

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Herr Schahn
Datum:	19.09.2006

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	02.10.2006	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	05.10.2006	
Stadtverordnetenversammlung	13.10.2006	

Bebauungsplan "Hohenzollernstraße/ Königsberger Straße/ Bürstädter Straße/ Danziger Straße" (Nr. 102);**hier: 1. Beteiligung der Öffentlichkeit****2. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger Öffentlicher Belange****3. Offenlage des Bebauungsplanes****Beschlussvorschlag:****Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,**

- 1. die vorgetragenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger Öffentlicher Belange , wie in dieser Sitzungsvorlage dargelegt, zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen**
- 2. den Bebauungsplan „ Hohenzollernstraße/ Königsberger Straße/ Bürstädter Straße/ Danziger Straße“ (Nr.102) in der aktuellen Fassung vom 13.10.06 für die Dauer eines Monats offenzulegen**

Sachdarstellung:**1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Nachdem durch den entsprechenden Stadtverordnetenversammlungsbeschluss die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger Öffentlicher Belange beschlossen wurde, fand danach im März 2005 zunächst die Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Es wurde u.a. angeregt, auf dem Grundstück Hohenzollern Str. 33 die überbaubare Fläche für ein mögliches Hintergebäude weiter nach hinten zu verschieben, um Beeinträchtigungen für das Vorderhaus (Terrassenlage) möglichst gering zu halten. Der Anregung wurde entsprochen und die überbaubare Fläche bis auf 3,0 m Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze verschoben. Allerdings verschiebt sich dann auch die überbaubare Fläche für das Nachbargrundstück Hohenzollern Straße 31 mit nach hinten, da zur Schaffung von geordneten Wohnverhältnissen eine homogene Gebäudestellung erreicht werden soll. Alle Planänderungen wurden ausdrücklich vorbehaltlich der Beschlüsse der städtischen Gremien zugesagt. Sonstige Anregungen zum Bebauungsplan und dessen Inhalt (zusätzliche Stichstraße im Bereich des Tankstellengrundstückes und Bodenordnung) wurden in der Veranstaltung erörtert, abgewogen und mit Einverständnis der Anwesenden nicht weiter berücksichtigt.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde aufgrund der Vegetationsperiode zunächst im Herbst 2005 eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan Nr. 104 und im Frühjahr 2006 die Bestandsaufnahme für die restlichen 4 Bebauungspläne (Nr. 100 – 103) mit mehreren Stichproben vor Ort vorgenommen. Die Ergebnisse wurden sowohl in die Begründung als auch in den Umweltbericht eingearbeitet. Letzterer enthält insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurde Ende Juni 2006 eingeleitet. Frist für die Abgabe der Stellungnahme war der 7.8.2006.

Folgende Behörden oder sonstige Träger Öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Bund für Umwelt – und Naturschutz BUND, Frankfurt
2. Elektrizitätswerk Rheinhessen AG, (EWR), Worms
3. HSE Südhessische Energie AG, Darmstadt
4. Iesy Kabel Hessen GmbH & Co KG, Frankfurt
5. Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen
6. Stadtwerke Lampertheim GmbH & Co KG (jetzt EnergieRied GmbH & Co KG)
7. Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst

Folgende Behörden oder Träger Öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, aber keine Anregungen vorgebracht:

8. Fachdienste Steuern und Abgaben, Sicherheit und Ordnung (Verkehrsangelegenheiten), Umwelt – und Stadtentwässerung sowie Tiefbau
9. Stadtbrandinspektor
10. Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Frankfurt

11. Kreis Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde

Folgende Behörde bzw. folgender Fachdienst hat ausschließlich Hinweise gegeben:

12. Fachdienst Sicherheit und Ordnung (Recht)

Der Fachdienst macht darauf aufmerksam, dass in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie 2 Grundstücke im Plangebiet als sog. Altstandorte registriert seien. (Die Grundstücke werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.) Es wird um Berücksichtigung im weiteren Verfahren gebeten.

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

Weitere Aussagen hierzu werden bei der Auswertung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt gemacht.

