



Textteil zum Bebauungsplan BO 57 „Westlich der Fehlheimer Straße und der Promenadenstraße“

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten textlichen Festsetzungen betreffen hinsichtlich ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen der Bebauungspläne „BO 35 für den Bereich zwischen Rodensteinstraße, Fehlheimer Straße, Taubertsgasse, Niederwaldstraße und Teichstraße“, „BO 33 für das Gebiet zwischen Promenadenstraße, Rodensteinstraße und Bahnhofstraße“ sowie „BO 33 2. Änderung Villa Auler“.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Änderungen werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt. Der sonstige Festsetzungsgehalt der Bebauungspläne BO 33 und BO 35 bleibt durch die hier vorliegende Bauleitplanung unverändert und somit bestehen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Besonderes Wohngebiet (WB)

Es wird bestimmt, dass die in besonderen Wohngebieten (WB) nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zulässig sind. Außerdem sind Einzelhandelbetriebe mit überwiegend erotisch / sexuellem Angebot nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 unzulässig.

Mischgebiet (MI 1 & MI 2)

Es wird bestimmt, dass die in Mischgebieten (MI) nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zulässig sind. Außerdem sind Einzelhandelbetriebe mit überwiegend erotisch / sexuellem Angebot nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 unzulässig.

Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3, MK 4)

Es wird bestimmt, dass die in Kerngebieten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemeinen zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zulässig sind. Außerdem sind Einzelhandelbetriebe mit überwiegend erotisch / sexuellem Angebot nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 unzulässig.

In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind die in § 7 Abs. 2 BauNVO Nr. 5 und § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen).

In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Im Kerngebiet MK 2 ist eine Wohnnutzung nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 und § 7 Abs. 4 BauNVO)



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BO 57

„Westlich der Fehlheimer Straße

und der Promenadenstraße“

Begründung

Satzung

November 2014

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Schlüsselnr. GIS: 006-31-02-2975-004-BO57-00



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7 Löwenhofstraße 5

64653 Lorsch 55116 Mainz

Fon: 06251 - 584 783 0 mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1 www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS.....	2
2	RÄUMLICHE LAGE UND GELTUNGSBEREICH	7
3.	AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	13
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	15
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	16
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	18
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
7	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	19
7.1	Eingriffsregelung	19
7.2	Umweltprüfung	19



1 Anlass und Planungserfordernis

Die Bensheimer Innenstadt zeichnet sich durch ihr ansprechendes Stadtbild mit historischer Bausubstanz aus. Hier sind große und kleine Einzelhandelsbetriebe in einem vielfältigen Branchenmix zu finden, der durch Gastronomiebetriebe aller Art ergänzt wird.

Dem Innenstadtbereich obliegt dabei mit seiner lebendigen Fußgängerzone und liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und der dort angesiedelten Nutzungsvielfalt mannigfaltige Aufgaben. In Innenstädten wird eingekauft, es wird gearbeitet und auch gewohnt. Innenstädte sollen sowohl den Wunsch nach einem sonntäglichen Schaufensterbummel der Familie, einschließlich dem Besuch eines Straßencafés befriedigen, als auch den abwechslungsreichen Einkauf für den täglichen und den langfristigen periodischen Bedarf ermöglichen. Eine starke Prägung durch den Einzelhandel trägt dabei wesentlich zur Attraktivität der Innenstadt bei. Im freien Spiel der Kräfte muss sich der Einzelhandel in der Bensheimer Innenstadt zunehmend gegen die Konkurrenz im Umland behaupten. Ein Verlust der Angebotsvielfalt führt folglich zu einer Verminderung der Attraktivität für den Kunden, was eine negativ Spirale in Gang setzt, die letztendlich zu einer Schwächung der Innenstadtfunktion führt. Darum ist es für die Stadt Bensheim von fundamentaler Bedeutung die Einkaufsattraktivität der Bensheimer Innenstadt zu sichern und – wenn möglich – noch auszubauen.

In den letzten Jahren ist in den traditionellen Geschäftslagen Bensheims, insbesondere auch in dem Bereich des städtischen Empfangsraumes am Bahnhof als Teil der Innenstadt ein Prozess zu beobachten bei dem immer mehr Geschäfte in den guten Einkaufslagen durch Vergnügungsstätten und Wettbüros ersetzt werden.

„Vergnügungsstätte“ im planungsrechtlichen Sinn ist ein „Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung des Besuchers im Vordergrund steht und bei denen in unterschiedlicher Ausprägung der Sexual-, Spiel- und/oder der Geselligkeitstrieb für eine gewinnbringende Freizeitunterhaltung angesprochen oder auch ausgenutzt wird“. Unter diese Definition fallen folglich regelmäßig auch Wettbüros soweit Anreize für den Verbleib im Geschäftsbereich bestehen und nicht nur ein bloßes Ladengeschäft, wie z. B. eine Toto- und Lottoannahmestelle betrieben wird. Auch bei Wettbüros steht die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund (vgl. NVwZ – RR 2009, 143; VG Gießen, Beschluss vom 08.09.2009 – 1 L 1325/09, VGH Kassel, Beschluss vom 25.08.2008 – 3 UZ 2566/07).

Nicht den Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinn zuzuordnen sind Verkaufsstellen für Sex-Artikel (Sex-Shops) und Videotheken, sofern keine Filmvorführungen stattfinden bzw. keine Videokabinen installiert sind. Sie sind planungsrechtlich als Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden zu behandeln. (Vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, Losebl. (Stand Jan. 2011), § 4a Rn. 69.)

