

VERFAHRENSVERMERK

Die Aufstellung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren wurde am 02.07.2010 gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.07.2010.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.01.2013 mit Frist bis 22.02.2013.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.12.2013 den Entwurf der 1. Änderung mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen.
Der Entwurf der 1. Änderung mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.01.2013 in der Zeit vom 21.01.2013 bis 22.02.2013 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 25.02.2013




Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.07.2013 beschlossen das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB weiter zu führen.
Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Verfahren erfolgte am 20.07.2013.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.07.2013 mit Frist bis 30.08.2013

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2013 den Entwurf der 1. Änderung mit der Begründung gebilligt und erneut zur Offenlage beschlossen.
Der Entwurf der 1. Änderung mit Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.07.2013 in der Zeit vom 29.07.2013 bis 30.08.2013 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 02.09.2013




Unterschrift

Nach der Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde die 1. Änderung am 13.12.2013 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 16.12.2013




Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 13.12.2013, sowie die Begründung in der Fassung vom 13.12.2013 werden hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 16.12.2013

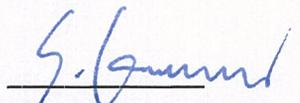


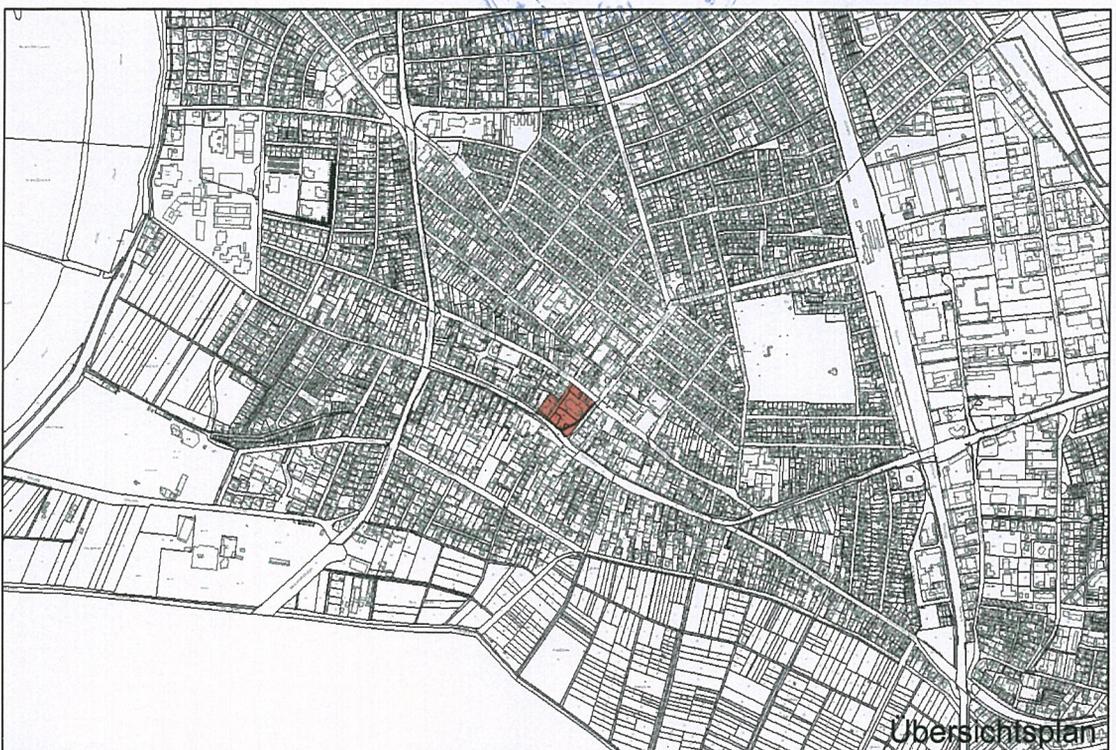

Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 21.12.2013 im Südhessen Morgen und am 11.01.2014 in der Lampertheimer Zeitung.
Damit ist die 1. Änderung am 11.01.2014 in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Lampertheim
Lampertheim, den 13.01.2014




Unterschrift



Übersichtsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO

Mischgebiet § 6 BauNVO

(1) Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nrn 1 bis 7 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

1. Wohngebäude - mit Ausnahme von Wohnungen im Erdgeschoss; diese sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dabei sind folgende Unterarten von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksoriment („Sex-Shops“)
4. sonstige Gewerbebetriebe - mit Ausnahme von gesondert errichteten baulichen Anlagen nur zum Zwecke der Werbung; diese sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(2) Nicht zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Anlagen und Nutzungen:

- Anlagen und Nutzungen nach BauNVO § 6 Abs. 2 Nr.:
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen
- Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (d. h. nicht kerngebietstypische)
- Nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (d.h. nicht kerngebietstypische).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und
- die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Traufhöhe der Gebäude die des Kirchenschiffes nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d § 14 Abs. 1 Satz 2 (Errichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung) sind nicht zulässig.

5. Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtung; bei untergeordneten Anbauten ist eine davon abweichende Firstrichtung zulässig.

6. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Grünfläche ist als Rasen- oder Wiesenfläche mit Laubbäumen dauerhaft zu erhalten.

Eine Überbauung oder Versiegelung der Fläche, auch in Teilbereichen, z.B. für den Bau von Wegen oder Plätzen, ist nicht zulässig.

7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume der öffentlichen Grünfläche und Straßebäume sind dauerhaft zu erhalten. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Es sind auch bei Nachpflanzungen ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume in Arten und Sorten zu verwenden. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Sattel- und Walmdächer mit Dachneigung (einheitlich pro Baugruppe) 40 - 48°. Ausbildung von Mansarde-Dächern im Geschosswohnungsbau ist nicht zulässig.

Drempel sind nicht zulässig, außer konstruktiv bedingten Aufkantung bis max. 0,30 m Höhe.

(2) Dachgauben sind mit Sattel- oder Walmdach auszubilden.

Gauben dürfen zusammen nicht mehr als 3/5 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 2,5 m - gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst nicht überschreiten. Der Einschnitt in der Dachfläche muss mindestens 1,25 m hinter der Giebelfläche liegen. Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als 3/5 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 2,5 m - gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst - nicht überschreiten. Der Einschnitt in der Dachfläche muss mindestens 1,25 m hinter der Giebelfläche liegen. Bei Dacheinschnitten darf die Trauflinie nicht unterbrochen werden.

(3) Die Errichtung von Solaranlagen in Form von dachflächenintegrierten Kollektoren ist zulässig.

(4) Die Sockelhöhe darf max. 0,70 m über der OK Gelände betragen (Sockelhöhe = OK Fertigfußboden Erdgeschoss).

- (5) Garagen sind massiv (Stahlbeton oder Mauerwerk) zu errichten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die Firstrichtung bei Satteldächern ist der der Wohngebäude anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen müssen die gleiche Dachform aufweisen.
- (6) Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot - rotbraun zulässig.
- (7) Gewellte Dachplatten - über das normale Ziegelmaß hinaus - sind unzulässig.

2. Außenanlagen

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Das Kirchengrundstück und die Grünfläche vor der Kirche dürfen nicht eingefriedet werden.
- (2) Mülltonnen und -behälter sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien in Müllschränken oder Gruppenanlagen zusammenzufassen und durch geeignete bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

3. Beschränkung von Werbeanlagen und Warenautomaten § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

- (1) Werbeanlagen ab einer Größe von 1 m² sind genehmigungspflichtig.

3.1 Werbeanlagen am Gebäude

- (2) Generell unzulässig sind Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes beeinflussen oder tragende Bauteile überdecken, wie z.B. Stützen, Pfeiler, Erker, Gesimse, Ornamente und Fensterläden.
- (3) Werbeanlagen sind in Form von Einzelelementen und Schriftzügen mit einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von max. ½ der Gebäudefront zulässig.
- (4) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassade im Erdgeschoss und nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig (bis max. 1 m oberhalb der Erdgeschoss-Fertigdecke). Sie dürfen nicht mehr als 0,40 m aus der Fassade auskragen und nicht höher als 5 m (Oberkante Werbeanlage) über Gehwegoberkante liegen.
- (5) Ausnahmsweise können Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zugelassen werden, wenn die Stätte der Leistung sich ausschließlich in den entsprechenden Obergeschossen befindet und eine geeignete Wandfläche außerhalb der Fenstergliederungen vorhanden ist. Die Werbeanlagen darf dann nicht mehr als 20 % dieser geeigneten Wandfläche bedecken.
- (6) Rechtwinklig zur Fassade errichtete Werbeanlagen (Ausleger) sind unzulässig. Sie dürfen außerhalb der Kaiserstraße ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 2,00 m, sowie eine maximale Ausladung von 0,80 m nicht überschreiten. Der Abstand der Unterkante der Werbeanlage zur Gehweg- oder Straßenfläche muss mindestens dem geforderten Lichtraumprofil der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt) in der jeweiligen Fassung entsprechen.
- (7) Pro Gebäudefront, die als eigenständiger Gebäudeabschnitt äußerlich erkennbar ist, dürfen max. zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung angebracht werden.
- (8) Von beleuchteten oder leuchtenden Werbeanlagen darf keine Blendung des Verkehrs oder der Anwohnern ausgehen. Beleuchtungen dürfen den öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinflussen (z.B. in anderem Licht erscheinen lassen). Werbeanlagen mit einem sog. Blitzeffekt oder rotierende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (9) Werbeanlagen auf geschlossenen Giebelwandflächen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 20 % der sichtbaren Wandfläche bedecken. Der Schriftanteil am Motiv darf 15 % nicht überschreiten. Die vorgenannten Größenfestsetzungen in den Punkten B

3.1 (2) bis (7) findet hierbei keine Anwendung.

- (10) Das Zukleben, Zustellen oder Zustreichen der Schaufenster (d.h. alle Fenster, hinter denen Ware oder Dienstleistungen von außen sichtbar zur Schau gestellt wird) ist bis max. 20 % der Fläche zulässig. Das Zukleben von Fenstern, die keine Schaufenster sind, ist nicht zulässig.

