

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Frau Weinbach
Datum:	26.11.2007

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	03.12.2007	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	04.12.2007	
Stadtverordnetenversammlung	14.12.2007	

Bebauungsplan "Rosenstock III"

- hier: **1. Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange**
2. Offenlage des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

- 1. die vorgetragene Anregungen 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 "Rosenstock III" in der aktuellen Fassung vom 14.12.2007 für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, sofern durch das in Bearbeitung befindliche Verkehrsgutachten die Abwägung nicht zu einem anderen Ergebnis kommen muss und / oder der Bebauungsplanentwurf nicht geändert werden muss.**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.09.2007 den Bebauungsplanentwurf "Rosenstock III" gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beschlossen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen:

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**1.1 Erste Beteiligung**

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 6.11.2007 wurden folgende Anregungen vorgetragen:

1. Es sollte die Nutzung alternativer Energien vorgeschrieben werden. Die diesbezüglichen Hinweise im Bebauungsplanentwurf stellen keine Verbindlichkeit dar.
2. Die Traufhöhe von eingeschossigen Gebäuden solle so angehoben werden, dass ein Innenvolumen entstehen kann, das für die Nutzung alternativer Energien sowie für eine ökologische Bauweise unverzichtbar sei. Als ausreichendes Maß für die Traufhöhe wurde 4,10 m genannt.
3. Doppelhäuser mit mehr als 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte sollen zugelassen werden, da auf dem Wohnungsmarkt derzeit kleinere Einheiten gefragt seien.
4. Zugunsten der Nutzung von Erdwärme soll z.B. das Heizen mit Gas oder Öl verboten werden, zumal im Bereich des Plangebietes gute Voraussetzungen für Erdbohrungen vorlägen.
5. Die Grundstücksgrenzen sollen variabel gestaltet werden, damit man die Gebäudetypen auch frei wählen kann.
6. Bei Doppelhäusern solle im Dachgeschoss eine Wohnung ermöglicht werden, deren Fläche über beide Doppelhaushälften verläuft.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1./ Eine baurechtliche Vorgabe der Nutzung alternativer Energien ist nicht möglich, weil sie nicht den für Festsetzung im Bebauungsplan erforderlichen bodenrechtlichen Bezug besitzt. Es findet sich in § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage.
- zu 2./ Die Heraufsetzung der Traufhöhe auf 4,10 m ist nachvollziehbar und städtebaulich ohne negative Auswirkungen. Die Festsetzung betrifft den Bereich der Nutzungsschablone 1 entlang des Ortsrandes.
- zu 3./ Die Anzahl der Wohneinheiten ist im Bebauungsplan bewusst restriktiv festgesetzt worden, um eine zu hohe Verdichtung des Gebietes und die bei einer größeren Zahl von Wohneinheiten anfallenden Stellplätze zu vermeiden.

Insbesondere aus den negativen Erfahrungen mit dem ruhenden Verkehr im Baugebiet "Rosenstock II" nach Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten, wurde im Vorfeld der Bebauungsplanänderung die Vorgabe der restriktiven Handhabung getroffen. Das gesamte Erschließungssystem ist demzufolge auf die Anzahl der Wohneinheiten abgestellt, hier vor allem die Breite der Anliegerstraßen (5,5 m) und die Anzahl der herstellbaren öffentlichen Parkplätze (1 Stellplatz je 2,3 Wohneinheiten).

Die Anzahl der Wohneinheiten auf 3 WE je Einzelhaus zu erhöhen würde nur Sinn machen, wenn diese an eine Mindestgröße eines Baugrundstückes geknüpft wäre, um damit einer zu starken Verdichtung entgegenzuwirken. Zudem müssten diese Grundstücke an den Haupterschließungsstraßen liegen. Dort könnten theoretisch auf den Grundstücken, für die eine Doppelhausbebauung vorgesehen ist, anstelle je zwei Doppelhaushälften (also 2 WE gesamt) ein Einzelhaus mit 3 WE entstehen. Damit wäre die Grundstücksgröße mit mindestens 520 qm festzusetzen.

