

# STADT LAMPERTHEIM

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### 129-00 „ÄRZTEHAUS GLEISDREIECK“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

---

**BEGRÜNDUNG**

---

---

**ENTWURF - STAND: 03.08.2023**

---



**Project** GmbH

PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass.....	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereichs und dessen Umfeld.....	4
<b>2.</b>	<b>Einordnung in die übergeordnete Planung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionalplan Südhessen .....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
2.4	Aufstellungsverfahren.....	6
2.4.1	Verfahrenswahl .....	6
2.4.2	Verfahrensdurchführung.....	6
<b>3.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Verkehrsanbindung.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Baugrund, Altlasten .....</b>	<b>8</b>
6.1	Baugrund.....	8
6.2	Altlasten.....	8
<b>7.</b>	<b>Umweltschützende Belange.....</b>	<b>8</b>
7.1	Umweltprüfung .....	8
7.2	Bestandssituation .....	8
7.3	Artenschutz .....	8
7.4	Bodenschutz.....	9
7.5	Denkmalschutz.....	9
7.6	Immissionsschutz.....	9
7.7	Energiekonzept / Klimaschutz .....	10
<b>8.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange.....</b>	<b>10</b>
8.1	Grundwasser .....	10
8.2	Hochwasser.....	11
<b>9.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
9.3	Zahl der Vollgeschosse .....	12
9.4	Höhenlage.....	12
9.5	Bauweise.....	12
9.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
9.7	Nebenanlagen und Stellplätze.....	12
9.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
9.9	Nutzung solarer Strahlungsenergie .....	12
9.10	Leitungsrechte.....	13
9.11	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImScG.....	13
9.12	Pflanzgebote .....	13

9.13	Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle.....	13
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>13</b>
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
10.2	Werbeanlagen .....	13
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke.....	13
10.4	Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.....	14
10.5	Freiflächenplan.....	14
<b>11.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....</b>	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>14</b>
12.1	Eigentumsverhältnisse .....	14
12.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen .....	14
12.3	Flächenbilanz .....	14

## **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

### **1.1 Anlass**

Die Hausarztpraxis Dr. Seelinger & Kollegen plant den Neubau eines Ärztehauses im Neubaugebiet „Gleisdreieck“ in Lampertheim. Die Planung umfasst den Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes, dessen spezifischer Zweck die Verbesserung der medizinischen Versorgung in Lampertheim und dessen Einzugsgebiet ist. Hierfür wurde im Gebiet "Gleisdreieck" in Abstimmung mit dem Magistrat der Stadt Lampertheim ein Bebauungskonzept erstellt.

In Lampertheim besteht ein allgemeiner Bedarf nach zusätzlichen Ärzten unterschiedlicher Fachrichtung und medizinischen Dienstleistungen. Durch die anstehende städtebauliche Erweiterung „Gleisdreieck“ wird dieser noch weiter zunehmen.

Für das Gebiet „Gleisdreieck“ nördlich der Gleisstraße befindet sich bereits eine umfangreiche Planung zur Ortsrandarrondierung durch ein Wohngebiet in der Entwicklung. Da diese Planung noch nicht abgeschlossen ist und für das Gebiet noch kein Baurecht geschaffen wurde, ist für das dargelegte Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans nötig. Das geplante Ärztehaus wird sich in die zukünftige Planung des Gebiets integrieren. Das Planerfordernis für die Stadt ergibt sich somit aus § 1 Abs. 3 BauGB, da die städtebauliche Entwicklung im öffentlichen Interesse ist.

Daher soll auf Grundlage dieses Bebauungskonzepts nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden, der die rechtliche Grundlage für das Vorhaben bildet.

### **1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 3.451 m<sup>2</sup> groß und umfasst die Teilflächen der Grundstücke 722/2, 722/3 und 722/4 auf der Gemarkung Lampertheim.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind: 698/1, 700/1, 722/5 sowie 768/1 (Ringstraße).

