

Stadt Lampertheim

Einfacher Bebauungsplan Nr. 110 - 00

Mischgebiet

" Wilhelmstraße - Römerstraße "

Textliche und zeichnerische Festsetzungen



Stand: 15.01.2015
(für Beschlussfassung 20.02.2015)

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. BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI) i. S. v. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

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

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe - mit Ausnahme von gesondert errichteten baulichen Anlagen nur zum Zwecke der Werbung,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Sex- und Erotikartikel („Sex-Shops“) sind unzulässig.

Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (d. h. nicht kerngebietstypische) sind unzulässig.

(2) Nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (d.h. nicht kerngebietstypische) sind unzulässig.

1.2 Fremdkörperfestsetzung (MI Landwirtschaft) i. S. v. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO

(1) In den Baugebietsflächen (Flst-Nr. 448/2 sowie Flst-Nrn 442/2, 442/3, 442/4, 443 und 444) sind:

- a. Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Anlagen und Einrichtungen des jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebes allgemein zulässig.
- b. Nutzungsänderungen mit landwirtschaftlichen Nachfolgenutzungen zulässig, sofern immissionsschutzrechtliche Anforderungen eingehalten werden.,
- c. Nutzungsänderungen mit sonstigen Nachfolgenutzungen zulässig, die gemäß Ziffer 1.1 zulässig sind.

(2) Änderung ist eine bauliche Maßnahme. Sie umfasst eine genehmigungspflichtige Umgestaltung eines Gebäudes oder einer anderen baulichen oder sonstigen Anlage. Auch Rückbau, Teilabriss oder ähnliches ist insoweit eine Änderung.

(3) Nutzungsänderung ist eine planungs-, bauordnungs- oder immissionsschutzrechtlich relevante Änderung einer bisherigen (legalen) Nutzung in eine andere.

1.3 Kerngebiet (MK) i. S. v. § 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

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

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - mit Ausnahme von gesondert errichteten baulichen Anlagen nur zum Zwecke der Werbung,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Sex- und Erotikartikel („Sex-Shops“) sind unzulässig.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Vergnügungsstätten sind unzulässig.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 fallen.

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) - gemäß Planeintrag.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

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

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen ab einer Größe von 1 m² sind genehmigungspflichtig.

1.1 Werbeanlagen am Gebäude

- (3) 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.
- (4) Werbeanlagen sind in Form von Einzelelementen und Schriftzügen mit einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von max. ½ der Gebäudefront zulässig.
- (5) 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 nicht höher als 5 m (Oberkante Werbeanlage) über Gehwegoberkante liegen.
- (6) 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.

- (7) 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.
- (8) Pro Gebäudefront, die als eigenständiger Gebäudeabschnitt äußerlich erkennbar ist, dürfen max. zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung angebracht werden.
- (9) 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.
- (10) Werbeanlagen auf geschlossenen Giebelwandflächen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 20 % der sichtbaren Wandfläche bedecken. Der Schriftanteil am Motiv darf 15 % nicht überschreiten
- (11) 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.

1.2 Sonstige Werbeanlagen auf dem Grundstück

- (12) 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)
- (13) Werbeanlagen, die mittels eines Projektors oder Beamer an die Hausfassade, auf den Fußboden oder in den Himmel gestrahlt werden, sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

KENNZEICHNUNG

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Risiko- Überschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet.

2. Flächen, bei deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Die betreffende Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. Nr. 15.12 PlanZVO im Bebauungsplan gekennzeichnet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG

Die Gesamtanlage "Römerstraße" sowie die Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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. Archäologische Denkmalpflege

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 der hessenARCHÄOLOGIE oder 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. Kulturdenkmäler

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Kulturdenkmäler ist zu beachten, dass einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon

1. zerstören oder beseitigen,
2. an einen anderen Ort verbringen,
3. umgestalten oder instand setzen,
4. mit Werbeanlagen versehen will (§ 16 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz - HDSchG).

Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 16 Abs. 2 HDSchG).

In den genannten Fällen wird eine rechtzeitige vorherige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde dringend empfohlen.

5. Erdwärme

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

6. Artenschutz

Bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG - insbesondere in Bezug auf Vögel und Fledermäuse - zu beachten.

7. Kampfmittelräumung

Das Baugebiet liegt im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücken erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Falls bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unmittelbar zu verständigen.

8. Altflächen

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen könnten, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da41.5 zu beteiligen.

Stadt Lampertheim

Einfacher Bebauungsplan Nr. 110 - 00

**Mischgebiet
" Wilhelmstraße - Römerstraße "**

Begründung



Stand: 15.01.2015

(für Beschlussfassung 20.02.2015)

Teil A**Begründung - Inhaltsverzeichnis**

1.	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes	3
2.	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.1	Planungsrechtliche Situation	3
2.2	Ergänzende rechtliche Regelungen	4
2.3	Grundbesitzverhältnisse	4
3.	Begründung des Planungsverfahrens - § 13a BauGB	4
4.	Planungsziele und städtebauliche Erforderlichkeit	5
4.1	Situation im Plangebiet	5
4.2	Planungsziele und Planungserfordernis	5
5.	Einbindung in die übergeordnete Planung	6
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5.3	Vergnügungstättenkonzept und Handlungsmaßnahmen	6
6.	Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung – Begründung	8
6.1	Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung	8
6.2	Art der baulichen Nutzung	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung	12
6.4	Gestaltung - Werbeanlagen	13
6.5	Landschaftsplanung	13
6.6	Klimaschutz	14
6.7	Artenschutz	14
6.8	Hochwasserschutz	14
6.9	Denkmalschutz	15
7.	Flächenbilanz	15
8.	Auswirkungen der Planung	15
8.1	Öffentliche und private Folgeeinrichtungen	15
8.2	Altflächen	16
9.	Abwägung	19
9.1	Abwägung nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19
9.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	19
9.3	Abwägung nach der erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	24

Teil B**Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit Anlage 2 BauGB**

Teil A

Begründung

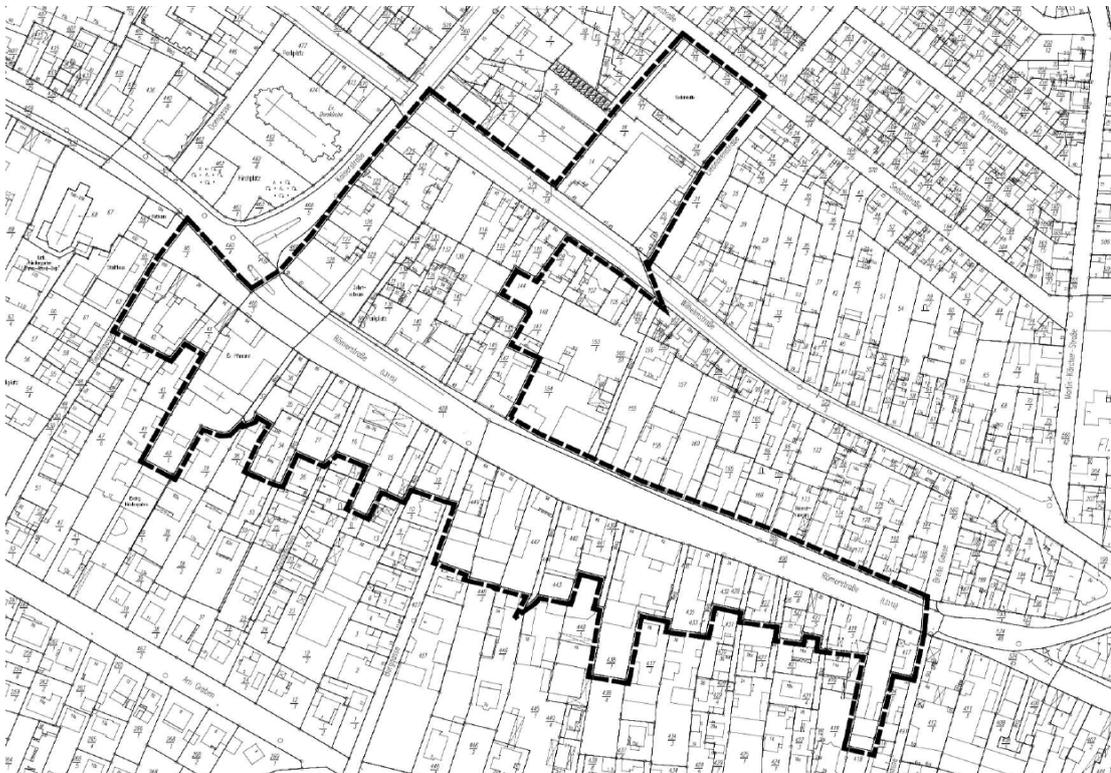
1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das ca. 5,52 ha große Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Lampertheim, südlich angrenzend an die Fußgängerzone und wird wie folgt begrenzt:

- nach Nord-Osten durch die Sedanstraße, die Bebauung nördlich der Wilhelmstraße und der Römerstraße
- nach Osten durch die Eleonorenstraße und Sauerngasse
- nach Süden durch die Blockinnenbereichsbebauung nördlich In den Gärten und An Graben
- nach Westen durch die Blockinnenbereichsbebauung östlich der Kaiserstraße, die Kaiserstraße und die Riesengasse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke, Gemarkung Lampertheim, **Flur 1** Nr. 9/18, 14, 18/4, 20/3, 24/17, 24/18, 24/19, 24/25, 24/26, 110/3, 113/1, 115/1, 116/2, 118/2, 121/2, 123/3, 123/5, 123/6, 126/4, 127/5, 128/1, 129/2, 130/1, 131/1, 131/2, 133/1, 134/1, 134/2, 135/1, 137, 138, 140/3, 142/1, 145/2, 145/3, 145/4, 147/2, 560/43, 562, 560/44 (tlw), 576/1, **Flur 2** Nr. 460/2 (tlw), 460/3 (tlw), 460/4 (tlw), **Flur 18** Nr. 417, 418 (tlw), 419/3 (tlw), 420 (tlw), 421/5, 421/7, 421/8, 426 (tlw), 427/4, 427/5 (tlw), 428, 432, 433, 435, 436, 438/1, 439/1, 441/1, 442/2, 442/3, 442/4, 443, 444, 447, 448/2 (tlw), 449, 490/1 (tlw), **Flur 19** Nr. 10/3, 14, 15, 16, 27, 28, 29, 34, 35, 36, 37, 40/1, 41/5, 42, 43, 66/2 (tlw), 427 (tlw), 428/1, 429 (tlw) und 11 (tlw)

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



2. Bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Planungsrechtliche Situation

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt im unbeplanten Innenbereich im Sinne von §34

BauGB. Somit besteht kein örtliches Baurecht. Die Umgebungsbebauung bildet den Zulässigkeitsmaßstab.

Die vorhandene Mischung von Gewerbe und Wohnen lässt auf ein faktisches Mischgebiet schließen. Je nach Prägung sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise oder allgemein zulässig.

Bei Einzelfallbeurteilungen in nicht festgesetzten Mischgebieten – sogenannte faktische Mischgebiete – ist eine flächenhafte Abgrenzung der Umgebungsbebauung oftmals nicht eindeutig möglich. Hierdurch ergeben sich zum Teil erhebliche rechtliche Unsicherheiten.

2.2 Ergänzende rechtliche Regelungen

Der Erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag vom 01.07.2012 regelt u. a. ein Verbot von Mehrfachkonzessionen für Spielhallen.

Das Hessische Spielhallengesetz vom 30.06.2012 fordert u. a. Mindestabstände zwischen Spielhallen.

Diese Regelungen haben einen planerischen Einschlag. Sie stehen nicht im Widerspruch zu den Handlungsmaßnahmen zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

2.3 Grundbesitzverhältnisse

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen sind alle übrigen Flächen in Privateigentum bzw. im Eigentum der Stadt Lampertheim.

3. Begründung des Planungsverfahrens - § 13a 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 und keine UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden und keine europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen sind.

Weitere Voraussetzung ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauGB nicht mehr als 20.000 m² 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 55.200 m². Davon entfallen 13.700 m² auf die Verkehrsfläche und 41.500 m² auf Mischgebietsflächen.

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 in den rückwärtigen Grundstücksbereichen einzelner Grundstücke kann tatsächlich eine Neubebauung erfolgen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass häufig infolge fehlender Erschließungsmöglichkeit der rückwärtigen Bereiche und der Grundstückszuschnitte de facto kaum weitere Bebauung über das bereits vorhandene Maß hinaus möglich ist. Regelungsbedarf im Hinblick auf Baumassen, Geschossigkeit u. a. besteht insofern nicht. Daher werden weder GFZ, Vollgeschosse oder Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. (Hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel 6.)

Für die Schwellenwertermittlung angesetzt wird die nach BauNVO maximal zulässige

Grundflächenzahl von 0,6 (im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt). Daraus ergibt sich eine voraussichtlich versiegelte Fläche von 24.900 m².

Die festgesetzte Grundfläche überschreitet damit den unteren Schwellenwert von 20.000 m², bleibt aber innerhalb des oberen Schwellenwertes von 70.000 m². Es bedarf deshalb einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird als Teil B integrativer Teil der Begründung 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.

Verfahren

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.

Der Entfall dieser Verfahrensschritte wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 2.07.2010 beschlossen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig und daher in Kapitel 6.4 und 6.5 dieser Begründung ausführlich dargestellt. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, können entfallen.

4. Planungsziele und städtebauliche Erforderlichkeit

4.1 Situation im Plangebiet

In Lampertheim – hier insbesondere auch in der Innenstadt – ist eine erhöhte Nachfrage auf Errichtung von Spielhallen feststellbar. Spielhallen gelten als Unterart von Vergnügungsstätten und sind planungsrechtlich in zentralen Lagen grundsätzlich zulässig.

Aus diesem Ansiedlungsdruck heraus resultiert eine zunehmende Konzentration von Vergnügungsstätten. Hierdurch sind unterschiedliche städtebauliche Negativwirkungen zu befürchten, insbesondere:

- Trading-Down-Effekte: Attraktivitätsverlust eines Gebietes, Senkung der Qualität, zunehmende Leerstände, Funktionsverlust und Verödung
- Verdrängung und Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges
- Lärmbelastigungen für die umliegende Bebauung
- Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes
- Imageverlust

Eine ungehinderte Fortentwicklung dieses Prozesses gefährdet die Funktionsfähigkeit einzelner Baugebiete und insbesondere der Innenstadt.

4.2 Planungsziele und Planungserfordernis

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im gesamten Stadtgebiet soll dem Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten entgegengewirkt werden:

- Erhaltung und Entwicklung des Versorgungskerns Innenstadt zur Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs

- Erhaltung und Entwicklung von gemischt genutzten Gebieten angrenzend und in Ergänzung zum Versorgungskern Innenstadt
- Sicherung der Gewerbegebiete vorrangig für gewerbliche Nutzung
- Vermeidung von Trading-Down-Effekten
- Erhalt der Wohnfunktion in Mischgebieten mit überwiegender Prägung durch Wohnen
- Planungsrechtliche Sicherung des baurechtlichen Bestands an Vergnügungsstätten
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit.

Da ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten nicht möglich ist, hat die Stadtverordnetenversammlung am 09.09.2011 ein Vergnügungsstättenkonzept mit dem Schwerpunkt Spielhallen als informelles Planungs- und Entwicklungskonzept für Lampertheim beschlossen. Hierauf aufbauend wurde eine gesamtstädtische Handlungsmaßnahme entwickelt.

Diese Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten können aber erst ihre Wirkung entfalten, wenn die Inhalte in Planungsrecht umgesetzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen in einem innerstädtischen Teilbereich die vorhandenen Nutzungsstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung dient unter anderem auch der Steuerung von Vergnügungsstätten im bisher unbeplanten Innenbereich.

Die gewachsenen Baustrukturen im Plangebiet sollen ebenfalls erhalten und weiterentwickelt werden. Festsetzungen können aber erst auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit blockbezogenen Aussagen zur künftigen Baustruktur erfolgen. Nach Vorliegen der Ergebnisse sollen in einem anschließenden Bebauungsplanverfahren Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden.

Vor diesem Hintergrund soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans entlastet werden. In einem einfachen Bebauungsplan werden Festsetzungen zur zulässigen Art und Mass der baulichen Nutzung und zu den Verkehrsflächen getroffen.

5. Einbindung in die übergeordnete Planung

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Südhessen stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet für die bestehende Siedlung dar.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Lampertheim vom 05.03.1994 stellt das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche dar.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5.3 Vergnügungsstättenkonzept und Handlungsmaßnahmen

Ausgehend vom Vergnügungsstättenkonzept und der bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurden Handlungsmaßnahmen für die künftigen planungsrechtlichen Festsetzungen entwickelt und in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.2012 beschlossen:

a) Positivbereich ausnahmsweise Zulässigkeit

In einem Teilbereich des Gewerbegebietes "Ost" sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein. Gleichzeitig sollen ausreichende Abstände zu Wohngebieten und Mischgebieten mit überwiegender Wohnnutzung eingehalten werden. Zudem sollte es sich um Bereiche handeln, die für die Ansiedlung von Gewerbe eher weniger attraktiv ausfallen. Die ausgewählten Bereiche sollen für "Nachaktivität" geeignet und verkehrstechnisch sehr gut angebunden sein.

b) Bildung von Positivbereichen

In einzelnen Teilbereichen des Gemeindegebietes sind Vergnügungsstätten städtebaulich verträglich, sie können hier allgemein zugelassen werden.

Bereits bestehende, baurechtlich genehmigte Spielhallen in den gewerblich genutzten Bereichen "Neuschlossstraße" und "Industriegebiet Nord" sollen planungsrechtlich gesichert werden. Auch hier sind ausreichende Abstände zu Wohngebieten und Mischgebieten mit überwiegender Wohnnutzung einzuhalten. Die Bereiche sind für "Nachtaktivität" geeignet und verkehrstechnisch gut angebunden. Der Betrieb der bestehenden Vergnügungsstätten verläuft bisher konfliktfrei.