Die dann zusätzlich herzustellenden 2 Stellplätze müssten allerdings auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Die Festsetzung, dass Stellplätze nur dann im Vorgartenbereich zulässig sind, wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als 6 m beträgt, wäre dann allerdings nicht mehr umsetzbar. Entlang der Haupterschließungsstraßen würden Stellplätze reihig im Vorgartenbereich angeordnet werden müssen. Dies ist nicht nur städtebaulich unerwünscht, sondern führt auch wiederum zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation im öffentlichen Bereich, da diese dann nicht mehr vor den Gebäuden angeordnet werden können. Die Baumpflanzungen müssten dann teilweise auch entfallen.

Als Alternative ggfs. nur einen kleinen Teil des Baugebietes für eine Verdichtung mit 3 WE pro Einzelhaus auszuwählen, ist städtebaulich nicht begründbar. Die Erschließungsbereiche sind harmonisch aufgebaut und aufeinander abgestimmt, ein Son-

derbereich, der sich für eine Verdichtung anbietet ist außer den bereits verdichteten Bereichen entlang der grünen Mitte (6 WE zulässig) nicht ersichtlich.

- zu 4./ Eine bestimmte Heizungsart kann nicht vorgeschrieben werden, da der privatrechtliche Handlungsspielraum im Planungsrecht fehle (siehe Punkt 1.1 Ziffer zu 1./).
- zu 5./ Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Grundstücksgrenzen sind als Vorschläge zu betrachten. Grundstücksgrenzen können im Bebauungsplan grundsätzlich nicht festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan sind in einigen Fällen die gemeinsamen Grenzen verbindlich festgesetzt, an denen die Hälften eines Doppelhauses aneinandergesetzt werden müssen. Dies ist notwendig, damit bei der Gesamtaufteilung der Doppelhausgrundstücke am Ende kein nicht bebaubarer Grundstücksrest mehr übrig bleibt. Die genaue Lage dieser gemeinsamen Grenze ergibt sich erst durch die Umlegung.

- zu 6./ Doppelhäuser mit einer über beide Doppelhaushälften verlaufenden 3. Wohneinheit im Dachgeschoss sind baurechtlich keine Doppelhäuser mehr, sondern Einzelhäuser mit 3 Wohneinheiten. Es wird auf die Stellungnahme zu Punkt 1.1 Ziffer zu 3./ verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die zulässige Traufhöhe wird auf mindestens 4,10 m festgesetzt. Die übrigen Anregungen während des Erörterungstermins werden aus den o.a. Gründen zurückgewiesen.

1.2 Nachträgliche Anregungen

Nach dem Erörterungstermin gingen noch weitere schriftliche Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit ein:

Grundstückseigentümer "Rosenstock III"

1. Es ist die Firstrichtung der einzelnen Gebäude vorgegeben. Es sollte jedoch möglich sein, die Dachausrichtung frei zu wählen, um die optimale Nutzung der Sonnenergie zu gewährleisten.
2. Es soll geprüft werden, ob Einfamilienhäuser nicht auch als Zweifamilienhäuser genutzt werden können (Einliegerwohnung).
3. Der starken Nachfrage nach Eigentumswohnungen in kleinen Wohneinheiten (max. 3 WE) könnte durch eine Änderung bzw. Ergänzung der Doppelhaushälften (DHH), gerade in der Ortsrandlage, ohne großen Aufwand entsprochen werden. Der Baukörper, der dann auf dem Grundstück von 2 Doppelhaushälften errichtet wird, entspricht immer noch den Vorgaben des Bebauungsplanes. Es würde sich nur die Anzahl der Wohneinheiten von 2 WE für beide DHH auf 3 WE ändern.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1./ Im Bebauungsplanentwurf sind lediglich für die Grundstücke entlang der Hauptschließungsstraßen und entlang des Ortsrandes die Firstrichtungen zwingend vorgeschrieben, mit denen ein einheitliches, an der Straßenführung orientiertes Erscheinungsbild des Neubaugebietes erreicht und ein harmonischer, die Wohnbaufläche abschließender (d.h. durch Dachflächen geschlossen wirksamer) Ortsrand geschaffen werden soll.

