

Stadt Lampertheim

Bebauungsplan 127-00 « Kita Oberlache West »

Begründung

Entwurf

Januar 2021

Inhaltsverzeichnis:

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	5
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
2.4	Aufstellungsverfahren	8
2.4.1	<i>Verfahrenswahl</i>	8
2.4.2	<i>Verfahrensdurchführung</i>	9
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	9
3.1	Erschließungsanlagen	9
3.1.1	<i>Technische Ver- und Entsorgung</i>	9
3.1.2	<i>Verkehrsanlagen</i>	9
3.2	Umweltschützende Belange	9
3.2.1	<i>Umweltprüfung</i>	9
3.2.2	<i>Bestandssituation</i>	10
3.2.3	<i>Landschaftsplan</i>	10
3.2.4	<i>Artenschutz</i>	10
3.2.5	<i>Bodenschutz</i>	11
3.2.6	<i>Altlasten</i>	12
3.2.7	<i>Denkmalschutz</i>	12
3.2.8	<i>Immissionsschutz</i>	12
3.2.9	<i>Energiewende und Klimaschutz</i>	14
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	15
3.3.1	<i>Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz</i>	15
3.3.2	<i>Wasserschutzgebiete</i>	15
3.3.3	<i>Grundwasserschutz</i>	15
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	16
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
4.1.1	<i>Fläche für den Gemeinbedarf</i>	16
4.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	16
4.1.3	<i>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</i>	17
4.1.4	<i>Stellplätze</i>	18
4.1.5	<i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	18
4.1.7	<i>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	18
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	19
4.2.1	<i>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen</i>	19
4.2.2	<i>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen</i>	19
4.2.3	<i>Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung, und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen</i>	19
4.3	Hinweise	20

5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	20
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	20
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	20
5.3	Flächenbilanz	20
6	WEITERE BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG	20

Übersichtsplan:



Abb. 1: digitales Landschaftsmodell Kernstadt Lampertheim

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Anlass der vorliegenden Planung ist der aktuelle und tendenziell weiter steigende Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen. Da weitere Anbauten bzw. Erweiterungen bestehender Betreuungseinrichtungen nach jetzigem Stand nicht mehr möglich sind, ist der Neubau einer neuen Einrichtung erforderlich. Aus diesem Grund wurden verschiedene Grundstücksalternativen im gesamten Stadtgebiet geprüft, wobei diese aus verschiedenen Gründen, wie Lage, Grundstücksgröße sowie insbesondere auch die Verfügbarkeit, nicht die erforderlichen Rahmenbedingungen erfüllen konnten. Das in dieser Planung gegenständliche Grundstück konnte aufgrund einer nicht erfüllten Bauverpflichtung Ende 2020 in städtisches Eigentum rückübertragen werden, sodass nun ein entsprechendes Grundstück für die Realisierung einer neuen Kindertagesstätte zur Verfügung steht. Da das aktuelle Baurecht, in Form des Bebauungsplanes 69 B – 02 „Bei der Oberlache West – 2. Änderung“, die Voraussetzungen für die Errichtung der Kindertagesstätte jedoch nicht bietet, ist es erforderlich, das Baurecht im relevanten Bereich über die Bauleitplanung anzupassen.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 1.701 m² und umfasst das Grundstück in der Gemarkung Lampertheim, Flur 4, Flurstück 751/1. Es befindet sich im nördlichen Teil der Lampertheimer Kernstadt, im Bereich der „Oberlache West“. Es wird westlich begrenzt durch die Siedlerstraße, östlich durch die Auffahrt zur Bundesstraße 44 sowie südöstlich auch durch die Bundesstraße 44 selbst. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, die als öffentliche Versickerungsfläche/-mulde dient.



Abb. 2: Katasterauszug mit räumlichem Geltungsbereich

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Umgebung des Plangebietes ist zum einen durch gewerbliche Nutzungen östlich der Siedlerstraße sowie einer gemischten Bebauung mit Gewerbe und Wohnen westlich der Siedlerstraße geprägt. Die Siedlerstraße ist eine in einem Wendehammer endende Sackgasse, sodass hier kein verkehrlicher Anschluss an die südlich angrenzenden Baugebiete erfolgt. Hier besteht lediglich eine fußläufige Verbindung zu den östlich angrenzenden Misch- und Wohngebieten. Nördlich an das Plangebiet grenzen öffentliche Versickerungsflächen bzw. Versickerungsmulden an, sowie daran angrenzend weitere Gewerbeflächen, welche aktuell noch unbebaut sind.



