

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Frau Weinbach
Datum:	21.11.2006

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	05.12.2006	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	05.12.2006	
Stadtverordnetenversammlung	15.12.2006	

**Bebauungsplan "Bei der Oberlache - Ost - 1. Änderung"
hier: Aufstellungsbeschuß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Bebauungsplan "Bei der Oberlache - Ost - 1. Änderung" hinsichtlich der in der Vorlage dargestellten Aspekte zu ändern.

Sachdarstellung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Bei der Oberlache - Ost - 1. Änderung" ist auf dem Grundstück Flur 6 Nr. 694 (Andreasstraße / Ringstraße) sowie einer Teilfläche des Grundstückes Flur 6 Nr. 693 (Bürstadter Straße) - siehe Anlage 1A bzw. 1B - eine gewerbliche Baufläche sowie der Lärmschutzwall für das Gesamtbaugebiet mit umgebenden öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die überbaubare Fläche des Gewerbegrundstückes ist aufgrund der vorhandenen Leitungsrechte stark eingeengt. Nach diversen Gesprächen mit Grundstücksinteressenten hat sich gezeigt, dass sich das Grundstück aufgrund der begrenzten überbaubaren Flächen nicht adäquat veräußern lässt.

Starkes Interesse besteht hingegen an einer Nutzung der o.a. Grundstücke (ca. 6.631 qm bzw. 5.700 qm - je nach Investor) als Einzelhandelsfläche - sofern die Baugrenzen entsprechend erweitert werden. Zulässig wäre im Gewerbegebiet Einzelhandel mit maximal 800 qm Verkaufsfläche.

Nach den Planungsvarianten der Grundstücksinteressenten soll auf der Fläche ein Verbrauchermarkt errichtet werden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird zu prüfen sein, ob den Verbrauchermarkt ergänzende Verkaufsflächen geschaffen werden können (z.B. Backshop, Getränkemarkt, u.ä.). Die Einzelhandelsnutzung soll dabei zur optimalen Ausrichtung innerhalb des Grundstückes möglichst weit nach Nordosten geschoben werden. Dabei wird auch der Lärmschutzwall in Frage gestellt. Der Lärmschutz für das Gesamtgebiet soll durch das Gebäude selbst und daran angrenzenden Lärmschutzwände erreicht werden. Dies würde auch die Herstellungs- und Pflegekosten der öffentlichen Grünflächen und des Lärmschutzwalles, der zwar bereits aufgeschüttet, aber noch nicht bepflanzt ist, erübrigen.

Der Lärmschutz darf sich durch die baulichen Änderung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberlache - Ost, 1. Änderung" selbstverständlich nicht verschlechtern und es dürfen auch auf die übrigen angrenzenden Gebiete keine negativen Umweltauswirkungen entstehen. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung über ein eigenes Lärmgutachten nachgewiesen werden.

Der mittig durch das Grundstück verlaufende Abwasserkanal kann nach Rücksprache mit dem Fachdienst 60 - 2 Tiefbau überbaut werden, wenn gewisse Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Alle Leitungsrechte bleiben im Bebauungsplan erhalten und werden durch entsprechende Dienstbarkeiten abgesichert.

Die Kosten der Bebauungsplanänderung sowie der erforderlichen Fachgutachten werden durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor an diesen übertragen. Ebenso werden die durch die Bebauungsplanänderung initiierten landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen vom Investor finanziert.

Die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen damit nur den in der Anlage 1 dargestellten Planausschnitt. Aus Gründen der Planklarheit und Übersichtlichkeit umfasst die formale Bebauungsplanänderung - in Abstimmung mit der Kreisverwaltung - jedoch den gesamten Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes (siehe Anlage 2).

gesehen:

(Weinbach)

(Dr. Vonderheid)

Anlagen

Anlage 1A: Planausschnitt der von der Änderung des Bebauungsplan betroffenen Grundstücke - Investor A

Anlage 1B: Planausschnitt der von der Änderung des Bebauungsplan betroffenen Grundstücke - Investor B

Anlage 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bei der Oberlache - Ost"