### **1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereichs und dessen Umfeld**

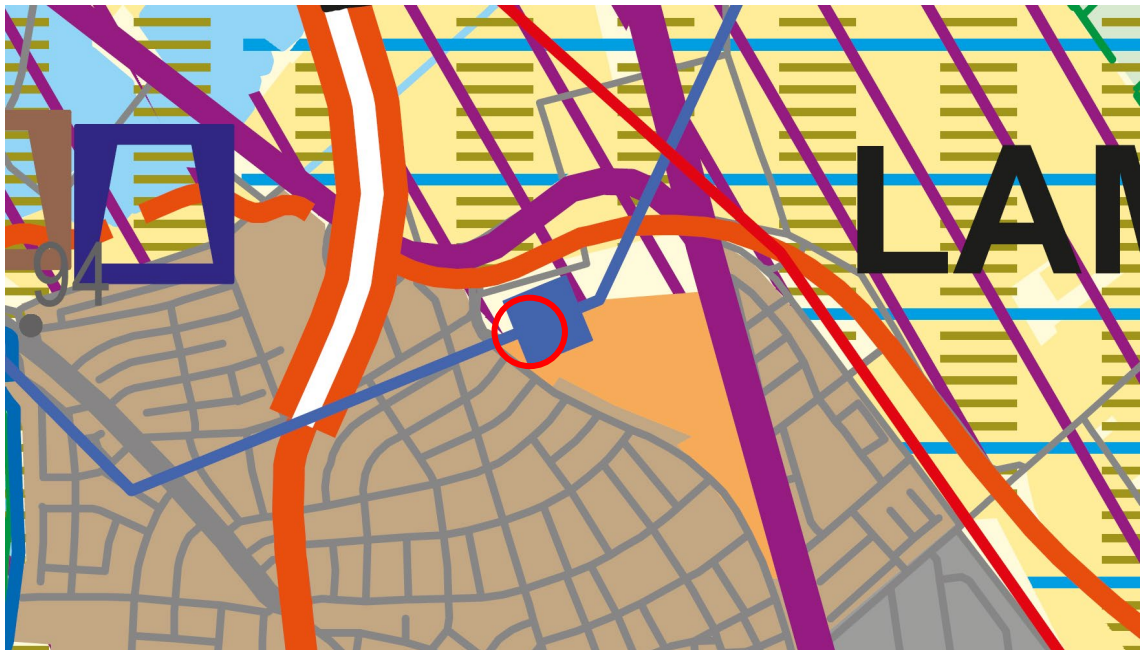
Der Geltungsbereich sowie dessen Umfeld sind geprägt von der Bestandsbebauung südlich der Ringstraße, die überwiegend aus Wohnbebauung besteht. Östlich befindet sich die Kita Farbenfroh, nördlich und westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## **2. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **2.1 Regionalplan Südhessen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

In diesem ist Lampertheim als Mittelzentrum im Verdichtungsraum aufgeführt und liegt an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Groß-Gerau – Gernsheim – Bürstadt – Lampertheim (–Mannheim).