Im inneren Erschließungsbereich sind diese Grundstücke ausschließlich nach Süden orientiert, so dass die optimale Nutzung der Sonnenergie gewährleistet ist. Entlang des Ortsrandes müssen die o.a. städtebaulichen Gründe überwiegen, zumal aufgrund der Gegebenheiten auch andere alternative Energien (Erdwärme, etc.) nutzbar sind, die von einer Gebäudestellung unabhängig sind.

- zu 2./ Im Einzelhaus sind bereits 2 Wohneinheiten zulässig.

zu 3./ Der Baukörper könnte bei 3 WE sicherlich dem eines Doppelhauses entsprechen. Die Folgen für den ruhenden Verkehr sind allerdings nicht unerheblich. Es wird auf die obigen Ausführungen zu Punkt 1.1 Ziffer zu 3./ verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden aus den o.a. Gründen zurückgewiesen.

Zwei Anwohner "Rosenstock II"

- 1./ Es wird gebeten zu prüfen, ob eine Anbindung der im Süden liegenden Grundstücke direkt an die Alte Viernheimer Straße" möglich ist, um nicht den Verkehr aus dem südlichen Erschließungsbereich über den "Weinheimer Weg" zu führen.
- 2./ Die Amselstraße war ursprünglich nur als Erschließungsstraße für das Baugebiet "Rosenstock" geplant und in ihrer Beschaffenheit auch so ausgeführt (Oberflächen-güte Klasse 5). Die derzeitige Verkehrssituation hat sich jedoch grundlegend geändert, die Amselstraße dient heute zur Aufnahme des überörtlichen Verkehrs. Die ungenügend konzipierte Kreisstraße 3 wird hier noch zu einer zusätzlichen Belastung führen. Die Situation ist der Stadt Lampertheim bekannt und durch Verkehrszählungen belegt. Es wird daher davon ausgegangen, dass dieser Sachverhalt ausreichend berücksichtigt wurde, indem die Verbindungsspanne zwischen L 3110 und der K 3 vor Beginn des Bauvorhabens "Rosenstock III" realisiert wird und auch innerhalb des Neubaugebietes durch Stichstraßen keine Zwangsverkehrsführung durch die Amselstraße realisiert wird.

Ansonsten würden die Lärmemissionen in der Amselstraße nochmals steigen, was entgegen der gültigen Planungsvorgaben ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1./ Die verkehrliche Anbindung wurde nochmals geprüft und deren Anforderungen gegen die bislang dominierende Vorgabe der Ortseingangsgestaltung (keine Aufbrechung des Grüngürtels durch eine Straßeneinmündung) entlang der Alten Viernheimer Straße abgewogen. Im Ergebnis wird empfohlen, den südlichen Erschließungsbereich direkt an die "Alte Viernheimer Straße" anzubinden und den Weinheimer Weg nur als Stichstraße in das Plangebiet hinein zu verlängern (siehe zeichnerische Darstellung in Anlage 1).
- zu 2./ Für das Baugebiet "Rosenstock III" besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, dessen Verkehrserschließung im Bereich der Amselstraße nicht verändert wurde. Auch die innere Erschließung des Baugebietes wurde nicht verändert. Einzig die am östlichen Baugebietsrand verlaufende Erschließungsstraße wurde im Vergleich zum ursprünglichen - noch rechtskräftigen - Bebauungsplan nicht mehr durchgängig von der Neuschlossstraße zur Alten Viernheimer Straße konzipiert. Es wird davon ausgegangen, dass sich daraus keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf das Baugebiet "Rosenstock II" und die Amselstraße ergeben. Ggfs. kann - um durch die östliche Zufahrt zum neuen Baugebiet den Verkehr nicht über die Amselstraße in die Innenstadt zu ziehen - die östliche Zufahrt zum Wohngebiet "Rosenstock III" erst nach dem Bau der Verbindungsspanne für den Verkehr freigegeben werden (so auch die Empfehlung des FD 30-2 Sicherheit und Ordnung). Dies wird bei der Erschließungsplanung zu entscheiden sein. Im Bebauungsplan ist die Verkehrsanbindung dennoch in der vorliegenden Form festzusetzen. Sollte das noch in Bearbeitung befindliche Verkehrsgutachten zu einer anderen Auffassung gelangen, wird das Ergebnis des Gutachtens - nach erneuter Abwägung in den städtischen Gremien - vor Offenlage des Bebauungsplanes in diesen eingearbeitet.

