

## 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**

##### **MI 1 - überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägter Bereich**

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

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dabei sind folgende Unterarten von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss nicht zulässig:
  - (1) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“)
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
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (d.h. nicht-kerngebietstypische). Dabei sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss nicht zulässig:
  - (1) Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen
  - (2) Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
  - (3) Wettbüros, -cafés
  - (4) Swinger-ClubsSie sind in den übrigen Geschossen nur zulässig, sofern sie über separate Eingänge verfügen.

##### **MI 2 - nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägter Bereich**

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

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dabei sind folgende Unterarten von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig:
  - (1) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“)
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

(2) Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind damit unzulässig.

**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).

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Dabei sind die vorderen Gebäudeteile mindestens zu 60% der jeweiligen Grundstücksbreite auf der ausgewiesenen Baulinie zu errichten. Außerhalb dieser Zone sind Rücksprünge zulässig.

Überschreitungen der Baulinie in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche können für die Obergeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, sofern verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt sind.

**4. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind** § 9 (5) Nr. 1 BauGB

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

**5. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Die einzelnen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. Nr. 15.12. PlanZVO im Bebauungsplan gekennzeichnet.

**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 m<sup>2</sup> 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.

## 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. Altlastenverdachtsflächen**

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 sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf diesen Flächen ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zu beteiligen.

### **4. Archäologischer 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.

### **5. 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 HDSchG)

Die Genehmigung der Denkmalbehörde 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.

### **6. Erdwärme**

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

### **7. Spielhallen**

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

### **8. Artenschutzrechtliche Verbote**

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

**Stadt Lampertheim**

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 111 - 00**

**Mischgebiet  
"Emilienstraße - Domgasse"**

**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
	Exkurs: .....	
	Informelles Planungs- und Entwicklungskonzept der Stadt Lampertheim zum Thema "Vergnügungsstätten"	
5.	Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen .....	9
5.1	Flächencharakteristik / Bauliche Nutzung / Umgebung .....	9
6.	Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen .....	11
6.1	Neukonzeption Blockbereich Emilienstraße - Erste Neugasse - Domgasse - Neue Schulstraße.....	11
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.4	Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	15
6.5	Landschaftsplanung .....	16
6.6	Klimaschutz .....	17
6.7	Hochwasserschutz.....	17
6.8	Denkmalschutz .....	17
6.9	Gestaltung - Werbeanlagen .....	18
7.	Planungsdaten .....	18
8.	Auswirkungen der Planung .....	18
8.1	Öffentliche und private Folgeeinrichtungen .....	18
8.2	Altlasten / Altflächen.....	18
	Orientierende Untersuchungen.....	22
9.	Abwägung.....	24
9.1	Abwägung nach der Offenlage zum beschleunigten Verfahren .....	24
9.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden .....	24
10.	Erneute Abwägung .....	29
10.1	Abwägung nach der erneuten Offenlage zum beschleunigten Verfahren .....	29
10.2	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden..	29

### Teil B

#### Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit 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. 517/3 - 526/2, 534/2 - 538/1, 658/1 - 661/7, 678/1 - 690/1, 858/30, 873/1 tlw., 858/21 tlw., sowie Flur 5 Nr. 484/2, 486/1 - 489/2, 490 tlw., 498/3, 499/3, 500/3 - 509/5.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha.

## 2. Bestehende Bauleitplanung

Im bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Neuauflistung, er ist aber noch nicht ins Verfahren eingeführt worden. Dort ist das Plangebiet ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen - zusätzlich ist das Gebiet als ein "Bereich für die Innenentwicklung" gekennzeichnet.