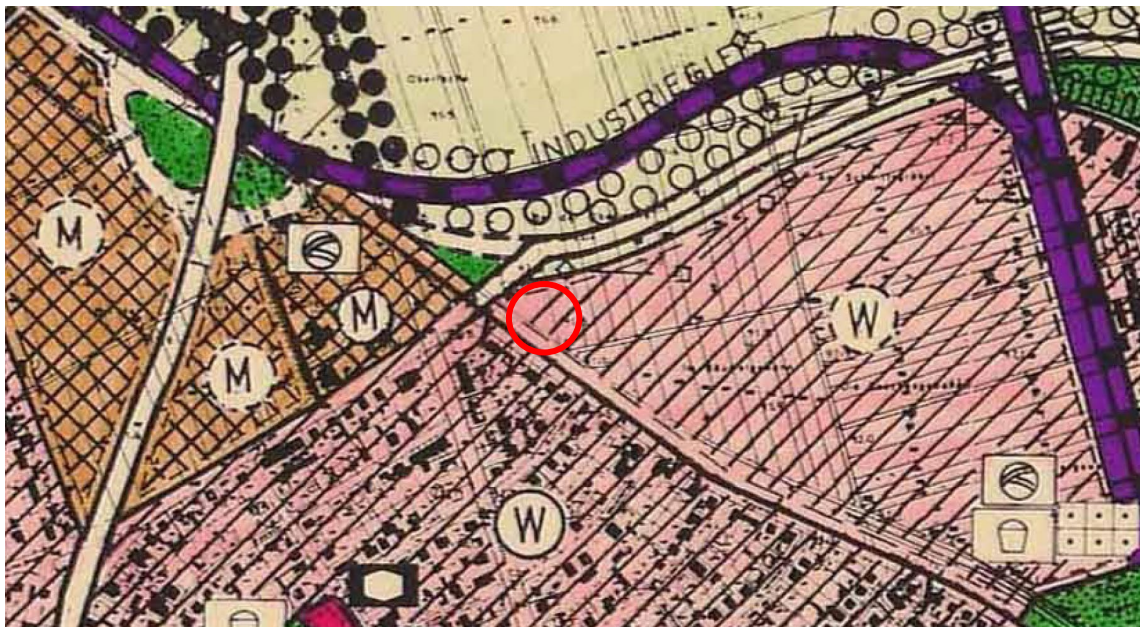
Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010, Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausgewiesen. Somit gilt die vorliegende Bauleitplanung als an die regionalplanerischen Vorgaben angepasst.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt.

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung durch ein Arzthaus zu. Da diese Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, gilt die vorliegende Bauleitplanung aus Sicht der Plangeberin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Quelle: BürgerGIS Kreis Bergstraße

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Teilumgehung Ost, 1. TA“ (in Kraft getreten am 12.07.1989, geändert am 30.04.1990) vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ärztehaus Gleisdreieck“ ersetzen das vorhandene Planungsrecht in dessen Geltungsbereich.

## **2.4 Aufstellungsverfahren**

### **2.4.1 Verfahrenswahl**

Bei der Planung handelt es sich um ein konkret vorliegendes Vorhaben. Hierfür bietet das Planungsrecht mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das geeignete Planungsinstrument. Bestandteile dieses Planungsinstruments sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag, die inhaltlich miteinander verbunden sind. Den planungsrechtlichen Rahmen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.v. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Das Bauleitplanverfahren wird daher gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird als Vollverfahren aufgestellt, so dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) und § 4 (2) BauGB Teil des Verfahrens ist.

### **2.4.2 Verfahrensdurchführung**

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die städtischen Gremien gefasst:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in Ihrer Sitzung am 16.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ärztehaus Gleisdreieck“ im Regelverfahren beschlossen. Zudem hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim in gleicher Sitzung beschlossen, dass der Bebauungsplan „Ärztehaus Gleisdreieck“ für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt werden soll. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.12.2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 durchgeführt. Das Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 19.12.2022, mit Bitte um Stellungnahme bis spätestens 03.02.2023.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in Ihrer Sitzung am XX.XX.XXXX die Auslegung des Bebauungsplans „Ärztehaus Gleisdreieck“ beschlossen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am XX.XX.XXXX.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde dann in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX durchgeführt. Das Anschreiben zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am XX.XX.XXXX, mit Bitte um Stellungnahme bis spätestens XX.XX.XXXX.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Ärztehaus Gleisdreieck“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim erfolgte am XX.XX.XXXX.

Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am XX.XX.XXXX.

## **3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Die Planung umfasst den Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes, dessen spezifischer Zweck die Verbesserung der medizinischen Versorgung in Lampertheim und dessen Einzugsgebiet ist.