Abb. 3: Luftbild städtebauliches Umfeld

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: 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.

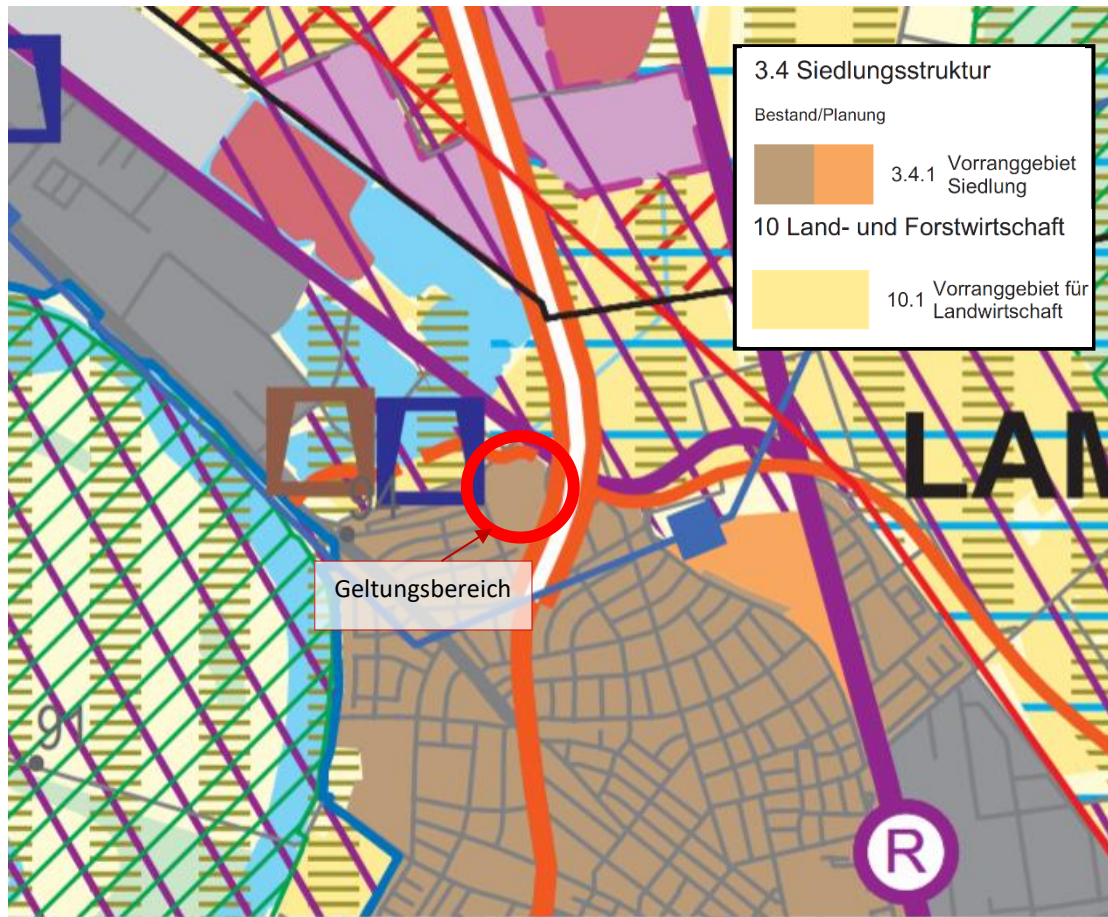


Abb. 4: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen (siehe Abb. 4). Somit gilt die vorliegende Bauleitplanung als an die regionalplanerischen Vorgaben angepasst.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim als Mischbaufläche (Bestand) dargestellt. Da der Planbereich im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität für die Objektplanung als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte“ festgesetzt wird, 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.



Abb. 5: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 69 B - 02 „Bei der Oberlache West – 2. Änderung“ und ist dort als Gewerbefläche festgesetzt. Da der Bebauungsplan für diesen Bereich jedoch die nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausschließt, ist es für den geplanten Bau einer Kindertagesstätte erforderlich, den Bebauungsplan im relevanten Teilbereich zu ändern.

