftigen Ortsrandes von Lampertheim. Deshalb muss aus städtebaulichen Gründen besonderer Wert auf den Übergang zur freien Landschaft gelegt werden. Am östlichen Ortsrand wird eine landschaftsgerechte Bepflanzung mit Laubbäumen, Sträuchern und Obstbäumen zusammen mit den Pflanzungen auf den privaten Wohnbauflächen für eine angemessene Ortsrandgestaltung sorgen. Die entspricht auch den Vorgaben des Landschaftsplanes (2002) zum Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim.

Die zu dem Bebauungsplan erstellen Schallschutzgutachten und Baugrund- und Bodengutachten liegen in ihrer Endfassung noch nicht vor, sind allerdings inhaltlich im Vorfeld soweit abgestimmt, wie es für die Belange der Bauleitplanung erforderlich ist. Die Begründung und der Umweltbericht werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

gesehen:

(Weinbach)

(Dr. Vonderheid)

Anlagen:

Gestaltkonzept (Gesamtplan und ein beispielhafter Ausschnitt)

Zeichnerische Festsetzungen (Gesamtplan und ein beispielhafter Ausschnitt)

Textliche Festsetzungen

Begründung