Hierfür wurde im Gebiet "Gleisdreieck" in Abstimmung mit dem Magistrat der Stadt Lampertheim ein Baukonzept erstellt. Das Gebäude soll ab Eröffnung Platz für verschiedene Dienstleister im Bereich der unmittelbaren Patientenversorgung bieten. Dies wären drei große Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtung,



eine Zahnarztpraxis sowie eine Apotheke. Alle Dienstleister werden räumlich so ausgestattet sein, dass sie im jeweiligen Fachgebiet sehr weitreichende Leistungen erbringen können – insbesondere auch im Kontext der Versorgung von Menschen mit Behinderung. Das gesamte Gebäude einschließlich der Außenlage wird möglichst barrierefrei sein. Der Leitgedanke ist, ein auf die Bedürfnisse aller Bürger ausgerichtetes Konzept einer lokalen Gesundheitsversorgung zu verwirklichen. Dies beinhaltet Synergieeffekte durch das Ansiedeln verschiedener medizinischer Dienstleister an einem Ort, aber auch die Bereitstellung moderner Räumlichkeiten und der Einsatz hochwertiger Materialien.

Das Gebäude soll nachhaltig und wirtschaftlich errichtet werden und im Betrieb besonders ressourcenschonend sein. Ein Baustein hierfür ist die gesamte Wärme- und Kältebereitstellung, die über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe realisiert wird, die mittels Erdsonden im Kühlbetrieb im Sommer überschüssige Wärme in den Untergrund einbringt und im Heizbetrieb Erdwärme entnimmt. Die benötigte elektrische Energie wird ganz oder teilweise durch eine große Photovoltaikanlage bereitgestellt. Überschüssiger Strom wird den Nutzern des Gebäudes zum Eigenverbrauch zur Verfügung gestellt.

Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und zur Bewässerung des Grundstücks eingesetzt; überschüssiges Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Der anfallende Abfall wird in einem Unterflurmüllsystem gesammelt. Die Freiflächen einschließlich der Flachdachfläche werden zur Begrünung genutzt.

Die für die Patienten und Mitarbeiter notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze werden um das Gebäude herum angeordnet und sind über die Ringstraße sowie über die geplante Erschließung für das neue Baugebiet „Gleisdreieck“ mit drei Ein- bzw. Ausfahrten erschlossen. Geplant sind 50 Stellplätze für Pkw sowie 74 Abstellplätze für Fahrräder.



Ansicht Neues Ärztehaus

#### **4. VERKEHRSANBINDUNG**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ringstraße sowie zukünftig über Erschließungsstraßen des sich aktuell in Planung befindenden Neubaugebietes „Gleisdreieck“. Direkt östlich angrenzend befindet sich die Auffahrt zur Bundesstraße 44, welche über die Rosenaustraße angegliedert wird. Somit ist sowohl die Anbindung an den überörtlichen Verkehr als auch in südlicher Richtung an den örtlichen Verkehr gegeben.

#### **5. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Trinkwasserversorgung und Stromversorgung erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz sowie Stromnetz.

Das Schmutzwasser wird an die bestehenden Kanäle, in der Ringstraße angeschlossen.

Im Plangebiet ist anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von Dachflächen, Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten und unbefestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern. Auf den Baugrundstücken werden dafür Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention getroffen.

## **6. BAUGRUND, ALTLASTEN**

### **6.1 Baugrund**

Vom Büro Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft MBH liegt ein Bodengutachten vom 20.09.2022 vor. Zur Erkundung des Baugrundes wurden sieben Sondierbohrungen durchgeführt. Die Bodenproben ergaben bei allen untersuchten Parametern die Einstufung Z0. Zum Zeitpunkt der Bohrungen wurde das Grundwasser auf Kote 86,82 mNN angetroffen. Die Baufläche gehört nach Din 4149 zur Erdbebenzone 1 und geologische Unterklasse S. Im Fall einer Unterkellerung kommt die Gründungssohle durchgehend auf Sand zu liegen. Im Hinblick auf die Grundwasserverhältnisse ist eine Gründung mittels Fundamentplatte erforderlich. Eine Nichtunterkellerung kommt auf tonig, feinsandigem Schluff zu liegen. Der Feinsandige Schluff ist für eine Versickerung nicht geeignet. Der Sand (Mittelsand, grob) ist geeignet.

### **6.2 Altlasten**

Für die ehemaligen Flurstücke 722/1 und 698, auf welchen sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, ist im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) unter der Altis-Nummer 431.013.020-001.668 eine Altablagerung eingetragen. Bei der Baugrunduntersuchung wurden keine Belastungen vorgefunden (siehe Punkt 6.1).

