

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Frau Weinbach
Datum:	02.02.2007

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	12.02.2007	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	13.02.2007	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2007	

Bebauungsplan "Rheinlüssen II"**Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Planzeichnung, Satzungstext, Umweltbericht und Begründung als Voraussetzung für die Offenlage****Beschlussvorschlag:****Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:**

1. Die vorgetragene Anregung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den Ausführungen in dieser Sitzungsvorlage zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Den vorgelegten Bebauungsplanentwurf "Rheinlüssen II" bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext, Umweltbericht und Begründung zu billigen.
3. Den Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2006 den Bebauungsplanentwurf "Rheinlüssen II" gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 23.01.2007 statt. Das detaillierte Protokoll der Bürgerbeteiligung ist in der Anlage beigelegt. **Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.**

Erläutert werden sollte nochmals die Entwässerungssituation in Hofheim. Bedingt durch seine sehr flache Topographie besitzt dieser Stadtteil ein Kanalnetz mit sehr geringem Gefälle. Die kaum vorhandenen Höhenunterschiede erlauben für die Kanäle nur ein Mindestgefälle, sodass sich ein erschwerter Abfluss im Bereich der Entlastungen (z.B.

vom Regenüberlaufbecken Sauweide) auch sehr schnell zurückstaut und zu Überstauereignissen führen kann. Dies kann bei extremen Starkregen, insbesondere an Geländetiefpunkten mit geringer Höhe zwischen Kanal und Straße, zu kurzfristigen Überflutungen führen.

Das Baugebiet "Rheinlüssen II" wurde im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) mit einem Versiegelungsgrad von 50 %, und der Annahme, dass das Niederschlagswasser vollständig dem Kanal zugeführt wird, bereits berücksichtigt. Die Sammler aus der Heinrichstraße und der Erfurter Straße werden hier zusammengeführt und durch das neue Gebiet abgeleitet. Im weiteren Verlauf in der vorhandenen Straße "In der Teichgewann" fließt das Abwasser in Richtung Nordheimer Straße.

Damit ist keine Beeinträchtigung des Entwässerungssystems durch das Baugebiet gegeben.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)** und der sonstigen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 18.12.2006 statt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde auf den 31.1.2007 festgelegt. Die detaillierte Darlegung der beteiligten TÖB sowie der eingegangenen Hinweise und Anregungen ist in der Anlage beigelegt. Zusammenfassend wurden folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgebracht.

1. Mit dem **Boden- und Beregnungsverband Hofheim** wurde eine Verlegung der Beregnungsbrunnen vereinbart.

Weil die passiven Schallschutzmassnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden, nicht die optimale Lösung der Geräuschsituation darstellen, wurden Alternativen gesucht. Dabei zeigte sich die Verlegung der Brunnen als sinnvollste Maßnahme. Der derzeitige Standort der Brunnen zur geplanten Wohnbebauung wäre - nach einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters - um den Faktor 3 zu vergrößern. Daraus ergibt sich ein Mindestabstand der Brunnen zum Wohngebiet von ca. 300 m. Der Boden- und Beregnungsverbandes Hofheim ist mit der Maßnahme einverstanden und wird diese umgehend (noch vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens) umsetzen.

Mit der Verlegung der Beregnungsbrunnen erübrigen sich die bislang festgesetzten passiven Schallschutzmassnahmen.

2. Die **Deutschen Gebirgs- und Wandervereine** äußerten keine Bedenken jedoch folgende Anregungen:
 - Am westlich angrenzenden Wohngebiet "Teichgewann" müsste ebenfalls ein grüner Siedlungsrand entstehen.
 - Die Solarenergie solle gefördert werden und in Sachen Erdwärme wird angeregt, ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen.
 - Die externe Ausgleichsfläche liegt in einer ehemaligen Hochwasserrinne des Rheins und ist grundwassernah, darf aber nicht in den störenden Einfluss der geplanten Ortsumfahrung Rosengarten gelangen. Es wird vorgeschlagen, die Fläche durch sogenannte Grabentaschen mit dem alten Entwässerungsgraben zu verzahnen, wo sich auch Schilf entwickeln kann.
 - Da die Stadt Eigentümerin des Gebietes ist, sollten die Ausgleichsmaßnahmen schon ausgeführt werden, sobald der B-Plan rechtskräftig ist.

Stellungnahme:

- Die Schaffung eines begrünten Siedlungsrandes scheiterte an Grundstücksverfügbarkeiten, bleibt aber landschaftsplanerische Zielsetzung der Stadt Lampertheim.
- Textliche Festsetzungen zur Neutzung von Solarenergie können nach geltendem Recht nicht getroffen werden. Es ist allerdings ein Anspruch der Bauleitplanung, die Nutzung alternativer Energien nicht zu verhindern. Dies wurde in dem vorliegenden Bebauungsplan auch berücksichtigt.
- Die Einholung eines hydrogeologischen Gutachtens ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht zielführend und auch nicht erforderlich. Dass grundsätzlich eine Nutzung der Erdwärme möglich und sinnvoll ist, wurde im Vorfeld geprüft. Laut Begründung zum Bebauungsplan eignet sich das Plangebiet für die Nutzung von Erdwärme, da es sich um ein wasserwirtschaftlich und hydrogeologisch günstiges Gebiet handelt. Diese Einstufung hat zur Folge, dass unter bestimmten Voraussetzungen in Art und Ausführung der Erdwärmesonden ein Erlaubnisverfahren mit vereinfachten Antragsunterlagen möglich ist. Weiterführende Erläuterungen hierzu werden im Rahmen der Bauherrenberatung seitens der Verwaltung vermittelt.
- Die externe Ausgleichsmaßnahme (Feldgehölzpflanzung 5.030 m²) wird, um Konflikten mit dem Bau der geplanten Ortsumgehung Rosengarten entgegenzuwirken, an den südlichen Rand des städtischen Grundstückes Gem. Rosengarten Fl.4 Nr. 11/2 gelegt. Die Anlage von Grabentaschen ist eine sinnvolle Maßnahme, deren Umsetzungsmöglichkeit für die Zukunft geprüft wird. Für die genannte Fläche wird jedoch eine flächendeckende Gehölzbepflanzung als sinnvollere Ausgleichsmaßnahme angesehen und festgelegt.
- Nicht die Stadt, sondern die SEL ist Eigentümerin. Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß städtebaulichem Vertrag Teil der Erschließungsmaßnahme und werden in diesem Zuge umgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine werden - mit Ausnahme der Verschiebung der Kompensationsfläche - zurückgewiesen.

