

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Herrn Schahn
Datum:	31.08.2006

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	25.09.2006	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	05.10.2006	
Stadtverordnetenversammlung	13.10.2006	

Bebauungsplan "Beethovenstraße/Wilhelm - von - Ketteler - Straße/Poststraße/Hagenstraße" (Nr.104);**hier: 1. Offenlage des Bebauungsplanes****2. Satzungsbeschluss****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. die von den Behörden und Trägern Öffentlicher Belange während der Offenlage des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen und Hinweise gemäß den Ausführungen in dieser Sitzungsvorlage zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen.
2. die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beethovenstraße/ Wilhelm – von – Ketteler – Straße/ Poststraße/ Hagenstraße gem. § 81 HBO als Satzung
3. die Integration dieser Satzung gem. § 9, Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan
4. den Bebauungsplan „Beethovenstraße/ Wilhelm – von – Ketteler – Straße/ Poststraße/ Hagenstraße“ in der Fassung vom 13.10.2006 als Satzung, die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und die Begründung zum Bebauungsplan

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 8.6.2006 die Offenlage des o.g. Bebauungsplaners beschlossen.

Nach erfolgter Öffentlicher Bekanntmachung in der Lampertheimer Zeitung und im Südhessen Morgen am 24.6.06 lag der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit von Montag, dem 3.7.06 bis einschl. Donnerstag, 3.8.06 während der Dienstzeiten für jeden offen.

Während der Offenlage wurden von Privatpersonen keine Anregungen vorgebracht.

Nachfolgend sind diejenigen Anregungen und Hinweise aufgeführt, die durch Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange während der Offenlegungsfrist vorgebracht wurden. Außerdem wurden noch diejenigen Stellungnahmen ausgewertet, die bei der bereits stattgefundenen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange verspätet eingegangen sind:

1. Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Die Behörde erklärt, dass nach Auswertung von Luftbildern keine Erkenntnisse darüber vorliegen, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern oder sonstigen Munitionsbelastungen zu rechnen ist. Daher ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, soweit entgegen der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst unmittelbar zu verständigen ist.

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen im Bebauungsplan aufgenommen.

2. Stadtwerke Lampertheim GmbH & Co KG (jetzt EnergieRied GmbH & Co KG)

Das Unternehmen teilt mit, dass die Wasser – und die Gasversorgung im Plangebiet über die bereits vorhandenen an die Straße grenzenden Grundstücke gesichert ist. Es ist sicherzustellen, dass bei Pflanzungen von Bäumen die im technischen Regelwerk GW 125 genannten Mindestabstände zu Leitungen eingehalten werden.

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

Nach Auskunft des Energieversorgungsunternehmens kann es auch vorkommen, dass auf den Privatgrundstücken (im sog. Vorgartenbereich) Abstände zu Gas – und Wasserzuführungsleitungen einzuhalten sind. Daher wird der Hinweis zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen im Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die Behörde bezieht sich auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger Öffentlicher Belange und hält diejenigen Anregungen, die diesbezüglich nicht berücksichtigt wurden, nach wie vor aufrecht.

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

Zu den seinerzeit nicht berücksichtigten Anregungen wird auf die Ausführungen in der Sitzungsvorlage zur Offenlegung und die daraus erfolgte Beschlussfassung verwiesen. Es wird noch der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Grundstücksteilungen die Zufahrt zu den Hintergebäuden per Baulast zu sichern ist. Ansonsten ergibt sich kein erneuter Handlungsbedarf.

4. Regierungspräsidium Darmstadt

- a) Aus **regionalplanerischer** Sicht ergeben sich keine Bedenken.
- b) Aus Sicht von **Natur – und Landschaftspflege** wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.
- c) Die **Abteilung Umweltamt Darmstadt** weist auf das Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins hin, in dem das Plangebiet liegt. Es werden im folgenden die damit verbundenen Vorsorgemaßnahmen im Falle eines Deichbruches angesprochen. Neben dem bereits erfolgten Hinweis auf das Risiko-Überschwemmungsgebiet im Bebauungsplan wird gem. § 13, Abs. 3 Hessisches Wassergesetz noch eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes gefordert.
- d) Aus Sicht des **Bodenschutzes** wird festgestellt, dass 2 Grundstücke im Geltungsbereich sog. Altstandorte sind. (Die beiden Grundstücke sind der Verwaltung bekannt, werden jedoch aufgrund der Tatsache, dass Vorlagen der Öffentlichkeit zugänglich sind, nicht genannt.) Auf einem der betroffenen Grundstücke befand sich zum einen bis 1975 eine Kohlenbezugsgenossenschaft, die sich mit dem gemeinschaftlichen Einkauf von Brennstoffen befasste. Auf dem Grundstück wurde in erster Linie Kohlenhandel betrieben. Zum anderen existierte auf einem der Grundstücke bis 1988 ein Großhandel mit Molkereiprodukten.

