

# Bauleitplanung

## Stadt Lampertheim

**Flächennutzungsplan-Änderung und  
Bebauungsplan Nr. 118-00  
„Lindenstraße 46“,  
Gemarkung Hofheim**

### Ziele und Zwecke der Planung

#### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>

## 1. Veranlassung

Bereits in 2013 wurde wegen der beengten Verhältnisse das Bauleitplanverfahren für das seit vielen Jahren ansässige Autohaus eingeleitet. Wesentliches Ziel der Bauleitplanung war die Vergrößerung der schon damals sehr beengten Betriebsfläche.

Die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden durchgeführt. Wegen der enormen Kosten für die Realisierung entschied sich die frühere Eigentümerin, das Bauleitplanverfahren zunächst ruhen zu lassen. Zu dieser Entscheidung trug auch bei, dass in 2017 ein weiteres Kia-Autohaus in Worms, 6 km entfernt, entstehen sollte.

Zwischenzeitlich wurde das Autohaus verkauft und trotz der zusätzlichen Konkurrenz der gleichen Automarke in Worms erhöhten sich die Verkaufszahlen von Neu- und Gebrauchtwagen. Hierdurch stiegen auch die Reparaturannahmen.

Kia gehört zu den Autoherstellern, die ihren Vertragshäusern Vorgaben über die Mindestabnahme von Neufahrzeugen machen. Bereits in 2013 wurde diese Vorgabe von 122 auf 175 Neufahrzeuge erhöht.

Eine weitere Erhöhung erfolgte in 2019 für den Zeitraum ab 2020. Nun müssen 196 Neufahrzeuge verkauft werden. Es müssen gemäß Vorgabe des Herstellers ab 2020 mindestens immer 35 Neufahrzeuge auf dem Hof des Händlers stehen. Sobald eines dieser Fahrzeuge verkauft ist, muss dieses ersetzt werden. Durch diese Erhöhung müssen auch zusätzliche Vorführgewagen vorgehalten werden. Daraus resultiert wiederum ein größerer Flächenbedarf für Gebrauchtwagen, zum Beispiel durch Übernahme der Altfahrzeuge der Käufer.

Durch diese zusätzlichen Vorgaben von KIA und der 7 Jahresgarantie (allerdings mit Verpflichtung für 7 Jahre: Wartung der Fahrzeuge beim KIA-Vertragshändler) steigt auch die Anzahl der Fahrzeuge, die gewartet und repariert werden müssen. Diese Vorgaben erfordern heute umso mehr eine Erweiterung.

In folgender Tabelle ist die Entwicklung des Autohauses einschließlich der Vorgaben des Herstellers Kia tabellarisch zusammengestellt.

**Tabelle:** Verkaufs- und Mitarbeiteranzahlen des Autohauses im Zeitraum 2013 - 2020

	<b>Bis 2013</b>	<b>Bis 2018</b>	<b>Bis 2019</b>	<b>Ab 2020</b>
Verpflichtung Neufahrzeuge vorhalten	15	22	28	35
Verpflichtung Vorführgewagen vorhalten	6	8	9	11
Verpflichtung Verkauf Neuwagen	122	175	184	196
verkaufte Gebrauchtwagen	80	120	260	280 (Prognose)
Zahl der Mitarbeiter	8	10	15	17

Mit weiteren Vorgaben des Herstellers ist nicht zu rechnen, da die angestrebte prozentuale Sättigung des Marktes erreicht ist.

Wegen der beengten Verhältnisse sind bereits Flächen auf benachbarten Grundstücken angemietet worden. Auf dem Gelände des angrenzenden Sportplatzes stehen daher 2 Container,

die für die Reifenlagerung genutzt werden. Dies ist nicht dauerhaft möglich und daher nur für einen kurzen Zeitraum vorgesehen.  
Besondere Engpässe gibt es, wenn durch Sattelzug die Neufahrzeuge angeliefert werden.

Die Vorlaufzeit für Werkstatttermine liegt derzeit bei für den Kunden nicht akzeptablen 4 Wochen. Die Vergrößerung der Werkstattkapazität ist durch den Bau von 2 zusätzlichen Arbeitsplätzen bereits in 2020, unabhängig vom Bauleitplanverfahren, geplant. Die Baugenehmigung wird versucht, nach § 34 BauGB zu erhalten.

In 2020 wurde darüber hinaus eine Ladesäule für das zeitgleiche Laden von 2 Elektrofahrzeugen aufgestellt. Dies ging zu Lasten von 2 Stellplätzen.