## **7. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE**

### **7.1 Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist zum Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung ausgearbeitet.

Durch den Bebauungsplan entstehen nachteilige Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung des Gebietes können über das Ökokonto der Stadt Lampertheim vollständig ausgeglichen werden.

### **7.2 Bestandssituation**

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünlandbrache). Entlang der Ringstraße befindet sich Straßenbegleitgrün mit Gehölzen, das sich zum Teil noch im Geltungsbereich befindet.

### **7.3 Artenschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde im November 2022 eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch das Institut für Faunistik erarbeitet. Das Gutachten erbrachte, dass ein Habitatpotential für Eidechsen besteht und daher eine vertiefende Untersuchung empfohlen wird. Für die Brutvögel wurde festgestellt, dass eine sehr geringe Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten für Frei- und Gebüschbrüter im Bereich des Baumbestands an der Ringstraße gegeben ist. Die Lage direkt am Ortsrand und die Nähe zur Umgehungsstraße schließen ein Vorkommen von Bodenbrütern, wie der Feldlerche und dem Rebhuhn hingegen aus. Die Relevanzschwelle wird durch das Vorhaben nicht erreicht. Eine vertiefende Prüfung lässt sich daher nicht ableiten. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten bzw. -gruppen wurde ausgeschlossen.

Daraufhin wurde eine weitergehende Untersuchung mit Erfassungen von Eidechsen durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Institut für Faunistik (Juli 2023) erstellt. Im Rahmen von fünf



Begehungen (April bis Mai 2023) konnten im Plangebiet und dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Im Ergebnis der Erfassungen sowie der anschließenden Konfliktanalyse wurde eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Zauneidechse festgestellt. Es wurden mögliche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ermittelt und Maßnahmen, mit denen das Eintreten verhindert wird, formuliert. Hierzu sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen:

- Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten
- Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Baufeld, Aufstellung eines Reptilienschutzzauns
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen werden kann.

#### **7.4 Bodenschutz**

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

#### **7.5 Denkmalschutz**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler. Es handelt sich um Siedlungsfunde aus mehreren Epochen. Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Baggerschürfen etc.) ist daher frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Im Bereich geplanter Bodeneingriffe ist während des Mutterbodenabtrages eine Baubegleitung durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen. Der Mutterboden ist mit einer ungezahnten Baggerschaufel abzunehmen und bei Auftreten von archäologischen Befunden und Funden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen. Ein Hinweis auf weitere mögliche archäologische Funde ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

#### **7.6 Immissionsschutz**

Durch den Betrieb des Ärztehauses treten an der umliegenden Bebauung Beurteilungspegel bis 46 dB(A) tags und bis 30 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) werden tags wie nachts eingehalten. Tags treten Pegelspitzen bis 73 dB(A) und nachts bis 58 dB(A) auf. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegel von tags 85 dB(A) und nachts 60 dB(A) wird erfüllt.

Im Plangebiet treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 57 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden bis 2 dB tags und bis 4 dB nachts überschritten. Die Schwelle der Zumutbarkeit der 16.BImSchV2 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 49 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts wird eingehalten. Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Am Plangebäude treten durch den Schienenverkehr Beurteilungspegel bis 51 dB(A) tags und nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags eingehalten und nachts bis 6 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar. Diese wird tags und nachts eingehalten. Zum Schutz vor den Immissionen des Schienenverkehrs werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den

maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Das geplante Gebäude liegt maximal im Lärmpegelbereich II nach DIN 4109-11 (2018). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

#### Schallschutzmaßnahmen

Im vorliegenden Fall ist die Umsetzung einer Schallschutzwand aufgrund der örtlichen Situation, der zulässigen Gebäudehöhe und der notwendigen Zufahrten zum geplanten Gebäude aller Voraussicht nach nicht umsetzbar. Der Schallschutz am Plangebäude erfolgt daher über passive bzw. architektonische Maßnahmen am Gebäude.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (2018) berechnet und dargestellt. Das Plangebiet liegt maximal im Lärmpegelbereich II.

Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums ist ein Nacht-Stellplatz festzusetzen, der mindestens 30 m vom nächstgelegenen Immissionsort entfernt liegt. Die restlichen Stellplätze werden für eine nächtliche Nutzung gesperrt. Eine regelmäßige nächtliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Lediglich die Apotheke wird für etwa ein bis zwei Notdienste pro Monat auch nachts geöffnet sein. Es ist daher nachts von sehr seltenen Schallemissionen durch das Vorhaben auszugehen.

#### Auswirkungen des Plangebiets auf die bestehende Bebauung

Die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr auf die bestehende Bebauung sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu betrachten. Der Erschließungsverkehr wurde gleichermaßen in beide Richtungen der Ringstraße berücksichtigt. An der bestehenden Bebauung der Ringstraße treten im Prognose-Planfall Beurteilungspegel bis 60,3 dB(A) tags auf. Durch den zusätzlichen Verkehr ergeben sich Pegeldifferenzen an der Bestandsbebauung bis 0,4 dB tags. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV2 für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags werden 1,3 dB überschritten. Die Betrachtung des Verkehrslärms fällt im vorliegenden Fall nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Aus den dargestellten Pegeländerungen lässt sich kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten.

## 7.7 Energiekonzept / Klimaschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden Festsetzungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien getroffen. Mindestens 40% der technisch dafür geeigneten Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Als geeignete Flächen gelten dabei Dachflächen die nach Abzug von technisch notwendigen Gebäudeteilen (z.B. Kiesrandstreifen), technischen Aufbauten (z.B. Heizung, Schornstein, Antennen) sowie Pflege- und Wartungswege vorhanden sind und eine sinnvolle Ausrichtung der Module zulassen.

Ferner ist im Rahmen der Bauausführung geplant, eine Sole-Wasser-Wärmepumpe zu realisieren, die mittels Erdsonden im Kühlbetrieb im Sommer überschüssige Wärme in den Untergrund einbringt und im Heizbetrieb Erdwärme entnimmt. Die benötigte elektrische Energie wird ganz oder teilweise durch die Photovoltaikanlage bereitgestellt wird.

## 8. **WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

### 8.1 Grundwasser

Das Plangebiet gehört zum Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ vom 9.4.1999. Der Grundwasserbewirtschaftungsplan hat zum Ziel, einen fachlichen Rahmen für die wasserwirtschaftlichen Entscheidungen im Hessischen Ried zu geben. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, sind zu beachten.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurden im Rahmen des Baugrundgutachtens die Grundwasser- verhältnisse, also die maximal zu erwartenden Grundwasserstände, untersucht. Der höchstmögliche Grund- wasserstand wird nach derzeitigen Erkenntnissen des Baugrundgutachtens mit 88,70 mNN angegeben. Im Baugrundgutachten werden Hinweise zur Gründung getroffen.

## 8.2 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte innerhalb einer potenziellen Überschwem- mungsfläche hinter Hochwasserschutzanlagen des Rheins. Das Plangebiet kann bei einem Extremhochwas- ser oder im Fall eines Bruchs der Schutzanlage bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden.

Das Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risiko- gebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Es sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung (zeichnerisch und textlich) der Hochwassersituation ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## 9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung ei- nes Ärztehauses als medizinisches Zentrum in Lampertheim geschaffen werden. Da ein konkretes Vorhaben und damit eine definierte Nutzung vorliegt, wird in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Gebiets- typ festgelegt. Zulässig sind die dem Vorhaben entsprechenden Nutzungsarten. Das Vorhaben ist als medizi- nisches Zentrum angedacht und soll zukunftsorientiert zur Bündelung von medizinischen Dienstleistungen dienen. Es sollen daher alle Arten von Arztpraxen, medizinischen Dienstleistungen sowie medizinisch gepräg- tem Einzelhandel zulässig sein. Dies umfasst neben klassischen Arztpraxen auch Dienstleistungen wie Phy- siotherapien und Labore sowie Einzelhandel in Form von z.B. Apotheken, Sanitätshäusern, Orthopädietechnik und Hörakustik. Die Zulässigkeit umfasst alle zum Betrieb notwendigen Praxisräume, Untersuchungs- und Behandlungsräume, den medizinischen Einrichtungen zugehörige Labor-, Lager- Technik- und Büroräume, die notwendigen Empfangs- und Verkaufsräume sowie nötige Nebenanlage wie Stellplätze und ihre Zufahrten, Fahrradabstellplätze und -räume sowie Müllsammelstellen.