Darüber hinaus kann im Gewerbegebiet "Wormser Landstraße" im Sinne einer Angebotsplanung eine Heraufstufung von Vergnügungsstätten erfolgen. Es können hier in einem Teilbereich Vergnügungsstätten allgemein zulässig sein. Bei der konkreten Ausgestaltung muss die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt werden.

c) Ausschlussgebiete in Innenstadt und innerstädtischen Randlagen

In der Innenstadt und in der innerstädtischen Randlage - faktisches Mischgebiet mit gewerblicher Prägung - soll die vorhandene Einzelhandelsstruktur zur Sicherung der Daseinsvorsorge erhalten und entwickelt werden. Eine zusätzliche Ansiedlung zu bereits bestehenden und baurechtlich genehmigten Vergnügungsstätten in der Innenstadt würde infolge der zunehmenden Konzentration zu funktionalen Beeinträchtigungen führen und soll daher vermieden werden. Zudem soll die traditionelle Prägung dieses Gebietes erhalten und entwickelt werden. Dies betrifft den westlichen Teil des Plangebietes.

In den Teilen des faktischen Mischgebietes, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, sollen Vergnügungsstätten wegen ihrer negativen städtebaulichen Wirkungen hinsichtlich Lärm grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zudem zeichnen sich diese Bereiche durch eine kleinteilige, beengte Baustruktur mit schmalen Verkehrswegen aus und sind in der Folge sehr stöempfindlich. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diese Strukturen stören. Dies betrifft den östlichen Teil des Plangebietes.

d) Ausschlussgebiete in Gewerbegebieten

Im größten Teil der Gewerbegebiete östlich der Bahnlinie sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Diese Gebiete sollen vorrangig gewerblichen Betrieben – produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe -vorbehalten bleiben.

e) Positivbereiche unter Bedingungen "vertikaler Steuerung"

Die Bereiche "Emilienstraße/ Domgasse", "Ernst-Ludwig-Straße" sowie der städtische Randbereich "Das Unterdorf" schließen an die Innenstadt an und ergänzen den innerstädtischen Funktionsmix. Sie sind geprägt durch überwiegend gewerbliche Nutzung in der Erdgeschossenebene, eine ähnlich hohe Nutzungsdichte wie in der Innenstadt und zudem verkehrlich günstig gelegen. Zur Vermeidung negativer Entwicklungen - bspw. funktionale Brüche in der Erdgeschossenebene - im unmittelbaren Umfeld der Innenstadtbedarf

es einer Steuerung der Vergnügungsstätten. Diese sollen in der Erdgeschosebene ausgeschlossen werden.

In allen verbleibenden übrigen Bereichen sind Vergnügungsstätten durch Gesetz bzw. durch bestehende Bebauungspläne bereits unzulässig.

6. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung – Begründung

Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen und ist somit als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach den planeretzenden Vorschriften des § 34 BauGB.

6.1 Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Bestand

Das Plangebiet wird über die Römerstraße, die Kaiserstraße und die Wilhelmstraße erschlossen. Entlang der Straßen sind Längsparkstände angeordnet.

Überwiegend wird die Bebauung in 2. und 3. Reihe entlang der Römerstraße über Privatwege – teilweise auch in Gemeinschaftseigentum – erschlossen. Lediglich das Schulgäßchen und die Burggasse können als öffentliche Verkehrsflächen eingestuft werden.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die bestehenden Erschließungsstraßen werden als Öffentliche Straßenverkehrsfläche in die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Änderungen der Erschließungsanlagen bzw. der Anlagen für die Ver- und Entsorgung aufgrund der Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Die Privatwege sind Bestandteil der Baufläche. Im Wege bauaufsichtlicher Genehmigungsverfahren wird die Erschließung der Baugrundstücke in 2. und 3. Reihe entlang der Römerstraße öffentlich rechtlich gesichert.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Bestand

In weiten Teilen des Plangebietes entspricht die Nutzungsart der eines faktischen Mischgebietes unterschiedlicher Prägung:

Bestand - Östlicher Teilbereich

Vor allem im östlichen Teilbereich sind noch die gewachsenen Nutzungs- und Baustrukturen erkennbar, die auf eine ehemals dörfliche Nutzung hindeuten. Dieser Teilbereich kann dem alten Siedlungskern zugeordnet werden und ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. So wurden im Lauf der Zeit auch ehemalige Wirtschaftsgebäude durch Wohnnutzung ersetzt. Vereinzelt sind in der Erdgeschosszone Läden und sonstige gewerbliche Nutzungen angesiedelt sowie zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Hofläden. Eine 1 ½- bis 2-geschossige Bebauung herrscht vor.

Dieser Teil des faktischen Mischgebietes liegt nicht in einem überwiegend gewerblich geprägten Bereich. Hier sind bislang nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Es besteht kein genereller Rechtsanspruch auf eine Ausnahme.

Bestand - Westlicher Teilbereich

Im westlichen Teilbereich sind ebenfalls gewachsene Nutzungs- und Baustrukturen erkennbar. Gleichzeitig handelt es sich hier um den südlichen Teil des Versorgungskerns von Lampertheim. In der Erdgeschossenebene ist ein entsprechender Funktionsmix erkennbar: unterschiedliche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, kirchliche und kulturelle Einrichtungen, Gewerbe und Gastronomie. Die Wohnfunktion hat eher untergeordnete Bedeutung bzw. ist in den oberen Geschossen angesiedelt. Leer stehende Läden sind ebenfalls zu verzeichnen. Der Versorgungskern von Lampertheim dient der Versorgung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs, aber auch der Unterbringung ergänzender Dienstleistungen. Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur ist der westliche Teilbereich durch eine 2- und 3-geschossige Bebauung geprägt und insofern stärker verdichtet als der östliche Teilbereich.

Nach Norden und Nord-Osten grenzt der verbleibende größere Teil des Versorgungskerns an. In diesen Bereichen - "Alte Pestalozzischule", "Kaiserstraße"- sind Vergnügungsstätten bereits planungsrechtlich unzulässig.