Die Amselstraße ist in der Tat als Erschließungsstraße für das Baugebiet "Rosenstock" geplant gewesen. Dies schloss bereits von Anfang an das Baugebiet "Rosenstock III" ein, da alle Teile (Rosenstock I – III) ursprünglich als ein Baugebiet geplant

gewesen sind. Insofern konnten die Anwohner entlang der Amselstraße nie davon ausgehen, dass diese Straße nicht den Verkehr aus dem Rosenstock III aufnehmen würde.

Ob und inwieweit der Ausbauzustand der Amselstraße (Bauklassenzuordnung) gerechtfertigt ist, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ggfs. ist dies in der Erschließungsplanung zu überprüfen.

Grundsätzlich kann zudem festgehalten werden, dass die Tatsache, dass die Amselstraße heute zur Aufnahme des überörtlichen Verkehrs dient, nicht ursächlich mit dem hier diskutierten Bebauungsplan "Rosenstock III" zusammenhängt. Die Notwendigkeit der Entlastung des Gesamtgebietes vom überörtlichen Verkehr ist auch unbestritten. Die Realisierung der Verbindungsspanne ist jedoch ein überörtliches Verkehrsprojekt, welches nicht mit dem Baugebiet "Rosenstock III" verbunden werden kann. Ob und inwieweit die K 3 ungenügend geplant wurde, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Innerhalb des Neubaugebietes "Rosenstock III" ist keine Zwangsverkehrsführung durch die Amselstraße erkennbar. Die bislang fehlende Anbindung des südlichen Baugebiets an die Alte Viernheimer Straße könnte sich hier allerdings nachteilig auswirken. Die Änderung der Verkehrsführung sollte daher entsprechend den Ausführungen zu 1./ der Anregungen der Anwohner vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der südliche Erschließungsbereich wird direkt an die "Alte Viernheimer Straße" angebunden und der Weinheimer Weg nur als Stichstraße in das Plangebiet hinein verlängert. Die übrigen zeichnerischen Festsetzungen werden an die neue Erschließungssituation angepasst (siehe zeichnerische Darstellung in Anlage 1).

Die übrigen Anregungen der Anwohner werden aus den o.a. Gründen zurückgewiesen.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping Termin)

Der Scoping Termin fand am 16.10.2007 statt. Es wurden folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen.

2.1 BUND

Es wird angeregt, für Formen der alternativen Energienutzung Anreize zu schaffen – ggfs. in Verträgen mit Grundstückskäufern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine baurechtliche Vorgabe der Nutzung alternativer Energien ist nicht möglich, weil sie nicht den für Festsetzung im Bebauungsplan erforderlichen bodenrechtlichen Bezug besitzt. Es findet sich in § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage.

2.2 Deutsche Bundeswehr, Wehrbereichsverwaltung West

Das Baugebiet liegt im Einflussbereich des Flugplatzes Mannheim. Auflagen oder Einschränkungen werden ggfs. im Rahmen der TÖB Beteiligung schriftlich mitgeteilt.

2.3 Hess. Landesamt für Denkmalpflege

Es ist ein Hinweis nach § 20 HDSchG (Anzeigepflicht bei Funden) aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anzeigepflicht ist im Bebauungsplan unter den Hinweisen Ziffer 3 bereits enthalten.