Bestimmte Vergnügungsstätten, insbesondere AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Wettbüros und andere Vergnügungsstätten, deren Zweck auch der Bedienung der erotisch / sexuellen Interessen ihrer Besucher dient, besitzen gegenüber dem Einzelhandel den Wettbewerbsvorteil, nicht an Ladenöffnungszeiten gemäß Laden-

schlussgesetzt gebunden zu sein. Somit sind sie oftmals in der Lage wesentlich höhere Mieten zu zahlen bzw. größere Verkaufsflächen zu finanzieren, was eine Spirale in Gang setzen kann, an deren Ende der traditionelle Einzelhandel möglicherweise die geforderten Mieten nicht mehr bezahlen kann und daher abwandert. Dies kann Leerstände oder neuerliche Vergnügungsstätten zur Folge haben. Ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ kann ausgelöst werden. Der „Trading-Down-Effekt“ ist eine Auswirkung, die dann eintritt, wenn bestimmte Anlagen, die höhere Mietpreise zu zahlen in der Lage sind, den traditionellen Einzelhandel verdrängen und/oder durch ihr Erscheinungsbild und/oder ihren Zweck zu einer Niveauabsenkung eines Gebietes führen, die erwünschte Käuferschichten abwandern lässt, was wiederum zur Schließung weiterer traditioneller Betriebe führt, bis schließlich ein Gebiet zum reinen Vergnügungsviertel „umkippt“. In der Praxis zeigen sich die Folgen des Effektes vor allem in den sog. „Bahnhofsvierteln“. Dieser Effekt setzt eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen und des sozialen Umfeldes in Gang. Diese Niveauabsenkung führt letztendlich auch zur Gefährdung der Wohnruhe und der zu stärkenden Wohnfunktion im Stadtzentrum. Neben den Vergnügungsstätten können auch bestimmte Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotische / sexuellem Angebot eine solche Niveauabsenkung herbeiführen.

Um den beschriebenen Gebietscharakter des historischen Stadtkerns von Bensheim mit seiner Vielfalt und Akzeptanz bzw. Attraktivität für die Bewohner als Versorgungsstandort sowie Touristenmagnet zu erhalten und einen Trading-Down-Effekt zu unterbinden, hat die Stadt Bensheim als Plangeberin daher bereits in der Vergangenheit von ihrem Recht zur Planung Gebrauch gemacht und Änderungen an den bestehenden Bebauungsplänen durchgeführt. Dabei wurden Nutzungen die unter den Oberbegriff der Vergnügungsstätten fallen nach § 1 (5) und (6) i. V. m. (9) BauNVO für bestimmte Bereiche ausgeschlossen. Um den städtischen Empfangsraum im Bereich zwischen Bahnhof und historischer Altstadt zu sichern soll alsdann ein weiteres Mal von dieser Regelung Gebrauch gemacht werden. Zusätzlich sollen, für den von der vorliegenden Planung betroffenen, besonders schützenswerten Bereich des Stadtkerns Bensheims, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch / sexuellem Angebot ausgeschlossen werden.

Es ist weiter im städtebaulichen Interesse, ein Gleichgewicht zwischen kommerzieller Vermarktung und dem Erhalt des Stadt- und Straßenbildes zu finden. So wurde am 29.03.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung eine Bausatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Bensheimer Innenstadt beschlossen, durch die eine Harmonisierung des baulichen Bestandes und eine städtebauliche Aufwertung in dem betroffenen Gebiet, südlich der Rodensteinstraße erfolgen soll.

Ziel jeder Stadtplanung muss es sein, die städtebauliche Ausgewogenheit der unterschiedlichen Nutzungen herzustellen, ihre Qualität und Quantität städtebaulich zu gewichten und entsprechend dem örtlichen Bedarf unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte - Festsetzungen zu treffen, sofern durch eine mögliche negative Entwicklung in dem einen oder anderen Bereich ein Planungsbedarf entsteht. Diesem Ziel wird die Stadt Bensheim mit der vorliegenden Planung gerecht.

Mit der vorliegenden Planung sollen aus Sicht der Stadt Bensheim als Plangeberin folgende Ziele erreicht werden:

- Standortsicherung und Aufwertung von Einzelhandel und Dienstleistung.
Vergnügungsstätten und bestimmte Einzelhandelsbetriebe können durch ihre Anzahl und räumliche Konzentration insbesondere traditionelle Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus den zentralen Innenstadt- und Hauptgeschäftsbereichen verdrängen, dadurch die Angebotsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche vermindern, das geschäftliche Niveau dieser Bereiche absinken lassen und sie etwa zu reinen Vergnügungsvierteln „umkippen“ lassen.
- Verhinderung des Trading-Down-Effekts, in der Rechtsprechung auch als besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO anerkannt, der die Feindifferenzierung zwischen einzelnen Unterarten der Vergnügungsstätten rechtfertigt (BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08). Trading-Down-Effekte können auch den Charakter von Mischgebieten und besonderen Wohngebieten entwerten, sodass auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten allgemein oder von ganz bestimmten Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben in diesen Gebieten städtebaulich gerechtfertigt werden kann.
- Sicherung der Funktion der Stadt als Mittelzentrum.
- Sicherung von schutzbedürftigen Anlagen wie Schulen und religiösen Einrichtungen.
- Erfüllung der Ansprüche der Bewohner und Besucher aller Altersgruppen an die Attraktivität der Innenstadt.
- Erhaltung der Nutzungsvielfalt der Innenstadt und Entgegenwirken von gegenseitigen Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Nutzungen.
- Sicherung und Ausbau der Innenstadt als Wohnstandort.
- Sicherung des städtischen Empfangsraumes.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Bensheim Ost „BO 57 westlich der Fehlheimer Straße und der Promenadenstraße“ werden die Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne „BO 33 für das Gebiet zwischen Promenadenstraße, Rodensteinstraße und Bahnhofstraße, „BO 33 2. Änderung Villa Auler“ und „BO 35 für den Bereich zwischen Rodensteinstraße, Fehlheimer Straße, Taubertsgasse, Niederwaldstraße und Teichstraße“ zu einem Geltungsbereich zusammengefasst. In den angrenzenden Bebauungsplänen ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten bereits festgesetzt (zuletzt durch Bebauungsplan BO 23 östlich des Plangebietes) oder es grenzen Positivflächen an (westlich vor dem Bahnhof), die im Vergnügungsstättenkonzept ausgewiesen sind und in denen Vergnügungsstätten zulässig sind oder die Bereiche sind nach § 34 zu beurteilen. Daher sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne BO 33 und BO 35 in der Umgebung die letzten Bebauungspläne, die eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in einer durch das Vergnügungsstättenkonzept ausgewiesenen Negativfläche durch Festsetzungen ermöglichen. Diese Regelungslücke in direkter Nähe zur Innenstadt muss daher umfassend geschlossen werden. Dies ist durch die Zusammenfassung der beiden Geltungsbereiche und dem gleichzeitigen Ausschluss von Vergnügungsstätten möglich.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich auch aus den angrenzenden Nutzungen. Hier sind Wohngebiete und Kern-/ bzw. Mischgebiete zu finden. In den Wohngebieten ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten wegen fehlender Zulässigkeit nicht notwendig und in den anderen Gebieten sind Vergnügungsstätten bereits ausgeschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes BO 57 soll die Neuordnung der Art der baulichen Nutzung unter Anwendung der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung der BauNVO erfolgen. [Novellierung des Bauplanungsrechts (BauGB und BauNVO) durch das am 30.07.2011 in Kraft getretene „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinde sowie das Gesetz zur „Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 21.06.2013]. Die bestehenden Bebauungspläne behalten ihre Rechtsgültigkeit, lediglich die Art der baulichen Nutzung wird angepasst. Auch wird ihre räumliche Abgrenzung nicht verändert. Die bestehenden Gebietskategorien der Bebauungspläne BO 33 und BO 35 wurden im hier vorliegenden Bauleitplanverfahren überprüft. Im Rahmen der Überprüfung wurde festgestellt, dass sich die Gebiete entsprechend der jetzigen Zielsetzung bauplanungskonform entwickelt haben. Somit können die Gebietskategorien weiterhin entsprechend festgesetzt werden. Eine Veränderung der Baugebiete liegt nicht vor. Lediglich Kennzahlen (MI „1“, MI „2“) wurden der Übersichtlichkeit und der besseren Lesbarkeit des Planes wegen dargestellt. Durch die neue Festsetzung der Baugebiete ist zukünftig die BauNVO 1990 statt der von 1977 anzuwenden. Dadurch ergeben sich folgende Veränderungen für die Art der baulichen Nutzung:

- In Kerngebieten sind jetzt „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ zulässig.

Es treffen Beschwerden ein, die darauf hindeuten, dass eine Gebietsverträglichkeit dieser Nutzung heutzutage nicht mehr gegeben ist. Durch die Anpassung an die gültige BauNVO erfolgt also auch eine Anpassung der Gebietskategorien an heute gültige Konventionen. Die bestehenden Gebiete wurden auch hinsichtlich der vorhandenen Nutzungsstrukturen untersucht. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass sich die Gebiete entsprechend den Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne entwickelt haben (keine Erteilung von Ausnahmen / Befreiungen von der Art der baulichen Nutzung) Daher werden die Gebiete auch weiterhin so festgesetzt. Zusätzlich soll im Zuge der Zusammenfassung der Bebauungspläne das am 22.04.2009 vom Magistrat der Stadt Bensheim beschlossene Vergnügungsstättenkonzept umgesetzt werden. Das Vergnügungsstättenkonzept benennt sowohl Positiv- als auch Negativflächen bezüglich der Neuansiedlung und dem Betrieb von Vergnügungsstätten und verfolgt dabei die städtebaulichen Ziele:

- Schutz des Branchenmixes des Einzelhandels und damit die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung,
- Verhinderung des „Trading-Down-Effekts“,
- Stärkung der Geschäftsbereiche,
- Schutz des Gebietscharakters unter Erhalt der Eigenart der Quartiere und Stadtteile,
- Verhinderung eines Absenkens des Gebietsniveaus und damit einhergehende Strukturveränderungen,

- Schutz der Funktion „Wohnen“,
- Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf innerstädtische Wohngebiete,
- Schutz von schutzbedürftigen Anlagen wie Bildungs-, Kultur-, oder religiösen Einrichtungen,
- Verhinderung einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes in sensiblen Bereichen.

In diesem Vergnügungsstättenkonzept wird die betroffene Fläche des Plangeltungsbereiches als Negativfläche ausgewiesen und somit ein Ausschluss von Vergnügungsstätten durch den Bebauungsplan empfohlen.

Von diesem Hintergrund erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung bezüglich der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Wettbüros. Dadurch sollen Nutzungen, die unter dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten bzw. Wettbüros einzuordnen sind nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Weiterhin sollen bestimmte Einzelhandelsbetriebe die ähnlich negative Auswirkungen auf das Gebiet haben nach §1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden.