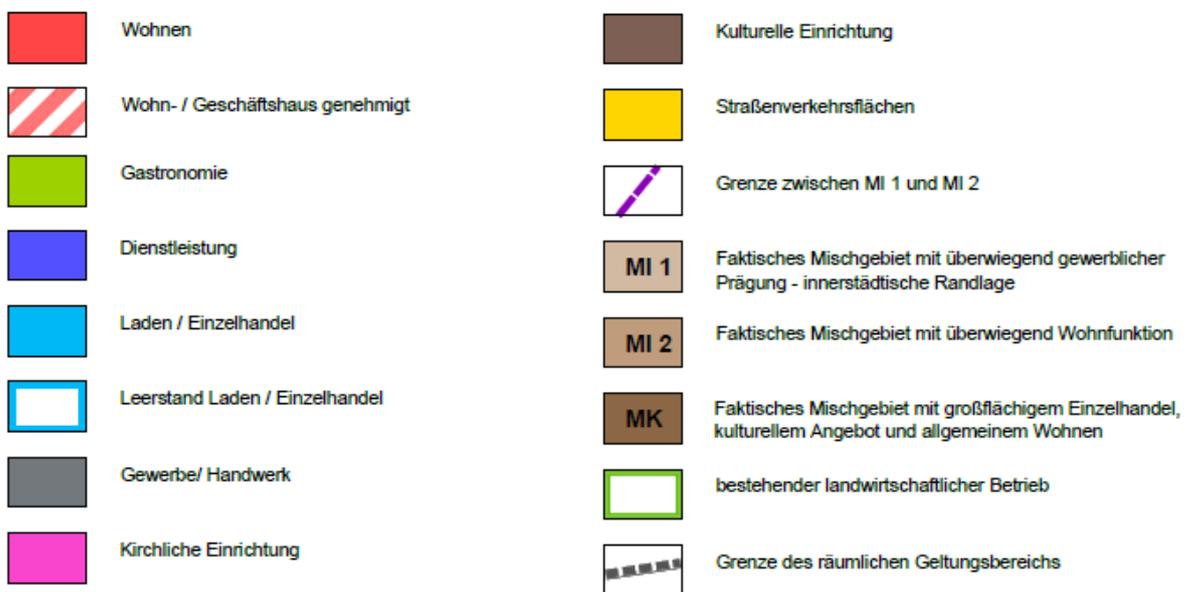
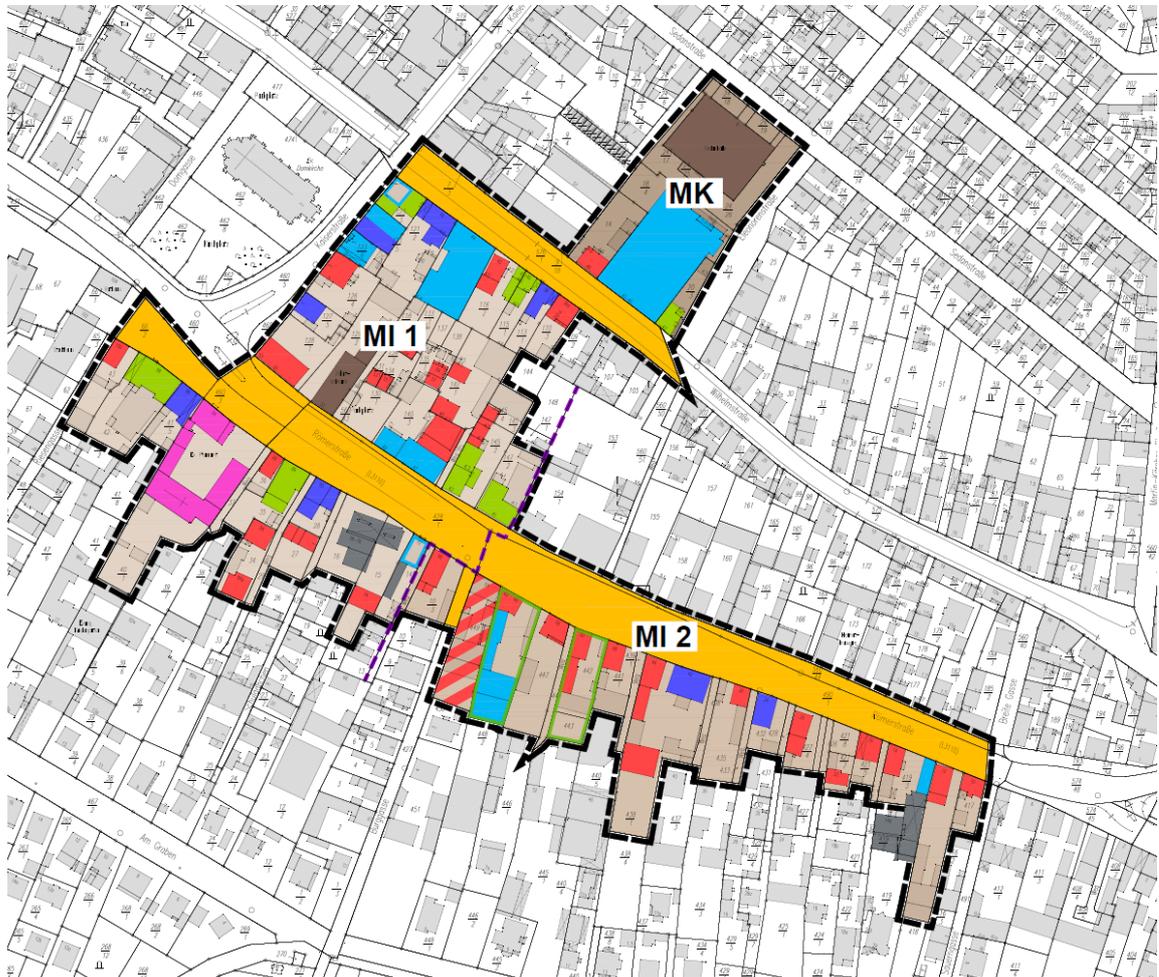
Der westliche Teil des faktischen Mischgebietes liegt in einem überwiegend gewerblich geprägten Bereich. Hier sind bislang nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Ein Rechtsanspruch auf Genehmigung ist grundsätzlich gegeben. Dennoch ist die Einzelfallbeurteilung von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich mit dem Charakter eines faktischen Mischgebiets mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden. Denn eine flächenhafte Abgrenzung der Umgebungsbebauung ist oftmals nicht eindeutig möglich.

Leerstehende Läden in der Erdgeschosszone stellen ein kurzfristiges Ansiedlungspotential für Vergnügungsstätten dar.

Bestand - Nordöstlicher Teilbereich

Der Teilbereich nordöstlich der Wilhelmstraße wird im Wesentlichen durch eine kulturelle Einrichtung und großflächigen Einzelhandel geprägt. Hier ist der Charakter eines faktischen Kerngebietes erkennbar.

Art der baulichen Nutzung
Bestandsaufnahme Juli 2012



Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Mischgebiet (MI)

In weiten Teilen des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest. Hier sind Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gleichermaßen zulässig.

Im Wege der Feinsteuerung sind Vergnügungsstätten innerhalb dieses Mischgebietes weder ausnahmsweise noch allgemein zulässig. Die Begründung ergibt sich wie folgt:

- Für den östlicher Teilbereich

Der östliche Teilbereich des Plangebietes mit seiner markanten, kleinteiligen gewachsenen Baustruktur soll erhalten und entwickelt werden. Dies betrifft vor allem die vorhandene Wohnbebauung in innerstädtischer Lage. Hingegen würde die Ansiedlung von Vergnügungsstätten infolge des hiermit verbundenen Störpotentials - Lärm, negatives Erscheinungsbild - zu einer Minderung der Aufenthaltsqualität und in der Folge zu Verdrängungseffekten bzw. Leerständen führen. Daher werden die in Mischgebieten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Bereiche ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

- Für den westlicher Teilbereich

Der südliche Teil des Versorgungskerns - gleichzeitig westlicher Teilbereich - mit seinen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in baulicher Verdichtung soll erhalten und entwickelt werden. Nur so kann langfristig die Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns und somit die Versorgung mit Gütern des täglichen - Sicherung der Daseinsvorsorge - und mittelfristigen Bedarfs gewährleistet werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen einerseits Verwerfungen im Boden- und Mietpreisgefüge sowie Verdrängungseffekte verhindert und andererseits Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandel und Dienstleistungen auch künftig gewahrt werden. Daher werden die in dem überwiegend gewerblich geprägten Bereich des Mischgebietes allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

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

Fremdkörperfestsetzung (MILandwirtschaft)

Mit der Festsetzung des Mischgebietes würden zwei bestehende landwirtschaftliche Betriebe auf dem Grundstück Flst-Nr.448/2 sowie auf den Grundstücken Flst-Nrn 442/2, 442/3, 442/4, 443 und 444 unzulässig.

Um dennoch die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand zu erhalten und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wird über eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung ein erweiterter Bestandsschutz planungsrechtlich gesichert. Danach sind Erneuerungen und Änderungen sowie Erweiterungen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zulässig. Darüber hinaus sind auch Änderungen von einer landwirtschaftlichen Nutzung zu einer anderen landwirtschaftlichen Nutzung zulässig; vorausgesetzt, die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden eingehalten. Erst wenn die landwirtschaftliche Nutzung endgültig aufgegeben wird, gelten die Festsetzungen des Mischgebietes.

Begriffsbestimmungen

- Erneuerung ist eine zeitnahe Neuerrichtung einer zuvor gleichartig vorhandenen (legalen) Altanlage, die durch Brand o. Ä. unbrauchbar wurde.
- Änderung ist eine bauliche Maßnahme. Sie umfasst eine genehmigungspflichtige Umgestaltung eines Gebäudes oder einer anderen baulichen oder sonstigen Anlage. Auch ein Rückbau, Teilabriss o. Ä. ist insoweit eine Änderung.

- Erweiterung ist eine bauliche Maßnahme. Sie umfasst eine genehmigungspflichtige Vergrößerung eines Gebäudes oder einer anderen baulichen oder sonstigen Anlage sowie die Hinzufügung einer zusätzlichen genehmigungspflichtigen Nutzung.
- Nutzungsänderung ist eine planungs-, bauordnungs- oder immissionsschutzrechtlich relevante Änderung der bisherigen (legalen) Nutzung in eine andere.

Kerngebiet (MK)

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein Kerngebiet fest. Hier sind zentrale Einrichtungen – hier insbesondere der Kultur – zulässig. Ferner kann durch diese Festsetzung der baurechtliche Bestand eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich gesichert werden. Die vorhandene Wohnbebauung wird planungsrechtlich gesichert über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen – im Einzelfall kann eine allgemeine Wohnnutzung genehmigt werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt bleibt. Durch Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Verwerfungen im Boden- und Mietpreisgefüge aber auch Verdrängungseffekte verhindert und andererseits Einzelhandel und Kultur auch künftig gesichert werden.

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

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Bestand

Der Planbereich ist nahezu vollständig überbaut. Aufgrund der heterogenen Baustrukturen variiert der Anteil der mit Hauptgebäuden überbauten Grundstücksteile:

- Bebauung nordöstlich der Wilhelmstraße → großteilige Baustrukturen (großflächiger Einzelhandelsbetrieb/ Sedanhalle). Die Grundflächenzahl liegt insgesamt bei 0,61; der bestehende Einzelhandelsbetrieb weist eine Grundflächenzahl von 0,8 auf.
- Bebauung zwischen Wilhelmstraße und Römerstraße → groß- und kleinteilige Baustrukturen – teilweise landwirtschaftlich geprägte Haus-Hof-Bauweise; die Grundflächenzahl liegt bei 0,52.
- Bebauung südlich entlang der Römerstraße → groß- und kleinteilige Baustrukturen – überwiegend landwirtschaftlich geprägte Haus-Hof-Bauweise; die Grundflächenzahl liegt bei 0,44

Die durchschnittliche Grundflächenzahl des baulichen Bestands im gesamten Plangebiet liegt bei 0,5 und unterschreitet somit das für Mischgebiete zulässige Maß.