Der Eigentümer des Autohauses strebt wegen der beengten Verhältnisse eine Erweiterung an, die auch wegen der Vorgaben des KIA-Autohauses dringend erforderlich ist. Hierfür sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Südwesten des Stadtteils Hofheim im Flur 15 und werden von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

- Im Nordwesten: Bahntrasse
- Im Nordosten: L 3216 und Straße „Am Sportplatz“
- Im Südosten: Bahnlachgraben (nicht dauerhaft wasserführender Wegeseitengraben)
- Im Südwesten: L 3216 und Wirtschaftsweg

## 3. Entwicklungsgrundsatz und Verfahren

Die Flächen sind im Regionalplan und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

Art	Regionalplan	Flächennutzungsplan
Baugebiet	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Gemischte Baufläche (vorhandenes Autohaus) sowie Grünfläche (geplante Erweiterungsfläche)

Eine Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft ist zur Siedlungserweiterung grundsätzlich möglich. Dies trifft umso mehr zu, da die Flächen des Geltungsbereiches aufgrund des schmalen Zuschnittes nicht für eine Bewirtschaftung geeignet sind und die geplante Nutzung direkt an die vorhandene angrenzt. Die Flächen haben für die Landwirtschaft keine Bedeutung. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Regionalplanung wird daher als gegeben angesehen.

Der Geltungsbereich wird zusätzlich von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

In diesen Gebieten sollen gem. Regionalplan grundsätzlich die Kalt- und Frischluftentstehung und der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden. Sie sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden und der Ausstoß lufthygienisch belastender Stoffe soll vermieden werden.

Durch die geplante Bebauung im sonstigen Sondergebiet mit Index 1 wird lediglich die vorhandene Bebauung geringfügig in Richtung Südwesten erweitert. Durch die Neuanlage der Stellplätze wird es zu einem geringfügigen Temperaturanstieg im Gebiet kommen, welcher jedoch aufgrund seiner Kleinflächigkeit keine Auswirkungen auf das Klima hat. Diese Auswirkungen sollen darüber hinaus durch die Anlage von Gehölzflächen ausgeglichen werden.

Wesentliche negative Auswirkungen auf den Kaltlufttransport und das Klima sind daher durch die geplante Bebauung, auch da keine Flächen verbaut werden, die maßgeblich zur Kaltluftentstehung bzw. zum Kaltlufttransport beitragen, nicht zu erwarten.

Die bereits in 2013 durchgeführten Verfahrensschritte des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden wiederholt, da diese zwischenzeitlich 7 Jahre zurückliegen.

#### **4. Planung**

Die ausgewiesenen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ dienen der Unterbringung eines Kraftfahrzeug-Handels sowie von Reparaturwerkstätten.

Das sonstige Sondergebiet „Autohaus“ mit Index 1 umfasst vor allem die vorhandenen Büro-, Ausstellungs- und Verkaufsgebäude sowie Werkstatt- und Servicegebäude. In diesem Gebiet soll auch der geplante Werkstattanbau errichtet werden.

Die Freiflächen werden bereits seit Jahren als Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Park- und Ausstellungsflächen) genutzt. Diese Nutzung ist teilweise auf nachfolgendem Foto erkennbar.



Foto: Vorhandene Pkw-Stellflächen, Blick aus Richtung Süden in Richtung Norden

Da im sonstigen Sondergebiet „Autohaus“ mit Index 2 lediglich die Anlage von geschotterten Stellplätzen geplant ist, wurde die zulässige Nutzung entsprechend beschränkt.

Die Stellplätze (Aufstell- bzw. Verkaufsfächen der Fahrzeuge) sind wesentlicher Bestandteil der Hauptnutzung der Sondergebiete und wurden daher als überbaubare Fläche dargestellt. Durch textliche Festsetzung wurde, damit keine weitere bauliche Nutzung entstehen kann, die Nutzung des sonstigen Sondergebietes mit Index 2 auf Stellplätze für PKW beschränkt. Hochbauten sind daher auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe von 8 m ist aus Sichtschutzgründen festgesetzt worden, wobei diese durch technisch bedingte Aufbauten überschritten werden darf.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die in den Geltungsbereich aufgenommene Lindenstraße (L 3261) sichergestellt.

Auf die Eintragung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Bebauungsplan wurde nach Vorabstimmung mit Hessen-Mobil verzichtet, da eine Verlegung der Ortsdurchfahrt an den südwestlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen ist. Die geplante Ortsdurchfahrt wurde daher ebenfalls in den Bebauungsplan als „OD neu“ aufgenommen.

Am äußersten südwestlichen Rand des Geltungsbereiches kreuzt eine 110/220 KV-Höchstspannungsfreileitung den Geltungsbereich. Sie wurde in die Planzeichnung, einschließlich beidseitigem Schutzstreifen von 16 m, aufgenommen.

In diesem Bereich dürfen nur Gehölze gepflanzt werden, deren Endwuchshöhe 10 m nicht überschreitet, damit es zu keinen Beeinträchtigungen der Freileitung kommen kann.

Zum Schutz der im Geltungsbereich nachgewiesenen Vogelarten wurde, gem. der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, festgesetzt, dass die Baufeldräumung bzw. Rodung der Bäume nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden dürfen.

Der Geltungsbereich liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins. Beim Versagen eines Deiches ist daher grundsätzlich die Überschwemmung möglich. Durch geeignete bautechnische Maßnahmen ist dem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entgegenzuwirken.

Auch handelt es sich um eine vernässungsgefährdete Fläche, so dass für die Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zutreffen sind. Es ist mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen.

Die Eingriffe sind auszugleichen. Es müssen daher im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Die Ausgleichsfläche wird vor der öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan übernommen.

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung genehmigt ist.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

14.01.2021

#### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