3.2 Sonstige Werbeanlagen auf dem Grundstück

- (11) An der Stätte der Leistung gesondert errichtete bauliche Anlagen nur zum Zwecke der Werbung sind nur bis zu einer Höhe von max. 12,5 m zulässig (z.B. Pylone)
- (12) Werbeanlagen, die mittels Projektor oder Beamer an die Hausfassade, auf den Fußboden oder in den Himmel gestrahlt werden, sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

HINWEISE:

1. Hinweis zum vorbeugenden Hochwasserschutz:

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 HWG:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann (Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins, Basis des Extremfalles ist das 200-jährige Hochwasser - hier: Gefahrstufen „Gefahr“ - Mittlere Überflutungshöhe 1,0 - 1,5 m). Beim Neubau und der Sanierung baulicher Anlagen sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abt. Staatliches Umweltamt - erstellten Hochwasserkarten wird hingewiesen.

2. Vernässungsgefährdete Fläche / Grundwasserbewirtschaftung

Kennzeichnung nach § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Es wird daher dringend empfohlen, objektschützende Maßnahmen vorzusehen und sofern Untergeschosse zur Ausführung kommen, diese grundwassersicher auszubilden. Es obliegt jedoch grundsätzlich dem Bauherrn und/oder seinem Entwurfsverfasser, Grundwasserstände zu prüfen und die notwendigen Schlüsse für evtl. Sicherungsmaßnahmen daraus zu ziehen.

Es hinsichtlich des Abs. 1 auch zu beachten, dass im Plangebiet mit natürlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Aktuelle Grundwasserstände sind bei den zuständigen Wasserbehörden abzufragen.

3. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten betrauten Personen sind entsprechend zu belehren.

4. Erdwärme

Für die Nutzung der Erdwärme ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstrasse eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5. Spielhallen

Es wird explizit auf das Hessische Gesetz zur Neuregelung des Spielhallenrechts hingewiesen.

6. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Stadt Lampertheim

**Bebauungsplan Nr. 044 A - 01
Allgemeines Wohngebiet
"UNTERE RÖMERSTRASSE A - 1. ÄNDERUNG"**

Begründung



Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes.....	3
2. Bestehende Bauleitplanung	3
3. Begründung des Planungsverfahrens - § 13a BauGB	3
4. Planungsziele und städtebauliche Erforderlichkeit.....	5
5. Vergnügungsstättenkonzept und Handlungsstrategien zur Steuerung der Vergnügungsstätten der Stadt Lampertheim.....	6
6. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen	11
7. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen.....	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3 Nebenanlagen	13
7.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	13
7.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	13
7.6 Landschaftsplanung.....	13
7.7 Klimaschutz	15
7.8 Hochwasserschutz.....	15
7.9 Gestaltung	15
8. Planungsdaten	16
9. Auswirkungen der Planung	16
9.1 Öffentliche und private Folgeeinrichtungen	16
9.2 Altlasten	16
10. Abwägung	17
10.1 Abwägung nach der Offenlage zum vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)	17
10.2 Abwägung nach der Offenlage zum beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB).....	26

Teil B – Anlage 1

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Lampertheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke, Gemarkung Lampertheim, Flur 2 Nr. 442/6, 444/7, 460/4 tlw., 460/5 tlw., 461/1 - 477 und 487/5 tlw. Das Plangebiet hat eine Größe von ca.1 ha.

2. Bestehende Bauleitplanung

Im bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 ist die Fläche als Mischgebiet, Grünfläche (mit geplantem Naturdenkmal) bzw. Fläche für den Gemeinbedarf ("Kirche") ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Neuaufstellung, er ist aber noch nicht ins Verfahren eingeführt worden. Dort ist das Plangebiet ebenfalls als Mischgebiet, Grünfläche bzw. Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen - die Nutzung: Öffentliche Verwaltung wurde ergänzt.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Festsetzungen der übergeordneten Planung.

Für den Geltungsbereich besteht seit Mai 1986 bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden weitestgehend in die hier vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen.

3. Begründung des Planungsverfahrens - § 13a BauGB

Schwellenwert

Gemäß aktueller Fassung des Baugesetzbuches können Bebauungspläne im sogenannten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a entwickelt werden, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Weitere Voraussetzung ist, dass (zumindest ohne gesonderte Einzelfallprüfung) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 10.300 qm. Davon entfallen 2.930 qm auf die Verkehrsfläche, 2.180 qm auf die Grünfläche, 2.940 qm auf die Gemeinbedarfsfläche (Kirche) und 2.250 qm auf Mischgebietsflächen.

Der Planbereich ist vollständig überbaut. Der Bebauungsplan ändert nur die textlichen Festsetzungen, ermöglicht aber keinerlei über den Bestand hinausgehende Baulichkeiten. Für die Schwellenwertermittlung angesetzt wird die nach textlichen Festsetzungen maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8. Daraus ergibt sich eine anzurechnende Grundfläche von 1.650 qm.

Bei der Gemeinbedarfsfläche wird (in Ermangelung von festgesetzten GRZ oder GR) die tatsächlich versiegelte Fläche (100 %) angesetzt.

Damit ergibt sich insgesamt eine versiegelte Fläche von 4.590 qm. Die hier festgesetzte Grundfläche bleibt damit auf jeden Fall unter den vorgegebenen 20.000 m².

Weitere Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist, dass durch die Planung kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und keine europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen sein.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Eine Neuausweisung von Bauflächen wird nicht impliziert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Europäische Vogelschutzgebiete / FFH - Gebiete) liegen nicht vor.

Kumulation

In der Fallgruppe bis 20.000 qm Grundfläche sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die

in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB - Kommentar, § 13 a Rn. 42 bis 44)

Da mit Aufstellung dieses Plans weitere angrenzende Bebauungspläne mit derselben oder sehr ähnlichen inhaltlichen Fallgestaltung aufgestellt wurden, ist sowohl ein sachlicher als auch ein räumlicher und sogar zeitlich enger Zusammenhang festzustellen. Es handelt sich hier um die Bebauungspläne 110-00 "Wilhelmstraße - Römerstraße", 111-00 "Emilienstraße - Domgasse" und 112-00 - "Ernst-Ludwig-Straße". Diese Bebauungspläne sind ebenfalls bereits überwiegend bebaut.

Die kumulativ festgesetzte Grundfläche aller vier Bebauungspläne beträgt 68.700 qm (siehe Teil B der Begründung) und überschreitet damit den unteren Schwellenwert von 20.000 qm, bleibt aber innerhalb des oberen Schwellenwertes von 70.000 qm. Es bedarf deshalb einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird Teil der Begründung (siehe Teil B) zum Bebauungsplan und somit den zuständigen Fachbehörden im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB zugeschickt, die somit gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden.

Die Vorprüfung kommt nach überschlägiger Einschätzung zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären führt. Es besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist anwendbar.

Die ausführliche Darstellung der *Vorprüfung des Einzelfalls* gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB ist dieser Begründung als Anlage 1 – Teil B – beigefügt.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.07.2010 dem Bebauungsplanentwurf "Untere Römerstraße A - 1.Änderung" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre über das Plangebiet erlassen, um Veränderungen während der Planungsphase zu verhindern. Ziel der Planung ist die Steuerung von Vergnügungsstätten und die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Am 14.09.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim die Konkretisierungsmaßnahmen im Rahmen der städteplanerischen Steuerung von Vergnügungsstätten beschlossen. Der Bebauungsplan 044 A - 01 "Untere Römerstraße A - 1.Änderung" stellt nun die bauleitplanerische Umsetzung dieser informellen Planung dar.

Verfahrenänderung

Im Laufe der Entwurfsüberarbeitung für den Bebauungsplan 044 A - 01 "Untere Römerstraße A - 1.Änderung", hat sich herausgestellt, dass die Bebauungsplanänderung nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Das vereinfachte Verfahren kann nur angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden jedoch durch die Änderung und Ergänzung der planzeichnerischen wie textlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung berührt, sodass das vereinfachte Verfahren zur Änderung gem. § 13 BauGB nicht angewandt werden kann.

Auf Grund dieser Feststellung, wurde vorgeschlagen, den Bebauungsplan 044 A - 01 "Untere Römerstraße A - 1.Änderung" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

durchzuführen. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne müssen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

Zur Bebauungsplanänderung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die Größe der Grundflächen liegen deutlich zwischen dem im § 13a BauGB benannten Schwellenwert von 2.0 ha bis weniger als 7.0 ha
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant bzw. zulässig.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht durchzuführen.

Das Entfallen dieser Verfahrensschritte soll in der Stadtverordnetenversammlung am 04.06. 2013 beschlossen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig und werden daher in Kapitel 7.0 dieser Begründung ausführlich dargestellt. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, können entfallen.

Die bereits im Vorfeld eingegangenen Abwägungsmaterialien innerhalb des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB wurden bereits in den Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung eingearbeitet. Weitere eingehende Anmerkungen, die sich im Rahmen der (erneuten) Beteiligungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ergeben sollten, werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Erneute Bekanntmachung auf Grund der Änderung des Planverfahrens

Die Bekanntmachung zu dem in der Sitzung am 02.07.2010 beschlossene Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Untere Römerstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, muss erneut bekannt gemacht werden, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung berührt werden und dementsprechend die Änderung des Bebauungsplan nun gem. § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Gründe für eine erneute Offenlage (1. Offenlage zum beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Auf Grund der Verfahrensänderung ist der Entwurf des Bebauungsplans 044 A - 01 "Untere Römerstraße A - 1.Änderung" in der Fassung vom 29.05.2013 mit seinen planzeichnerischen wie textlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung (erneut) auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (erneut) sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

4. Planungsziele und städtebauliche Erforderlichkeit

Ausgangslage

Die Attraktivität der Lampertheimer Innenstadt beruht auf einer ausgewogenen Mischung

von Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen und sozialen und kulturellen Einrichtungen. Kinos, Gaststätten, Diskotheken und Spielhallen können einerseits zur Attraktivitätssteigerung beitragen und zur Belebung der Innenstadt führen. Andererseits können sie aber auch städtebauliche Konflikte auslösen, die zu einer negativen Strukturveränderung führen und eine Niveausenkung der innerstädtischen Bereiche bewirken.

Spielhallen beeinflussen aber insbesondere mit ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild das Image und den funktionalen Zusammenhang eines Einzelhandels- und Dienstleistungsbereichs negativ. Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen (v. a. Wohnen) sind in diesem Zusammenhang nicht auszuschließen, da die Negativbeurteilung von Spielhallen mit ihrer Nähe zu sensiblen Nutzungszwecken wächst.