Die zulässigen Nutzungen werden im Durchführungsvertrag weitergehend geregelt.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird, entsprechend der geplanten Bebauung eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Durch diese GRZ wird die Umsetzung des Vorhabens entsprechend dem Vorhabenplan gewährleistet und gleichzeitig der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete, welche an das Plangebiet angrenzen und im Norden weiterentwickelt werden, eingehalten. Somit wird eine verträgliche Dichte zur Umgebungsbebauung gewahrt und eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht, die das Plangebiet unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Flächen optimal ausnutzt. Um die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen si- cherzustellen, darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Entsprechend der Vorhabenpläne wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die festgesetzte, maximale Gebäudehöhen entspricht einer Bebauung mit drei Vollgeschossen. Um hinsichtlich der Gebäudetechnik fle- xibel zu bleiben und auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können darf die maximale Gebäudehöhe durch untergeordnete und technisch notwendige Bauteile, wie etwa Lüftung, Antennen, Solarmodule, Wärmepum- pen etc. um maximal 1,5m überschritten werden.

### 9.3 **Zahl der Vollgeschosse**

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, und gleichzeitig eine sinnvolle, flächensparende und wirtschaftliche Bebauung umsetzbar ist, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei beschränkt.

### 9.4 **Höhenlage**

Unter Berücksichtigung des Untergrunds und der maximalen Grundwasserhöhe wird eine Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) von 92,00 m ü. NN festgesetzt. Um im der Bauausführung flexibel zu bleiben, darf von der festgesetzten EFH um bis zu  $\pm 0,1$  m abgewichen werden.

### 9.5 **Bauweise**

Entsprechende dem Vorhaben wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 9.6 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bilden die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Planung ab.

Im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Planung ausreichend umfangreich festgesetzt, um die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan sicherzustellen.

### 9.7 **Nebenanlagen und Stellplätze**

Die für das Vorhaben notwendigen Nebenanlagen wie Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Müllabstellplätze sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unterzubringen. Diese sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.), sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig (z.B. in angrenzende Grünflächen etc.) versickert werden kann. Die Begrünung der Stellplätze richtet sich nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen. Damit wird gewährleistet, dass trotz des hohen Flächenbedarfs durch Nebenanlagen ein Anteil begrünter Grundstücksfläche verbleibt und die Umsetzung der Planung nach dem Vorhabenplan umgesetzt wird.

### 9.8 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um Beeinträchtigungen für die Tierwelt zu vermeiden und zu minimieren, werden die beiden Maßnahmen „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung“ und „Vermeidung von Vogelschlag“ sowie die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinsäuger festgesetzt.

Zudem wird der Umgang mit anfallendem Regenwasser festgesetzt. Um Niederschlagswasser das auf dem Grundstück anfällt wieder dem natürlichen Kreislauf zuzuführen ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer zu leiten. Darüber hinaus ist in der Entwässerungssatzung der Stadt Lampertheim vorrangig eine Versickerung festgeschrieben. Im Plangebiet anfallendes, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten und unbefestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, muss daher versickert werden. Auf den Baugrundstücken werden dafür Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention getroffen.

### 9.9 **Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Um den klimatischen Zielen nachzukommen sind auf den Dachflächen Photovoltaikmodule zu verlegen. Der Umfang der Modulfläche beträgt dabei mindestens 40 Prozent, bezogen auf die für eine Solarnutzung geeignete Dachfläche.