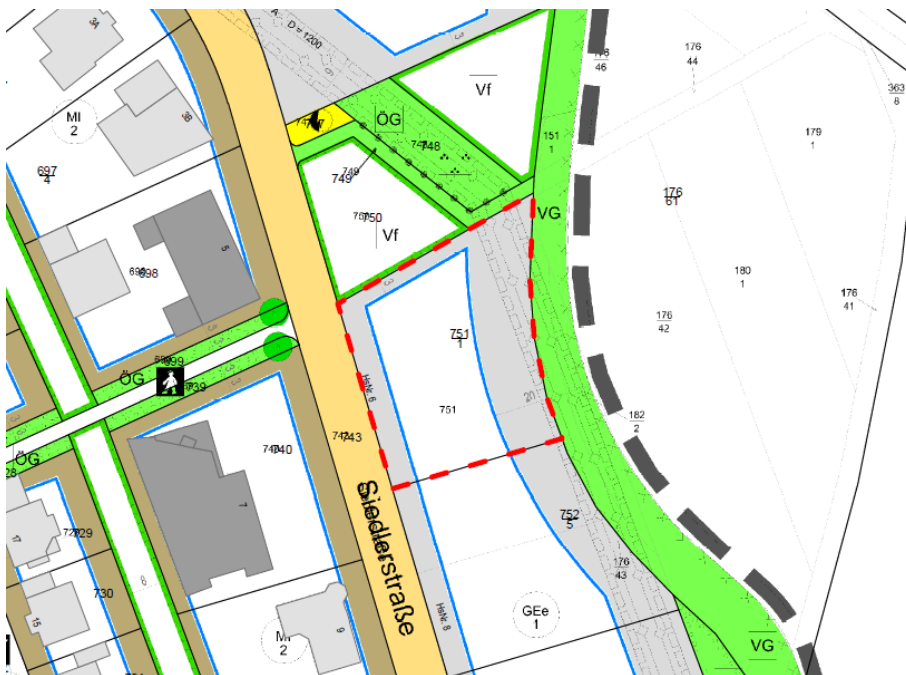


Abb. 6: rechtskräftiger Bebauungsplan 69 B - 02 „Bei der Oberlache West – 2. Änderung“ mit aktuellem Kataster und eingezeichnetem Geltungsbereich der vorliegenden Planung

2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Nach gängiger Meinung und Kommentierung kommen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zunächst all jene Grundstücksflächen als Plangebiete in Frage, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen sind. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Vorfeld wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch die Bauleitplanung erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte dazu festgestellt werden, dass keine weiteren Belange schädlich beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine der betrachteten Belange durch die vorliegende Bauleitplanung schädlich beeinträchtigt werden und erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht ausgelöst werden. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

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

Die Verfahrensleiste wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Aufgrund des bereits bestehenden Baugebietes sind die erforderlichen Erschließungsanlagen gegeben, das Plangebiet somit vollständig erschlossen.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Medien als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der Siedlerstraße ausreichend gegeben. Eine Abwasserleitung verläuft östlich am Plangebiet vorbei und tangiert dieses in der Nordöstlichen Ecke.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist 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.

Eine orientierende Baugrunderkundung wurde bereits im Rahmen der ursprünglichen Beplanung der Oberlache 1995 durchgeführt. Demnach ist grundsätzlich eine Versickerungsfähigkeit gegeben, die über das untersuchte Gebiet nicht einheitlich ausgefallen ist. Entsprechend wird eine vorhabenspezifische Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der Versickerungserfordernisse sowie auch der Erfordernisse an die Bauwerksgründung empfohlen.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Die äußere Erschließung des vorliegenden Plangebietes ist bereits durch die Siedlerstraße gegeben. Direkt östlich angrenzend befindet sich die Auffahrt zur Bundesstraße 44, welche über die Rosenaustraße angedient wird. Somit ist sowohl die Anbindung an den überörtlichen Verkehr als auch in südlicher Richtung an den örtlichen Verkehr gegeben.

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der

Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und werden in der Begründung abgearbeitet. In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

3.2.2 Bestandssituation

Der Plangeltungsbereich ist eine kaum bewachsene Brachfläche, welche im klassischen Sinne unbebaut ist. Die Fläche wurde/wird jedoch baulich genutzt, sodass schon längere Zeit einige Container auf der Grundstückfläche verteilt stehen und auch verschiedene Materialien gelagert wurden.