Zunehmender Leerstand von Ladenlokalen in Folge von Geschäftsaufgaben insbesondere des inhabergeführten Facheinzelhandels dürften absehbar den Umnutzungsdruck durch Spielhallen in der Kernstadt erhöhen. Solche Betriebsformen kompensieren ihre relativ niedrige Gewinnspanne durch hohe Umsätze oder profitieren von sinkenden Mieten. Diesem so genannten „Trading- Down- Effekt“ möchte die Stadt Lampertheim durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans entgegenwirken.

Insbesondere die Expansion der Spielhallen in den letzten Jahren führt zu den genannten negativen Auswirkungen. Auch bei der Stadt Lampertheim gingen und gehen vermehrt Anfragen für Spielhallen, vor allem als Nachnutzung von leer stehenden Immobilien, ein. Belegt werden kann dies dadurch, dass bei den bisherigen Nutzungsaufgaben bspw. Wilhelmstraße 59 und 48 unmittelbar Spielhallen massiv nachgefragt wurden.

Städtebauliche Zielsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans "Untere Römerstraße A" möchte die Stadt Lampertheim einem Qualitätsverlust der bestehenden Einkaufsstätten, Wohnnutzungen und insbesondere der sozialen und kulturellen Einrichtungen vorbeugen. Städtebauliches Entwicklungsziel ist es, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und innenstadtnaher Bereiche - hier insbesondere des zentralen innerstädtischen Platzes um die Domkirche und das Haus am Römer (Sitz der Verwaltung) - zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Planungsziel ist es deshalb, allen Tendenzen, die zur Abwertung des Gebiets führen können, entgegenzuwirken. Hierzu gehört insbesondere der Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten.

5. Vergnügungsstättenkonzept und Handlungsstrategien zur Steuerung der Vergnügungsstätten der Stadt Lampertheim

Vergnügungsstättenkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.09.2011 ein Vergnügungsstättenkonzept mit dem Schwerpunkt Spielhallen als informelles Planungs- und Entwicklungskonzept für Lampertheim beschlossen. Dies wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.2012 um ein Handlungskonzept mit Konkretisierungsmaßnahmen ergänzt. Diese informelle Planung findet ihre planungsrechtliche Umsetzung durch diese Bebauungsplanänderung.

Das Konzept setzt sich mit dem Phänomen des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Spielhallen (als eine Art von Vergnügungsstätten) in Lampertheim auseinander und zeigt städtebauliche Lösungsmöglichkeiten auf. Neben der allgemeinen Ausführung zur Auslösung des „Spielhallen-Booms“, geht das Konzept auf die Definition und Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu Gewerbebetrieben ein.

„Unter Vergnügungsstätten (...) sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeits-

triebs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“- Unterhaltung widmen.“¹

In diesem informellen Planungs- und Entwicklungskonzept wird ausführlich und differenziert erläutert, welche Arten von Vergnügungsstätten es gibt. Diese sind:

A. Betriebe, die auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind:

Striptease-Lokale, Video-Peep-Shows, Swinger-Clubs, Sex-Kinos

B. Betriebe, die auf den Spieltrieb und Glücksspiel ausgerichtet sind:

Spielhallen, Wettstudios, Spielcasinos, Spielbanken

C. Betriebe, die auf den Geselligkeitstrieb ausgerichtet sind:

Diskotheiken, Varietés

Die Feststellung, ob es sich bei einem Betrieb um eine Gewerbebetrieb oder eine Vergnügungsstätte handelt, kann missverständlich sein. Der Schwerpunkt des Betriebs gibt hier den entsprechenden Ausschlag. Betriebe, die auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Betriebe, die auf den Geselligkeitstrieb ausgerichtet sind weder im gesamten Hoheitsgebiet der Stadt Lampertheim vorhanden, noch werden diese nachgefragt. Ursächlich hierfür könnte die Sperrgebietsverordnung (regelt den Umgang mit der gewerbsmäßigen Prostitution), obwohl diese nicht zwingend reglementierend auf entsprechende Vergnügungsstätten wirkt, und der Nachfragemangel aufgrund der guten Bedarfsabdeckung durch die angrenzenden Ballungsräume sein.

Bei Betrieben, die auf den Spieltrieb und Glücksspiel ausgerichtet sind (Spielhallen) zeigt sich hier ein anderes Bild. Obwohl diese aufgrund der Größe und Zahl der Bevölkerung von Lampertheim mehr als ausreichend vorhanden sind, besteht von Betreibern weiterhin der Wunsch nach Genehmigungen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verhält sich wie folgt (Übersichtstabelle aufgrund der zurzeit anzuwendenden Baunutzungsverordnung ((1990):

Baugebietskategorien BauNVO 1990	Nicht-kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 3 reines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4 allgemeines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Wohnen)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Gewerbe)	<u>zulässig</u>	nicht zulässig

¹ Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert: Kommentar Baunutzungsverordnung. 10. neubearbeitete Auflage. Stuttgart 2002, Rd.Nr. 22 zu § 4a Fickert/Fieseler

§ 7 Kerngebiet	zulässig	Zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	Ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	nicht zulässig	nicht zulässig

Sollte für das Planungsgebiet bereits ein Bebauungsplan vor Rechtskraft der Baunutzungsverordnung 1990 vorhanden sein, so kann hier eine abweichende Zulässigkeitsregelung bestehen. Bei der Zulässigkeit der Vergnügungsstätte wird in diesem Zusammenhang zwischen kerngebietstypischen und nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten differenziert. Die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten wurde durch die Rechtsprechung entwickelt und bildet die Grundlage der planungsrechtlichen Bewertung gemäß BauNVO.² Die Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterscheidet sich je nach Art der Vergnügungsstätte (z.B. Spielhalle, Wettbüros, Swinger Club). Nach der Formulierung des Bundesverwaltungsgerichtes sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“³, die einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar“ sind. Dementsprechend ist anhand der konkreten Umstände und des typischen Erscheinungsbildes festzustellen, ob es sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt. Nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten sind kleiner, haben einen geringen Einzugsbereich und sind vom Störungsgrad mischgebietsverträglich.

Für Spielhallen kann als zusätzlich aus der Rechtsprechung abgeleitete Anhaltspunkte die Größe der Nutzungsfläche von 100 m² als Schwellenwert herangezogen werden. Spielhallen mit mehr als 100 m² Nutzfläche sind damit in der Regel kerngebietstypisch.⁴ Grundsätzlich ist bei einer ausnahmsweise Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte, diese städtebaulich plausibel zu begründen. In diesem Zusammenhang wäre die städtebauliche Verträglichkeit der Vergnügungsstätte, trotz des von dieser ausgehenden „Störpotenzial“, darzustellen. Der Bebauungsplan kann aufgrund der von der Vergnügungsstätte ausgehenden Störwirkung für das Planungsgebiet die Unzulässigkeit einer solchen feststellen.

Bei der Feststellung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem Planungsgebiet kann die Zulässigkeit innerhalb eines Gebäudes geregelt werden. Dies kann in der Form erfolgen, dass die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgrund der von ihr ausgehenden Störwirkung im Erdgeschoss ausgeschlossen wird und sie somit lediglich im Untergeschoss als auch in den oberen Geschossen zulässig wäre. Bei einer solchen Regelung spricht man auch von einer horizontalen Steuerung. Neben den städtebaulichen Regelungen in Form von Bebauungsplänen besteht auch noch die Möglichkeit der Regelung und Steuerung von Vergnügungsstätten (Spielhallen) durch die Festsetzung von entsprechenden Steuersätzen als auch der Anwendung des Hessischen Spielhallengesetzes, welche z.B. u.a. eine Abstandsflächenvorschrift von Spielhallen untereinander festschreibt. Bei diesen Steuerungsinstrumenten besteht u.a. der wesentliche Nachteil, dass sie restriktiv wirken, d.h. die Vergnügungsstätte (Spielhalle) ist bereits vorhanden bzw. das Gebäude als solches bereits genehmigt, die entsprechende Konzession wird nicht erteilt bzw. die entsprechende Steuer ist abzuführen.

Das Baugenehmigungsverfahren wird unabhängig von der Erteilung der Konzessionierung geführt, jedoch nicht umgekehrt. Es ist also durchaus rechtlich denkbar, dass eine bauliche Genehmigung erteilt wird und eine spätere Konzession versagt wird.

Neben der restriktiven Wirkung bestehen auch Bedenken bzgl. der rechtlichen Nachhaltigkeit des Hessischen Spielhallengesetz als auch des Hessischen Glückspielgesetzes zur

² vgl. BVerwG, Urteil vom 25. November 1988, BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 1988 – 4 B 119.88