2.4 Ortsbauernverband + Ortslandwirt

Bei der Pflanzung der Hochstämme sind die erforderlichen Abstände zum angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg einzuhalten.

In der Ausführungsplanung sollten an den Ausfallwegen Hundetoiletten eingeplant werden, um die angrenzenden Felder zu schützen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen des Ortsbauernverbandes / der Ortslandwirte betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren und werden im Rahmen der Erschließungsplanung weiter verfolgt.

2.5 RWE GmbH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im 2 x 33 m breiten Schutzstreifen der 380 kV-Hochspannungsfreileitung Windesheim - Rheinau. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt, wenn die benannten Auflagen (siehe Anlage 2) erfüllt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hochspannungsfreileitungen sollen zeichnerisch und textlich mit Auflagen zur Bepflanzung des Schutzstreifens und der Höhe des Erdwalles festgesetzt werden. Ein Hinweis auf die Zustimmungspflicht der RWE soll ergänzt werden. Die Anregungen des RWE können – wie in Anlage 2 dargestellt - ohne Bedenken in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden die Hinweise der RWE - wie in Anlage 1 dargestellt - vollständig eingearbeitet, die Hinweise ergänzt.

2.6 Wasserverband Hessisches Ried, Biebesheim

Mitteilung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hydranten für die Beregnung der landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sind, die zurückgebaut werden müssen, wenn die Flächen als Bauland umgenutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen des Wasserverbandes Hessisches Ried betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren und werden im Rahmen der Erschließungsplanung weiter verfolgt.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

3.1 ASV Bensheim

- 1./ Die Festsetzungen eines Baugebietes dieser Größenordnung stellt eine verkehrsrelevante Planung dar, so dass der aus dem Baugebiet resultierende Mehrverkehr zu ermitteln und seine Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz zu untersuchen ist.
- 2./ Des Weiteren ist die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes im Zuge der Landesstraße mittels eines Verkehrsgutachtens (auch im Prognosefall 2017) nachzuweisen.

- 3./ Die Aufteilung der Verkehrsfläche der L 3110 im Bereich des geplanten Knotenpunktes ist kein Gegenstand der Bebauungsplanes.
- 4./ Die L 3110 wird in dem betroffenen Abschnitt voraussichtlich zur Gemeindestraße herabgestuft. Solange sich der vom Bau der Anbindung betroffene Straßenabschnitt in der Baulast des Landes Hessen befindet, ist für den Bau des Knotenpunktes ein RE-Entwurf aufzustellen und dem ASV Bensheim zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Alle Kosten der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes sowie die dem Baulastträger der L 3110 im Zusammenhang mit dem Bau des Knotenpunktes zukünftig entstehenden Mehrkosten für die Unterhaltung der Anlage hat die Stadt Lampertheim zu tragen. Für die Realisierung der Anbindung ist ggfs. eine Verwaltungsvereinbarung mit dem ASV Bensheim abzuschließen.
- 5./ Das Plangebiet liegt an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, etc.) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.
- 6./ Im Zusammenhang mit den Ausführungen im Pkt. 5.5 der Begründung zum Bebauungsplan wird angemerkt, dass über die Einstufung und Klassifizierung der Verbindungsspanne ausschließlich die Verkehrsbedeutung dieser Straße und nicht ihre Verkehrsbelastung entscheidet.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1 und 2./

Ein entsprechendes Verkehrsgutachten wurde bereits in Auftrag gegeben, die Ergebnisse liegen jedoch noch nicht vor. Vor der Offenlage des Bebauungsplanes werden die Ergebnisse des Gutachtens - sofern erforderlich - in den Bebauungsplan eingearbeitet.

zu 3./ Die Aufteilung der Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Knotenpunktes ist lediglich eine Fortführung der geplanten Aufteilung aus dem Baugebiet selbst. Sie dient - ähnlich wie die Darstellung der Grundstücksgrenzen - lediglich zur besseren Planlesbarkeit. Die Unverbindlichkeit der Darstellung wird über die Zeichenerklärung nochmals ergänzt.