Südlich des Plangebietes existiert bereits Bestandsbebauung, ebenso auf der anderen Seite der Siedlerstraße, welche westlich an das Plangebiet angrenzt. Nördlich grenzen öffentliche Versickerungsflächen/-mulden an, östlich ein Streifen mit Verkehrsgrün sowie die Auf- und Abfahrt zur Bundesstraße 44.

3.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 2000 der Stadt Lampertheim stellt den Planbereich in der Entwicklungskarte als Industrie- und Gewerbefläche dar. Nachdem zwischenzeitlich die Bepanung des Bereiches als Misch- und Gewerbegebiet erfolgt ist, entsprechen der tatsächliche Bestand sowie auch die rechtlichen Voraussetzungen den Darstellungen des Landschaftsplanes.

3.2.4 Artenschutz

Grundlage der artenschutzrechtlichen Bewertung in Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

wildlebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

1. wildlebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
2. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
3. wildlebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die streng und besonders geschützten Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG definiert.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur eingeschränkt:

So sind in diesen Fällen die Verbotstatbestände lediglich für die Tier- und wild lebenden Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die die europäischen Vogelarten und sonstige in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführte Verantwortungsarten zu betrachten.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Bei Inaugenscheinnahme der bereits genutzten und somit anthropogen vorgeprägten Flächen konnten, insbesondere aufgrund einer fehlenden nennenswerten Vegetation, keine Hinweise oder Potentiale auf mögliche Verstöße gegen die oben aufgeführten Verbotstatbestände erkannt werden. Dennoch werden im vorliegenden Bebauungsplan verschiedene allgemeine Maßnahmen festgesetzt, die entsprechende artenschutzrechtliche Verstöße vermeiden sollen.

3.2.5 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.

Sollten im Plangebiet Geländemodellierungen vorgenommen werden, darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen und zwischenzulagern. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

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. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

3.2.6 Altlasten

Der Plangeberin liegen zum Planbereich keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der behördlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt. Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches wird jedoch aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

Dennoch wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), sowie die zuständige Fachbehörde des Kreises Bergstraße zu informieren.

3.2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

3.2.8 Immissionsschutz

Die Nutzung als Kindertagesstätte erweist sich nach aktueller Rechtsprechung nicht als rücksichtslos. Eine mögliche unzumutbare Lärmbeeinträchtigung der umliegenden Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, durch die geplante Nutzung als Kindertagesstätte ist daher nicht zu erwarten. Hinsichtlich des künftig insbesondere auch auf bestehende Wohnnutzungen einwirkenden „Kinderlärms“ folgt aus § 22 Abs. 1a BImSchG, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen; bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Mit der Novellierung der BauNVO durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts [G. v. 11.06.2013 BGBl. I S. 1548, gültig ab dem 20.09.2013] gilt aus Sicht des Bauplanungsrechts, dass Einrichtungen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sogar in reinen Wohngebieten allgemein zulässig sind (§ 3 Abs. 2 BauNVO). Damit wurde eine Regelung geschaffen, die im Hinblick auf den Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz sowie die seit 2011 geltende Neuregelung des § 22 Abs. 1a des BImSchG zur Sozialadäquanz von Kinderlärm konsequent ist.

Die beabsichtigte Nutzung als Kindertagesstätte fällt demnach unter die Geräuscheinwirkungen des § 22 Abs. 1a BImSchG und ist für die Beurteilung des Immissionsschutzes nicht näher zu betrachten. Aufgrund dieser zuvor beschriebenen Ausführungen ist von einer schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch die Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist aus diesem Grund nicht erforderlich. Eine schalltechnische Untersuchung wurde jedoch mit dem Ziel eine Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen einerseits durch Straßenverkehr auf das Plangebiet, andererseits durch den vorhabenbezogenen Pkw-Verkehr auf die Nachbarschaft erstellt. Bereits im Rahmen der Flächensuche für eine neue Kindertagesstätte wurde der gegenständliche Planbereich ins Auge gefasst, sodass zum Nachweis der grundsätzlichen Eignung der künftigen Nutzung als Kindertagesstätte eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass davon ausgegangen werden kann, dass die vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung mit der geplanten Kindertagesstätte aus schalltechnischer Sicht unter den im Gutachten beschriebenen Rahmenbedingungen im relevanten Tagzeitraum verträglich sein kann, wobei zumindest zeitweise auch höhere Geräuschemissionen nicht ausgeschlossen werden können. Zur Minimierung des Konfliktpotentials bei der geplanten Kindertagesstätte werden daher emissionsseitig folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