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt direkt am westlichen Eingangsbereich zur Kernstadt Bensheims und grenzt an den historischen Stadtkern. Neben dem Wohnen ist dieser Kernstadtbereich vor allem durch eine gemischte Nutzung entlang der Hauptverkehrsachsen (Darmstädter Straße, Heidelberger Straße, Friedhofstraße) geprägt. Innerhalb dieser gemischt genutzten Flächen sind neben dem Wohnen zahlreiche anderweitige Nutzungen wie Friedhöfe, Kirchen und Schulen angesiedelt. Westlich des Plangebiets liegt der Hauptbahnhof von Bensheim und wenige Meter von hier ausgehend beginnt in östlicher Richtung die Fußgängerzone, welche sich über den gesamten Altstadtbereich erstreckt. Aufgrund der zentralen Lage und der Attraktivität des historischen Baubestandes hat sich in der Innenstadt eine Vielzahl traditionellen Einzelhandels angesiedelt, welcher den kurzfristigen, mittelfristigen aber auch den langfristigen Bedarf für Bensheim bereitstellt. Wichtige Dienstleistungen, wie Banken und Versicherungen sowie gastronomische und kulturelle Einrichtungen haben hier ebenfalls Standort bezogen.



Abbildung 1 Lage des Plangebiets



Abbildung 2 nördlicher Plangeltungsbereich



Abbildung 3 südlicher Plangeltungsbereich



Abbildung 4 kleinteilige Wohnbebauung in der Taubertsgasse

Der Plangeltungsbereich umfasst ein Gebiet, welches von der Bahnhofstraße im Süden, der Rodensteinstraße, der Teichstraße sowie der Niederwaldstraße im Westen, der Taubertsgasse im Norden und der Fehlheimer Straße und Promenadenstraße im Osten umschlossen wird. Dabei durchschneidet die Rodensteinstraße (Bundesstraße 3 zwischen Darmstadt und Heidelberg sowie Bundesstraße 47 zwischen Worms und Michelstadt), als überörtlich bedeutende Verkehrsstraße mit hohem Durchgangsverkehr das Plangebiet mittig von West nach Ost und teilt dieses faktisch in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Der nördliche Teilbereich ist dabei hauptsächlich durch kleinteiliges und innenstadtnahes Wohnen geprägt mit gewerblicher Nutzung entlang der Fehlheimer und Rodensteinstraße. Im südlichen Bereich dominieren die großteiligen und aufgelockerten Strukturen

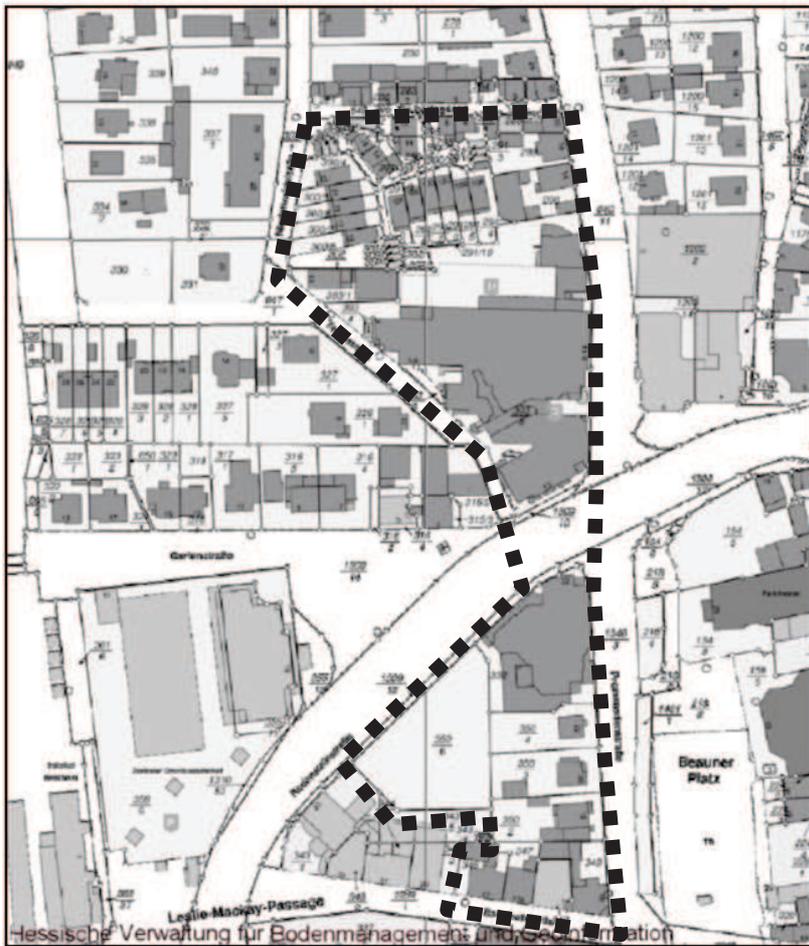
mit Grünflächenanteil. Die bauliche Prägung im Bereich der Kreuzung Fehlheimer Straße/ Promenadenstraße und Rodensteinstraße wird durch große Baukörper mit gewerblichen Nutzungen im Untergeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen geprägt. Dabei haben sich am südlichen Kreuzungsbereich Promenadenstraße/ Rodensteinstraße bereits zwei Vergnügungsstätten in den Erdgeschossbereichen niedergelassen.

Bestandsaufnahme Vergnügungsstätten und Wettbüros:

Zurzeit befinden sich im Plangebiet zwei Vergnügungsstätten. Beide im Erdgeschossbereich der Rodensteinstraße 22 (s. Abbildung 13). Wettbüros sind nicht vorhanden.