zu 4./ Die Anmerkungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

zu 5./ Bezüglich des Hinweises zum Ausschluss von Forderungen für aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass parallel zur Bebauungsplanänderung eine schallgutachterliche Untersuchung der Situation erarbeitet wurde. Auf der Grundlage dieses Gutachten wurden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt. Insofern trägt der Bebauungsplan unter Schallschutzgesichtspunkten der Verkehrssituation vollständig Rechnung.

zu 6./ In der Begründung wurde nichts gegenteiliges ausgesagt. Es wurde lediglich aus dem Gutachten zitiert und die voraussichtliche Zuständigkeit der Stadt Lampertheim benannt.

3.2 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

Es wird ein Hinweis auf einen Fehler im Umweltbericht S.4 gegeben, in dem es heißt: "Die Bebauungsplanänderung verursacht keine Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter, da der Anteil versiegelter und überbauter Flächen im Plangebiet nicht *reduziert*, sondern *erhöht* wird (siehe Flächenbilanz im Kap.1)." Dieser Satz ist sinnentstellend und sollte verbessert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

In dem Satz sind die Wörter „reduziert“ und „erhöht“ vertauscht worden. Dies ist zu ändern.

Beschlussvorschlag:

Der Satz wird im Umweltbericht S. 4 korrigiert (*sh. kursive Textpassagen*) und lautet nun wie folgt: "Die Bebauungsplanänderung verursacht keine Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter, da der Anteil versiegelter und überbauter Flächen im Plangebiet nicht *erhöht*, sondern *reduziert* wird (siehe Flächenbilanz im Kap.1)."

3.3 Deutsche Telekom

Folgende Anregungen werden gegeben:

- 1./ Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien, deren Beschädigungen vermieden werden müssen (im Feldweg südlich des Kindergartens).
- 2./ Es ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist die unterirdische Versorgung nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es wird daher beantragt sicherzustellen, dass
 - eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
 - auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
 - zur Herstellung der Hauszuführung der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweiligen Grundstückseigentümer die Eigentümererklärung einzufordern und der Telekom auszuhändigen ist.
 - eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen durch den Erschließungsträger erfolgt.
- 3./ In die Begründung des Bebauungsplanes soll aufgenommen werden:
 - "In allen Strassen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen, Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten."

Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindern werden.
- 4./ Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Deutschen Telekom AG mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Es wird um ein Vorabgespräch mit dem entsprechenden Sachbearbeiter gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1,2 + 4/

Die Hinweise der Deutschen Telekom AG betreffen die Erschließungsplanung und Bauausführung. Sie werden zu gegebener Zeit beachtet.

Die bestehende Telekommunikationslinie kann nicht erhalten bleiben, da sie von privaten Bauflächen überlagert wird. Dies ist der Deutschen Telekom im Rahmen der Erschließungsplanung mitzuteilen.

Privatwege, auf denen ein Leitungsrecht entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB erforderlich ist, sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

zu 3./ Die Begründung zum Bebauungsplan kann ohne Bedenken um die o.a. Hinweise ergänzt werden.

Die Baumpflanzungen werden grundsätzlich unter Beachtung des genannten Merkblattes vorgenommen. In der Regel werden zum Schutz aller Leitungen Wurzelschutzplatten eingebaut. Diesbezügliche Festlegungen sind Aufgabe der Erschließungsplanung.

Beschlussvorschlag:

In die Begründung wird unter Ziffer 5.7 nachfolgende Textpassage aufgenommen:

"In allen Strassen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen, Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten."