³ vgl. Wank, 1994, S. 69

⁴ vgl. BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 1988 – 4 B 119.88

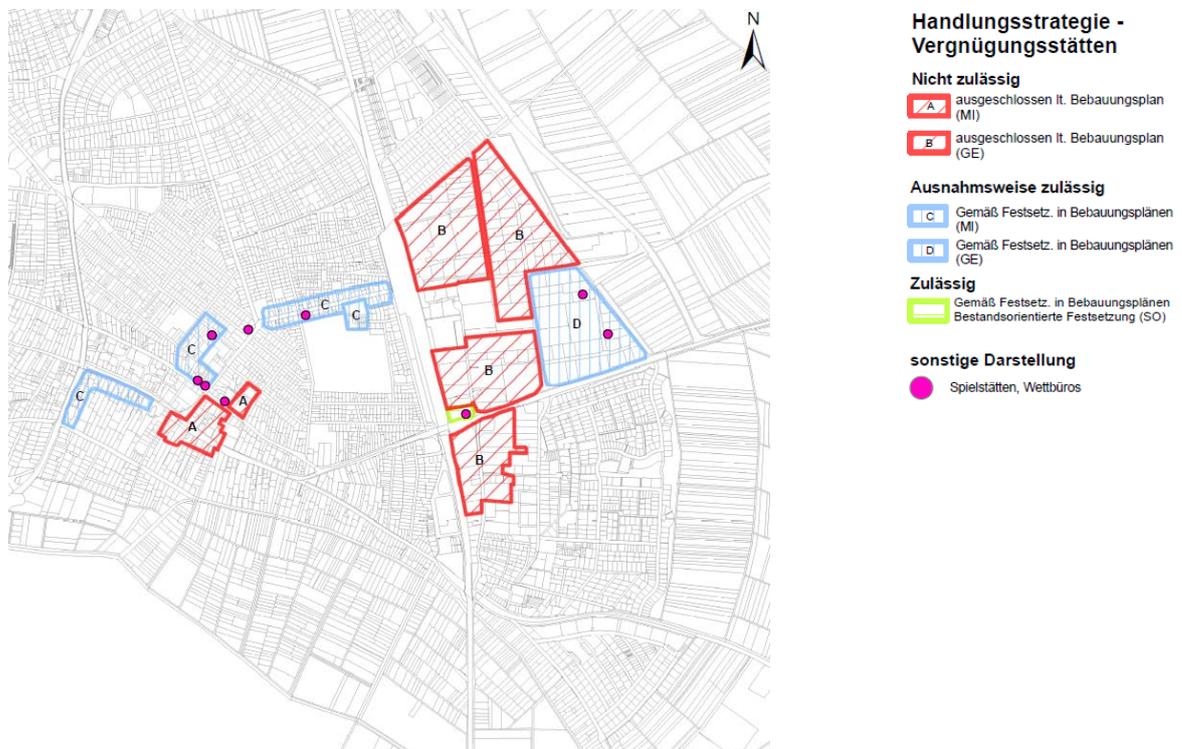
städteplanerischen Steuerung von Vergnügungsstätten.

Handlungsstrategien

Das beschlossene Vergnügungsstättenkonzept wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.2012 um ein Handlungskonzept mit Konkretisierungsmaßnahmen ergänzt. Diese informelle Planung findet ihre planungsrechtliche Umsetzung durch diese Bebauungsplanänderung. In diesem Zusammenhang ist noch einmal festzustellen, dass ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des gesamten Stadtgebietes eines Mittelzentrums nicht begründbar und rechtlich nicht zulässig ist⁵. Auch ist eine reine „Negativ - Planung“ nicht zulässig und gerichtlich angreifbar. Gebietsbereiche, die in dem Plan, nicht gesondert festgestellt wurden, bedürfen keiner weiteren planungsrechtlichen Beachtung, da in diesen Bereichen Vergnügungsstätten durch Gesetz bzw. durch bereits bestehende Bebauungspläne nicht zulässig sind.

In den Teilen der faktischen Mischgebiete, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, sollen Vergnügungsstätten wegen ihrer negativen Auswirkungen wie Lärmbelastungen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ein direktes Handlungserfordernis (Aufstellung von Bebauungsplänen) ergibt sich hier jedoch nicht, da die wohnbaulich geprägten Bereiche dieser Mischgebiete in der Innenstadt und innerstädtischen Randlagen insbesondere durch ihre enge Baustruktur bei engsten Verkehrswegen und damit hohe Stömpfindlichkeit geprägt sind. Damit kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten als Einzelfallentscheidung ausgeschlossen werden.

Es wurden folgende Handlungsstrategien getroffen:



Übersicht zur Handlungsstrategie –Vergnügungsstätten, ohne Maßstab

⁵ vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86

a) Ausschluss von Vergnügungsstätten“:Mischgebiet:

In den mit „A“ gekennzeichneten Gebieten sollen durch Bebauungsplan die zukünftige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als **nicht zulässig** festgestellt werden.

Bei diesen Gebieten handelt es sich um die Innenstadt und innerstädtischen Randlagen, welche baurechtlich als faktische Mischgebiete zu bewerten sind (solange noch nicht als solche in Bebauungsplänen ausgewiesen).

Hier sind gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig in den Bereichen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. In diesen Teilbereichen, in denen eine kleinteilige Grundstücks- und Baustruktur vorherrschend ist, sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die traditionelle Prägung dieser Gebiete (kleinteilige Strukturen, inhabergeführte kleine Läden und Gaststätten, teilweise Fachwerkhäuser) soll beibehalten und geschützt werden. Dies betrifft insbesondere das Gebiet "Wilhelmstraße - Römerstraße".

Gewerbegebiete:

In allen mit „B“ bezeichneten, bestehenden Gewerbegebieten sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Diese Gebiete sollen in erster Linie arbeitsplatzschaffenden, produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten werden.

b) Positivbereiche unter Bedingungen „vertikaler Steuerung“Mischgebiet:

Um eine negative Prägung des Stadtzentrums und insbesondere eine Beeinträchtigung der Innenstadt als Einkaufs- und Wohnschwerpunkt zu vermeiden, sollen die Vergnügungsstätten in den übrigen gewerblich geprägten Bereichen der Mischgebiete als **Erdgeschossnutzung ausgeschlossen** werden (gem. §§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).

Im Plan als Gebiet „C“ dargestellt sind dies die Bereiche "Emilienstraße / Domgasse", "Ernst-Ludwig-Straße" (incl. Bereich "südliche Seite") sowie der städtische Randbereich des BPL "Das Unterdorf".

Das äußere Erscheinungsbild (aufdringliche Werbung, zugelebte oder verhängte Schau-fenster) wird über die Integration von Vorgaben gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO in den Bebauungsplänen geregelt.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass freigewordene Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss nicht von Spielhallen oder Wettbüros übernommen werden können. Dem dadurch entstehenden Verdrängungsdruck wird entgegengewirkt und der der vorhandenen Nutzungsmix aufrecht erhalten. Ein „Trading Down Effekt“ wird verhindert.

c) Positivbereich ausnahmsweise ZulässigkeitGewerbegebiet

Es ist vorgesehen, in Teilbereichen des Gewerbegebietes "Ost" Vergnügungsstätten (kerngebietstypische und nicht-kerngebietstypische) **ausnahmsweise zu zulassen**, im Plan als Gebiet „D“ dargestellt.

Es sind die Teilbereiche auszuwählen, bei denen zum einen ein ausreichender Abstand zu Wohn- und Mischgebieten vorhanden ist. Zum anderen sollten ermittelte Leerstände und Unternutzungen zeigen, dass die Flächen für Gewerbe weniger attraktiv sind.

Die ausgewählten Gewerbegebietenbereiche sollten zudem für die "Nachtaktivität" geeignet und verkehrstechnisch sehr gut angebunden sein.

Bestehende Vergnügungsstätten zeigen zudem, dass der Standort verträglich ist. Proble-

matische Folgewirkungen sind bislang nicht eingetreten.

Um dennoch sicherzustellen, dass Vergnügungsstätten auch in diesem Bereich eine untergeordnete Rolle spielen und nicht das ganze Quartier prägen, sollen sie auch hier nur ausnahmsweise zulässig sein.

d) **Bildung von Positivbereichen**

Vergnügungsstätten sind in einzelnen Teilbereichen des Gemeindegebietes **städtebaulich verträglich** und können als allgemein zulässig festgesetzt werden:

Sondergebiet „Neuschlossstraße“

Die bestehende Spielhalle innerhalb des Hotels an der Neuschlossstraße kann als Standort beibehalten werden. Es ist ein ausreichender Abstand zu Wohn- und Mischgebieten vorhanden. Der Bereich ist zudem für die "Nachtaktivität" geeignet und verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die bestehende Vergnügungsstätte zeigt zudem, dass der Standort verträglich ist. Problematische Folgewirkungen sind bislang nicht eingetreten. Hier eignet sich die Ausweisung eines Sondergebietes.

Industriegebiet Nord

Die bestehende Spielhalle in der Hafenstraße kann ebenfalls aufgrund der gleichen Ausgangslage als Standort beibehalten werden.

Gewerbegebiet „Wormser Landstraße“

Bei zukünftig neu entstehenden Gewerbegebieten - bspw. "Wormser Landstraße" sollen - als Angebotsplanung - in einem Teilbereich Vergnügungsstätten heraufgestuft werden, d.h. hier können sie als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Der hier zugrunde liegende Bebauungsplan regelt die Zu- bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgrund der Gebietseinstufung, der sich hieraus ergebenden gesetzlichen Regelungen, unter Abwägung der Verträglichkeit der städtebaulichen störenden Wirkung und der zu vertretenden Belastung für das überplante Gebiet. Dieser Abwägung, welche zu den entsprechenden Festsetzungen geführt hat, ging eine vorherige Gesamt abwägung für das gesamte Hoheitsgebiet der Stadt Lampertheim voraus.

Bereits genehmigte Vergnügungsstätten, sofern vorhanden, wurde ebenso berücksichtigt wie zukünftiger Entwicklungs- und Versorgungsbedarf. Es kann somit gewährleistet werden, dass es zu keinem Gesamtausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet, als auch zu einer reinen Negativplanung, kommt.

6. **Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen**

Flächencharakteristik / Bauliche Nutzung / Umgebung

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Lampertheim und wird im Südwesten durch die Römerstraße, im Südosten durch die Kaiserstraße und im Nordosten durch die Wilhelmstraße begrenzt. Im Nordwesten schließt ein Gebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern an. Die Domgasse, die hier als öffentlicher Fußgängerbereich ausgebildet ist, verbindet die Römer- und die Wilhelmstraße.

An der Domgasse steht mit dem "Haus am Römer" ein mehrgeschossiges Gebäude der Stadtverwaltung, in dem sich seitlich auch Wohnungen sowie ein Café und ein Ladengeschäft befinden. An der Wilhelmstraße bzw. Wilhelm-/ Ecke Kaiserstraße stehen zwei dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Mit jeweils einer Garage sowie Stellplätzen bzw. Außensitzbereich sind diese Grundstücke vollständig versiegelt. Zudem befindet sich im Plangebiet an den umgebenden Straßen sowie im Bereich der Domkirche eine Vielzahl öffentlicher Pkw-Stellplätze.

Geprägt wird das Plangebiet durch die denkmalgeschützte Domkirche und die angrenzende Grünfläche mit wertvollem altem Baumbestand, wobei hier insbesondere 3 Platanen (*Platanus acerifolia*) hervorzuheben sind. Ältere Bäume - insbesondere Rosskastanien - finden sich auch am Pkw-Stellplatz an der Wilhelmstraße sowie im Bereich der Pkw-Stellplätze an der Römerstraße und auf der Rückseite des „Haus am Römer“. Zahlreiche Straßenbäume - Rosskastanien und Linden - wurden im Zusammenhang mit der zwischen 2005 und 2008 erfolgten Neugestaltung von Römerstraße/ Kaiserstraße und Domkirche gepflanzt.

7. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Räumlich und funktional ist der Planbereich der Lampertheimer Innenstadt zuzuordnen. Dieses Gebiet wird geprägt durch publikumorientierte Dienstleitungen, Gastronomie, Wohnen und der Domkirche. Somit liegt hier im Bestand, der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung und auch in der künftigen Zielsetzung, eindeutig ein Mischgebiet vor. Der Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss ergibt sich auf Grund der städtebaulichen Situation. Planungsziel im innerstädtischen Bereich soll sein, vorrangig gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss anzusiedeln und diese der Fußgängerzone zugänglich zu machen.

Zulässig bzw. unzulässig sind die Anlagen und Nutzungen gemäß den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (siehe dort § 2) mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment („Sex-Shops“) sowie gesondert errichtete bauliche Anlagen ausschließlich nur zum Zwecke der Werbung. Diese sind nun weder ausnahmsweise noch allgemein zulässig.

Der Ausschluss dieser Anlagenarten ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt:

- Die benannten Unterarten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben können den bisherigen Charakter des innerstädtischen Randbereiches mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten, publikumorientierten Dienstleitungen und Gastronomie negativ beeinflussen.
- Durch die oben beschriebene besondere städtebauliche und architektonische Struktur des Gebietes ist eine besondere „Sensibilität“ mit Blick auf die mit dem Planverfahren ausgeschlossenen Anlagenarten gegeben.

Über diese Erläuterungen hinaus werden die Festsetzungen zur Steuerung der Vergnügungsstätten durch das Vergnügungsstättenkonzept und die hierauf aufbauenden Handlungsmaßnahmen begründet.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Kinos, Video-Peep-Shows, u.a.) sowie von Einzelhandel, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist. Die übrigen, bislang in Lampertheim noch nicht vorhandenen Arten von Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung, wie Nachtlokale oder Swinger-Clubs, führen zu Störungen, die mit denen von Spielhallen vergleichbar sind. Aus diesem Grund sollen derartige Vergnügungsstätten insgesamt ausgeschlossen werden.

Die Stadt ist sich dabei bewusst, dass sie dadurch die Nutzungsmöglichkeit der betroffenen Grundstücke einschränkt; allerdings rechtfertigt sich diese Einschränkung durch den besonderen Anspruch der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich.

Die abwägungsrechtliche Steuerung der Spielhallen wird dahingehend getroffen, dass empfindliche Bereiche wie die Innenstadt geschützt werden - insbesondere da diese in Lampertheim keinen Kerngebietscharakter hat -, im Übrigen aber auch Möglichkeiten zur Ansiedlung in unempfindlichen Bereichen bestehen bleiben.

Standorte für Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ansiedlungsflächen für diese Nutzungen bleiben in den Gewerbegebieten bzw. entsprechenden Sondergebieten grundsätzlich möglich. Auch wenn in den Gewerbegebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind, gibt dieser Plan ausreichend Möglichkeit zur weiteren Etablierung von Vergnügungsstätten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (§1 – alt) werden durch die Änderung des Bebauungsplans ersetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Vollgeschosse, Baulinien, Baugrenzen) wurden aus dem bisherigen Bebauungsplan (§§ 4, 6 sowie bislang rein zeichnerische Festsetzungen) unverändert übernommen. Einzig für das Mischgebiet entlang der Wilhelmstraße wurde die GRZ und GFZ, in Hinblick auf die Bestandssituation, verändert und ersetzt.

Die Festsetzung zur geschlossenen Bauweise wird gestrichen, da es sich hier um ein vollständig bebauten Gebiet handelt. Zudem definieren bereits die festgesetzten Baugrenzen und die Baulinien die Bebaubarkeit des Gebiets ausreichend und erschöpfend.

Die Festsetzungen zu Gemeinschaftsstellplätzen (§§ 3, 5 und 8 - alt) wurden gestrichen, da sie nicht mehr notwendig sind.

Die Festsetzung unter Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§7 Abs. 5 - alt) wird gestrichen.

Die Festsetzung unter äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 10 - alt) wird ersetzt durch § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

7.3 Nebenanlagen

Einrichtungen und Anlagen von Kleintierhaltung werden ausgeschlossen, da es sich um die städtebauliche Stabilisierung und Weiterentwicklung eines innerstädtischen Gebiets handelt, für welches hauptsächlich attraktive publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen sind (sog. Gebietsverträglichkeit). Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung stehen dem städtebaulichen Ziel des bereits bebauten Bestandsgebiets entgegen. Planungsziel ist es daher, Tendenzen, die zur Abwertung eines Gebiets führen könnten, entgegenzuwirken bzw. entsprechend planerisch zu steuern.

7.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist vollständig und ausreichend dimensioniert vorhanden und bedarf keiner Änderung.

7.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die planzeichnerische Festsetzung „Straßenverkehrsflächen“ wird gestrichen, da sie nicht mehr notwendig ist.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg (Notbefahrbar)“ wird zur Sicherung der öffentlichen Parkplätze durch die Festsetzung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ ersetzt.

7.6 Landschaftsplanung

Der 2002 genehmigte Landschaftsplan der Stadt Lampertheim weist die Fläche im Bestand als „baulich geprägte Fläche mit geringem Vegetationsflächenanteil - Siedlungsflä-

che - Wohnbau- und Mischbaufläche“ aus und trifft darüber hinaus keine planerischen Aussagen zum Gebiet.

Bewertung des Bestandes:

- Auf den weitgehend bebauten und versiegelten Flächen des Innenstadtbereiches sind die natürliche Filter- und Pufferfunktion des Bodens sowie seine Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser weitgehend verloren gegangen. Dort ist daher von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen, der letztlich auch eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zur Folge hat. Außerdem belastet der hohe Wassereintrag die Vorfluter und zieht eine verstärkte Verschmutzung der Oberflächengewässer nach sich. Durch den ungehinderten Ablauf der Niederschläge in die Kanalisation sowie die Gräben, Bäche und Flüsse steigt letztlich die auch die allgemeine Hochwassergefahr.
- Die intensive Überbauung und Versiegelung des Plangebietes und seiner Umgebung führt durch die eingeschränkte Verdunstungsrate zu einer vermehrten Erwärmung der Flächen mit Verzögerung und Reduzierung der nächtlichen Abkühlung und beeinträchtigt damit das Lokalklima. Der Weitertransport von Frisch- und Kaltluft wird durch die vorhandene Bebauung eingeschränkt. Die vorhandene öffentliche Grünfläche (Rasenfläche) mit den großen Laubbäumen wirkt durch Schattenwurf, Verdunstungskühle und Sauerstoffproduktion jedoch kleinräumig klimatisch ausgleichend. Dies gilt in eingeschränktem Maß auch für die vorhandenen Straßenbäume, deren Bedeutung sich bei guten Standortbedingungen mit zunehmendem Alter noch steigern kann.
- Aufgrund der Innenstadtlage und fehlender natürlicher Vegetationsbestände ist das Plangebiet insgesamt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere von eher geringer Bedeutung. Die vorhandene Grünfläche und der alte Baumbestand bieten jedoch in begrenztem Umfang Aufenthalts- und Nahrungsmöglichkeiten insbesondere für Vögel, sind jedoch aufgrund ihrer Größe und der Lage, umgeben von Gebäuden und vielbefahrenen Straßen, als dauerhafter Aufenthaltsort nur für sogenannte „Allerweltsarten“ geeignet. Vorkommen geschützter Arten wurden nicht festgestellt.
- Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet wird entsprechend der innerstädtischen Lage durch Gebäude, hier vor allem durch die Domkirche und das „Haus am Römer“, geprägt. Die vorhandene öffentliche Grünfläche mit den großvolumigen Baumkronen und die Straßenbäume wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Bewertung des geplanten Vorhabens:

Durch die bereits vorhandene Bebauung, Versiegelung und intensive Nutzung ist das Plangebiet bereits erheblich vorbelastet. Der Bebauungsplan hat vorrangig die Steuerung von Spielhallen zum Ziel. Darüber hinaus werden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Fläche getroffen, die jedoch keine über den Bestand hinausgehende Bebauung und Versiegelung vorsehen.

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschafts- bzw. Ortsbild) und damit auch die Funktionen des Naturhaushaltes werden daher durch die Umsetzung der Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Landschaftspflegerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept

Landschaftsplanerische Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Freiflächengestaltung tragen dazu bei, zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu minimieren.

Wie oben beschrieben, entstehen aufgrund der Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter, die zu minimieren oder zu kompensieren sind. Daher werden für die Grundstücksfreiflächen keine landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen.

Die bestehende öffentliche Grünfläche soll als Rasen oder Wiesenfläche mit dem vorhandenen Bestand an Laubbäumen dauerhaft erhalten werden. Sollten absterbende Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen, sind sie durch heimische

und standortgerechte Laubbäume angemessener Pflanzgröße zu ersetzen. Eine Überbauung oder Versiegelung der Fläche, auch in Teilbereichen, z.B. für den Bau von Wegen oder Plätzen, ist nicht zulässig.

Die vorhandenen Straßenbäume im Geltungsbereich sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und ggf. durch heimische und standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Die Festsetzungen zum Erhaltungsgebot ersetzen die bisherigen Festsetzungen zum Pflanzgebot (§ 10).

7.7 Klimaschutz

Das Plangebiet ist als lokalklimatisch belastend wirkender Raum zu bezeichnen. Der Landschaftsplan (2002) weist das Plangebiet und seine Umgebung als dicht bebaute, stark versiegelte Fläche mit thermisch starker Belastung aus. Es ist zudem aufgrund der intensiven Bebauung und Versiegelung durch verringerte Bewindung und Durchlüftung gekennzeichnet. Die vorhandenen Gebäude bilden Barrieren für Ausgleichsströmungen. Im Bereich des Domplatzes wird aufgrund der bestehenden Grünfläche mit Baumbestand von einer mäßigen thermischen Belastung ausgegangen.