### 9.10 Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein Bestandskanal. Um die Zugänglichkeit auch in Zukunft sicherzustellen wird der Verlauf des Kanals über ein Leitungsrecht inklusive Schutzstreifen gesichert. Der Schutzstreifen darf nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, um Beschädigungen des Kanals zu vermeiden. Falls technisch erforderlich, sind daher für die geplanten Bäume an der Grundstücksgrenze zur Ringstraße Wurzelschutzmaßnahmen herzustellen.

### 9.11 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImScG

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist der Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen. Dies ist durch objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen zu leisten.

### 9.12 Pflanzgebote

Zur ökologischen Anreicherung des neuen Baugebietes wird das Pflanzgebot festgesetzt, das eine kräuterreiche Wiesenansaat vorsieht und für viele Insekten und damit auch für Vögel eine Nahrungsgrundlage bieten soll. Zudem dient das Pflanzgebot zumindest teilweise dem naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs, welcher durch das geplante Baugebiet entsteht.

### 9.13 Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht vollständig durch die planinternen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird daher über die Ökokontomaßnahme Waldstilllegung „Eichen-Altholz in Abt. 41“ des Stadtwaldes (Gemarkung Lampertheim, Flur 74 Nr. 1 teilweise) der Stadt Lampertheim ausgeglichen. Mit dem Ausgleich über das Ökokonto erfolgt eine Vollkompensation der künftigen Eingriffe.

## 10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend des geplanten Vorhabens wird die Umsetzung als Flachdach festgesetzt. Um den ökologischen Aspekt der Planung zu stärken, sollen geeignete Dachflächen begrünt oder für Solaranlagen genutzt werden.

Um die technisch notwendigen Aufbauten zu sichern und zukunftsorientiert zu ermöglichen sind technisch notwendige Dachaufbauten grundsätzlich zulässig.

Dacheindeckungen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer, Zink und Blei sind aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes unzulässig.

### 10.2 Werbeanlagen

Durch das rein gewerbliche Nutzungsprofil des Vorhabens mit mehreren Parteien ist mit einer gewissen Anzahl an Firmenschildern zu rechnen. Um die Ortsbild- und Nachbarschaftsverträglichkeit zu sichern, werden Beschränkungen zu beleuchteten Werbeanlagen sowie zur Größe und Höhe festgelegt. Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

### 10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und zur Teilversickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind oberirdische Stellplätze, Zufahren, Zugänge sowie sonstige Nebenanlagen mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig (z.B. in angrenzende Grünflächen etc.) versickert werden kann.

Müllbehälterstandorte sind zur optischen Abschirmung und Gestaltung einzugrünen.

#### 10.4 **Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen soll eine Begrünung für den Bereich der privaten Grundstücksflächen im Interesse der Quartiersqualität, aber auch der Minderung der Überwärmung versiegelter Flächen und der Minderung des Niederschlagswasserabflusses, gewährleistet werden. Um eine gesunde Entwicklung der Bäume und Begrünung sicherzustellen und eine angemessene Gestaltung bereits im Pflanzstadium zu sichern, werden Pflanzlisten mit standortgerechten Baum- und Straucharten sowie Mindestqualitäten der Pflanzungen vorgegeben.

#### 10.5 **Freiflächenplan**

Um die Qualität der Begrünung zu sichern, ist mit den Bauvorlagen ein Freiflächenplan vorzulegen.

### 11. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Artenschutz
- Bodenschutz
- Bodenfunde
- Altlasten
- Grundwasserschutz
- Baugrunduntersuchung
- Leitungsrechte
- Grünschutzsatzung
- Ein- und Aufbringen von externem Material
- Behandlung von Niederschlagswasser
- Hochwasser
- Brandschutz

### 12. **AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### 12.1 **Eigentumsverhältnisse**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich. Der Umfang des Geltungsbereichs wurde bereits in das amtliche Liegenschaftskataster übernommen. Die dabei neu entstandenen Flurstücke befinden sich alle im Eigentum des Vorhabenträgers.

#### 12.2 **Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen**

Als Verursacher trägt der Vorhabenträger die entstehenden Kosten.

#### 12.3 **Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.451 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Fläche des Plangebiets wird durch die Nutzung des Ärztehauses mit seinen Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen und Grünflächen eingenommen.