

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Frau Weinbach
Datum:	15.09.2006

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ortsbeirat Hofheim	15.11.2006	
Magistrat der Stadt Lampertheim	27.11.2006	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	05.12.2006	
Stadtverordnetenversammlung	15.12.2006	

**Bebauungsplan "Rheinlüssen II"**

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

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stadtverordnetenversammlung beschliesst:**

- 1. den vorgelegten Bebauungsplanentwurf "Rheinlüssen II" bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext, Umweltbericht und Begründung 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. 2 BauGB durchzuführen.**

**Sachdarstellung:**

Die Stadt Lampertheim hat zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung bereits am 7.2.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rheinlüssen II" beschlossen. Die Aufstellung war erforderlich, um den langfristigen Bedarf an Wohnraum zu decken. Der Nachweis der Erforderlichkeit wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes geführt. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass im Stadtteil Hofheim seit 20 Jahren kein neues Baugebiet mehr entstanden ist.

Nachdem zunächst nur eines der beiden im Plangebiet befindlichen Grundstücke von der Stadt Lampertheim erworben werden konnte, wurde die Bearbeitung des Bebauungsplanes nach dem Aufstellungsbeschluss zunächst zurückgestellt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen und nachdem andere Baugebiete aus Gründen mangelnder Grundstücksverfügbarkeit

nicht weiterentwickelt werden konnten, wurden die Grundstücksverhandlungen in den Rheinlüssen intensiviert und, nachdem die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss vom 17.02.2006 die Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG (SEL) mit der Erschließung, Entwicklung und Vermarktung des Gebietes beauftragt hatte, erfolgreich durch die SEL abgeschlossen. Im Anschluss wurde das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben.

Im Bebauungsplangebiet, welches als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, soll eine flexible Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden, mit einer Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten. Bei einer üblichen Grundstücksgröße von ca. 450 - 550 qm für Einzelhäuser können 26 Wohngrundstücke entstehen. Im gesamten Plangebiet werden damit - bei Annahme von 1 bis 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude - Wohnbauflächen für ca. 90 Einwohner geschaffen.

Die Wohngebäude sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete mit maximaler Traufwand- und Firsthöhe ausgewiesen. Sie sind entlang der nördlichen Plangebietsgrenze so ausgerichtet, dass sich ein "traufständiger" Ortsrand ausbildet. Die Möglichkeit zur Nutzung alternativer Energien ist gegeben. Die überbaubare Fläche ist mit einer GRZ von 0,3 unterhalb des nach BauNVO möglichen ausgewiesen. Dies entspricht der in den angrenzenden Wohngebieten erzielten Verdichtung und sorgt für eine Minimierung der Bodenversiegelung und damit für einen angemessenen Umfang der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen.

Die Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße "In der Teichgewann". Die neue Straße soll aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nicht in der Ausbaubreite der Straße "In der Teichgewann" ausgeführt werden (19,60 m Gesamtausbaubreite), sondern ist auf eine 6 m breite Straße zzgl. einseitigem Parkstreifen und beidseitigem kombinierten Fuß- und Radweg begrenzt. Damit ist eine Gesamtbreite von 13 m genutzt.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden und führen zu Festsetzungen in der Wohngrundrissgestaltung, bzw. dem Erfordernis des Einbaus von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des zukünftigen Ortsrandes des Stadtteils Hofheim. Deshalb muss aus städtebaulichen Gründen besonderer Wert auf den Übergang zur freien Landschaft gelegt werden. Am nordwestlichen Ortsrand wird ein landschaftsgerechter Gehölzstreifen zusammen mit den Pflanzgeboten auf den privaten Wohnbauflächen für eine angemessene Ortsrandgestaltung und gleichzeitig für den erforderlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Wohnbebauung sorgen.

Das geplante Vorhaben wurde auf der Grundlage der hessischen Kompensationsverordnung bewertet und bilanziert. Auch bei Berücksichtigung der eingriffsmindernden landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff hier nicht vollständig ausgeglichen werden. Es wird daher als externe Kompensationsfläche ein Grundstück am Dalberger Acker in der Gemarkung Rosengarten mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

In der Magistratssitzung vom 2.10.2006 wurde der Beschluß gefasst, dass die Höhe der Einfriedungen im rückwärtigen Gartenbereich bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen werden soll. Einfriedungen ab einer Höhe von 1,50 m sind jedoch baugenehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht bezieht sich bei Aufnahme der Einfriedung in den Bauantrag dann auf das Gesamtvorhaben (womit dieses als Bemessungsgrundlage für die Baugenehmigungsgebühr gilt). Oder es muss für die Einfriedung, wenn sie nicht im Bauantrag enthalten ist, nachträglich ein eigener (kostenpflichtiger) Bauantrag gestellt werden. Da dies wenig praxisorientiert ist, zudem maximal 1,50 m hohe Einfriedungen in Lampertheim ortsüblich sind und bei einer Hinterpflanzung mit Gehölzen auch dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner ausreichend Rechnung getragen ist, wurde an der Höhenbegrenzung im Bebauungsplan - Entwurf festgehalten.

Die detaillierten Ausweisungen sind den beigefügten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen, die Erläuterungen der Begründung und dem Umweltbericht.

gesehen:

(Weinbach)

(Dr. Vonderheid)

Anlage:

Übersichtslageplan

Gestaltkonzept

Zeichnerische Festsetzungen mit Legende

Textliche Festsetzungen

Begründung mit Umweltbericht

Landschaftsplan

Schalltechnische Stellungnahme zzgl. Ergänzung