Bestandsaufnahme Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotischem / sexuellen Angebot:

Solche Einzelhandelsbetriebe sind derzeit im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 1, die Flurstücke 346, 347, 348, 349, 350/2, 350/3, 350/4, 350/6, 352, 1309/10 tlw., 1309/12 tlw., 1309/52 tlw., 1310/54 tlw., 1346/3 tlw., in der Flur 18, die Flurstücke 287, 288, 289, 290, 291/1, 291/2, 291/3, 291/4, 291/5, 291/6, 291/7, 291/8, 291/9, 291/10, 292/1, 293, 294, 295/1, 295/2, 296, 297, 298, 299, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300/6, 300/7, 300/8, 300/9, 300/10, 302/1, 302/2, 302/3, 302/4, 302/5, 302/6, 303/1, 303/4, 303/6, 303/8, 640/11 tlw., 646 und hat insgesamt eine Fläche von 17.344 m².

Abbildung 5 Auszug aus Katastergrundlage mit Plangeltungsbereich

Im Geltungsbereich des BO 57 bestehen zwei ursprüngliche Bebauungspläne. Zudem wurden im Laufe der Zeit für den südlichen Plangeltungsbereich drei Bebauungsplanänderungen durchgeführt. Der am 03.09.1982 rechtskräftig gewordene ursprüngliche Bebauungsplan Bensheim Ost BO 33 für das Gebiet zwischen Promenadenstraße, Rodensteinstraße und Bahnhofstraße setzt im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung größtenteils „Kerngebiet“ (MK) sowie in einem kleinen Teil Mischgebiet (MI) gemäß § 7 und § 6 BauNVO fest.

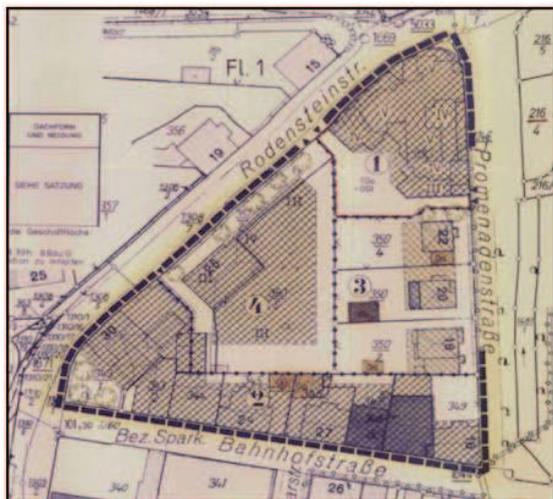


Abbildung 6 (links) Auszug aus dem Bebauungsplan BO 33

Abbildung 7 (rechts) Auszug aus dem Bebauungsplan BO 33 1. Änderung

Im Zuge einer ersten Änderung des Bebauungsplans „BO 33 1. Änderung“, rechtsgültig seit dem 19.11.1991 erfolgte eine Neufestsetzung der Baulinie im südwestlichen Bereich des Ursprungsplans. Dieser Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des Planvorhabens BO 57.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BO 33 2. Änderung „Villa Auler“, Rechtskräftig am 18.10.2003 wurde alsdann für den ursprünglich als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Bereich ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, so dass der gesamte Teilbereich südlich der Rodensteinstraße planungsrechtlich als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO anzusprechen war.

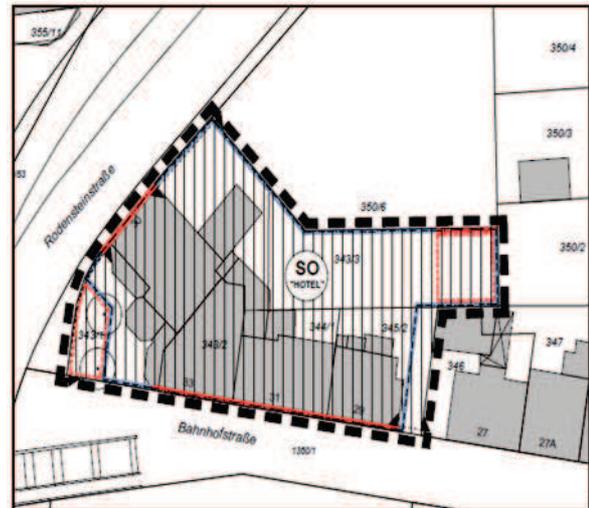
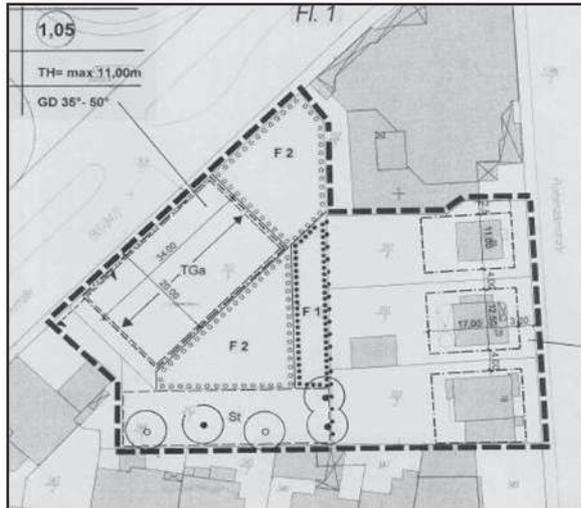
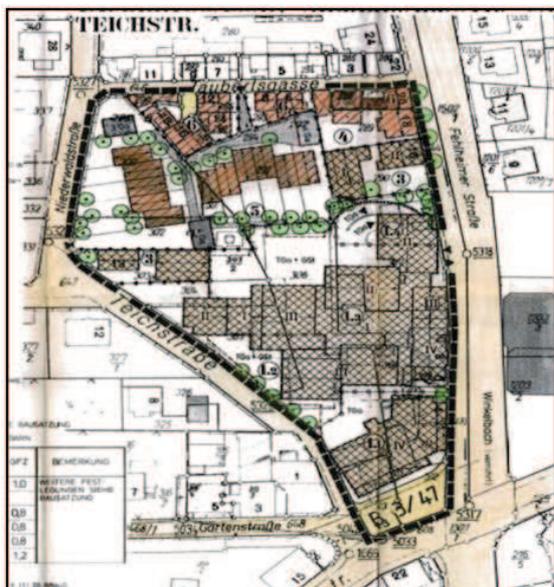


