

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Frau Weinbach
Datum:	23.04.2007

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	07.05.2007	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	08.05.2007	
Stadtverordnetenversammlung	16.05.2007	

Bebauungsplan "Rheinlüssen II"

hier: **1. Auswertung der Offenlage**
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. die im Rahmen der Offenlage vorgetragenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß den Ausführungen in dieser Sitzungsvorlage zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen
2. die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Plangebietes "Rheinlüssen II" gemäß § 81 HBO als Satzung
3. die Integration dieser Satzung gemäß § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan "Rheinlüssen II"
4. den Bebauungsplan "Rheinlüssen II" in der Fassung vom 16.05.2007 als Satzung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB und die Begründung.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2007 die Offenlage des o.a. Bebauungsplanes beschlossen.

Nach erfolgter Öffentlicher Bekanntmachung am 3.03.2007 lag der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan einschließlich Begründung, Umweltbericht und Schalltechnischer Stellungnahme in der Zeit von Montag, den 12.03.2007 bis einschließlich Freitag, den 20.04.2007 während der Dienstzeiten für jeden offen.

Nachfolgend sind die Anregungen und Hinweise aufgeführt, die während der Offenlagefrist vorgebracht wurden. Außerdem wurden noch diejenigen Stellungnahmen ausgewertet, die bei der bereits stattgefundenen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verspätet eingegangen sind:

1. Regierungspräsidium Darmstadt, 26.02.2007

Oberflächengewässer (Abflussregelung, Hochwasserschutz, Hydrologie)

Die westliche Grenze der externen Ausgleichsfläche Gem. Rosengarten, Flur 4 Nr.11/2 bildet ein Entwässerungsgraben. In diesem Zusammenhang wird auf folgendes hingewiesen:

Gem. §14 Hess. Wassergesetz (HWG) ist im Uferbereich von Gewässern (§12 Abs. 2 HWG) das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen nur zulässig, wenn dies dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes; der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient. Das Erfordernis einer Befreiung (§15 HWG) für Pflanzmaßnahmen im Uferbereich des Entwässerungsgrabens ist mit dem Kreisausschuss des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Auf die Problematik der Lage im Risiko-Überschwemmungsgebiet wird ausreichend hingewiesen. Für den "Hinweis zum vorbeugenden Hochwasserschutz" auf Seite 7 der Textfestsetzungen ist § 13 Abs. 3 HWG (neueste Fassung vom 06.05.2005) maßgebend.

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

Auf dem o.g. Grundstück ist eine flächendeckende Gehölzpflanzung geplant. Es ist jedoch derzeit nicht vorgesehen, den Uferbereich des vorhandenen Grabens zu bepflanzen

Die Benennung der maßgebenden §§ in den Hinweisen wird korrigiert.

Bodenschutz

In die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aufzunehmen, dass Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden über die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie eingeholt wurden und dass keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden vorliegen.

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Grundwasser (Wasserversorgung, Grundwasserschutz)

Gemäß der "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Plangebiet mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden wird eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen.

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

Ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Hierbei wird auch der Bemessungsgrundwasserstand ermittelt.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist anzugeben, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann. Weiter sind den Vorgaben des BauGB-Anhanges entsprechend Angaben zu Lufthygiene (Geruch, Staub), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Lärm und Klima zu machen.

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

Die Forderung ist irrelevant, da weder im Plangebiet selbst noch in seiner Nähe gewerbliche Anlagen vorhanden oder geplant sind.

Soweit die weiter genannten Angaben für das Plangebiet relevant sind, wurden sie im Umweltbericht bereits berücksichtigt (z.B. landwirtschaftliche Immissionen: Geruch, Staub und Lärm sowie Klima).

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Regierungspräsidium Darmstadt hinsichtlich der Zuordnung von §§ sowie zu dem Thema Bodenschutz werden aufgenommen und ansonsten aus o.a. Gründen zurückgewiesen.