In Verbindung mit zugehörigen Hofflächen und sonstigen Zubehöranlagen erreicht der bauliche Bestand auf den einzelnen Baugrundstücken insgesamt hohe Gesamtversiegelungsgrade. Teilweise sind die Grundstücke zu 100 % versiegelt.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird differenziert festgesetzt:

- Im MK mit 0,8 – der baurechtliche Bestand kann hierdurch gesichert werden.
- Im MI zwischen Wilhelmstraße und Römerstraße mit 0,6 - der bauliche Bestand wird weitgehend planungsrechtlich gesichert und es ist darüber hinaus eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Dies kommt vor allem den rückwärtigen Grundstücksteilen zugute. In der Folge überschreitet der bauliche Bestand auf den Grundstücken Wilhelmstraße 44, Kaiserstraße 9 und Römerstraße 42 die festgesetzte Grundflä-

chenzahl von 0,6; es greift der eigentumsrechtliche Bestandsschutz.

- Im MI südlich entlang der Römerstraße mit 0,6 - der bauliche Bestand wird planungsrechtlich gesichert und es ist darüber hinaus eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Dies kommt vor allem den rückwärtigen Grundstücksteilen zugute.

Diese Festsetzungen ermöglichen somit in nicht unerheblichem Maß eine bauliche Innenentwicklung.

6.4 Gestaltung - Werbeanlagen

Der gesamtstädtisch hohe Stellenwert des Plangebietes und die kleinteilige, vorhandene Bau- und Raumstruktur rechtfertigen bindende Gestaltungsvorschriften, insbesondere hinsichtlich der Werbeanlagen.

6.5 Landschaftsplanung

Der überwiegende Teil der Gebäude im Plangebiet ist an die öffentlichen Straßen angebaut. Im Bereich der Sedanhalle ist die Vorzone zur öffentlichen Straße mit baumbestandenen Stellplätzen geprägt.

Der überwiegende Teil der noch erkennbaren Haus-Hof-Bauweise weist in seitlichen und rückwärtigen Grundstücksteilen befestigte Flächen auf. Vereinzelt sind aber auch Hausgärten, teilweise mit Baumbestand anzutreffen.

Der 2002 genehmigte Landschaftsplan der Stadt Lampertheim weist die Fläche im Bestand als "Siedlungsfläche – Wohnbau- und Mischbaufläche" aus und trifft darüber hinaus keine planerischen Aussagen zum Gebiet.

Bewertung des Bestandes:

- Auf den weitgehend bebauten und versiegelten Flächen des Innenstadtgebietes 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.
- 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. Die vorhandenen Laubbäume auf privaten und öffentlichen Flächen, mit zunehmendem Wachstum auch die Straßenbäume, wirken durch Schattenwurf, Verdunstungskühle und Sauerstoffproduktion lokalklimatisch ausgleichend.
- Natürliche Vegetationsbestände gibt es im Plangebiet nicht. Die vorhandenen privaten Gärten und Baumbestände sowie die Straßenbäume bieten in begrenztem Umfang Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger, sind jedoch aufgrund ihrer Größe und der Lage, umgeben von Gebäuden und Straßen, als dauerhafter Aufenthaltsort vorwiegend für sogenannte "Allerweltsarten" geeignet. Vorkommen geschützter Arten wurden nicht festgestellt.
- Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet wird entsprechend der innerstädtischen Lage vor allem durch die vorhandenen Gebäude, hier: Wohn- und Geschäftshäuser, geprägt. Entlang der Römerstraße sind beidseitig und entlang der Wilhelmstraße einseitig Straßenbäume angepflanzt. Sie dienen der gestalterischen Einbindung der öffentlichen Parkstände, der Platzgestaltung und allgemein der optischen Belebung des Ortsbildes.

Die vereinzelt in den rückwärtigen Privatgärten gepflanzten Großbäume wirken nicht

in den öffentlichen Straßenraum hinein; sie erhöhen vielmehr die Aufenthaltsqualität innerhalb der Baugrundstücke.

Bewertung der planungsrechtlichen Festsetzungen:

Durch die bereits vorhandene Bebauung, Versiegelung und intensive Nutzung ist das Plangebiet bereits erheblich vorbelastet. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung sowie die Grundflächenzahl. Hierdurch werden zwar teilweise über den Bestand hinausgehende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, diese sind infolge des insgesamt hohen Gesamtversiegelungsgrads nicht als wesentlich einzustufen.

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschafts- bzw. Ortsbild) und damit auch die Funktionen des Naturhaushaltes werden durch die Umsetzung der Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt. Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Daher werden für die Grundstücksfreiflächen keine landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen - auch da erhaltenswerte Gehölzbestände nicht vorhanden sind.

6.6 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 aufgrund der intensiven Bebauung und Versiegelung durch verringerte Bewindung und Durchlüftung gekennzeichnet. Die vorhandenen Straßen wirken zudem aufgrund der starken Erwärmung und verzögerten Abkühlung der Asphaltflächen thermisch belastend. Die privaten Grundstücksfreiflächen mit ihren Gärten, Gehölzbeständen und z. T. großen Laubbäumen und die Vielzahl von Straßenbäumen wirken klimatisch ausgleichend.

Bewertung

Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die klimatische Bestandssituation nicht verschlechtert, da eine weitere wesentliche Versiegelung des Plangebietes nicht ermöglicht wird. Eine erhebliche Verschlechterung von Klima und Lufthygiene durch Verkehrsemissionen und Heizanlagen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

6.7 Artenschutz

Nach Europa- bzw. Bundesrecht streng oder besonders geschützte Tierarten konnten nicht explizit nachgewiesen werden. Artenschutzrechtliche Auflagen oder Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

6.8 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.

6.9 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Baudenkmäler:

Römerstraße 98
 Römerstraße 96
 Römerstraße 94
 Römerstraße 44
 Römerstraße 26
 Römerstraße 12
 Römerstraße 51
 Römerstraße 61

Deren Erhaltung und sachgerechte Behandlung gehören zu den wichtigsten Zielen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Vor baulichen Veränderungen, aber auch bei Sanierungs- oder Restaurierungsarbeiten an Baudenkmälern und deren Ausstattung ist daher die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erforderlich.

Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler.

Gesamtanlage

Die Gesamtanlage Römerstraße umfasst im Wesentlichen den historischen Siedlungskern Lampertheims, welcher sich aus einem mittelalterlichen Reihendorf entlang der Römer- und der Wilhelmstraße entwickelte. Die Grundstruktur mit fast schon bürgerlichen Bauten an der platzartigen Aufweitung im Bereich des alten Rathauses, vor allem aber mit ehemals landwirtschaftlichen Hakenhöfen mit giebelständigen Wohnhäusern, die zudem eine auffallend gleiche Traufhöhe aufweisen, sind an vielen Stellen noch erhalten.

Einzeldenkmäler und Gesamtanlage sind in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	5,52 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:		
Mischgebiet	3,52 ha	63,77 %
Kerngebiet	0,62 ha	11,22 %
Straßenverkehrsfläche	1,37 ha	24,81 %

8. Auswirkungen der Planung

8.1 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.

8.2 Altflächen

Branchenklasse 1 - 3

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich 19 registrierte Altflächen, davon 14 Grundstücke (14 Schlüsselnummern) der Branchenklasse 1 - 3:

Für alle Flächen wurden seitens der Stabsstelle Recht und Bodenschutz der Stadt Lampertheim historische Untersuchungen vorgenommen und die Flächen hinsichtlich ihres Konfliktpotentials mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet:

Schlüssel	B-Kl.	Branche	Adresse	Bestand + Ergebnis historischer Untersuchung
431 013 020 001 622	2	Zigarrenfabrik	Wilhelmstraße 45 - 47	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - großflächiger Einzelhandelsbetrieb kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 103 020 001 497	3	Schlosserei, Montagebetrieb für metallische Berufe	Römerstraße 14	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung und Ladengeschäft kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 489	2	Kraftwagenvermittlung, Motorradhandel	Römerstraße 20	Grundstück weitgehend überbaut und versiegelt - Wohnnutzung Bei der historischen Untersuchung konnte kein Hinweis auf eine derartige gewerbliche Nutzung gefunden werden - kein Handlungsbedarf.
	1	Elektroinstallationen	Römerstraße 47	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - gastronomische Einrichtung und Wohnnutzung kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 487	2	Vertrieb von Düngemitteln, Futter Sämereien		
	2	Zigarrenfabrik	Römerstraße 49	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung und Ladengeschäft kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 495	3	Herstellung von Fenstern und Türen		
431 013 020 001 498	3	Steinmetzbetrieb	Römerstraße 51	Grundstück weitgehend bebaut und versiegelt - Kulturelle Einrichtung kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 490	3	mechanische Weberei, Textiliengroßhandel	Römerstraße 61	Grundstück teilweise überbaut und versiegelt/ teilweise Gartennutzung - Wohnnutzung Bei der historischen Untersuchung konnte kein Hinweis auf eine derartige gewerbliche Nutzung gefunden werden - kein Handlungsbedarf.
431 103 020 001 502	3	Personenbeförderung Omnibusbetrieb	Römerstraße 66	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 103 020 001 487	1	Großhandel Hausrat	Römerstraße 72	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung und Ladengeschäft kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf erkennbar
431 103 020	1	Großhandel Textilien,	Römerstraße 80	Grundstück teilweise überbaut und