Abbildung 8 (links) Auszug aus dem Bebauungsplan BO 33 2. Änderung

Abbildung 9 (rechts) Auszug aus dem Bebauungsplan BO 33 3. Änderung

Infolge einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes BO 33 3. Änderung „Hotel Baccus“ fand eine Überplanung der 1. Änderung BO 33 statt. Dabei wurde die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Kerngebiet (MK) aufgehoben und zugunsten eines sonstigen Sondergebietes (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel getroffen. Auch dieser Bereich liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches von BO 57.



**Abbildung 10 Auszug aus dem rechtskräftigen
Bebauungsplan BO 35**

Für den Teilgeltungsbereich nördlich der Rodensteinerstraße weist der gültige Bebauungsplan „BO 35 für den Bereich zwischen Rodensteinstraße, Fehlheimer Straße, Taubertsgasse, Niederwaldstraße und Teichstraße“, Rechtskräftig seit dem 29.05.2006 im südlichen Teil ein Mischgebiet (MI) und im nördlichen Teil ein allgemeines- (WA) und besonderes Wohngebiet (WB) aus.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen und Änderungen wurden Einschränkungen hinsichtlich der allgemein zulässigen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für die Kerngebiete



formuliert. Unzulässig sind demnach die in § 7 Abs. 2 BauNVO Nr. 5 und § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen). Aussagen zu Vergnügungsstätten bzw. Wettbüros werden nicht getroffen. Mit der Bekanntmachung vom 15.02.2012 wurde für den Plangeltungsbereich bereits eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Dieser Erlass wurde sodann mit der Bekanntmachung vom 16.11.2013 um ein weiteres Jahr verlängert.

Bauleitpläne sind stets nach der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung aufzustellen. Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes BO 57 wird im gesamten Geltungsbereich die aktuelle Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 gelten.

Aktuell gelten für die bestehenden Bebauungspläne folgende Baunutzungsverordnungen:

BO 33	(Beginn der Offenlage: 04.01.1982):	BauNVO 1977
BO 33 1. Änd.		Nicht im Geltungsbereich BO 57
BO 33 2. Änd.	(Beginn 1. Offenlage: 28.10.2002):	BauNVO 1990
BO 33 3. Änd.		Nicht im Geltungsbereich BO 57
BO 35	(Beginn der Offenlage: 22.05.1982):	BauNVO 1977

Somit ergibt sich, für die Teile des Geltungsbereichs von BO 33 welche nicht von der 2. Änderung betroffen sind (i.E. Flur 1, Flurstücke 346, 347, 348, 349 und 352) sowie für den gesamten Geltungsbereich von BO 35, die Anwendbarkeit der aktuellen Baunutzungsverordnung. Hierdurch wird die Anwendung von zwei unterschiedlichen Fassungen der Baunutzungsverordnung vermieden und es besteht Klarheit über die Anwendung der Baunutzungsverordnung.

Bei der Umstellung von der BauNVO 1977 auf die BauNVO 1990 ergeben sich folgende Änderungen für die Art der baulichen Nutzung:

- In Kerngebieten sind jetzt „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ zulässig.

Die heute rechtskräftigen Bebauungspläne schränken bestimmte allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ein. Damit diese rechtskräftigen Einschränkungen durch die vorliegende Planung nicht obsolet werden, wurden diese in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes BO 57 übernommen. Die bestehenden Gebiete wurden auch hinsichtlich der vorhandenen Nutzungsstrukturen untersucht. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass sich die Gebiete entsprechend den Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne entwickelt haben (keine Erteilung von Ausnahmen / Befreiungen von der Art der baulichen Nutzung) Daher werden die Gebiete auch weiterhin so festgesetzt. Der Ausschluss der Zulässigkeit durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 hat somit keine negativen Folgen für die Grundstücksinhaber. Diese veränderten Zulässigkeiten passen die Gebiete an heutige Ansprüche und Verträglichkeit an.

Es treffen Beschwerden ein, die darauf hindeuten, dass eine Gebietsverträglichkeit dieser Nutzungen heutzutage nicht mehr gegeben ist. Durch die Anpassung an die gültige BauNVO erfolgt also auch eine Anpassung der Gebietskategorien an heute gültige Konventionen.

3 Aufstellungsverfahren

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im bereits beplanten Innenbereich der Stadt Bensheim befindet wird die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB betrieben (Bebauungsplan der Innenentwicklung), bei dem die Maßgaben des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Anwendung finden können.

Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren erstellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB formulierten Maßgaben hinsichtlich der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO werden durch die vorliegende Aufstellung nicht berührt, da die Gesamtfläche des Plangeltungsbereichs unterhalb der 20.000 m² Grenze liegt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausschließende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB (Natur, Landschaftspflege- und Umweltschutzbelange) genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, der vorliegende Entwurf wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB direkt zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Ferner kann auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes verzichtet werden, auch hiervon wird Gebrauch gemacht.

In diesem Sinne wurde zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes BO 57 „Westlich der Fehlheimer Straße und der Promenadenstraße“ die entsprechende Beschlussfassung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB herbeigeführt.

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des BauGB, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

09.02.2012: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes BO 57 „Westlich der Fehlheimer Straße und der Promenaden Straße“ und Beschluss einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich gemäß § 16 BauGB.

- 15.02.2012:** Ortsübliche amtliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre.
- 16.11.2013:** Ortsübliche amtl. Bekanntmachung der Verlängerung der Veränderungssperre
- 03.04.2014:** Beschluss des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB.
- 15.04.2014:** Ortsübliche amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.
- 22.04.2014:** bis einschließlich **23.05.2014:** Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 20.11.2014:** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt), da sie im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim entwickelt wird. Demnach tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der Abwägung der Anregungen, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans; hierbei wird zugleich festgestellt, dass es sich um keine Planänderungen im materiell-rechtlichen Sinn handelt, sondern um redaktionelle Ergänzungen und / oder positive Konkretisierungen bereits bestehender Planinhalte. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist,

wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.

- Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement wurde die Aufzählung der Flurstücke in Kapitel 2 und auf dem Plan berichtigt.
- Aufgrund der Stellungnahme des Kreisausschusses Bergstraße wurden folgende Änderungen vorgenommen:
 - o Die Festsetzungen zur Einschränkung der Art der baulichen Nutzung aus den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Dies wird auch in Kapitel 2 der Begründung noch einmal erwähnt.
 - o In Kapitel 1 der Begründung sowie im Textteil zum Bebauungsplan wurde noch einmal explizit darauf hingewiesen, dass bestehende Bebauungspläne ihre Rechtsgültigkeit behalten, dass lediglich die Art der baulichen Nutzung angepasst wird und dass ihre räumliche Abgrenzung nicht verändert wird.
 - o Der Bezug zu § 9 Abs. 2b BauGB wurde aus Kapitel 1 der Begründung entfernt. Dieser Paragraph kann im vorliegenden Fall (bestehende rechtskräftige Bebauungspläne) nicht zur Steuerung der Vergnügungsstätten herangezogen werden.
 - o In Kapitel 1 wurde die Begrenzung des Geltungsbereichs beschrieben und die Abgrenzung begründet.
 - o In Kapitel 2 der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans BO 57 in dessen gesamten Geltungsbereich die BauNVO 1990 gilt. Die Anwendung der aktuellen BauNVO wurde begründet.
 - o In Kapitel 1, 5 und 6 sowie in den textlichen Festsetzungen wurden die Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch / sexuellem Inhalt gesondert erwähnt. Es wurde klargestellt, dass diese im planungsrechtlichen Sinn nicht den Vergnügungsstätten unterzuordnen sind und daher gesondert auszuschließen sind.
 - o Das Thema Bestandsschutz bezüglich der beiden vorhandenen Vergnügungsstätten in der Rodensteinstraße wurde in Kapitel 6 der Begründung ausführlicher behandelt.

4 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung dargestellt. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche nach § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dar. Somit kann die vorliegende Bauleitplanung als abge-

stimmt mit den Zielen der Regional- und Landesplanung angesehen werden. Die entsprechenden Voraussetzungen wurden bereits durch die Ursprungsplanungen geschaffen.

Gleichfalls kann im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB davon ausgegangen werden, dass dem im Baugesetzbuch vorgesehenen Entwicklungsgebot durch die vorliegende Planung entsprochen wird.