Die Behörde kann dem Bebauungsplan nur dann zustimmen, wenn im Falle von zukünftigen Bautätigkeiten auf den betroffenen beiden Grundstücken

- eine Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene Nutzung bei Altflächen vorgenommen wird; den Grundstücke die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt werden;
- aufgrund der vorstehend genannten Bewertung vor der Bebauung der betreffenden Grundstücke die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt werden;

- bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen die Auswirkungen auf mögliche Neu – und Anbauten untersucht werden;
 - bei Sanierungsmaßnahmen von festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen die Auswirkungen auf mögliche Neu – und Anbauten untersucht werden.
- e) Zum Thema „**Grundwasser**“ wird auf den bestehenden Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“ und die darin enthaltenen Vorgaben hingewiesen. Im Rahmen der Umsetzung dieses Planes sind Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei zukünftigen Bautätigkeiten zu berücksichtigen sind.
- Aufgrund der bei der Behörde vorliegenden Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist dahingehend zu konkretisieren. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Grundwasserstände zu untersuchen. Die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen sind zu beachten. Es wird empfohlen, aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden die Festsetzungsmöglichkeit von maximalen Einbindetiefen für Gebäuden zu nutzen.
- f) Aus den Fachbereichen **Abwasser/Gewässergüte, Immissionsschutz** und **Bergaufsicht** werden keine Anregungen vorgebracht.

Stellungnahme der Stadt Lampertheim:

- Zu b) Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden bereits bei in der Vorlage zur Offenlage des Bebauungsplanes behandelt und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 8.6.06 ein entsprechender Beschluss gefasst. Daher besteht kein erneuter Handlungsbedarf.
- Zu c) Der Anregung, den Bebauungsplan hinsichtlich des Risikoüberschwemmungsgebietes zu kennzeichnen, wird entsprochen. Die Kennzeichnung des Bebauungsplanes ist bereits vorgenommen worden.
- Zu d) Die von der Behörde angeführten vier Kriterien im Falle einer Bebauung auf den in Frage kommenden Grundstücken werden in die Hinweise auf dem Bebauungsplan aufgenommen. Nach telefonischer Rücksprache ist die Behörde damit einverstanden.

Zu e) Da an den Ausführungen des RP auffallend war, dass im Plangebiet von hohen Grundwasserständen ausgegangen muss, wurde hierzu eine telefonsiche Rücksprache geführt. Dabei wurde von der Behörde mitgeteilt, dass selbstverständlich im Plangebiet **nicht** von besonders hohen Grundwasserständen ausgegangen werden müsse. Tatsächlich sei es so, dass hier – wie in den übrigen Stadtgebieten auch – zum Teil von erheblich schwankenden Grundwasserständen auszugehen ist. Insofern sei die Stellungnahme zu korrigieren. Es wird auch nicht als notwendig erachtet, konkrete Grundwasserstände aus der Vergangenheit und der Gegenwart z.B. in der Begründung zum Bebauungsplan zu nennen, da der Zeitpunkt von möglichen neuen Bauvorhaben nicht vorhersehbar sei. In diesem Zusammenhang sei es auch nicht ratsam, konkrete maximale Einbindetiefen im Bebauungsplan festzusetzen. Daher wird es insgesamt als ausreichend angesehen, wenn zum einen der Bebauungsplan derart gekennzeichnet wird, dass im Plangebiet mit erheblich schwankenden Grundwasserstände zu rechnen ist. Zudem wird ein Hinweis mit dem Inhalt in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Bauherr bzw. sein Planer verpflichtet ist, bei der Planung einer baulichen Anlage die Grundwasserstände zu prüfen, die erforderlichen Schlüsse aus dem Ergebnis zu ziehen, die Einbindetiefe des Gebäudes danach auszurichten und sonstige erforderliche bauliche Vorkehrungen zu treffen. Ein solcher Hinweis wurde in den bebauungsplan aufgenommen.

Soweit erforderlich, wird die Ziffer 7 (Sonstige Belange) der Begründung zum Bebauungsplan bezüglich der vorgenannten zusätzlichen Hinweise ergänzt.

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung den Satzungsbeschluss gefasst hat, wird dieser in der örtlichen Presse veröffentlicht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

gesehen:

(Schahn)

(Dr. Vonderheid)

Anlagen:

1. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
2. Bebauungsplanzeichnung (verkleinert)
3. Satzungstext und Hinweise
3. Begründung zum Bebauungsplan incl. Umweltbericht