

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Frau Weinbach
Datum:	21.11.2007

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

Bebauungsplan "Bei der Oberlache - Ost, 2. Änderung"

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 vorgetragenen 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 "Bei der Oberlache - Ost, 2. Änderung" in der aktuellen Fassung vom 14.12.2007 für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 6.07.2007 den Bebauungsplanentwurf "Bei der Oberlache - Ost, 2. Änderung" gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden gemäß § 4 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 24.07.2007 wurde darauf hingewiesen, dass die Plangrundlage, die zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung veröffentlicht wurde, einen alten Grundstücksbestand (ohne die Ortsumgehung und zuführende Straßen) zeigte. Daher fehle es an einer ausreichenden Orientierung für die interessierte Öffentlichkeit.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde hinreichend genau beschrieben, um die interessierte Öffentlichkeit zu informieren. Da die Plangrundlage jedoch tatsächlich

einen nicht aktuellen Grundstücksbestand zeigt, wurde - um eventuelle Verfahrensfehler bereits im Vorgriff zu heilen - die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholt.

Die zudem außerhalb der Bebauungsplanänderung vorgetragenen Anregungen sind dem Protokoll der Anlage 1 zu entnehmen.

1.2 Zweite Beteiligung

Die wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 30.07.2007 statt. Es wurden keine Bedenken vorgetragen. Die außerhalb der Bebauungsplanänderung vorgetragenen Anregungen sind dem Protokoll der Anlage 2 zu entnehmen.

1.3 Nachträgliche Anregungen

Nach dem Erörterungstermin ging noch eine Anregung eines Grundstückseigentümers ein, die zulässige Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Gebäudeteilen, die derzeit gemäß HBO mit 1,50 m festgesetzt wurde, auf 2,50 m zu erweitern, da ansonsten keine sinnvoll nutzbaren Balkone an die Mehrfamilienhäuser im WA 1 angebaut werden können. Die Baugrenze wurde bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes eng um die geplanten Baukörper herumgezogen, so dass kein Gestaltungsspielraum mehr verbleibt.

Darüber hinaus wurde im Verlauf des Verfahrens angeregt, dass für den MI 4 Bereich (Einkaufsmarkt) eine Abweichung von den Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim zugelassen wird. Die erforderlichen Baumpflanzungen und Grünstreifen sind zwar auf dem Grundstück selbst möglich, aber aufgrund der Lage von Wasser-, Abwasser, Strom- und Telekomleitungen nicht in der nach Satzung erforderlichen Lage und Zuordnung zu den Stellplätzen.

Zudem solle die Baugrenze des MI 4 im Westen geringfügig erweitert werden, um den geplanten Backshop an die Vorderkante des Gebäudes setzen zu können.

Beschlussvorschlag:

Die zulässige Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Gebäudeteilen wird für das WA 1 - Gebiet auf 2,50 m erweitert.

Im Bebauungsplan wird ergänzt, dass eine Abweichung von der Pflanzpflicht nach Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim im Bereich des MI 4 zulässig ist, sofern die Lage der Ver- und Versorgungsleitungen eine entsprechende Baumpflanzung verhindert und die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Hochstämme in adäquater Verteilung auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

Die westliche Baugrenze des MI 4 Gebietes wird bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze erweitert.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden fand mit Schreiben vom 12.10.2007 statt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde auf den 16.11.2007 festgelegt. Die detaillierte Darlegung der beteiligten TÖB sowie der eingegangenen Hinweise und Anregungen ist in der Anlage beigefügt. Zusammenfassend wurden folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen.

2.1 Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim - Bauleitplanung -

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Grundstücken eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordert. Eine Versickerung über Versickerungsschächte ist wegen der Gefahr der Grundwasserverunreinigung nicht zulässig. Die Hinweise unter Ziffer 15 sollten entsprechend ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Kreisausschuss des Kreises Bergstraße werden berücksichtigt und in dem Bebauungsplan ergänzt.

2.2 Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim

"Entsprechend den straßenrechtlichen Vorschriften dürfen längs der Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung dienenden Teilen der Ortsdurchfahrten Hochbauten in einem Abstand von bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand sowie jegliche bauliche Anlagen, die über die Zufahrt an die Landesstraße angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. (...) im Hinblick auf die geplante Nutzung des Gebäudes (Einkaufsmarkt) und die damit zusammenhängende Häufung der Werbeanlagen ist eine Beeinträchtigung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Umgehungsstraße, und somit auf der zukünftigen Landesstraße, zu befürchten. Im Hinblick auf die geplante Umstufung der Umgehungsstraße zur Landesstraße können wir daher der Festsetzung der überbaubaren Flächen in der Bauverbotszone der zukünftigen L 3110 nicht zustimmen".

Es wird gebeten die geplante Stellung des Gebäudes so zu ändern, dass die notwendigen Abstände zum Fahrbahnrand der zukünftigen L 3110 eingehalten werden sowie entsprechende Einschränkungen im Bezug auf den Verbot der Werbeanlage in der Bauverbotszone der zukünftigen L 3110 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzusehen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße liegt. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung auf aktive Lärmschutzmaßnahmen oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen sind ausgeschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die nördlich an dem Grundstück verlaufende Straße ist bislang nicht als Landesstraße umgestuft. Die Umstufung wäre ein Verwaltungsakt. Erst mit dem Wirksamwerden der Umstufungsverfügung treten die an die Eigenschaft einer Straße als Landes-, Kreisstraße usw. gebundenen rechtlichen Folgen (z. B. Anbaubeschränkungen nach §§ 23 ff. HStrG) in oder außer Kraft. Die Umstufung ist bis heute nicht erfolgt, daher kann kein Anbauverbot gefordert werden. Der Magistrat der Stadt Lampertheim ist im Oktober 2000 zur beabsichtigten Umstufung vom ASV angefragt worden, der Magistrat hat mit Beschluss vom 13.11.2000 die Umstufung allerdings abgelehnt.