Folgende Behörden haben zum Bebauungsplan Anregungen vorgebracht:

13. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Bauaufsicht, Bauleitplanung und Denkmalschutz

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

Zu 1.:

Durch die bereits vorgenommene Erweiterung des Geltungsbereiches um die Hälfte der angrenzenden Straßenflächen enthält der Bebauungsplan somit auch Öffentliche Verkehrsflächen. Dadurch enthält der Bebauungsplan jetzt alle 4 Mindestfestsetzungen und ist nicht mehr einfach. Die Anregung des Kreises ist somit gegenstandslos geworden.

Zu 2.:

Der Anregung wird entsprochen und anstatt „Traufhöhe“ „**Traufwandhöhe**“ eingefügt.

Zu 3.:

Es trifft nicht zu, dass im Bebauungsplan als Bezugspunkt für die Höhenmessung nur der Gehweg genannt wird. Konkret wird die Grundstücksmitte als Bezugspunkt genannt, von der aus auf dem Gehweg die Höhen zu messen sind. **Insofern ist keine Ergänzung des Bezugspunktes erforderlich.**

Bei Eckgrundstücken soll die Höhe immer von der Straße aus gemessen werden, **in der die Haus-Nr. zugeordnet ist. Zur Konkretisierung wird der Satzungstext unter Ziffer I, Nr. 1, letzter Absatz, ergänzt.**

Zu 4.:

Es trifft nicht zu, dass „im Vorgarten 1 Stellplatz zulässig ist“. Im Satzungstext steht vielmehr, dass „im Vorgartenbereich der Vordergebäude unmittelbar vor dem Wohngebäude nur 1 Stellplatz zulässig ist“. Dadurch ist klar ausgedrückt, dass der Vorgarten, der von der Straße aus einsehbar ist, nicht über Gebühr mit Stellplätzen belastet werden soll. Ob bei den Hintergebäuden überhaupt Grundstücksteilungen vorgenommen werden und somit Vorgärten entstehen, ist derzeit noch gar nicht absehbar. Es ist bewusst keine Regelung bzgl. der Stellplatzstandorte im hinteren Bereich getroffen worden, um hier die notwendige Flexibilität zu erhalten. **Der Anregungen des Kreises wird demnach nicht gefolgt.**

Zu 5.:

Der Begriff „Doppelhaus“ ist im Planungsrecht immer mit einer Grundstücksteilung verbunden, was auch durch Rechtsprechung bereits mehrfach belegt ist. Ein Doppelhaus ohne Grundstücksteilung ist als Einzelhaus zu bezeichnen. Insofern ist die Festsetzung im Bebauungsplan ausreichend. **Zum allgemeinen Verständnis wird jedoch die Ergänzung eingefügt, dass „im Falle der Grundstücksteilung und der anschließenden Errichtung von Doppelhäusern die abweichende Bauweise zugelassen wird“.**

Zu 6.:

Es ist ausdrücklich städtebaulich gewünscht, dass sich die Firstrichtung von Hinterliegergebäuden nach der Firstrichtung der vorhandenen Vordergebäude richtet, auch im Falle wechselnder Gebäudestellungen. Ziel ist es, in erster Linie auf dem Gesamtgrundstück selbst eine städtebauliche Harmonie zu erreichen. Da die Vorderhäuser bauord-

nungsrechtlich genehmigt sind, ist nach unserer Auffassung die gewählte Festsetzung für die Firstrichtung ausreichend bestimmt und entfaltet folglich auch eine Rechtswirkung für die Bauwilligen. **Daher wird die bisherige Festsetzung beibehalten.**

Zu 7.:

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

14. Regierungspräsidium Darmstadt

Von Seiten der Abteilungen Regionalplanung, Abteilung Umweltamt Darmstadt (Oberflächengewässer und Grundwasser/Wasserversorgung) sowie Immissionsschutz und Bergaufsicht werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht. Die Abteilung Naturschutz – und Landschaftspflege verweist auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, die keine Anregungen vorgebracht hat.