In diesen "Bereichen für die Innenentwicklung"

"wird aufgrund der Lage im Kernbereich Lampertheims angestrebt, die Aufenthaltsqualitäten über Plätze, Grünstrukturen und Straßenraumgestaltungen zu schaffen. Zudem soll der Haupteinkaufsbereich gestärkt und städtebaulich hervorgehoben werden. Es sind gemischte Nutzungen vorzusehen. Die Bebauung soll der Lage im innerstädtischen Quartier entsprechend entwickelt werden. Für diesen Bereich bieten sich Verdichtungen mit Geschosswohnungsbau an. Aufstockungen der Vorderhäuser sollen ermöglicht werden. Insgesamt können größere und dichtere Strukturen geschaffen werden." (aus: Erläuterungsbericht zum FNP - unveröffentlichte Fassung, Januar 2012)



Abb. 1: Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan "Emilienstraße - Domgasse" wird demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 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 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> - 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 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, Vollgeschosse oder Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. (siehe hierzu auch Kap.5.1)

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 m<sup>2</sup> umfasst. Alle übrigen baulichen Bereiche werden nicht wesentlich verändert, d.h. kaum baulichen Erweiterungen erfahren.

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 12.660 qm.

Die hier festgesetzte Grundfläche bleibt damit auf jeden Fall unter den vorgegebenen 20.000 m<sup>2</sup> Neuausweisung von Bauflächen. 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", 112-00 - "Ernst-Ludwig-Straße" und 044A-01 "Untere Römerstraße A - 1. Änderung". Diese Bebauungspläne sind ebenfalls bereits überwiegend bebaut.

Die kumulativ festgesetzte Grundfläche aller vier Bebauungspläne (siehe Teil B der Begründung) überschreitet 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 als Teil B integrativer Teil der Begründung zum Bebauungsplan und somit den zuständigen Fachbehörden im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB zugeschiedt, 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 diese 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**

##### **Ausgangslage**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits 4 Spielhallen und ein Wettbüro vorhanden. Die Attraktivität der Lampertheimer Innenstadt beruht aber 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 Aufstellung des Bebauungsplans "Emilienstraße - Domgasse" möchte die Stadt Lampertheim einem Qualitätsverlust der bestehenden Einkaufsstraßen, Wohnnutzungen, sozialen und kulturellen Einrichtungen vorbeugen. Städtebauliches Entwicklungsziel ist es, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und innenstadtnaher Bereiche 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.

Da ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten jedoch nicht möglich ist, hat die Stadtverordnetenversammlung 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 diesen Bebauungsplan.

Weitere städtebauliche Ziele sind die Einarbeitung einer ausgewogenen Flächennutzung, d.h. innerstädtischen Nachverdichtung in untergenutzten Bereichen bzw. Schaffung von Freiflächen in baulich stark verdichteten Bereichen sowie die Stärkung der Wohnnutzung (siehe hierzu auch Kap. 6.1)

Exkurs:.....

### Informelles Planungs- und Entwicklungskonzept der Stadt Lampertheim zum Thema "Vergnügungsstätten"

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 diesen Bebauungsplan.