001 503		Lederware usw.		versiegelt/ teilweise Gartennutzung - Wohnnutzung kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 103 020 001 508	2	Großhandel Kraftfahrzeuge	Römerstraße 84 und 84a	Grundstück weitgehend bebaut und versiegelt - Wohnnutzung kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 491	2	Verlegung von Fußböden, Parkett, Platten	Römerstraße 86	Grundstück teilweise überbaut und versiegelt/ teilweise Gartennutzung - Wohnnutzung und Vergnügungsstätte kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 103 020 001 496	2	Verlag	Römerstraße 88	Grundstück weitgehend überbaut und versiegelt - Wohnnutzung kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
<p>Bewertung im Rahmen der Bauleitplanung Es konnten keine Nutzungskonflikte mit im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzten bzw. zugelassenen Nutzungen festgestellt werden. Die Belastung der Flächen unterschreitet die Erheblichkeitsschwelle; die vorgesehenen Nutzungen sind ohne Einschränkung möglich. Die Kennzeichnungspflicht des BauGB ist nicht zwingend notwendig und würde unter den Begriff "planerische Vorsorge" fallen.</p>				

Einzig ein Grundstück aus diesen Branchenklassen konnte im Rahmen der historischen Untersuchung nicht zweifelsfrei geklärt werden:

431 013 020 001 486	2	Großhandel Kraftfahrzeuge	Römerstraße 74	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Tankstellennutzung Konfliktpotential nicht auszuschließen - Handlungsbedarf
------------------------	---	---------------------------	----------------	--

Die Fläche 431 013 020 001 486 - Römerstrasse 74 - ist daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. Nr. 15.12. im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird eine orientierende Untersuchung durchgeführt und das Ergebnis in den Bebauungsplan integriert.

Branchenklasse 4 und 5

Unter den 19 registrierten Altflächen befinden sich auch 5 Grundstücke der Branchenklasse 4 und 5.

Für alle Flächen wurden seitens der Stabsstelle Recht und Bodenschutz der Stadt Lampertheim ebenfalls historische Untersuchungen vorgenommen und die Flächen hinsichtlich ihres Konfliktpotentials mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet:

Schlüssel	B-Kl.	Branche	Adresse	Bestand + Ergebnis historischer Untersuchung
431 013 020 001 331	5	Tankstelle	Kaiserstraße 3	Grundstück teilweise überbaut und versiegelt/ teilweise Gartennutzung - Wohnnutzung vorhanden Bei der historischen Untersuchung konnte kein Hinweis auf eine derartige gewerbliche Nutzung gefunden werden - kein Handlungsbedarf

431 013 020 001 489	4	Transport von Gütern	Römerstraße 20	Grundstück weitgehend überbaut und versiegelt - Wohnnutzung vorhanden Bei der historischen Untersuchung konnte kein Hinweis auf eine derartige gewerbliche Nutzung gefunden werden - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 511	5	Tankstelle Reparaturwerkstatt	Römerstraße 76 - 78	Grundstück überbaut und komplett versiegelt - Tankstelle vorhanden Konfliktpotential beseitigt, kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 508	4	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt (Traktoren)	Römerstraße 84 und 84a	Grundstück weitgehend überbaut und versiegelt - Wohnnutzung vorhanden kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf

Einzig ein Grundstück aus diesen Branchenklassen konnte im Rahmen der historischen Untersuchung nicht zweifelsfrei geklärt werden:

431 013 020 001 612	5	Chemische Reinigung	Wilhelmstraße 46	Grundstück weitgehend überbaut und versiegelt, teilweise begrünte Freiflächen - Wohnnutzung vorhanden und Dienstleistung Konfliktpotential! Dringender Handlungsbedarf - orientierende Erkundung erforderlich
------------------------	---	---------------------	------------------	--

Die Fläche 431 013 020 001 612 – Wilhelmstraße 46 - ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. Nr. 15.12. im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird eine orientierende Untersuchung durchgeführt und das Ergebnis in den Bebauungsplan integriert.

Ergänzung der Begründung - Kapitel 8.2 Altflächen - Orientierende Untersuchungen

Zur Feststellung von möglichen Verunreinigungen des Untergrundes wurden Teilbereiche des Geltungsbereiches in Hinblick auf die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung untersucht (Orientierende Untersuchungen, bgu Büro für Geotechnik und Umwelt, Darmstadt, 14.11.2014 und 2.12.2014). Diese Untersuchungen liegen der Stadt Lampertheim vor.

Wilhelmstraße 46

Es wurden mehrere Bodenproben und Bodenluftproben entnommen sowie Grundwassermessstellen auf dem Grundstück beprobt. Des Weiteren wurden Raumluftuntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis der orientierenden Untersuchungen ist festzuhalten, dass sich keine Hinweise ergeben haben, die der weiteren Wohnnutzung des Grundstückes entgegenstehen.

Bei Bodeneingriffen oder dem Entfernen von Versiegelungen ist damit zu rechnen, dass mit branchentypischen Schadstoffen belastete Auffüllungen, die entsorgungsrelevant sein können, angetroffen werden. Daher sind zukünftige Aushubmaßnahmen fachgutachterlich zu überwachen.

Wegen der festgestellten Grundwasserbelastungen wird von der Nutzung des Grundwassers aus dem vorhandenen Gartenbrunnen abgeraten und empfohlen, keine weiteren Grundwassernutzungsanlagen im Umfeld zu errichten.

Römerstraße 74

Es wurden mehrere Bodenproben und Bodenluftproben entnommen. Als Ergebnis der orientierenden Untersuchungen ist festzuhalten, dass sich keine Hinweise ergeben haben, die der weiteren Wohnnutzung des Grundstückes entgegenstehen.

Bei Bodeneingriffen oder dem Entfernen von Versiegelungen ist damit zu rechnen, dass mit branchentypischen Schadstoffen belastete Auffüllungen, die entsorgungsrelevant sein können, angetroffen werden. Daher sind zukünftige Aushubmaßnahmen fachgutachterlich zu überwachen.

Die Hinweise im Bebauungsplan wurden wie folgt ergänzt:

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen könnten, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da41.5 zu beteiligen.

8.3 Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.11.2012 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.

8.4 Abwägung nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 19.11.2012 bis einschließlich 21.12.2012 wurden keine Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

8.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der TÖB gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.11.2012 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 21.12.2012

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:
Amprion GmbH, Dortmund 21.11.2012	Keine Höchstspannungsleitungen im Geltungsbereich - daher nicht betroffen
Amt für Bodenmanagement, Heppenheim 19.11.2012	Keine Anregungen oder Bedenken
Energieried GmbH & Co KG, Lampertheim 26.11.2012	Keine Bedenken
GASCADE Gastransport GmbH, Kassel - auch im	Keine Anlagen im Geltungsbereich - daher nicht

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:
Namen von WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH und Opal NEL Transport GmbH 26.11.2012	betroffen
IHK, Darmstadt 10.12.2012	Keine Bedenken
Verwaltungsrat Mariä Verkündigung, Lampertheim 20.12.2012	Keine Bedenken
Stadt Viernheim 18.12.2012	Belange nicht berührt
Regierungspräsidium Darmstadt 18.12.2012	Keine Bedenken
Stadt Hemsbach 19.11.2012	Belange nicht berührt
Stadt Mannheim 6.12.2012	Belange nicht berührt
Stadt Worms 28.11.2012	Keine Anregungen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben geantwortet und allgemeine Hinweise bzw. Anregungen gegeben:

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Hessen Archäologie, Darmstadt 13.11.2012</p>	<p>Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: "Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: Die bestehenden Hinweise zum Denkmalschutz unter Punkt 3 der Hinweise werden ergänzt. Diese Änderung ist redaktioneller Natur.</p>
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim 21.12.2013</p>	<p><i>Städtebau-, Bauordnung- und Gestaltungsrecht</i> Das Vergnügungsstättenkonzept und dessen Umsetzung in Bebauungspläne wird begrüßt. Weiter soll die vorhandene Einzelhandelsstruktur erhalten und entwickelt werden. Zur rechtlichen Absicherung dieser städtebaulichen Ziele wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten: <u>Zum Verfahren nach § 13a BauGB</u> Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von mehr als 55.000 m², wobei auf die Flächen des Mischgebiets ca. 41.500 m² entfallen. Da im Bebauungsplan die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erst in einem weiteren Verfahren erfolgen soll, ist gem. § 13a Abs. 2 Abs. 3 BauGB bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird und sich in diesem Fall somit im Rahmen des § 34 BauGB an der umgebenden Bebauung zu orientieren hat. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung: <i>Städtebau-, Bauordnung- und Gestaltungsrecht</i> <u>Zum Verfahren nach § 13a BauGB</u> Die Vorprüfung des Einzelfalls wird in die Begründung zum Bebauungsplan integriert. Obwohl die Größe der Grundfläche im Plangebiet bei Zugrundelegung einer Grundflächenzahl von 0,6 (teilweise 0,8) über 20.000 m² und unter 70.000 m² liegt, hat sich aufgrund einer Vorprüfung im Einzelfall gemäß Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung ergeben, dass bei der geplanten Festsetzung des Mischgebietes – auch bei kumulativer Betrachtung mit den Bebauungsplänen 111-00 – "Emilienstraße – Domgasse", 112-00 – "Ernst-Ludwigstraße" und 044A-01 – "Untere Römerstraße A – 1. Änderung" - keine erheblichen und nachhaltigen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen nach § 2 Abs.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>von 20.000 m² Grundfläche bereits überschritten ist (spätestens im Zusammenhang mit den Flächen der parallel aufgestellten Bebauungspläne).</p> <p>Die Anwendung des § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist daher ausgeschlossen. Möglich ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, was eine Vorprüfung des Einzelfalls voraussetzt. Es wird gebeten, die Verfahrenswahl zu überprüfen.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan</u></p> <p>Zur leichteren Handhabung soll in der Überschrift kenntlich gemacht werden, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Mischgebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsprostitution generell, • ein bordellartiger Betrieb in dem Teil des Gebietes, der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist und • ein Bordell in dem Teil des Gebietes, der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist und wenn sich dieses in die Umgebungsbebauung einfügt, zulässig ist. <p>Da diese zulässigen Nutzungen den in Kapitel C.3. der Begründung genannten Zielen entgegenstehen könnten, sollten diese ggf. ausgeschlossen werden.</p> <p>Die unter A 1.2 (1) a. und b. getroffenen Festsetzungen zu "Änderungen" und "Nutzungsänderungen" sind zu unkonkret, da eine Abgrenzung nicht zweifelsfrei und damit rechtsfehlerfrei möglich ist. Es wird um Überarbeitung dieser Festsetzungen gebeten.</p>	<p>4 Satz 4 BauGB zu erwarten sind.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan</u></p> <p>Unter Kapitel 6 wird auf den einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB hingewiesen. Im Übrigen ergibt sich dies aus der Überschrift des Bebauungsplans.</p> <p>In Lampertheim ist die gewerbliche Prostitution – im planungsrechtlichen Verständnis fallen hierunter Wohnungsprostitution, bordellartige Betriebe und Bordelle - durch Verordnung verboten. Ergänzende städtebauliche Regelungen zur Steuerung der Prostitution sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Begriffe Änderung und Nutzungsänderung sind in der Kommentarliteratur hinreichend konkretisiert. Zum besseren Verständnis werden die textlichen Festsetzungen unter Punkt A 1.2 (1) folgendermaßen ergänzt:</p> <p>(2) Änderung ist eine bauliche Maßnahme. Sie umfasst eine genehmigungspflichtige Umgestaltung eines Gebäudes oder einer anderen baulichen oder sonstigen Anlage. Auch Rückbau, Teilabriss o. Ä. ist insoweit eine Änderung.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p><i>Untere Naturschutzbehörde</i></p> <p>Aufgrund der Bedeutung von Bäumen bspw. für das Stadtklima, das Ortsbild oder den Artenschutz wird ange-regt, erhaltenswerte Bäume zeichnerisch zur Erhaltung festzusetzen.</p> <p>Es sollte ein Hinweis aufgenommen werden, wonach die artenschutzrechtlichen Verbote (§ 44 BNatSchG) - insb. in Bezug auf Vögel und Fledermäuse - bei Abriss-, Um-bau- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten sind.</p> <p><i>Untere Denkmalschutzbehörde:</i></p> <p>Die Hinweise zum Denkmalschutz sollten ergänzt wer-den:</p> <p>"Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Kulturdenkmäler ist zu beachten, dass einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zerstören oder beseitigen 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instand setzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will (§ 16 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz – HDSchG). <p>Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kul-turdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseiti-gen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Er-scheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 16 Abs. 2 HDSchG).</p> <p>In den genannten Fällen wird eine rechtzeitige vorherige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde dringend empfohlen."</p>	<p>(3) Nutzungsänderung ist eine planungs-, bauordnungs- oder immissionsschutzrechtlich relevante Änderung einer bisherigen (legalen) Nutzung in eine andere.</p> <p><i>Untere Naturschutzbehörde</i></p> <p>Markante Baumbestände innerhalb des Geltungsbereichs sind im Wesentlichen nur im öffentlichen Straßenraum zu finden. Vor diesem Hintergrund sind Bindungen zur Er-haltung von erhaltenswerten Bäumen entbehrlich.</p> <p>Der Hinweis wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Änderung ist redaktioneller Natur.</p> <p><i>Untere Denkmalschutzbehörde:</i></p> <p>Die Hinweise werden unter Punkt 4 der Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Änderung ist re-daktioneller Natur.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG. Diese ist im Plan zu ergänzen.</p>	<p>Die Gesamtanlage Römerstraße wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Änderung ist redaktioneller Natur.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB wird eingefügt.</p> <p>In den planungsrechtlichen Festfestsetzungen (BauGB) werden</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die textlichen Festsetzungen in der Ziffer 1.2 um die Definition der Begriffe Änderung und Nutzungsänderung und in der Ziffer 1.3 um die Festsetzung eines Kerngebietes ergänzt. ▪ die zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich der Festsetzung eines MK und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ergänzt. <p>Die Hinweise werden um die Themen "Artenschutzrechtliche Verbote" und "Kulturdenkmäler" ergänzt.</p> <p>Die Gesamtanlage "Römerstraße" wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die übrigen Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

8.6 Abwägung nach der erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 12.05.2014 bis einschließlich 13.06.2014 wurden keine Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Die erneute Beteiligung der TÖB gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 5.05.2014 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 13.06.2014.

Lediglich das RP Darmstadt und der Kreis Bergstrasse haben nochmals eine Stellungnahme abgegeben:

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>Regierungspräsidium Darmstadt, 16.06.2014</p>	<p><i>Naturschutz und Landschaftspflege</i></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde Kreis Heppenheim verwiesen.</p> <p><i>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt</i></p> <p><u>Oberflächengewässer (Abflussregelung, Hochwasserschutz, Hydrologie)</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins.</p> <p>In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und ggfs. bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich, elementare Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Hierzu zählen z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäude in statischer Hinsicht Hochwasser auslegen, ▪ auf Ausbauen von Untergeschossen ganz verzichten / sie so gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtweg entstehen, ▪ Eingänge erhöht zum Gelände anlegen, ▪ hochwassersichere Warenlager bauen, ▪ elektr. Verteileranlagen im Dachgeschoss installieren, ▪ in den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden verwenden, <p>Eine entsprechende Kennzeichnung des Gebietes im Planteil sowie ein Hinweis in der Satzung / Begründung sind vom Planungsträger gemäß § 46, Abs. 2 Satz 2 HWG vorzunehmen.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>In Kap. 8.2. sind die Flächen aufgeführt, für die eine Einzelfallrecherche gemäß Handbuch Altlasten erstellt wurde. Diese Liste ist vollständig. Insgesamt wurde für 14 Grundstücke mit der Branchenklasse 1 - 3 eine Ein-</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p><i>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt</i></p> <p><u>Oberflächengewässer (Abflussregelung, Hochwasserschutz, Hydrologie)</u></p> <p>Die textlichen Festsetzungen enthalten bereits den Hinweis auf das Risiko-Überschwemmungsgebiet.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Die Orientierenden Untersuchungen erfolgten Im Herbst / Winter 2014 und wurden dem RP Darmstadt zugesandt. Am 14.01.2015 wurde mitgeteilt, dass die Begründung</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>zelfallrecherche durchgeführt. Für die Römerstr. 74 ergibt sich weiterer Untersuchungsbedarf (Orientierende Untersuchung - OU), weil Konfliktpotential mit den im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzten Nutzungen nicht auszuschließen ist. Für die Branchenklasse 4 und 5 wurden 5 Grundstücke bewertet, mit dem Ergebnis, dass das Grundstück Wilhelmstrasse 46 orientierend zu untersuchen ist. Es ist geplant, vor Satzungsbeschluss die OU durchzuführen und das Ergebnis in den Bebauungsplan zu integrieren. Somit bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Die Ergebnisse der OU sind dem RP vorzulegen.</p> <p><u>Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Abwasser und Immissionsschutz</u></p> <p>Keine Bedenken</p> <p><i>Kampfmittelräumdienst</i></p> <p>Die Auswertung hat ergeben, dass sich das Gelände im Bereich ehemaliger Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücken erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.</p>	<p>zum Bebauungsplan wie folgt ergänzt werden sollte:</p> <p><i>Römerstraße 74:</i> <i>Bei Bodeneingriffen oder dem Entfernen von Versiegelungen ist damit zu rechnen, dass mit branchentypischen Schadstoffen belastete Auffüllungen, die entsorgungsrelevant sein können, angetroffen werden. Daher sind zukünftige Aushubmaßnahmen fachgutachterlich zu überwachen.</i></p> <p><i>Wilhelmstraße 46:</i> <i>Bei Bodeneingriffen oder dem Entfernen von Versiegelungen ist damit zu rechnen, dass mit branchentypischen Schadstoffen belastete Auffüllungen, die entsorgungsrelevant sein können, angetroffen werden. Daher sind zukünftige Aushubmaßnahmen fachgutachterlich zu überwachen.</i> <i>Wegen der festgestellten Grundwasserbelastungen wird von der Nutzung des Grundwassers aus dem vorhandenen Gartenbrunnen abgeraten und empfohlen, keine weiteren Grundwassernutzungsanlagen im Umfeld zu errichten.</i></p> <p><i>Gegen den Bebauungsplan in dieser Fassung bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</i></p> <p>Dieser Anregung wird vollständig gefolgt.</p> <p><i>Kampfmittelräumdienst</i></p> <p>Die Hinweise im Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p><i>Bergaufsicht</i></p> <p>Derzeit bestehen noch mehrere Erlaubnisse zur Aufsuchung von Erdwärme bzw. Sole und Kohlenwasserstoffe. Der Bergaufsicht sind gegenwärtig keine konkreten Aufsuchungsvorhaben dahingehend bekannt. Daher stehen dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsrelevante Sachverhalte entgegen.</p>	<p>Die Anregungen / Hinweise sind rein redaktioneller Natur bedürfen keiner abwägenden Beschlussfassung. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.</p>
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim 21.12.2013</p>	<p><i>Städtebau-, Bauordnung- und Gestaltungsrecht</i></p> <p>Im überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf wird nunmehr als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,6 (MI) bzw. 0,8 (MK) festgesetzt, weitere Maßfestsetzungen nach § 16 BauNVO sind nicht erfolgt. Die zulässige Dreidimensionalität zukünftiger baulicher Anlagen ist daher nach wie vor nach § 34 BauGB am Maß der näheren Umgebung zu prüfen. Zur einfacheren Handhabung wird angeregt, den Bebauungsplan bereits in seiner Überschrift als einfachen Bebauungsplan zu bezeichnen (Planteil und Begründung).</p> <p>Für die Übersicht der Bestandsaufnahme auf S.10 der Begründung regen wir an, auch die noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen darzustellen, für welche eine Fremdkörperfestsetzung getroffen wird.</p> <p><i>Untere Denkmalschutzbehörde</i></p> <p>Die Gesamtanlage bedarf geringfügiger Korrekturen. Ein Lageplan ist beigefügt</p> <p><i>Untere Naturschutzbehörde</i></p> <p>Keine Anregungen</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p><i>Städtebau-, Bauordnung- und Gestaltungsrecht</i></p> <p>Kennzeichnung erfolgte versehentlich nur in der Begründung - wird vervollständigt.</p> <p>Wird ergänzt</p> <p>Wird ergänzt entsprechend den Vorgaben des Kreises</p> <p>Die Anregungen / Hinweise sind rein redaktioneller Natur bedürfen keiner abwägenden Beschlussfassung. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.</p>