Entlang der Römer-, Wilhelm- und Kaiserstraße ist aufgrund der verkehrsbedingten Emissionen eine lufthygienische Belastung anzunehmen. Die Straßen wirken aufgrund der starken Erwärmung und verzögerten Abkühlung der Asphaltfläche als thermisches Belastungsband.

Bewertung

Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die klimatische Bestandssituation nicht verschlechtert, da eine weitere bauliche Verdichtung des Plangebietes nicht ermöglicht wird. Bereits die vorhandene Bebauung und Versiegelung des Plangebietes führen aufgrund des Verlustes offener Bodenflächen und der damit verbundenen Reduzierung der Verdunstungsrate zu Veränderungen des Lokalklimas, da sich versiegelte Flächen stärker erwärmen als begrünte Flächen und verzögert abkühlen. Der Weitertransport von Frisch- und Kaltluft ist ebenfalls eingeschränkt.

Eine erhebliche Verschlechterung von Klima und Lufthygiene durch Verkehrsemissionen und Heizanlagen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7.8 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, welches bei Versagen eines Deiches (durch Bruch oder Überströmen) überflutet werden kann. Die Gefahrenstufe ist mit "Gefahr" angegeben, die mittlere Überflutungshöhe beträgt 1,0 - 1,5 m.

Im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins sind beim Neubau und der Sanierung baulicher Anlagen geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abt. Staatliches Umweltamt - erstellten Hochwasserkarten wird hingewiesen.

Ein entsprechender Hinweis zur Hochwassersituation ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

7.9 Gestaltung

Die bisherigen gestalterischen Festsetzungen in § 7 - alt werden aus redaktionellen Gründen ersetzt, wobei einige bisherige Festsetzungen inhaltlich übernommen wurden. Die Festsetzungen in § 9 - alt bleiben erhalten. Die bisherigen gestalterischen Festsetzungen werden um Festsetzungen zur Regelung von Werbeanlagen ergänzt.

Für Werbeanlagen wurden separate Festsetzungen getroffen. Vom Prinzip her bleibt die Beschränkung auf Anlagen an der Stätte der Leistung erhalten.

Die Textlichen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen orientieren sich an den gegebenen Stadtstrukturen und sollen dazu dienen, ein positives Stadtbild zu erhalten bzw. ausgewogen weiter zu entwickeln. Die vorrangigen Ziele der Festsetzungen sind vor diesem Hintergrund eine zurückhaltende Gestaltung der Werbeanlagen, deren „In-Beziehung-Setzung“ zu den stadtbildprägenden Fassaden und die Wahrung der Maßstäblichkeit.

Zur Erreichung dieser Ziele ist es notwendig, die Größe, Form und Häufigkeit der Werbefläche zu beschränken. Auch Ausleger sind stadtbildwirksame Werbeanlagen. Sie können Blickbeziehungen stören oder zumindest empfindlich beeinträchtigen. Eine Reglementierung im Hinblick auf Größe und Ausladung ist daher erforderlich.

Der Anbringungsort selbst wird ebenfalls von den architektonischen Gegebenheiten bestimmt. Um die Fassadenabfolge in den Straßenräumen wahrnehmen zu können, bleiben die oberen Geschosse sowie Dächer von jeglicher Werbung frei.

Durch unmaßstäbliche Werbung oder eine Häufung verschwindet der Baukörper hinter der Werbeanlage und tritt in den Hintergrund. Eine störende Häufung ist daher u.a. durch eine Beschränkung bezüglich der Häufigkeit von Werbeanlagen an einem Baukörper geregelt. Insgesamt zählt Qualität vor Quantität.

Werbeanlagen, die mittels Projektor oder Beamer erzeugt werden, bedürfen einer gesonderten Betrachtung, da die Auswirkungen auf verkehrliche und ggfs. luftverkehrliche Belange im Einzelfall zu prüfen sind.

Ein weiteres Problem zeigt sich in der Beschriftung von Fenstern. Fenster an einem Gebäude dienen zum einen zur natürlichen Belichtung der Innenräume, zum anderen stellen sie die Verbindung mit der äußeren Umwelt dar. Des Weiteren sind sie als Gestaltungs- und Gliederungselement der Gebäude selbst zu verstehen und insofern als gezielt gestalterisch einzusetzender Bauteil einzustufen. Mit der Plakatierung bzw. dem Zukleben der Fensterflächen geht dieses Gestaltungselement verloren. Daher wird das Zukleben von Fensterflächen reglementiert.

8. Planungsdaten

Gesamtfläche	10.300	100,0
Verkehrsfläche	2.930	28,4
Öffentliche Grünfläche	2.180	21,2
Mischgebiet	2.250	21,8
Fläche für Gemeinbedarf	2.940	28,5

Tab. 1: Planungsdaten

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Öffentliche und private Folgeeinrichtungen

Entsprechend den Darlegungen der übergeordneten Planung sind alle erforderlichen Einrichtungen ausreichend dimensioniert, so dass keine öffentlichen und privaten Folgeeinrichtungen durch den Bebauungsplan initiiert werden.

9.2 Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen, lagen bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vor. Ebenso ergeben sich für den Plangeltungsbereich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen

und/oder Grundwasserschäden. Daher gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken. Jedoch sind bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

10. Abwägung

10.1 Abwägung nach der Offenlage zum vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.12.2012 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit von Montag, den 21.01. 2013 bis einschließlich Freitag, den 22.02.2013 wurden keine Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit von Montag, den 21.01. 2013 bis einschließlich Freitag, den 22.02.2013 wurden folgende Anregungen oder Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben:

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Unitymedia Kabel BW, Frankfurt 17.01.2013	Keine Anregungen oder Bedenken zur Bauleitplanung Versorgungsleitungen im Plangebiet vorhanden Dingliche Sicherung vorhandener Versorgungsleitungen nur bei Verkauf von Grundstücken im Planbereich an Dritte Berücksichtigung vorhandener Versorgungsleitungen bei Baumaßnahmen	Die Hinweise werden im Rahmen der Bauausführung beachtet. Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz 29.01.2013	Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebiet vorhanden Der Bestand und der Betrieb der vorh. TK-Linien sind weiterhin zu gewährleisten. Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die Hinweise werden im Rahmen der Bauausführung beachtet. Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.
Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim 22.02.2013	<p><i>Städtebau-, Bauordnung- und Gestaltungsrecht:</i></p> <p><u>Zum Planteil:</u> 1. Die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet werden überschritten und sind zu überarbeiten.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p><i>Städtebau-, Bauordnung- und Gestaltungsrecht</i></p> <p><i>Untere Bauaufsicht</i></p> <p><u>Zum Planteil:</u> Zu 1./ Das Plangebiet liegt in einem räumlich funktionalen Zusammenhang, der der Innenstadt zu zuordnen ist. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Obergrenzen der baulichen Nutzung überschritten. Daher orientieren sich die festgesetzten Obergrenzen an der Bestandsbebauung; wobei anzumerken ist, dass bestehende Gebäude Bestandsschutz erfahren. Die Überschreitung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung soll zu der Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich beitragen. Gemäß § 17 BauNVO sind Überschreitungen der Obergrenzen zulässig, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Dies ist mit dem räumlich funktionalen Zusammenhang zur Innenstadt gegeben. Die Überschreitungen können als ausgeglichen betrach-</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>2. Im westlichen Baufenster sind zwei Firstrichtungen festgesetzt. Sofern diese nicht für das ganze Baufenster gelten sollen, sind diese voneinander abzugrenzen.</p> <p>3. Verkehrsflächen: Bereiche für Fußgänger bzw. das Parken von Fahrzeugen sind nicht immer ausreichend voneinander abgegrenzt</p> <p><u>Zur Legende :</u> 4. Es fehlen Erläuterungen für einzelne Festsetzungen (Flächen für Versorgungsanlagen (Gas), mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nebst Festsetzung des Nutzungsrechtes, „xxx“-Umgrenzung)</p> <p><u>Textliche Festsetzungen:</u> 5. In A 1. (1)1. ist die für Satz 2 erfolgte Festsetzung zu ergänzen, unter welchen Voraussetzungen Wohnungen im Erdgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden können.</p> <p>6. A 1. (2) –Nebenanlagen -sollte separat aufgeführt werden.</p>	<p>tet werden, da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist. Gleiches gibt für die Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im bereits bebauten Gebiet. Nachteilige Auswirkungen sind nicht anzutreffen, ebenso sind die Bedürfnisse des Verkehrs im Plangebiet berücksichtigt worden. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.</p> <p>Die Festsetzung ist zulässig und soll unverändert erhalten bleiben.</p> <p>Zu.2 / Die Festsetzung betrifft das Baufeld „Haus am Römer“. Diese wird korrigiert.</p> <p>Zu 3. / Die Mischnutzung auf den Verkehrsflächen wird durch ein anderes Planzeichen noch mal deutlich klargestellt.</p> <p><u>Legende:</u> Zu 4. / wird korrigiert.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen:</u> Zu 5. / wird geändert. Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu 6. / wird korrigiert. Festsetzungen zu Nebenanlagen werden im Teil A unter Nr. 5 aufgenommen.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>7. A. 3 „abweichende Bauweise“ ist nicht hinreichend bestimmt. Die Festsetzung einer Bauweise könnte daher entfallen.</p> <p>8. A. 5 Stellung baulicher Anlagen ist eine planungsrechtliche Festsetzung nach Bundesrecht, daher ist die Festsetzung unter B 1.(1) 2. Absatz nicht nach §81 HBO möglich, sondern ist nach §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und in Teile A zu verschieben.</p> <p>9. A. 7 Mindestqualität der Ersatzpflanzung sollte festgesetzt werden.</p> <p>10. B 1.(2) Satz 2 : Ausnahme ist zu definieren (s.o.)</p> <p>11. Durch die Festsetzung B 1. (6) liegt es im Ermessen des Bauherrn, auch für seinen zukünftigen Nachbarn die Dachform der Garage festzulegen, was rechtlich nicht zulässig ist. Eine einheitliche Vorgabe der Dachform für nebeneinander liegende bauliche Anlagen ist nur durch den Satzungsgeber möglich.</p> <p>12. Hinweis: Trotz der in B 3. (1) getroffenen Festsetzung zu Werbeanlagen bleiben selbstständige Werbeanlagen (als sonstige Gewerbebetriebe) im Mischgebiet zulässig, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Es müsste daher ggf. ein Ausschluss dieser gewerblichen</p>	<p>Zu 7. / Die abweichende Bauweise ist eindeutig definiert. Eine Änderung ist nicht erforderlich.</p> <p>Zu 8. / Die Festsetzung, dass Abweichungen der First- und Hauptgebäuerichtungen zulässig sind, wenn das städtebauliche Gesamtbild gewahrt bleibt, wurde nach Prüfung dieser ersatzlos gestrichen.</p> <p>Zu 9. / Es wird bereits eine Mindestpflanzgröße = Mindestqualität der Nachpflanzung festgesetzt.</p> <p>Zu 10. / Die Festsetzung, dass Dachflächenfenster nur ausnahmsweise zulässig sind, wurde nach Prüfung dieser ersatzlos gestrichen.</p> <p>Zu 11. / Die Festsetzung besagt, dass nebeneinander liegende Garagen die gleiche Dachform aufweisen müssen. Die Festsetzung wurde geprüft und im Grunde genommen handelt es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um ein bereits bebautes Gebiet, von daher erfahren die baulichen Anlagen Bestandsschutz. Die Festsetzung zielt auf die einheitliche Gestaltung des Straßenbildes sowie des städtebaulichen Gesamtgefüges im innerstädtischen Bereich, falls es zu einer Veränderung kommen würde. Die Festsetzung ist zulässig und soll unverändert erhalten bleiben.</p> <p>Zu 12. / Unter Punkt B 3. (1) wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Nach Prüfung der Festsetzung wird die entsprechende Festsetzung zu selbstständigen Werbeanlagen im Teil A unter Abs. 1 Nr. 4 ergänzt. Dort wird zukünftig festge-</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Nutzung als planungsrechtliche Festsetzung in A 1. erfolgen und nicht im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung.</p> <p>13. In B 3.1 (10) ist klarzustellen, ob für die „Werbeanlagen auf geschlossenen Giebelwandflächen“ auch die in B3.1 (5) getroffene maximale Höhe der Anbringung einer Werbeanlage gelten soll.</p> <p>14. B 3.2 (13) Satz 2 ist nicht hinreichend bestimmt: Welche „Art des Gebäudes“, Größe der „Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraumes“, „Art der Strahlung“ soll ausnahmsweise zulässig sein?</p> <p><u>Zur Begründung:</u> In Kap. 4 wird auf ein „informelles Planungs- und Entwicklungskonzept“ Bezug genommen, das seine „planungsrechtliche Umsetzung durch diese Bebauungsplanänderung „ finde. Wir bitten daher, die Ziele und Empfehlungen dieses Konzeptes in der Begründung darzustellen. So dass der Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verdeutlicht wird.</p> <p><i>Untere Bauaufsicht:</i></p> <p>Gestaltungsfestsetzungen B 1.(1) erster und zweiter Absatz sowie B 3.1 (3) nicht umsetzbar, da nicht hinreichend konkret.</p>	<p>setzt, dass gesondert errichtete Anlagen (d.h. selbstständige Werbeanlagen), die nur zum Zwecke der Werbung dienen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.</p> <p>Zu 13. / Die planungsrechtliche Festsetzung wird dahin korrigiert, dass die voran genannten Festsetzungen [zukünftig dann Punkt B 3.1 (2) bis (7)] zur Höhe der Anbringung einer Werbeanlage auf diese Festsetzung [B 3.1 (10)] keine Anwendung findet.</p> <p>Zu 14. / Die planungsrechtliche Festsetzung ist unzureichend bestimmt und wird dahingehend geändert, dass Satz 2 gestrichen wird.</p> <p><u>Zur Begründung:</u> Das „informelle Planungs- und Entwicklungskonzept“ zum Thema Vergnügungsstätten wird als separates Kapitel in der Begründung noch mal konkreter dargestellt.</p> <p><i>Untere Bauaufsicht:</i></p> <p>Zu B 1.(1) erster und zweiter Absatz / Nach Überprüfung der Festsetzung wird entsprechend gestrichen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dass städtebaulich zusammengehörende Baugruppen einheitlich zu gestalten sind. Alle Bauteile, die gleichen Funktionen dienen, wie Dachrand, Schornsteinköpfe, durchgehende Geschossdecken, Balkone, Loggien in Form, Farbe und Material abzustimmen sind. 2. dass die Abweichung von der First- und Hauptgebäu-