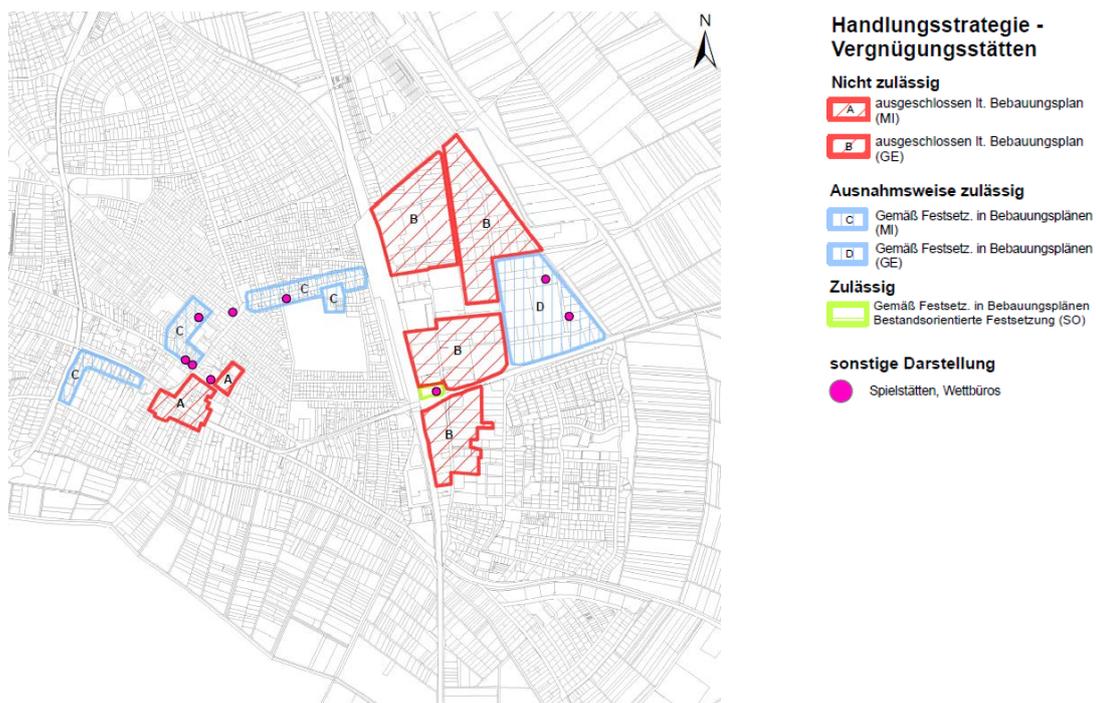
Das Konzept setzt sich mit dem Phänomen des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Spielhallen (als eine Art von Vergnügungsstätten) in Lampertheim auseinander und zeigt städtebauliche Lösungsmöglichkeiten auf. In diesem Zusammenhang ist noch einmal festzustellen, dass ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des gesamten Stadtgebietes eines Mittelzentrums nicht begründbar und rechtlich nicht zulässig ist. Auch ist eine reine "Negativ - Planung" nicht zulässig und gerichtlich angreifbar.

Folgende Konzeption wurde für die Stadt Lampertheim erarbeitet:

In den Teilen der faktischen Mischgebiete, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, sollen Vergnügungsstätten wegen ihrer negativen Auswirkungen wie Lärmbelastungen 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.

Gebietsbereiche, die in dem nachfolgend dargestellten Plan "Handlungsstrategie" nicht gesondert dargestellt wurden, bedürfen keiner weiteren planungsrechtlichen Beachtung, da in diesen Bereichen Vergnügungsstätten durch Gesetz bzw. durch bestehende Bebauungspläne bereits nicht zulässig sind.

Es wurden folgende Handlungsstrategien getroffen:



Übersicht zur Handlungsstrategie –Vergnügungsstätten, ohne Maßstab

**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 künftig 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-StraÙe" (incl. Bereich "südliche Seite") sowie der städtische Randbereich des Bebauungsplanes "Das Unterdorf".

Das äußere Erscheinungsbild (aufdringliche Werbung, zugeklebte 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 Zulässigkeit**Gewerbegebiet

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 Gewerbegebietsbereiche 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 künftig 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 (Außerhalb des Planes "Handlungsstrategie")

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

##### Gewerbegebiet „Wormser Landstraße“ Außerhalb des Planes "Handlungsstrategie")

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 ein zukünftiger Entwicklungs- und Versorgungsbedarf. Es kann somit gewährleistet werden, dass es weder zu einem Gesamtausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet, noch zu einer reinen Negativplanung kommt.

## 5. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen

### 5.1 Flächencharakteristik / Bauliche Nutzung / Umgebung

Das Gebiet ist durch sehr unterschiedliche Grundstückszuschnitte und Grundstücksgrößen geprägt. Ebenso unterschiedlich sind Art und Maß der baulichen Nutzung.

An den Geltungsbereich grenzen als Sonderbauten im Westen das St. Marien-Krankenhaus, im Osten die Grundschule "Schillerschule" und das städtische Parkhaus Domgasse an.