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 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.

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche erfolgt über die voraussichtlich versiegelte Fläche bei Durchführung des Bebauungsplanes. Abzustellen ist dabei auf die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen nicht berücksichtigt werden.

Schwellenwert

Der Bebauungsplan 110-00 ist ein einfacher Bebauungsplan, der ausschließlich die 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 bzw. 0,8 (die im Bebauungsplan auch dementsprechend festgesetzt wird) angesetzt. Daraus ergibt sich bei einer Fläche von 41.500 qm eine anzurechnende Grundfläche von 26.066 qm.

Die festgesetzte Grundfläche 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.

Kumulation

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 111-00 - "Emilienstraße - Domgasse", 112-00 - "Ernst-Ludwig-Straße" und 044A-01 "Untere Römerstraße A - 1. Änderung". Diese Bebauungspläne sind ebenfalls bereits überwiegend bebaut.

Der westlich angrenzende *Bebauungsplan 044A-01* ändert nur die textlichen Festsetzungen, ermöglicht aber keinerlei über den Bestand hinausgehende Baulichkeiten. Da sich bei Bebauungsplanänderungen der Schwellenwert nur auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundflächen bezieht, ergibt sich hier keine für die Kumulation relevante Grundfläche.

Nordwestlich grenzt der *Bebauungsplan 111-00* an. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst 25.700 qm. Davon entfallen 4.600 qm auf die Verkehrsfläche und 21.100 qm auf Mischgebietsflächen.

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. Regelungsbedarf im Hinblick auf Baumassen, Geschossigkeit u. a. besteht insofern nicht. Daher werden weder GFZ noch Vollgeschosse oder Höhen baulicher Anlagen festgesetzt.

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. Daraus ergibt sich bei einer Fläche von 21.100 qm eine voraussichtlich versiegelte Fläche von 12.660 qm.

Nordöstlich grenzt der *Bebauungsplan 112-00* an. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst 60.600 qm. Davon entfallen 13.200 qm auf die Verkehrsfläche und 47.400 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 (23.740 qm) eine GRZ von maximal 0,4 - 0,5 erreichbar ist und südlich der Ernst-Ludwigstrasse (23.680 qm) eine GRZ von 0,45 - 0,5. Diese Werte sollen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.

Daraus ermittelt sich (bei Ansetzung einer GRZ von 0,5) eine für die Schwellenwertermittlung anzurechnende Grundfläche von 23.710 qm.

Die kumulativ festgesetzte Grundfläche aller vier Bebauungspläne (62.436 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:	55.200 qm
Art der baulichen Nutzung:	MI auf rd. 3.5184 qm MK auf rd.

Bestehende GRZ:	6195 qm	
Geplante GRZ:	0,3 - 1,0	
Angesetzt wird für das MI die nach BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl	0,6	
Im MK wird mit Orientierung am Bestand eine GRZ von 0,8 festgesetzt	0,8	
Daraus ergibt sich eine voraussichtlich versiegelte Fläche von:	26.066 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 checked="" 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

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Fortentwicklung der Stadtmitte und damit der Innenentwicklung von Lampertheim. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen in einem innerstädtischen Teilbereich die vorhandenen Nutzungsstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung dient unter anderem auch der Steuerung von Vergnügungsstätten im bisher unbeplanten Innenbereich.

Die gewachsenen Baustrukturen im Plangebiet sollen ebenfalls erhalten und weiterentwickelt werden.

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	Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für etwaige Vorhaben der Anlage 1 UVPG. Es wird

	des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	nur eine Angebotsplanung für bauliche Anlagen innerhalb eines bestehenden Mischgebietes geschaffen (sh. auch Abschnitt städtebauliche Zielsetzung").
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>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.</p> <p>Der Landschaftsplan weist die Fläche im Bestand als "baulich geprägte Fläche mit geringem Vegetationsflächenanteil - Siedlungsfläche - Wohnbau- und Mischbaufläche" aus und trifft darüber hinaus keine planerischen Aussagen zum Gebiet.</p> <p>Anderere Pläne und Programme wie Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Hochwasserschutzpläne, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder -pläne werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.</p>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p>Das Vorhaben dient im Wesentlichen zur Nachverdichtung der innerstädtischen Bereiche und zur Sicherung bestimmter Nutzungsarten innerhalb des Gebietes.</p> <p>Durch die Stärkung der Innenentwicklung wird die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und damit eine nachhaltige Entwicklung gefördert</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine schützenswerten Standorte. Die Schonung der Ressourcen und des Freiraumes sind nicht relevant.</p>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Es sind lediglich verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen im üblichen Rahmen einer Mischgebietsnutzung zu erwarten, die jedoch aufgrund der Vorbelastungen (Innenstadtlage) als nicht erheblich eingestuft werden.</p> <p>Flächen, die in der Altflächendatei des Landes Hessen in der Branchenklasse 4 und 5 eingestuft sind, sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. Nr. 15.12. PlanZVO gekennzeichnet. Die Flächen sind alle bereits bebaut und wohnbaulich genutzt. Sich daraus ergebende umweltbezogene (auch gesundheitliche) Probleme sind bislang nicht bekannt. Vorsorglich wurde festgesetzt, dass bei neuen Bauvorhaben die Sanierung des Grundstückes nachzuweisen ist.</p>
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<p>Es werden weder fachgesetzlich geregelte Grenzwerte noch vorsorgeorientierte Richt- und Schwellenwerte von nationalen und internationalen Umweltvorschriften überschritten.</p> <p>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</p>

		(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. Auswirkungen betreffen vor allem die geringfügige zusätzliche Bodenversiegelung. Sie sind sehr wahrscheinlich, dauerhaft und kaum reversibel. Sie sind aber weitestgehend bereits zulässig. Der Zulässigkeitsmaßstab des Bebauungsplanes wird im Vergleich zu dem bislang gültigen § 34 BauGB nicht verschärft.
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;	Geringe Auswirkungen hinsichtlich Boden und Lärm (s.o.) bleiben auf das Plangebiet selbst begrenzt
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 Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Es sind keine Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten.
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, Heilquellenschutzge-	nicht betroffen

	biete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	
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 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Es besteht **kein** Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist anwendbar.