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p><i>Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Raumentwicklung, Denkmalschutz, Brand- und Katastrophenschutz</i></p> <p>keine Bedenken oder Anregungen</p>	<p>derichtung zulässig sind, wenn das städtebauliche Gesamtbild gewahrt bleibt.</p> <p>Zu B 3.1 (3) / Ergebnis der Überprüfung dieser Gestaltungsfestsetzung ist, dass Werbeanlagen, die die architektonische Gliederung eines Gebäudes beeinflussen oder tragende Bauteile überdecken, wie z.B. Stützen, Pfeiler, Erker, Gesimse, Ornamente und Fensterläden generell unzulässig sind, eindeutig definiert sind. Eine Änderung ist somit nicht erforderlich.</p> <p><i>Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Raumentwicklung, Denkmalschutz, Brand- und Katastrophenschutz</i></p> <p>Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen (BauGB) werden die textlichen Festsetzungen in den Ziffern 1, 3 geändert bzw. konkretisiert. Die Ziffer 5 wird ergänzt.</p> <p>In den gestalterischen Festsetzungen (HBO) werden die textlichen Festsetzungen wird unter der Ziffer 1 Nr. 1 Absatz 1 und 2 gestrichen. Unter Ziffer 1 Nr.1 Absatz 4 wird der 2. Satz gestrichen. Der Absatz 1 unter Ziffer 3 wird gestrichen. Unter der Ziffer 3.1 wird der Absatz 10 (alt) um eine Festsetzung ergänzt und konkretisiert. Unter Ziffer 3.2 wird im Absatz 13 (alt) der letzte Satz gestrichen. Durch die Streichung des 1. Absatzes unter der Ziffer 3 reduziert sich die Zahl der Absätze auf 12.</p> <p>Die übrigen Bedenken werden zurück gewiesen.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Darmstadt 21.02.2013</p>	<p><i>Regionalplanung:</i> Keine Bedenken</p> <p><i>Naturschutz und Landschaftspflege:</i> Es wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße verwiesen.</p> <p><i>Bodenschutz:</i> Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Daher nach derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken. Folgender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen : „ Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt , Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5,Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</p> <p><i>Wasserversorgung/,Grundwasserschutz, Oberflächengewässer/Hochwasserschutz, Abwasser und Immissionsschutz.</i> Keine Bedenken</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: <i>Regionalplanung</i> Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.</p> <p><i>Naturschutz und Landschaftspflege:</i> Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.</p> <p><i>Bodenschutz</i></p> <p>Der Hinweis wird unter Punkt 6 (Hinweise) in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p><i>Wasserversorgung/,Grundwasserschutz, Oberflächengewässer/Hochwasserschutz, Abwasser und Immissionsschutz.</i> Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
		<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen wird um den Punkt 6 (Altlasten und Bodenverunreinigungen) ergänzt.</p> <p>Die übrigen Bedenken werden zurück gewiesen.</p>
<p>Amprion GmbH 16.01.2013</p>	<p>Im Planbereich der Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Die Stellungnahme betrifft nur die von der Amprion GmbH betreuten Anlagen dies 220- und 380-kV-Netzes. Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wird davon ausgegangen, dass die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Anmerkung zur weiteren Beteiligung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die übrigen Bedenken werden zurück gewiesen.</p>
<p>Amt für Bodenmanagement Heppenheim <i>Bereiche Bodenordnung, Flurbereinigung sowie Kataster- und Vermessungswesen</i> 05.02.2013</p>	<p>Keine Anregungen, Einwände oder Bedenken</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Energie Ried 29.01.2013</p>	<p>Keine Bedenken</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Hessisches Landesamt für Denkmalpflege, Wiesbaden 22.01.2013	Keine Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung: Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.
Industrie und Handelskammer, Darmstadt 20.02.2013	Keine Bedenken oder Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung: Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.
Magistrat der Stadt Viernheim 19.02.2013	Keine Anregungen Das konzeptionelle Vorgehen der Stadt Lampertheim bezüglich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird begrüßt.	Stellungnahme der Verwaltung: Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.
Stadt Hemsbach, Stadtverwaltung 22.01.2013	Keine Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung: Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.
Stadt Mannheim, Stadtverwaltung 30.01.2013	Keine Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung: Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.
Stadt Worms, Stadtverwaltung 14.01.2013	Keine Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung: Eine Planänderung oder- ergänzung ist nicht erforderlich.

10.2 Abwägung nach der Offenlage zum beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.07.2013 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich den 30.08.2013 wurden keine Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeitsbeteiligung abgeben.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich den 30.08.2013 wurden folgende Anregungen oder Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgeben:

Kreis Bergstrasse, 30.08.2013: Die textliche Festsetzung A.3. entspricht von ihrem Wortlaut her der geschlossenen Bauweise (siehe § 22 Abs. 3 BauNVO), in der Gebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden müssen. Die Festsetzung der beiden überbaubaren Flächen im Osten des Geltungsbereichs lassen die Errichtung von Gebäuden „ohne seitlichen Grenzabstand“ aber gerade nicht zu. Wir bitten daher nochmals, die festgesetzte „abweichende Bauweise“ zu definieren, um den Widerspruch zwischen einerseits „Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand“ und andererseits den getrennten und von der Grundstücksgrenze abgerückten überbaubaren Flächen ausräumen zu können, oder aber von einer Festsetzung der Bauweise abzusehen. Durch die Baugrenzen und Baulinien liegt u. E. bereits eine hinreichende Regelung vor

Stellungnahme der Verwaltung: Nach Überprüfung der Festsetzung zur Bauweise (Punkt A.3.) wird diese ersatzlos gestrichen. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definieren eine Bebauung der Baufelder eindeutig und ausreichend. Zudem ist das Plangebiet bereits vollständig bebaut.

Beschluss: Die Festsetzung zur Bauweise wird ersatzlos gestrichen. Die übrigen Bedenken werden zurück gewiesen.