3.4 Kreissauschuss des Kreise Bergstraße - Bauleitplanung -

Naturschutz

Es werden folgende Anregungen gegeben:

1. Vermeidung /Minimierung der Eingriffe
 - a) Die Tierwelt schädigende bzw. beeinträchtigende Lichtemissionen sollten vermieden werden. Daher sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumdampflampen) zum Einsatz kommen.
 - b) Die Festsetzung B.2.2 (Einfriedungen) sollte dahingehend ergänzt werden, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von 10 cm einzuhalten ist, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetern (Igel etc.) zu gewährleisten.
2. Für die geplanten Pflanzungen sollen quantitative Angaben (z.B. Pflanzdichte, Pflanzabstände) in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere für die Ortsrandeingrünung (textliche Festsetzung Nr. A.10.1) sowie den Lärmschutzwall (Nr. A.10.4).
3. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kennzeichnungen für anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume der zeichnerischen Festsetzungen nicht differenziert werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1a./Die Anregung ist sinnvoll und wird daher als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 1 b/ Eine entsprechende Textfestsetzung ist bei B.2.2 bereits enthalten.

zu 2./ Die Anregungen sind sinnvoll und werden daher als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 3./ Die zeichnerische Darstellung ist das Ergebnis des verwendeten Zeichenprogramms. Zur besseren Unterscheidung kann hier manuell nachgearbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde werden berücksichtigt. Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt bzw. eingefügt (*sh. kursive Textpassagen*):

Textfestsetzung A.11:

Schutz der Tierwelt

Es sind ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumdampflampen) für die Außen- und Straßenbeleuchtung zu verwenden.

Textfestsetzung A.10.1:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Kennziffer A (Ortsrand) sind mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern sowie Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind mit standortgerechtem Wiesensaatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten. Es sind mindestens 80% der Gesamtfläche zu bepflanzen. Die Gehölzflächen sind im Verband *im Abstand 1,25 m x 1,25 m* und zum Ortsrand gestuft anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Textfestsetzung A.10.4:

Der Lärmschutzwall ist mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern gestuft zu bepflanzen. Dementsprechend sind am Wallfuß nur niedrige Gehölzarten und Richtung Wallkrone höhere Gehölzarten zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind im Verband *im Abstand 1,25 m x 1,25 m* anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Gehölzarten der nachfolgenden Liste zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Zeichnerische Darstellung:

Die Pflanzbindungen und Pflanzgebote werden farblich unterschiedlich dargestellt.

Verkehrswesen

Es wird angeregt, dass zu den Verkehrsmengen und der verkehrlichen Abwicklung an den Knotenpunkten (Anbindung an die L 3110) Ausführungen in Form eines Verkehrsgutachtens gemacht werden. So wäre z.B. zu prüfen, ob der Bau eines Kreisverkehrsplatzes oder die Einrichtung einer Lichtsignalanlage notwendig wird. Eine abschließende Stellungnahme ist aufgrund der in dieser Hinsicht unzureichenden Unterlagen nicht möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechendes Verkehrsgutachten wurde bereits in Auftrag gegeben, die Ergebnisse liegen jedoch noch nicht vor. Vor der Offenlage des Bebauungsplanes werden die Ergebnisse des Gutachtens - sofern erforderlich - in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.5 Kreishandwerkerschaft Bergstraße

Dem Bebauungsplan wird unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass die Entwicklungsmöglichkeiten für die im Plangebiet bzw. auch die in den angrenzenden Plangebieten ansässigen Handwerksbetriebe auch in Zukunft ohne Einschränkungen gewahrt bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Plangebiet befinden sich keine Handwerksbetriebe. Das Baugebiet ist entsprechend der angrenzenden Bebauung ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass sich keine Einschränkungen für ggfs. im "Rosenstock II" befindlichen Handwerksbetriebe ergibt (kein höheres Immissionsschutzfordernis als im bestehenden Gebiet).

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bebauungsplan um ein Änderungsverfahren handelt, bei dem die Art der baulichen Nutzung nicht verändert wurde. Die Bebauungsplanänderung kann somit zu keinen Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten von Handwerksbetrieben führen.