- bei Anlagen der Außenspielfläche: Einhalten von Abständen der Spielflächen/Spielgeräte von der Grundstücksgrenze (z. B. durch randliche Bepflanzung)
- bei Neuanschaffungen: keine geräuschintensiven Spielgeräte, deren Nutzung mit impulshaltigen oder sonstigen gerätebedingten Geräuschen verbunden ist
- regelmäßige Wartung von Geräten zur Vermeidung von Quietschen und anderen störenden Geräuschen
- geräuschoptimierte Standortwahl für Geräte/Attraktionen, sodass ausreichend Abstand zu benachbarten Wohn- und Büronutzungen besteht

Im Hinblick auf die von den Gewerbebetrieben verursachten Geräuschemissionen wird die Kita-Nutzung als unbedenklich eingeschätzt, da das bestehende Gewerbegebiet bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde.

Hinsichtlich der vorhandenen Verkehrssituation sind bei dem geplanten Kita-Gebäude jedoch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ Ausgabe 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 einzuhalten. An den der B 44 zugewandten Fassadenseiten der geplanten Kindertagesstätte sind in Schlafräumen fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

3.2.9 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und des gebotenen Umgangs mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2 Buchstabe b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen und die Dachform

wurden nicht explizit beschränkt und können frei gewählt werden, sodass dies Dachflächen zulässt, die die Nutzung solarer Energie ermöglichen. Auch wird einer möglichen Verschattung durch die Vermeidung von Anpflanzgebieten innerhalb der Bebauungsstruktur entgegengetreten.

Über diese Festsetzungen hinaus wurden folgende Maßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes Klima berücksichtigt:

- Ermöglichung extensiver Begrünung der Dachflächen
- Ermöglichung von Photovoltaikanlagen

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hierbei besteht für das Plangebiet eine mittlere Wahrscheinlichkeit für ein Hochwasser.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 88 Meter über Normalnull (müNN) liegt. Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 4-7,5 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen

(z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB sowie im § 91 HBO. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Hierdurch sollen aufgrund der stetigen Bevölkerungszunahme in Lampertheim erforderliche Betreuungsplätze geschaffen und Lampertheim als Wohnstandort attraktiver gestaltet werden. Aus diesem Grund wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung als Kindertagesstätte dienen, zulässig. Außerdem zulässig sind Spiel- und Nebenanlagen, wie Abstellanlagen für Kinderwagen und Fahrräder, Geräteschuppen, Spiel- und Klettergerüste o. ä. sowie notwendige Stellplätze. Ein erhöhter Stellplatzbedarf ergibt sich durch den Bring- und Holverkehr sowie das Parken von Angestellten. Um den öffentlichen Straßenraum vor dem ruhenden Verkehr sowie vor dem Hol- und Bring Verkehr zu schützen, sind Stellplätze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH). Die zulässige Grundflächenzahl GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zulässig sind bzw. überbaut werden dürfen.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird bestimmt, dass innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf die zulässige Obergrenze der GRZ auf maximal 0,5 festgesetzt ist. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO. Hierin ist geregelt, dass für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die GRZ um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Bezogen auf die vorliegend festgesetzte GRZ von 0,5 wäre demnach eine Überschreitung um bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb des Kindergartengrundstückes Stellplätze den Personal- und den Besucherverkehr in ausreichender Anzahl und Größe bereit zu stellen sind, um letztlich den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten.

Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Somit wird trotz der begrenzten Grundstücksfläche die Möglichkeit gegeben, eine adäquate Größe der Kindertagesstätte zu planen. Die zulässige Traufwandhöhe (TWH) wird definiert als die Höhe zwischen unterem Bezugspunkt und dem gedachten Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Dachhaut als oberem Bezugspunkt. Die Traufwandhöhe darf hierbei maximal 8,0 m aufweisen. Darüberhinausgehend ist bei Flachdächern eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig.

Eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse, der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) sowie der Grundflächenzahl (GRZ) gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Zugleich werden hierbei die Gebäudekubaturen auf die Nutzung als Kindertagesstätte abgestimmt. Die zulässigen Gebäudekubaturen fügen sich somit in das angrenzende städtebauliche Erscheinungsbild in der Umgebung ein und beeinflussen das Landschaftsbild nicht negativ.

Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Traufwandhöhe ist die Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen über die Bauweise regeln die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten. Vorliegend wird innerhalb der „Fläche für Gemeinbedarf“ die offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der Plangebietsgröße sowie des Platzbedarfes für die Kindertagesstätte besteht kein Erfordernis von dieser Bauweise abzuweichen und auch größere Gebäudelängen zuzulassen. Das Baufenster wurde zur räumlichen Regelung der baulichen Nutzung zeichnerisch in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch sind die überbaubaren Grundstücksflächen, welche durch hochbauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen, geregelt. In östlicher Ausdehnung orientiert dich das Baufenster an der Bauverbotszone der Bundesstraße 44.

4.1.4 Stellplätze

Stellplätze sind sowohl innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, als auch innerhalb des Baufensters, zulässig.

Aufgrund des Stellplatzbedarfes verschiedener Nutzungsgruppen - wie Parken des Besucherverkehrs, Halten für den Bringverkehr sowie Stellplätze für das Personal - ergibt sich ein erhöhter Stellplatzbedarf. Durch die exakte Festlegung von Flächen entlang der Siedlerstraße, welche für die Errichtung von Stellplätzen bestimmt sind, wird die Erbringung des Stellplatznachweises gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim sowie auch weitere darüber hinausgehende Stellplätze ermöglicht. Mit der zusätzlichen Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb des Baufensters soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung und Planung von Stellplätzen ermöglicht werden.

4.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten, ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, denn Insekten werden von diesem Licht angezogen. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin.

Darüber hinaus wurde zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna festgesetzt, dass alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen entstehen unverzüglich zu verschließen sind. Zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen erheblichen Beeinträchtigungen, werden Regelungen zur Baufeldfreimachung festgesetzt.

Auch eine Regelung zum Umgang von Niederschlagswasser wurde in die Festsetzungen aufgenommen, wonach das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt oder auf den nördlich angrenzenden öffentlichen Versickerungsflächen/-mulden, zu versickern ist. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist. Hiermit soll gewährleistet werden, dass nicht verunreinigtes Niederschlagswasser möglichst direkt wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt wird und nicht mit dem anfallenden Schmutzwasser gemischt u. a. chemisch und biologisch gereinigt werden muss.

4.1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Konflikten in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Schutz der geplanten Nutzung vor den Immissionen bedingt durch den Verkehr, sind zum einen die Außenbauteile bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Dachgestaltung wurden ausdrücklich Dachbegrünungen, Solar- und Photovoltaikanlagen, sowie andere technische Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc. zugelassen.

Hierbei soll die Möglichkeit gegeben werden, nicht nur eine grünere Gestaltung zu schaffen, aber auch die ökologische Aufwertung von Gebäuden samt Verbesserung des Kleinklimas zu ermöglichen. Zusätzlich bietet sich so die Möglichkeit der zusätzlichen Verzögerung der Niederschlagswasserversickerung.

Weiterhin soll die Möglichkeit gegeben sein, technische Anlagen, die aufgrund der haustechnischen Anforderungen geben sein können, auf dem Dach unterzubringen.

4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und die Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 über Geländeoberkante zulässig. Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll gewährleistet werden, dass die Höhe von Einfriedungen ein verträgliches Maß nicht überschreitet und gleichzeitig eine ausreichende Sicherheitsfunktion auf dem Kindergartengelände übernimmt.

4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung, und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden. Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung eines größtmöglichen Anteils versickerungsfähiger Flächen, welche das Eindringen des Niederschlagswassers in den Boden und somit das Zuführen in den natürlichen Wasserhaushalt ermöglichen.

4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
- Bodenschutz
- Verwendung von Niederschlagswasser
- Kampfmittel
- Artenschutz
- Immissionsschutz
- Hinweise zur Bauverbotszone nach FStrG

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet, welches lediglich aus einem Flurstück besteht, befindet sich im Eigentum der Stadt Lampertheim.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Die Stadt als Planungsträgerin trägt die anfallenden Kosten des Bauleitplanverfahrens als auch die üblichen Verwaltungskosten.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche für Gemeinbedarf	1.701 m ²
-------------------------	----------------------

6 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung

Neben der vorliegenden Begründung liegen dem Bebauungsplan folgende Unterlagen bei.

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan
- Schalltechnische Untersuchung IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH, Frankenthal; Bericht Nr. 20.3.295 vom 20.03.2020