Regierungspräsidium Darmstadt, 28.08.2013: Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins liegt (mittlere Überflutungshöhe 1,0 - 1,5 m). Es sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen und eine entsprechende Kennzeichnung des Gebietes im Planteil sowie unter den Hinweisen in der Satzung vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung: Die entsprechenden Hinweise / Kennzeichnungen sind bereits enthalten. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

ANLAGE 1 - TEIL B zur Begründung

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit Anlage 2 BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sogenannten Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen sind. Alle diese Voraussetzungen sind in diesem Bebauungsplan erfüllt.

Weitere Voraussetzung ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauGB nicht mehr als 20.000 m² (Schwellenwert) beträgt oder der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² - nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Schwellenwert

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 10.300 qm. Davon entfallen 2.930 qm auf die Verkehrsfläche, 2.180 qm auf die Grünfläche, 2.940 qm auf die Gemeinbedarfsfläche (Kirche) und 2.250 qm auf Mischgebietsflächen.

Der Planbereich ist vollständig überbaut. Der Bebauungsplan ändert nur die textlichen Festsetzungen, ermöglicht aber keinerlei über den Bestand hinausgehende Baulichkeiten. Für die Schwellenwertermittlung wird die nach textlichen Festsetzungen maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 angesetzt. Daraus ergibt sich eine anzurechnende Grundfläche von 1.650 qm.

Bei der Gemeinbedarfsfläche wird (in Ermangelung von festgesetzten GRZ oder GR) die tatsächlich versiegelte Fläche (100 %) angesetzt.

Damit ergibt sich insgesamt eine versiegelte Fläche von 4.590 qm. Die hier festgesetzte Grundfläche bleibt damit auf jeden Fall unter den vorgegebenen 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Europäische Vogelschutzgebiete / FFH - Gebiete) liegen nicht vor.

Kumulation

In der Fallgruppe bis 20.000 qm Grundfläche sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB - Kommentar, § 13 a Rn. 42 bis 44)

Da mit Aufstellung dieses Plans weitere angrenzende Bebauungspläne mit derselben oder sehr ähnlichen inhaltlichen Fallgestaltung aufgestellt wurden, ist sowohl ein sachlicher als auch ein räumlicher und sogar zeitlich enger Zusammenhang festzustellen. Es handelt sich hier um die Bebauungspläne 110-00 "Wilhelmstraße - Römerstraße", 111-00 "Emilienstraße - Domgasse" und 112-00 - "Ernst-Ludwig-Straße". Diese Bebauungspläne sind ebenfalls bereits überwiegend bebaut.

Der südöstlich angrenzende *Bebauungsplan 110-00* ist ein einfacher Bebauungsplan, der ausschließlich Art und Maß der baulichen Nutzung regelt, aber keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt und damit keine über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinausgehenden Baulichkeiten ermöglicht. Bei einer Gesamtfläche von 5,52 ha entfallen 4,15 ha auf die Mischgebiete und 1,37 ha auf die Straßenverkehrsfläche.

Für die Schwellenwertermittlung wird die nach BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 (die im Bebauungsplan auch dementsprechend festgesetzt wird) angesetzt. Daraus ergibt sich bei einer Fläche von 41.500 qm eine anzurechnende Grundfläche von 24.900 qm.

Der nördlich angrenzende *Bebauungsplan 111-00* ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Der Planbereich ist nahezu vollständig überbaut. Die Bausubstanz befindet sich zudem in überwiegenden Teilen in einem guten Zustand, so dass keine größeren Neubaumaßnahmen zu erwarten sind. Nur auf einem sehr geringen Anteil der überbaubaren Flächen kann tatsächlich eine Neubebauung erfolgen. Dies ist der Blockbereich "Erste Neugasse - Emilienstraße - Neue Schulstraße - Domgasse", der lediglich 9.000 m² umfasst. Alle übrigen baulichen Bereiche werden nicht wesentlich verändert, d.h. kaum baulichen Erweiterungen erfahren.

Für die Schwellenwertermittlung angesetzt wird die nach BauNVO für Mischgebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 (die im Bebauungsplan auch dementsprechend festgesetzt wird). Daraus ergibt sich bei einer Fläche von 21.100 qm eine anzurechnende Grundfläche von 12.660 qm.

Nordöstlich grenzt der *Bebauungsplan 112-00* an. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst 68.100 qm. Davon entfallen 15.000 qm auf die Verkehrsfläche und 53.100 qm auf Mischgebietsflächen. Der Planbereich ist ebenfalls nahezu vollständig überbaut. Die Bausubstanz befindet sich zudem in überwiegenden Teilen in einem guten Zustand, so dass keine größeren Neubaumaßnahmen zu erwarten sind. Nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen einzelner Grundstücke kann tatsächlich eine Neubebauung erfolgen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass häufig infolge fehlender Erschließungsmöglichkeit der rückwärtigen Bereiche, der Grundstückszuschnitte und den Belangen des Denkmalschutzes de facto keine weitere Bebauung über das bereits vorhandene Maß hinaus möglich ist. Es wurde daher bei diesem Bebauungsplan für jedes einzelne Grundstück die jeweils vorhandene versiegelte Fläche und die potentiellen Erweiterungsmöglichkeiten ermittelt. Im Ergebnis zeigt sich, dass für den Bereich nördlich der Ernst-Ludwig-Strasse (29.300 qm) eine GRZ von maximal 0,4 - 0,5 erreichbar ist und südlich der Ernst-Ludwigstrasse (23.800 qm) eine GRZ von 0,45 - 0,5. Diese Werte sollen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.

Daraus ermittelt sich (bei Ansetzung der Maximalwerte) eine für die Schwellenwertermittlung anzurechnende Grundfläche von 14.650 (Nordteil) + 11.900 qm (Südteil).

Die kumulativ festgesetzte Grundfläche aller vier Bebauungspläne (68.700 qm) überschreitet damit den unteren Schwellenwert von 20.000 qm, bleibt aber innerhalb des oberen Schwellenwertes von 70.000 qm. Es bedarf deshalb einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB.

Die *Vorprüfung des Einzelfalls* wird Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil B – Anlage 1) und somit den zuständigen Fachbehörden im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB zugeschickt, die somit gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden.

Kurzcharakteristik des Bebauungsplanes:

Merkmale des Bebauungsplans:	Umfang
Größe des Geltungsbereichs des B-Plans:	10.300 qm
Art der baulichen Nutzung:	MI auf rd. 2.250 qm
	Gemeinbedarfsfl. auf rd. 2.940 qm

Festgesetzte max. zulässige GRZ (i.S. § 19 (2) BauNVO): Bei der Gemeinbedarfsfläche ist keine GRZ festgesetzt, daher wird hier die tatsächlich versiegelte Fläche angerechnet	0,6 - 0,8	
Dementsprechend max. zulässige Grundfläche:	4.590 qm	
Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:	ja	nein
B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Wiedernutzbarmachung von Flächen, z.B. - Neunutzung gewerblicher Flächen - Neunutzung ehemaliger Bahn- und Militärflächen		
<input type="checkbox"/> Nachverdichtung, z.B. - Baulückenschliessung - Bebauung rückwärtiger Grundstücke - Betriebserweiterungen		
<input checked="" type="checkbox"/> Andere Maßnahmen der Innenentwicklung, z.B. - Ausschluss bestimmter Nutzungen - Sicherung des Bestandes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung		

Städtebauliche Zielsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans "Untere Römerstraße A" möchte die Stadt Lampertheim einem Qualitätsverlust der bestehenden Einkaufsstätten, Wohnnutzungen und insbesondere der sozialen und kulturellen Einrichtungen vorbeugen. Städtebauliches Entwicklungsziel ist es, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und innenstadtnaher Bereiche - hier insbesondere des zentralen innerstädtischen Platzes um die Domkirche und das Haus am Römer (Sitz der Verwaltung) - zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Planungsziel ist es deshalb, allen Tendenzen, die zur Abwertung des Gebiets führen können, entgegenzuwirken. Hierzu gehört insbesondere der Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten.

Prüfschema

Nr.	Prüfkriterium	
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für etwaige Vorhaben der Anlage 1 UVPG. Es wird nur eine Angebotsplanung für bauliche Anlagen innerhalb eines bestehenden Mischgebietes geschaffen, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Auswirkungen auf andere Pläne oder Programme sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan ist aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, der den innerstädtischen Bereich als Mischgebiet vorsieht. Der Landschaftsplan weist die Fläche im Bestand als „baulich geprägte Fläche - Siedlungsfläche - Wohnbau- und Mischbaufläche“ aus und trifft darüber hinaus keine planerischen Aussagen zum Gebiet. Andere Pläne und Programme wie Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Hochwasserschutzpläne, Lärmminde-rungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskon-

		zepte oder -pläne werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Das Vorhaben dient im Wesentlichen zur Sicherung bestimmter Nutzungsarten innerhalb des Gebietes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine schützenswerten Standorte. Die Schonung der Ressourcen und des Freiraumes sind nicht relevant.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Es sind lediglich verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffmissionen im üblichen Rahmen einer Mischgebietsnutzung zu erwarten, die jedoch aufgrund der Vorbelastungen (Innenstadtlage) als nicht erheblich.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Es werden weder fachgesetzlich geregelte Grenzwerte noch vorsorgeorientierte Richt- und Schwellenwerte von nationalen und internationalen Umweltvorschriften überschritten. Es liegen insbesondere keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Europäische Vogelschutzgebiete / FFH - Gebiete) liegen nicht vor.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Das Plangebiet weist insgesamt durch die innerstädtische Lage große Vorbelastungen auf, so dass die Bedeutung und Funktion der einzelnen Schutzgüter stark eingeschränkt ist. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere sind in ihrer Schutzgutfunktion durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung nur gering ausgebildet. Durch die bereits vollständige Bebauung des Plangebietes und das Erhaltungsgebot für die öffentliche Grünfläche sind keine zusätzlichen Bodenversiegelungen möglich. Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter sind ebenfalls nicht zu berücksichtigen, da keine Änderungen zum Bestand impliziert werden.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Sh. Abschnitt "Kumulation"
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Keine Änderung der Risiken erkennbar
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Keine Änderung der Risiken erkennbar
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umwelt-	Es sind keine Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten.

	qualitätsnormen und Grenzwerten;	
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen

Überschlägige Einschätzung:

Der Bebauungsplan führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Es besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist anwendbar.