Der Sinn des Anbauverbotes liegt grundsätzlich darin, dass der fließende Verkehr durch Hochbauten in der Sicht beeinträchtigt oder durch die von angrenzenden Grundstücken über Zufahrten kommenden Fahrzeuge erheblich gestört werden kann. Außerdem muss gewährleistet sein, dass überörtliche Straßen, d. h. Landes- und Kreisstraßen, verbreitert oder verändert werden können, um künftigen Verkehrsanforderungen zu genügen. Deshalb sind entlang dieser Straßen Hochbauten in einer Entfernung bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand grundsätzlich verboten.

Entlang der Straße wurde ein Lärmschutzwall genehmigt und hergestellt. Eine Verbreiterung oder Veränderung der Straße ist bereits von daher ausgeschlossen. Ein Einkaufsmarkt in einer beinahe landestypischen Ausprägung allein kann auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Die Zufahrt zum Baugrundstück wurde vom Einmündungsbereich der Andreasstraße in die Umgehungsstraße gemäß Bebauungsplan untersagt. Die Begründung für ein Anbauverbot ist daher nicht ersichtlich.

Der Abstand der Baugrenze bis zum befestigten Fahrbahnrand der Umgehungsstraße beträgt nach derzeitiger Festsetzung ca. 11,50 m. Der Baukörper wird im wesentlichen durch den parallel zur Straße hergestellten Lärmschutzwall abgeschirmt, an den er aus Immissionsschutzaspekten direkt angrenzend muss (Baulinie). Eine Berücksichtigung der geforderten Bauverbotszone von 20 m würde die Nutzung als Einzelhandelsgrundstück ausschließen und damit zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte i.S.d. § 23 Abs. 8 HStrG führen. Durch die nicht überbaubare Hauptwasserleitung im Süden des Grundstückes ist eine Drehung des gesamten Baukörpers nicht möglich. Eine Verkürzung des Baufensters in West-Ost-Richtung führt zu einer nicht mehr adäquat nutzbaren überbaubaren Fläche. Ein mehr quadratischer Zuschnitt des Baufensters ist für einen marktüblichen Einzelhandelsbetrieb ebenfalls nicht nutzbar.

Die Einzelhandelsnutzung ist eine Arrondierung der innerstädtischen Bebauung und dient zur Sicherung der Versorgung der umliegenden Wohnbereiche und damit dem Wohl der Allgemeinheit (Verweis auf § 23 Abs. 8 HStrG). Daher kann bei dem sich aus der Einzelhandelsnutzung zwingend ergebenden Baufenster die gewünschte Bauverbotszone nicht eingehalten werden. Ein Rechtsanspruch auf Einhaltung ergibt sich aus den o.a. Gründen nicht.

Ohne städtebauliche Nachteile kann allerdings auf die Errichtung des Werbepylons in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand sowie auf die zulässige Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen verzichtet werden. Die Errichtung des Werbepylons muss ohnehin auf das eingetragene Leitungsrecht (Gasleitung) Rücksicht nehmen.

Bezüglich des Hinweises zum Ausschluss von Forderungen für aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass bereits parallel zur Erarbeitung des ursprünglichen Bebauungsplanes eine schallgutachterliche Einschätzung der Situation erarbeitet wurde. Auf der Grundlage dieses Gutachten wurde bereits ein Lärmschutzwall bzw. eine -wand festgesetzt und passive Schallschutzmaßnahmen für die Errichtung von Gebäuden vorgesehen. Insofern trägt der Bebauungsplan unter Schallschutzgesichtspunkten der Verkehrssituation vollständig Rechnung. Eine Veränderung der Immissionssituation durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich nach den neuen schallgutachterlichen Stellungnahmen nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des ASV Bensheim werden im Wesentlichen zurückgewiesen. Es werden lediglich die allgemein zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 ausgeschlossen (Festsetzung Ziffer A 1.3). Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden dahingehend geändert, dass mit Werbeanlagen aller Art ein Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Umgehungsstraße einzuhalten ist (Festsetzung Ziffer B 11).

3. Weitere Planänderungen:

Bei der verwaltungsinternen Abstimmung hat sich darüber hinaus ergeben, dass folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll: "Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die Trasse eines ehemaligen, heute zurückgebauten Bahngleises. Trotz des Rückbaus der Bahngleise können im Untergrund verbliebene spezifische Auffüllungen ("Gleisschotter") nicht ausgeschlossen werden. Diese können vereinzelt geringfügige Schadstoffbelastungen aufweisen, welche auf den ehemaligen Betrieb der Gleisanlage zurückzuführen sind".

Eine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ("Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind") besteht nicht. Die Nutzung des Grundstückes MI 4 ist dadurch nicht eingeschränkt.

Beschlussvorschlag:

Der o.a. Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

gesehen:

(Weinbach)

(Dr. Vonderheid)

Anlage

Ergebnisprotokolle Bürgerversammlung / Tabellarische Zusammenstellung zur TÖB - Beteiligung

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

Begründung (Teil I und Teil II - Umweltbericht)

Anlage 1: Flächenbilanz Landespflege / Anlage 2: Plan Ausgleichsfläche / Anlage 3.1: Schalltechnische Stellungnahme 1 / Anlage 3.2: Schalltechnische Stellungnahme 2