

Produkt:	09.01.01
Federführung:	FB 60 Bauen und Umwelt
Bearbeiter/in:	Frau Garbrecht
Datum:	02.09.2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	15.09.2020	
Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschuss	30.09.2020	
Stadtverordnetenversammlung	23.10.2020	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 - 00 "Eugen-Schreiber-Straße"

hier: Beschluss des Vorentwurfs sowie Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- 1. den vorgelegten Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 117-00 "Eugen-Schreiber-Straße" bestehend aus Vorhaben- und Erschließungsplan, Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung einschließlich Gutachten zu beschließen.**
- 2. mit dem Bebauungsplanentwurf und dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**
- 3. mit dem Bebauungsplanentwurf und dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Plansicherungsgesetz (PlanSIG) durchzuführen.**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.06.2018 aufgrund eines Verfahrenswechsels von einem Angebotsbebauungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan gefasst.

Der Verfahrenswechsel begründete sich im Wesentlichen aus der Abarbeitung des Immissionsschutzes.

Im Dezember 2018 wurde der städtebauliche Entwurf für das Gebiet aufgrund der Ergebnisse eines Erschütterungsgutachtens überarbeitet. Das Konzept sieht in der Neufassung keine Tiefgaragen mehr vor. Dieser Sachstand wurde bereits in der Sitzung am 26.03.2019 des Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschusses mitgeteilt.

Zudem wurde ein im Süden befindliches Mittelspannungskabel per Suchschachtung genau verortet. Die tatsächliche Lage wich von der planmäßigen Lage deutlich ab. Eine Verlegung der Leitung ist rechtlich sowie technisch sehr anspruchsvoll. Eine Überbauung der Leitung wird vom Betreiber (EWR) abgelehnt. Die geplante Reihenhausbebauung musste daher um einige Meter nach Norden verschoben werden, da auch Sicherheitsabstände zur Leitung zu beachten waren. Für die Leitung besteht eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Leitungsbetreibers. Der Bau-

ungsplan greift dieses Recht auf und setzt ein Leitungsrecht fest.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sieht 3 Reihenhauseinheiten mit jeweils 10 bis 11 Wohneinheiten vor. Insgesamt sind im Plangebiet 32 Reihenhäuser geplant. Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen 64 Stellplätze werden in Form von drei oberirdischen Stellplatzanlagen hergestellt. Der VEP sieht zudem einen weitestgehend durchgehenden Erhalt der Bestandshecke entlang der Eugen-Schreiber-Straße vor. (siehe Anlage)

Auf der Grundlage dieses Vorhaben- und Erschließungsplans wurde der Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Anlage) erarbeitet.

Schallschutz

Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen sind der Straßenverkehrslärm, der Schienenverkehrslärm und der Gewerbelärm (östlich der Bahnlinie). Der Straßenverkehrslärm durch die Eugen-Schreiber-Straße (westlich) ist weniger kritisch als der Schienenverkehrs- und der Gewerbelärm. Zur Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen wurde ein überarbeitetes schalltechnisches Gutachten verfasst. Für die Berechnungen wurde der überarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde gelegt. Dem Gutachten kann entnommen werden, dass insbesondere an der Ostfassade der geplanten Gebäude aber auch an der Nord- und Süd-fassade die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise deutlich überschritten sind. Zur Realisierung des Bebauungsplans und der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich: An der bahnseitig orientierten Fassade sind keine schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume) zulässig, Der Ausschluss von Fenstern an den nördlichen und südlichen Fassaden bei schutzbedürftigen Räumen, Balkonen und Terrassen sind nur an der gartenseitigen Fassade zulässig, Schallschutz der Außenbauteile, fensterunabhängige Lüftung, die vorhandene ca. 2,8 m hohe Schallschutzwand im südlichen Teil des Plangebiets wird durch eine ebenfalls ca. 2,8 m hohe Schallschutzwand bis zu nördlichen Gebietsgrenze ergänzt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Mit den Schallschutzmaßnahmen können nach Aussage des Schallschutzgutachtens im gesamten Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Artenschutz

Die ursprünglich angedachte Vergrämung der im Plangebiet vorgefundenen Zauneidechsen ist aufgrund des fehlenden rechtlichen Zugriffs auf die notwendigen Grundstücke nicht möglich. Die im Plangebiet befindlichen Zauneidechsen werden vor Durchführung der Baumaßnahmen in ein Ersatzhabitat umgesiedelt. Das Ersatzhabitat muss hierzu vor Durchführung der Umsiedlung aufgewertet werden. Die Umsiedlungsfläche befindet sich in der Nähe des Hofheimer Bahnhofs und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im Zuge einer Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch eine Nachkartierung im Frühjahr 2019 konnten wenige Mauereidechsen im Plangebiet festgestellt werden. Diese konnten im Zuge früherer Kartierungsarbeiten nicht festgestellt werden. Die im Vorhabensbereich befindlichen Zauneidechsen sind vor Durchführung der Baumaßnahmen in unmittelbar angrenzende geeignete Habitate umzusetzen. Um ein weiteres Einwandern von Mauereidechsen zu verhindern, wurde ein Reptilienzaun aufgestellt.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Zaun- und Mauereidechsen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Tauschvertrag

Um die Voraussetzungen für eine Entschärfung der vorhandenen Engstelle der Straße zu schaffen, ist der Tauschvertrag zwischen der Stadt Lampertheim und dem Eigentümer geschlossen worden. Durch den Flächentausch werden zudem die Grundstückszuschnitte optimiert.

Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Beschlussfassung werden auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlage nach § 3 Abs. 1 Plansicherungsgesetz durchgeführt. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zwar bereits 2017/2018 stattgefunden. Aufgrund des Verfahrenswechsels sowie einiger Änderungen des B-Plan Entwurfes (z.B. Wegfall der Tiefgarage) ist erneut eine Beteiligung erforderlich.

Fachdienst 60-3

Leitung Fachbereich 60
gesehen:

Bürgermeister
Zustimmung erteilt:

(Garbrecht)

(Wicke)

(Störmer)

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Zeichnerische Festsetzungen
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Gutachten: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Oktober 2016), Einschätzung des aktuellen Zustandes der Untersuchungsfläche bezüglich planungsrelevanter Arten (Juli 2019), Ausnahmeantrag (Juli 2019), Schalltechnischer Untersuchungsbericht sowie Anlagen zum Untersuchungsbericht (September 2019), Baugrunderkundung (August 2013), Prognosegutachten über die Erschütterungseinwirkungen (November 2018)

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:

1.	Buchungsstelle bereitgestellte Mittel noch verfügbare Mittel	EUR 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 Kostenvoranschlages 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.		