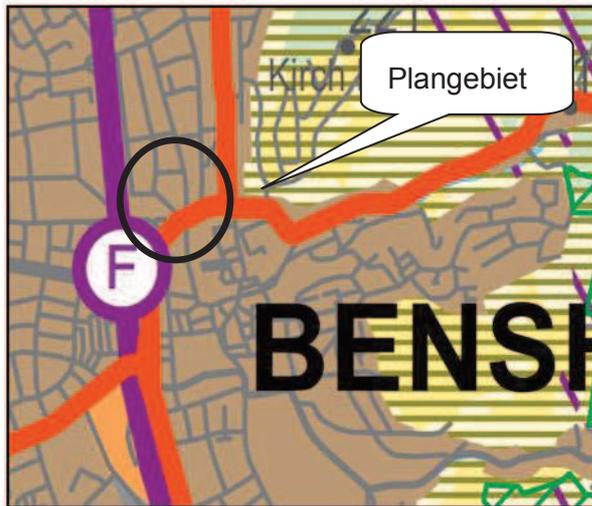


Abbildung 11 (links) Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010

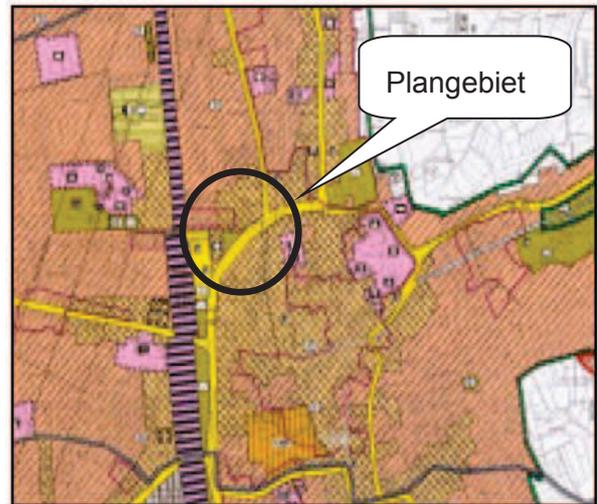


Abbildung 12 (rechts) Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim

5 Städtebauliches Konzept

Um die genannten städtebaulichen Zielvorstellungen zu erreichen, werden die textlichen Festsetzungen der im Plangeltungsbereich gültigen Bebauungspläne „BO 35 für den Bereich zwischen Rodensteinstraße, Fehlheimer Straße, Taubertgasse, Niederwaldstraße und Teichstraße“, „BO 33 für das Gebiet zwischen Promenadenstraße, Rodensteinstraße und Bahnhofstraße“ sowie deren Änderungen „BO 33 1. Änderung“, „BO 33 2. Änderung Villa Auler“, und „BO 33 3. Änderung Hotel Baccus“ - sofern sie das Plangeltungsgebiet betreffen - in der Form ergänzt, dass Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch / sexuellem Angebot ausgeschlossen werden.



Abbildung 13 Vergnügungsstätten / Spielcasinos im Bereich der Rodensteinstraße 22

Rechtfertigung für den Ausschluss ist ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets bzw. fehlende Gebietsverträglichkeit sowie die Tatsache, dass von den Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie von bestimmten Einzelhandelsbetrieben unzumutbare Belästigungen und Störungen ausgehen. Dem Nutzungsausschluss unterworfen werden sollen dabei Videospiehhallen, Automaten Spielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Wettbüros und andere Vergnügungsstätten, deren Zweck auch die Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher ist, sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch / sexuellem Angebot.

Der Ausschluss betrifft dabei Vorhaben zur Neuansiedlung von Vergnügungsstätten und Wettbüros und hat somit auch Auswirkungen auf die beiden bestehenden Vergnügungsstätten bzw. Spielcasinos im Bereich der Rodensteinstraße 22. Diese erfahren eine Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz. Im Sinne des mit der Planumsetzung ausgelösten Bestandsschutzes ist zunächst davon auszugehen, dass ein (dann) wirksamer Bebauungsplan Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt (BVerfG, Beschl. v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 -, juris), so dass ihm gegenüber eine Berufung auf die Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nicht möglich ist. Die planende Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung auch private Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder sogar aufheben, allerdings setzt dies voraus, dass für die Planung hinreichend gewichtige und städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen des Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder bspw. Grundstücke von der Bebauung ausschließen, da das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen gehört (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15.05.2013 - 4 BN 1.13 -, juris). Mit Aufstellung des Bebauungsplanes BO 57 und den darin erlassenen Planfestsetzungen erhalten die bestehenden Vergnügungsstätten einen passiven Bestandsschutz. Dies bedeutet, dass bestehende Bauwerke entsprechend ihres Ist-Zustandes und ihrer baulichen Genehmigung weiterhin betrieben werden dürfen. Ein Anspruch auf eine bauliche Veränderungen oder Maßnahmen zur Modernisierung der baulichen Anlagen bestehen allerdings nicht. Der Ausschluss bzw. die Beschränkung der Vergnügungsstätten auf passiven Bestandsschutz wird damit gerechtfertigt, dass die öffentlichen Belange (Schutz der Innenstadt und des Einzelhandels, nachhaltige Verhinderung eines „trading-down-Effektes“) schwerer gewichtet werden als die hier bestehenden privaten Belange (Weiterentwicklung der genehmigten aber als negativ eingeschätzten Nutzung).



6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Pläne und Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Plangeltungsbereich bleiben durch die Aufstellung bestehen. Lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt. Für die Gebiete MK 2 und MK 3 wurden zusätzliche Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan BO 33 (2. Änderung) übernommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet (WB)

Es wird bestimmt, dass die in besonderen Wohngebieten (WB) nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zulässig sind. Außerdem sind Einzelhandelbetriebe mit überwiegend erotisch / sexuellem Angebot nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 unzulässig.

Mischgebiet (MI 1 & MI 2)

Es wird bestimmt, dass die in Mischgebieten (MI) nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zulässig sind. Außerdem sind Einzelhandelbetriebe mit überwiegend erotisch / sexuellem Angebot nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 unzulässig.

Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3, MK 4)

Es wird bestimmt, dass die in Kerngebieten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemeinen zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zulässig sind. Außerdem sind Einzelhandelbetriebe mit überwiegend erotisch / sexuellem Angebot nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 unzulässig.

In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind die in § 7 Abs. 2 BauNVO Nr. 5 und § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen).

In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Grundlage für diese Feingliederung bildet der § 1 (5) und (6) i. V. m. (9) BauNVO wonach bestimmt werden kann, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig sind.

Bezüglich der Begründung siehe Kap. 1 und 5.



7 Umweltschützende Belange

7.1 Eingriffsregelung

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nach der Novellierung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ gelten im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2 Umweltprüfung

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes BO 57 „Westlich der Fehlheimer Straße und der Promenadenstraße“ bezieht sich auf bereits beplante Flächen im Sinne des § 30 BauGB und zählt somit zu den bestandssichernden/-ordnenden Bauleitplänen, die als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden können. Der Bebauungsplan ändert das Maß der baulichen Nutzung nicht, und liegt somit im Rahmen der Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB-Novelle. Es wird daher gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung respektive dem Umweltbericht abgesehen.

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Dirk Helfrich,
M.Eng. Sebastian Mack

Lorsch, den 20.11.2014