4./ Weiter Planänderungen

Bei der verwaltungsinternen Abstimmung und aufgrund neuer Erkenntnisse in der Baugenehmigung hat sich ein Änderungsbedarf in folgenden Bereichen ergeben:

- 1./ Es soll unter Ziffer 5 der Textlichen Festsetzungen ein Hinweis gegeben werden, dass der Mindestabstand von Erkern u.ä. zu Nachbargrenzen sich aus Gründen des Brandschutzes auf 2,50 m erhöht, wenn der Erker Fensterflächen zur Nachbargrenze aufweist. Dies hat bei Baugenehmigungen in letzter Zeit zu erheblichen Verwirrungen geführt.
- 2./ Bei der Detailplanung hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen Ziffer A 7. zu den Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen einer genaueren Festsetzung bedürfen, um insbesondere städtebaulich unerwünschte große Stellplatzanlagen entlang der Grünen Mitte ausschließen zu können. Hier sollen Stadtvillen mit bis zu 6 Wohneinheiten entstehen, die dann jeweils 12 Stellplätze benötigen. Dieses sollten entsprechend der gewünschten anspruchsvollen Wohnform auch adäquat gestaltet werden müssen. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Festsetzungen wie in der Beschlussvorschlag formuliert abzuändern.
- 2./ Die Ergebnisse des Bodengutachtens liegen mittlerweile vor und werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Änderungen an textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt bzw. eingefügt (*sh. kursive Textpassagen*):

Textfestsetzung A 5.:

Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen (...) zulässig, sofern diese nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m - *bzw. bei Öffnungen / Fenstern zur Nachbargrenze 2.50 m* - entfernt bleiben (...)

Textfestsetzung A 7.:

"Garagen einschl. Carports *sowie Stellplätze* sind nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen (innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. diese ggf. verlängert bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) zulässig. Bei *Garagen einschl. Carports* muss der Abstand von der Hinterkante Bürgersteig mindestens 5,00 m betragen.

Bei Grundstücken in "2. Reihe" gilt die Grundstücksgrenze, an der die Zufahrt liegt, als vordere Grundstücksgrenze.

Stellplätze sind *zudem* im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig, wenn ihre Gesamtbreite (incl. der Garagenzufahrt) nicht mehr als 6 m beträgt.

Bei Eckgrundstücken gilt die vor der traufständigen Gebäudeseite angrenzenden Grundstücksgrenze als vordere Grundstücksgrenze.

Im Bereich der Nutzungsschablone 4 sind oberirdische Garagen-, Carport- und Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Flächen mit einem mindestens 3 m breiten Gehölzstreifen entsprechend dem Pflanzgebot Ziffer A 10.1 umpflanzt und entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim bepflanzt werden. Ansonsten sind die Stellplätze in einer Tiefgarage oder in doppelstöckigen Garagen unterzubringen."

Um die einzelnen Änderungen und Ergänzungen übersichtlich zu gestalten, wurde davon abgesehen, die Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen, die Begründung und den Umweltbericht in den bereits geänderten Fassungen der Beschlussvorlage beizufügen. Vielmehr wurden die sich aus der Abwägung ergebenden Änderungen in der Anlage 3 nochmals separat dargestellt. Sie werden zur Offenlage des Bebauungsplanes in diesen entsprechend der Beschlussfassung der Gremien eingearbeitet.

Ein Verkehrsgutachten ist noch in der Bearbeitung. Sollten sich aus dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens Änderungen am Bebauungsplanentwurf ergeben, werden diese Änderungen vor der Offenlage den Gremien nochmals zur Beratung und zum Beschluss vorgestellt.

gesehen:

(Weinbach)

(Dr. Vonderheid)

Anlage

- Anlage 1: Zeichnerische Darstellung der Anbindung des südlichen Erschließungsbereich an die "Alte Viernheimer Straße"
- Anlage 2: Auszug aus den Anregungen der RWE
- Anlage 3: Zusammenstellung der vorbehaltlich der Beschlussfassung in den Gremien einzuarbeitende Änderungen im Bebauungsplan "Rosenstock III" vor der Offenlage