- a) Das **Umweltamt Darmstadt (Abwasser/Gewässergüte)** regt an , zu prüfen, ob in geeigneten Fällen das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann bzw. ob der durch zusätzliche Flächenversiegelung erhöhte Oberflächenabfluss gedrosselt abgeleitet werden kann, um den Vorfluter nicht zusätzlich zu belasten.
- b) Von der **Abteilung Umweltamt Darmstadt (Bodenschutz)** wird angemerkt, dass 1 Grundstück im Plangebiet (Die Anschrift ist der Verwaltung bekannt, wird jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt) sog. Altstandort ist, d.h. auf ihm befand sich früher ein Gewerbebetrieb mit möglichen Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers.

In der Umweltprüfung sind Aussagen zu dem Altstandort und ggf. zu anderen Altstandorten, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden aufzunehmen. In der Bauleitplanung ist die Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen und die erforderlichen Untersuchungen vor der bebauung der Grundstücke aufgrund der vorgenannten Bewertung darzustellen.

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

Zu a):

Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die entsprechende Verwendung dient der maßgeblichen Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die geplante Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebietes sind jedoch nicht auf jedem Grundstück die räumlichen Voraussetzungen für den Bau einer Zisterne gegeben. Daher wird die Maßnahme lediglich als Hinweis aufgenommen und empfohlen. Im übrigen ist im Einzelfall evtl. auch die Errichtung eines Sickerschachtes möglich. Grundsätzlich kann sich der Eigentümer eines Grundstückes von der Oberflächenwassergebühr befreien lassen, wenn er kein Oberflächenwasser in den Kanal leitet.

Was die gedrosselte Oberflächenwasserabgabe an den Kanal betrifft, so wird angemerkt, dass sich die zusätzliche Belastung nicht auf eine Straße, sondern auf die 4 angrenzenden Straßen verteilt. Außerdem enthält der Generalentwässerungsplan der Stadt Lampertheim bereits eine Sicherheitsreserve für Schmutz – und Oberflächenwasser. Grundsätzlich stellt der Bebauungsplan lediglich ein Angebot zur Hinterbebauung auf denjenigen Grundstücken, die die Voraussetzungen erfüllen, dar. Tatsächlich wird daher nur ein Teil der Eigentümer von der Möglichkeit der Hinterbebauung Gebrauch machen. Inclusive der befestigten Innenhöfe und Zufahrten wird - wie die Landschaftsplanung bereits festgestellt hat - durch die zusätzliche Bebauung nicht mehr versiegelt, als nach § 34 BauGB schon möglich gewesen wäre, so dass sich auch die Menge des Oberflächenwassers nicht nennenswert erhöht.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich jeder Grundstückseigentümer bzw. Bauherr grundsätzlich durch geeignete technische Maßnahmen gegen Rückstau im Kanal abzusichern hat.

Sollte es darüberhinaus im Einzelfall zu Komplikationen bei der Einleitung von Oberflächenwasser in den Kanal kommen, muss der Bauherr entsprechende technische Maßnahmen zur gedrosselten Oberflächenwasserabgabe vorsehen.

Zu b):

Es sind tatsächlich – so wie der Fachdienst Recht unter Ziffer 12 ausgeführt hat, 2 Grundstücke zu nennen. Ein Grundstück ist ein echter Altstandort und auf dem anderen befindet sich eine freie Tankstelle, die aber noch betrieben wird. Im Falle der Aufgabe dieser Tankstelle wird das Grundstück automatisch zum Altstandort. Aussagen zu der besonderen Altstandortsituation werden in der Begründung bzw. im Umweltbericht getroffen.

Die Maßnahmen, die durchzuführen sind, wenn auf den betroffenen Grundstücken Baumaßnahmen geplant werden, werden analog des Bebauungsplanes Nr. 104 als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach dem entsprechenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgt nach öffentlicher Bekanntmachung in den Presseorganen die Offenlage des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats.

gesehen:

(Schahn)

(Dr. Vonderheid)

Anlagen:

1. Planzeichnung und Legende
2. Satzungstext mit Hinweisen
3. Begründung incl. Umweltbericht