3. Dem Hinweis des **Hessischen Landesamtes für Denkmalpflege**, dass zur Sicherung von Bodendenkmälern ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufzunehmen ist, wurde unter Punkt 3. der Hinweise durch einen entsprechenden Vermerk bereits Folge geleistet.
4. Der **Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim - Abteilung Landwirtschaft** - äußert Bedenken gegen die Ausführungen zu den Themen Beregnungslärm und Kompensationsplanung.

Mit den vorgeschlagenen passiven Schutzmaßnahmen werde nur teilweise das Ziel erreicht. Es wird vorgeschlagen, Elektropumpen anstelle der Dieselpumpen anzustreben und diesbezüglich mit dem Beregnungsverband Gespräche aufzunehmen.

Die geplante Kompensationsfläche widerspricht den Ausführungen der Kompensationsverordnung hinsichtlich § 2 Abs. 3.

Stellungnahme:

Mit dem Boden- und Beregnungsverband Hofheim wurden bereits entsprechende Gespräche geführt und ein Ergebnis erzielt (siehe oben).

Die Anwendung der Hessischen Kompensationsverordnung ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht verbindlich und darf daher auch nicht gefordert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken des Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Landwirtschaft werden zurückgewiesen.

5. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim - Untere Naturschutzbehörde regt an:

- In Kap. 4.4 des Landschaftsplanes sollte eine Aussage über Vorkommen (bzw. Nicht-Vorkommen) geschützter Tier- sowie Pflanzenarten getroffen werden.
- In Kap. 1.2 des Umweltberichtes ist das Hessische Naturschutzgesetz als Fachgesetz aufzunehmen. Relevante Zielaussagen aus BNatSchG, HENatG und Betroffenheit des Plangebietes hinsichtlich dieser Zielaussagen sollten benannt werden.
- Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft des B-Planes soll mitgeteilt werden, ob die dargestellten Ausgleichsflächen/-maßnahmen unverändert übernommen wurden.

Stellungnahme / Beschlussvorschlag:

Die Anregungen sind sinnvoll und nachvollziehbar. Die entsprechenden Angaben werden in den Landschaftsplan bzw. Umweltbericht eingearbeitet. Die Angaben zu den Ausgleichsflächen/-maßnahmen werden der Unteren Naturschutzbehörde zum entsprechenden Zeitpunkt mitgeteilt.

6. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim - Wasserwirtschaft regt an:

- das Plangebiet auch als vernässungsgefährdete Fläche zu kennzeichnen, bei der besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind (z.B. weiße Wanne, Verzicht auf Unterkellerung)
- Es sollten Bemessungsgrundwasserstände als Planungshilfe in den B-Plan aufgenommen werden.
- Aufgrund der zeitweilig hohen Grundwasserstände könnte eine Versickerung von Niederschlagswasser erschwert bzw. unmöglich werden. Es sollte daher die Möglichkeit eines Notüberlaufes in die Kanalisation zugelassen werden.

Stellungnahme:

- Die Anregungen zu Punkt 1 und 3 sind sinnvoll und nachvollziehbar.
- Bemessungsgrundwasserstände müssten gutachterlich ermittelt werden, eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist wirtschaftlich kaum leistbar.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Kreisausschuss des Kreises Bergstraße werden - mit Ausnahme der Benennung von Bemessungsgrundwasserständen - berücksichtigt.

Der der Beschlussvorlage beigefügte Bebauungsplan ist aufgrund der oben dargelegten Bedenken und Anregungen bereits wie folgt geändert worden:

- Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz wurden ersatzlos gestrichen. Die Begründung wurde hinsichtlich der Verlegung der Brunnen und der dann eingehaltenen Immissionsrichtwerte ergänzt.
- Die externe Ausgleichsmaßnahme wurde an den südlichen Rand des städtischen Grundstückes Gem. Rosengarten Fl.4 Nr. 11/2 gelegt.
- Der Landschaftsplan und der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.
- Die Hinweise zum Bebauungsplan werden um Aussagen zur "vernässungsgefährdeten Fläche" ergänzt.
- Die textlichen Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung wurden hinsichtlich der Notüberläufe in die Kanalisation überarbeitet.

Folgende Anlagen sind der Sitzungsvorlage beigefügt:

- Planzeichnung
- Satzungstext
- Begründung und Umweltbericht
- Landschaftsplan und Ausgleichsfläche
- Anlage 4.3 - Ergänzung Schallimmissionsschutz
- Protokoll Bürgerversammlung und Tabelle zur TÖB - Beteiligung

Die Anlagen 2 (E/A- Bilanz) sowie 4.1 und 4.2 (Schallgutachten) wurden nicht verändert und daher nicht erneut beigefügt.

gesehen:

(Weinbach)

(Dr. Vonderheid)