

Produkt:	09.01.01
Federführung:	FB 60 Bauen und Umwelt
Bearbeiter/in:	
Datum:	14.01.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	25.01.2021	
Ortsbeirat Hofheim	03.02.2021	
Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschuss	09.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

**Bebauungsplan Nr. 118 - 00 "Lindenstraße 46" hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss, Einleitung 11. Änderung des Flächennutzungsplans, Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Beschlussvorschlag:****Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:**

1. die erneute Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118-00 „Lindenstraße 46“,
2. die Einleitung des Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans „Lindenstraße 46“,
3. den vorgelegten Vorentwurf zum Bebauungsplan sowie den vorgelegten Änderungsvorentwurf zum Flächennutzungsplan bestehend aus Planzeichnungen, textlichen Festsetzungen sowie Begründung zu billigen,
4. mit dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Änderungsvorentwurf zum Flächennutzungsplan die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen.

**Sachdarstellung:**

Bereits im Jahr 2013 wurde wegen der beengten Verhältnisse das Bauleitplanverfahren für das Kia-Autohaus eingeleitet. Wesentliches Ziel der Bauleitplanung war daher die Vergrößerung der Betriebsfläche. Da sich die damals geplanten Erweiterungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich befanden, war zur Realisierung die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Wegen der enormen Kosten für die Realisierung entschied sich die frühere Eigentümerin, das Bauleitplanverfahren zunächst ruhen zu lassen.

Mittlerweile wird seitens des neuen Eigentümers ebenfalls wegen der beengten Verhältnisse eine Erweiterung der Ausstellflächen angestrebt. Zur Realisierung dieser Erweiterung ist ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

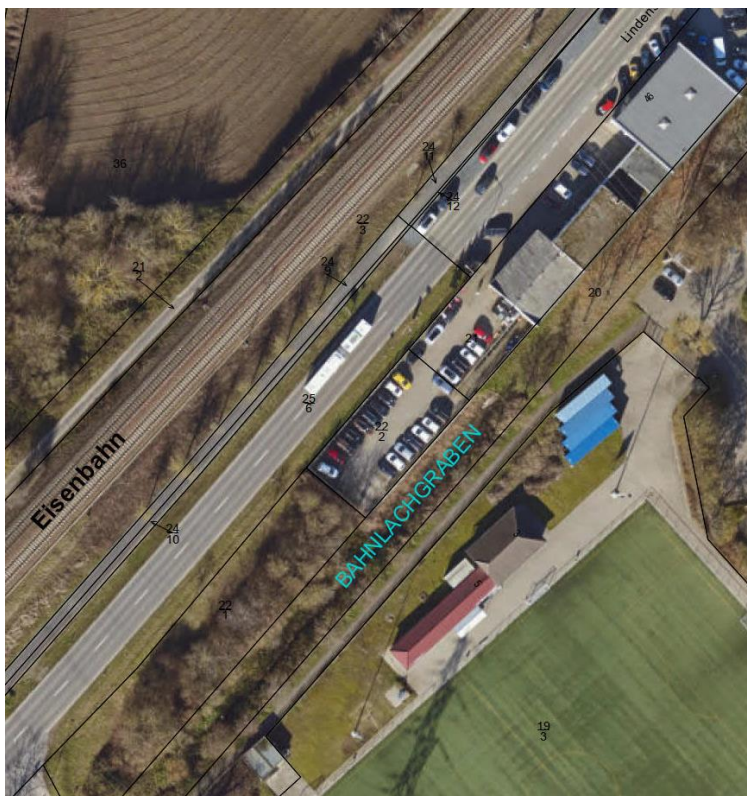
Die damalige Planung sah vor, die Erweiterungsfläche südlich der Bestandsausstellfläche – zwischen Bahnachgraben und Landesstraße - zu realisieren. Dies ist nach Rücksprache mit der Fachplanung - Obere und Untere Wasserbehörde – nicht möglich. Nach § 23 Hessischem Was-

sergesetz (HWG) ist von Gewässern (hier: Bahnlachgraben) im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen von 10 Metern einzuhalten. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens sind keine baulichen Anlagen und somit auch keine Ausstellflächen für PKWs möglich. Aufgrund des nun einzuhaltenden Gewässerrandstreifens von 10 m ab Böschungsoberkante, ist eine Erweiterung wie damals entlang des Bahnlachgrabens angedacht, nicht mehr möglich.

### Vorentwurf zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung

Bedingt durch die geänderten Anforderungen sieht die neue Planung eine Erweiterung der Ausstellfläche nun zwischen der Bestandsgehölzfläche und der Landesstraße vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst sowohl die neu geplante Ausstellfläche als auch den Bestand des Autohauses.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke Gemarkung Hofheim Flur 15 Nr. 21, 22/2, 22/1 sowie in Teilen 25/6. Die neue Ausstellfläche soll auf dem Flurstück 22/1 (Eigentum Stadt Lampertheim) sowie zu Teilen auf dem Flurstück 25/6 (Eigentum Land Hessen) errichtet werden. Bei der sich im Eigentum der Stadt Lampertheim befindlichen Teilfläche handelt es sich um eine Wiesenfläche mit 5 einzelnen Jungbäumen. Die Teilfläche, die sich aktuell noch im Eigentum des Landes Hessen befindet, wird aktuell als Straßenbegleitgrün der Landesstraße genutzt. Um die Ausstellfläche auf dem derzeitigen Straßenbegleitgrün zu realisieren, ist es erforderlich, dass die Fläche in das Eigentum der Stadt Lampertheim übergeht (Näheres hierzu unter Landesstraße/ Bauverbotszone).



Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten Ausstellfläche soll über eine zusätzliche Zufahrt entlang der Landesstraße erfolgen. Für den restlichen Bereich an der Landesstraße wird festgesetzt, dass keine Ein- und Ausfahrt möglich ist, um den Verkehrsfluss nicht zu stören. Das Plangebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Für den Bereich der Bestandsgebäude des Autohauses wird eine Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen sowie eine maximale Firsthöhe von 8 Metern festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in zwei unterschiedliche Bereiche (Index 1 und Index 2)

unterteilt. Innerhalb der überbaubare Grundstücksfläche mit dem Index 1 sind folgende Nutzungen zulässig: Ausstellungs- und Verkaufsräume/-gebäude für Kraftfahrzeuge, Werkstatt- und Servicegebäude, Lager, Autowaschanlage, Büroräume sowie PKW-Stellplätze. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Index 2 sind nur Stellplätze für PKW (Park- und Ausstellflächen) zulässig. Hochbauten werden hier ausgeschlossen.

Der Vorentwurf für die Flächennutzungsplanänderung sieht für das Plangebiet die Darstellung als „Sonderbaufläche“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ vor.

### **Landesstraße/ Bauverbotszone**

Der OD-Stein befindet sich aktuell auf der Höhe des Gebäudes des Kia-Autohauses. Aufgrund der aktuellen Lage des OD-Steins befindet sich die geplante Erweiterungsfläche innerhalb der Bauverbotszone nach § 23 Hessischem Straßengesetz (HStrG). Daher ist die Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze eine grundlegende Voraussetzung für die Realisierung der Ausstellfläche entlang der Landesstraße. Der OD-Stein soll daher in Richtung Ortsausgang auf Höhe des Feldweges verlegt werden. Bei der Verlegung der OD in Richtung Ortsausgang würde die Straßenbaulast der Fahrbahn, des Geh- und Radweges entlang der Landesstraße sowie des Straßenbegleitgrüns an die Stadt Lampertheim übergehen. Zudem würden, da die Stadt Lampertheim über 30.000 Einwohner hat, die genannten Grundstücke im Nachgang an die Übernahme der Straßenbaulast auch in das Eigentum der Stadt Lampertheim übergehen.

### **Kompensationsmaßnahme**

Bei dem angrenzenden Gehölzbestand/ Baumhecke Gemarkung Hofheim Flur 15 Nr. 22/1 handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme, deren Grundstücksankauf und Bepflanzung 1999 aus der naturschutzrechtlichen Ausgleichsabgabe, zum Zweck der Ortsrandeingrünung, gefördert wurde. Aufgrund der geplanten Teilnutzung des Grundstücks als PKW-Ausstellfläche können die vorhandene Wiese sowie 5 Bäume nicht erhalten werden. Die Baumhecke kann aufgrund des festgelegten Gewässerrandstreifens von 10 m, welcher baulich nicht genutzt werden darf, weitestgehend erhalten werden. Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in die Wurzelbereiche durch den Bau der vorgelagerten geschotteten PKW-Ausstellfläche, Störung der Fauna, durch Fahrzeugbewegungen und Besuchern sowie erforderliche Rückschnitte zur Verkehrssicherung ist jedoch von Beeinträchtigungen auszugehen. Die Fläche ist daher aufgrund der durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Eingriffe zu bewerten und vollständig gleichartig und gleichwertig an anderer Stelle zu ersetzen. Zur Absicherung der Nutzung des Grundstücks Gemarkung Flur 15 Nr. 22/1 als Ausgleichsfläche wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Hessen – Forstverwaltung – für Maßnahmen zum Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Grundbuch eingetragen. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

### **Weiteres Vorgehen**

Da die aktuelle Planung im Vergleich zur damaligen Planung zum Teil stark angepasst werden musste und da die damaligen bereits durchgeführten Verfahrensschritte (Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) mittlerweile zum Teil 7 Jahre zurückliegen, ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss sowie eine Wiederholung der bereits durchgeführten Verfahrensschritte erforderlich.

Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt werden. Nach erfolgtem Beschluss wird auf Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes die frühzeitigen Beteiligungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Fachdienst 60-3

Leitung Fachbereich 60  
gesehen:

Bürgermeister  
Zustimmung erteilt:

(Garbrecht)

(Wicke)

(Störmer)

Anlagen

- Planzeichnung zum Bebauungsplan
- Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Anhängen und Plausibilitätskontrolle