2. Fam. Hofmann / Herr Back, 28.01.2007

Als direkte Nachbarn des Baugebietes sehe man neue Probleme. Bis 2001 wurden die Flächen sowie angrenzende Äcker bewirtschaftet, bis der Betrieb wegen Rentenalter aufgegeben wurde. In den Rheinlüssen II wird zur Zeit noch weiter Landwirtschaft von einem Pächter ausgeübt. Man möge bitte dafür Sorge tragen, dass die Grenze ordentlich hergerichtet wird.

"Die Bepflanzung vom Baugebiet Rheinlüssen II zu unserem Feld wurde in der Versammlung mit 1,50 m Höhe angegeben. Und nicht höher. Diese Angabe hätten wir gern schriftlich bestätigt, weil wir schon viele schlechte Erfahrungen von Grenzbereichen gemacht haben".

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Baugebietes zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird ein Feldgehölz gepflanzt, um zum einen den Ortsrand einzugrünen und zum anderen die landwirtschaftlichen Schadstoffeinträge (Staub, Geruch, etc.) zu minimieren. Die Gehölze werden aber - zumindest teilweise - höher als 1,50 m werden (dies ist auch notwendig, um den genannten Zweck zu erfüllen).

Die in der Bürgerversammlung vernommene Höhe von 1.50 m betrifft nicht die Pflanzhöhe der Feldhecke, sondern die Höhe der Einfriedungen der Grundstücksgrenze.

Bei den Pflanzungen werden selbstverständlich die Pflanzabstände gemäß Nachbarrecht eingehalten, so dass keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt. Die Grenze wird gegen Überfahung gesichert werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass mit Einhaltung aller Nachbarrechtsabstände der Forderung nach "ordentlicher Herrichtung der Grenze" Genüge getan ist.

3. Fa. MARA-Bau GmbH, 03.04.2007

In den textlichen Festsetzungen ist eine giebelseitige Bebauung mit einer Dachneigung von 30 - 40° festgelegt. Mit diesen Festsetzungen ist die Handlungsfreiheit des Planfertigers und die Umsetzung der Wünsche des Bauherren sehr begrenzt.

Im Trend sind Zeltdächer und Pultdächer (Es ist zu klären, ob Pultdächer gegenüber Satteldächern gleichgesetzt sind). Es solle geprüft werden, ob im Bereich der Gebäudegestaltung noch einige Ergänzungen aufgenommen werden können.

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

Grundsätzlich sind reine Pultdächer eine andere Dachform als Satteldächer und mit diesen nicht verwandt oder gleichzusetzen.

Im Sinne der Ortsrandgestaltung und zur Berücksichtigung der umgebenden Bebauung (Einfügungsgebot) sind aus stadtplanerischer Sicht als wesentliche Parameter der Dachgestaltung die Dachneigung und die Ansicht einer Dachfläche vom Ortsrand aus zu nennen. Dies wurde in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend dargelegt.

Diese Parameter können von einem reinen Pultdach nicht gewährleistet werden. Notwendig wäre hier zumindest ein versetztes Pultdach (s. Abb.1) - die maximale Höhe des Versatzes ist zu definieren, um die Dachflächenansicht im Gegensatz zur Fenster-/Wandansicht zu gewährleisten. Ein Zeltdach (s. Abb.2) kann die o.a. Bedingungen allerdings ohne weiteres erfüllen, so dass diese Dachform zugelassen werden kann.



Abb. 1: Beispiel versetztes Pultdach



Abb. 2: Zeltdach

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen der Fa. MARA-Bau GmbH wird teilweise stattgegeben.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden unter Ziffer 1.2 Dachgestaltung wie folgt formuliert:

"Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- oder auch Krüppelwalmdächer sowie Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhendifferenz bei Pultdächern darf nicht mehr als 1,20 m betragen.

Die Dachneigung ist bei allen Dachformen auf 30 - 40° festgesetzt"

In der Anlage beigefügt sind die Planzeichnung, der Satzungstext sowie die Begründung (Teil I und Teil II - Umweltbericht). Nicht erneut beigefügt wurden die Anlagen 1 - 4 (Landschaftsplan, Flächenbilanz, Plan Ausgleichsflächen und Schalltechnische Stellungnahme) da diese nicht verändert wurden.

gesehen:

(Weinbach)

(Dr. Vonderheid)