

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Fr. Weinbach
Datum:	11.06.2007

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	26.06.2007	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	26.06.2007	
Stadtverordnetenversammlung	06.07.2007	

**Bebauungsplan "Bei der Oberlache - Ost - 2. Änderung"****hier:****Billigung der vorgesehenen Bebauungsplanänderungen als Voraussetzung für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. die vorgelegten Bebauungsplanänderungen zu billigen.
2. mit dem Bebauungsplanentwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Sachdarstellung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2006 die Änderung des Bebauungsplanes "Bei der Oberlache - Ost - 1. Änderung" beschlossen, um die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes auf dem Gelände Bürstädter Straße / Andreasstraße / Ringstraße zu ermöglichen. Damit die Realisierung des Marktes zeitnah erfolgen kann, ist es sinnvoll, in der parlamentarischen Sommerpause die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Hierzu ist vorab der Billigungsbeschluss erforderlich. Aufgrund der knappen Bearbeitungszeit ist es allerdings nicht möglich, bereits die ausgearbeiteten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht und den Landschaftsplan vorzulegen. Die Änderungen werden daher nachfolgend beschrieben und in den beigefügten Anlagen skizziert. Anlage 1 zeigt dabei die Übersicht über die einzelnen Änderungen. Diese Vorgehensweise hat zudem den Vorteil, dass die tatsächlichen Änderungen deutlicher herausgestellt werden können und nicht im Gesamtplan "untergehen":

▪ **Überplanung des Grundstücke Flur 6 Nr. 694 östlich der Bürstädter Straße**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Bei der Oberlache - Ost - 1. Änderung" ist auf dem Grundstück Flur 6 Nr. 694 sowie einer Teilfläche des Grundstückes Flur 6 Nr. 693 (siehe Anlage 2) eine gewerbliche Baufläche sowie der Lärmschutzwall für das Gesamtbaugebiet mit umgebenden öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die überbaubare Fläche des Gewerbegrundstückes ist aufgrund der vorhandenen Leitungsrechte stark eingengt.

Die Planung des Investors sieht vor, einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm auf einer Grundstücksfläche von ca. 4.500 qm zu errichten. Die Einzelhandelsnutzung soll dabei zur optimalen Ausrichtung innerhalb des Grundstückes möglichst weit nach Nordosten geschoben werden (siehe Anlage 3). Dabei wird der Lärmschutzwall in diesem Bereich durch das Gebäude selbst ersetzt. Damit würden sich auch die Herstellungs- und Pflegekosten der öffentlichen Grünflächen und des Lärmschutzwalles, der zwar bereits aufgeschüttet, aber noch nicht bepflanzt ist, erübrigen. Der Lärmschutz wird sich nach überschlägiger Bewertung durch den Lärmgutachter für die umgebende Bebauung nicht verschlechtern. Detailliertere Angaben hierzu werden in der noch auszuarbeitenden Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind in Anlage 4 dargestellt.

Als Ergebnis des Scoping – Termins vom 14.06.2007 soll die Art der baulichen Nutzung vom eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert werden. In einem Gewerbegebiet sollen nach regionalplanerischer Vorgabe zukünftig keine Einzelhandelsnutzungen mehr zugelassen werden (auch keine die unterhalb der Großflächigkeitsgrenze von 800 qm Verkaufsfläche bzw. 1.200 qm Geschossfläche liegt). Da das Gewerbegebiet ohnehin derart eingeschränkt ist, dass die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören darf, gelten ohnehin die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes. Daher ist die Umwandlung unproblematisch. Die Baugrenzen werden den Verbrauchermarkt möglichst eng umfassen, damit die bauliche Ausnutzbarkeit unter 800 qm Verkaufsfläche bleibt. Diese Größe wird zudem textlich festgesetzt. Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ festgesetzt, damit das Gebäude im Norden in Grenzbebauung zur öffentlichen Grünfläche errichtet werden kann. Die zulässige Wandhöhe wird auf 8,50 m heraufgesetzt.

Zur Lärminderung wurde die Anlieferung, die ursprünglich an der Nordseite des Gebäudes geplant war, an die nordöstliche Gebäudeseite gesetzt.

Die Stellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim hergestellt und begrünt.

Die Regenwasser wird in über das Grundstück umgebende Mulden zur Versickerung gebracht. Im Nordosten fängt eine größere Versickerungsmulde den wesentlichen Teil des Regenwassers auf.

Der zu begrünende Teil des Grundstücks wird auf bei 25 % der Grundstücksfläche festgesetzt. Es wird zur Einbindung in die Umgebung eine das Grundstück umlaufende Hochstammpflanzung festgesetzt.

Aufgrund der Bebauungsplanänderung wird auf der künftigen Mischgebietsfläche mehr Fläche überbaut und versiegelt als durch den bisherigen Bebauungsplan ermöglicht wurde. Daher werden trotz festgesetzter Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auf einem externen Grundstück erforderlich.

Sofern nach Absprache mit dem Investor alternativ eine extensive Dachbegrünung festgesetzt werden kann, würde der externe Kompensationsbedarf erheblich reduziert.

Der mittig durch das Grundstück verlaufende Abwasserkanal kann nach Rücksprache mit dem Fachdienst 60-2 – Tiefbau - überbaut werden, wenn gewisse Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Alle Leitungsrechte bleiben im Bebauungsplan erhalten und werden durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert.

▪ **Ermöglichen einer Doppel- und Einzelhausbebauung im Pommernweg**

Entlang des Pommernweges wurde bislang eine reine Reihenhausbauung festgesetzt. Diese ist allerdings nicht vermarktbar. Daher soll die Festsetzung "Hausgruppe" aufgehoben werden und zusätzlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Die mögliche Baustruktur und Grundstücksaufteilung ist in Anlage 5 dargestellt. Die Baugrenzen müssten zur Umsetzung dieses Konzeptes nur geringfügig erweitert werden. Die Festsetzung der Firstrichtung kann aufgehoben werden.

Bei Umwandlung der Grundstücke kann auf einige Stellplatzgrundstücke (Flur 6 Nr. 630, 631, 632) in Höhe der Straßenmitte verzichtet werden, die dann als öffentliche Grünfläche einer besseren Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes für Unterhaltungsfahrzeuge dienen kann. Die Flächen sind, mit Ausnahme eines Stellplatzgrundstückes (Nr. 632), der dem privaten Grundstück Nr. 634 zugeordnet ist, in städtischem Besitz. Die private Stellplatzfläche kann gegen einen 3 m breiten Streifen des Grundstückes Nr. 635 getauscht werden, so dass dann auch auf dem privaten Grundstück Nr. 634 eine Doppelhaushälfte errichtet werden kann.

Die Festsetzungen zur Dachneigung sollen so geändert werden, dass Doppel- und Reihenhäuser einheitliche Dachneigungen erhalten müssen.

▪ **Ermöglichen einer Doppelhausbebauung im Mischgebiet in der Andreasstraße**

Für den Bereich der Einzelhausbebauung im Wohngebiet an der Andreasstraße wurden die Festsetzungen bezüglich der Bauweise bereits in der 1. Änderung dahingehend geändert, dass neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind. Die Fortsetzung dieser Bauung im Bereich des Mischgebietes ist nur logisch, wurde aber bei der 1. Änderung versehentlich nicht berücksichtigt.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden übernommen. Die Planzeichnung wird an die neue Katastergrundlage und den tatsächlichen Ausbau der Bürstädter Straße angepasst.

gesehen:

(Weinbach)

(Dr. Vonderheid)