

Produkt:	09.01.01
Federführung:	FB 60 Bauen und Umwelt
Bearbeiter/in:	Pagelkopf
Datum:	28.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	04.11.2024	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	19.11.2024	
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2024	

**Städtebauliches Konzept "Gleisdreieck"****Beschlussvorschlag:**

**Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Bauleitplanung auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes 2.D voranzutreiben.**

**Sachdarstellung:**

Die Entwicklung des Gleisdreieckes wurde grundsätzlich bereits mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 97-00 „Gleisdreieck“ vom 15.12.2006 eingeleitet. Aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten konnte eine Entwicklung lange Zeit nicht erfolgen. Eine mögliche Entwicklung wurde 2016 dann zwar durch einen städtebaulichen Rahmenplan konkretisiert, jedoch konnten die das aktuelle Plangebiet umfassenden Grundstücke erst kürzlich durch die SEL gesichert bzw. erworben werden.

Mit der 3. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen (LEP) in 2018 wurde das Ziel 5.3.4-7 (Z) aufgenommen. Demnach ist bei der Festsetzung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ein Abstand von mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungsleitung einzuhalten. In Folge dieser Vorschrift kann, aufgrund der bestehenden Höchstspannungsfreileitungen östlich der Kernstadt, nunmehr lediglich ca. 1/3 des Gleisdreieckes als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Die westlich parallel zur Ultranet-Trasse verlaufende Höchstspannungsfreileitung, welche konkret den nach LEP erforderlichen Abstand von mindestens 400 m auslöst, sollte nach Auffassung der Verwaltung zusammen mit der Ultranet-Trasse nach Osten hin verschwenkt werden, sodass eine, im Idealfall, vollständige Entwicklung des Baugebietes „Gleisdreieck“ erfolgen kann. Eine entsprechende ausführliche Stellungnahme mit konkreten Verschwenkungsvorschlägen wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für Ultranet mit einer spezialisierten Anwaltskanzlei ausgearbeitet und eingereicht. Da die Einwände durch die Bundesnetzagentur abgewiesen bzw. nicht berücksichtigt wurden, klagte die Stadt Lampertheim vor dem Bundesverwaltungsgericht gegen den Planfeststellungsbeschluss. Die Klage wurde jedoch vollumfänglich abgewiesen, sodass nun ein Zielabweichungsantrag hinsichtlich des Zieles 5.3.4-7 (Z) beim

zuständigen Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen eingereicht werden soll. Nachdem mittlerweile die Urteilsbegründung des Bundesverwaltungsgerichtes zur abgewiesenen Ultramet-Klage vorliegt, wird diese ausgewertet und ggf. im Zielabweichungsantrag argumentativ verarbeitet. Der Zielabweichungsantrag soll noch 2024 eingereicht werden.

In Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro wurden nun drei städtebauliche Konzepte für die nicht vom o. g. Mindestabstand betroffene Restfläche des Baugebietes „Gleisdreieck“ erstellt, mit teils unterschiedlichen Dichten, Baustrukturen/Haustypen und Erschließungsansätzen.

In allen Konzepten wurde berücksichtigt, dass zukünftig auch die restliche Fläche des Gleisdreiecks beziehungsweise ein Teil davon entwickelt werden könnte. Entsprechend wurde auch ein möglicher Anschluss des potenziellen zweiten Bauabschnittes nach Osten hin vorgesehen.

Von Seiten der Verwaltung wird das **Konzept 2.D** favorisiert dies insbesondere aufgrund der größten möglichen Zahl an Wohneinheiten, die geschaffen werden können. Die fehlenden Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten in Lampertheim, gepaart mit dem gegebenen Druck auf dem Wohnungsmarkt, machen es erforderlich, die vorhandenen Potenziale bestmöglich zu nutzen und somit, im Rahmen des städtebaulich Vertretbaren, eine möglichst große Anzahl an neuen Wohneinheiten zu schaffen. Dies drückt sich vorliegend dadurch aus, dass ein Großteil der geplanten Baustruktur im Bereich des Geschosswohnungsbaus vorgesehen ist.

Im favorisierten Konzept 2.D wurde dennoch ein Wohnungsmix vorgesehen, sowohl Einfamilienhäuser unterschiedlicher Art als auch Mehrfamilienhäuser in unterschiedlichen Größen. Die Einfamilienhäuser wurden dabei in einer Geschossigkeit II+D geplant, die Mehrfamilienhäuser in einer Geschossigkeit III+D.

Unter Berücksichtigung der im Konzept formulierten Maßgaben könnten ca. 210 Wohneinheiten geschaffen werden. Somit weist das Konzept 2.D mit 52 Wohneinheiten/ha die höchste Dichte der drei Konzepte auf und entspricht in der isolierten Betrachtung (nur das Plangebiet) somit den Vorgaben der Regionalplanung (45-60 Wohneinheiten/ha).

Ebenfalls berücksichtigt wurde in allen Konzepten der Ersatz für das sanierungsbedürftige Wohngebäude Dieselstraße 2, welches aktuell überwiegend durch Senioren bewohnt wird, grundsätzlich jedoch dem sozialen Wohnungsbau zuzuordnen ist.

Das städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die spätere Bauleitplanung, durch die das für die geplante Entwicklung erforderliche Baurecht geschaffen wird.

erstellt:	gesehen:	freigegeben:
Pagelkopf Fachdienstleitung	Wicke Fachbereichsleitung	Störmer Bürgermeister

**Besondere Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche (§ 3 Kinderrechtesatzung):**

keine

**Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:**

1.	Buchungsstelle		
	bereitgestellte Mittel		EUR
	noch verfügbare Mittel		EUR
2.	Nicht ausreichende verfügbare Mittel		
	( ) Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen.		EUR
	( ) Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen		EUR
3.	Investitionsmaßnahmen		
	( ) Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlags und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar.		
	( ) Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um erhöhen.		EUR
4.	Folgekosten		
	( ) Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren		
	( ) Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren, bestehend aus		
	Personalaufwendungen		EUR
	Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen		EUR
	Finanzierungsaufwendungen		EUR
	Sonstige Aufwendungen		EUR
5.	(X) Keine finanziellen Auswirkungen		
Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.			