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass im wesentlichen Plangebietsteil (Wilhelmstraße, Erste Neugasse (Südteil) und Alte Schulstraße) in den Erdgeschosszonen Geschäftsgebäude (Läden, Dienstleitungen) und Gaststätten vorhanden sind. In den Obergeschossen befinden sich Wohnnutzungen. Der Bereich Friedrichstraße ist hingegen - zumindest im Plangebiet selbst - vollständig mit reinen Wohnhäusern bestanden. Im weiteren Verlauf (in Richtung Innenstadt) folgen aber auch hier Gaststätten und Ladengeschäfte.

Die Innenbereiche sind sehr stark mit Nebengebäuden verdichtet oder weisen vollständig versiegelte Hof- und Stellplatzflächen auf. Nur auf den Grundstücken, die noch ausschließlich Wohnhäuser beherbergen sind auch entsprechende Garten- bzw. Freiflächen zu finden. Nennenswerter Baumbestand ist aber auch hier nicht vorhanden.

Entlang der Wilhelmstraße, der Kaiserstraße und der östlichen Ersten Neugasse dominieren vier- bis sechsgeschossige moderne Wohn- und Geschäftshäuser. Teilweise ist aber auch noch die ursprüngliche ein- bis zweigeschossige alte Haus-Hofbebauung vorhanden (bspw. Wilhelmstraße und erste Neugasse). Durch die Neubebauungen der letzten Jahrzehnte ist hier eine Gemengelage unterschiedlichster Strukturen entstanden.

Im Quartier Neue Schulstraße - Friedrichstraße dominieren zwei- bis dreigeschossige ältere Privathäuser.

Der Blockbereich Emilienstraße - Erste Neugasse - Domgasse - Neue Schulstraße ist hingegen massiv durch Nutzungsaufgaben, Leerstände und Abriss in früheren Jahren gestört. Bereits Ende der 80er Jahre hatte die Stadt Lampertheim einen städtebaulichen Rahmenplan für die Lampertheimer Innenstadt aufstellen lassen. Durch den Bau des Parkhauses und die damit verbundene Neugestaltung des Schillerschulhofes und des Bereiches zwischen dem Parkhaus, der Volksbank und der Schillerschule sowie auch die geplante Erweiterung des St. Marienkrankenhauses in der Emilienstraße ist diese Rahmenplanung Mitte der 90er Jahre wieder aktuell geworden. Es sollte für den Blockbereich "Emilienstraße - Erste Neugasse - Domgasse - Neue Schulstraße" ein neues städtebauliches Konzept entwickelt werden. Um die Umsetzung zu gewährleisten, wurde im November 1994 eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

In den folgenden Jahren wurde an der städtebaulichen Neukonzeption gearbeitet und 1996 von einem Münchener Planungsbüro zwei Entwurfsvarianten für eine komplette Neubebauung vorgelegt. Diese fanden jedoch keine Zustimmung in den städtischen Gremien. Danach wurde die Neuplanung nicht weiter verfolgt.

Dennoch wurden von der Stadt Lampertheim verfügbare Grundstücke angekauft, allerdings bis heute keiner adäquaten Nachnutzung zugeführt. In Jahr 2000 entstand als Übergangslösung eine kleine Grünfläche gegenüber dem Parkhaus, die Fläche Erste Neugasse zwischen Haus Nummer 17 und 21 wurde als Behelfsparkplatz genutzt und 2011 im Zuge des Ausbaus der Ersten Neugasse provisorisch befestigt.

Die Neuplanung ist nunmehr dringlich voranzutreiben, nachdem die Fläche immer stärker verbraucht und weitere Geschäftsgebäude aufgegeben wurden (Netto-Markt - Domgasse 2). Es wird derzeit parallel zum Bebauungsplan an einer Entwicklungsstudie gearbeitet, die die Inhalte des Bebauungsplanes ergänzen wird.

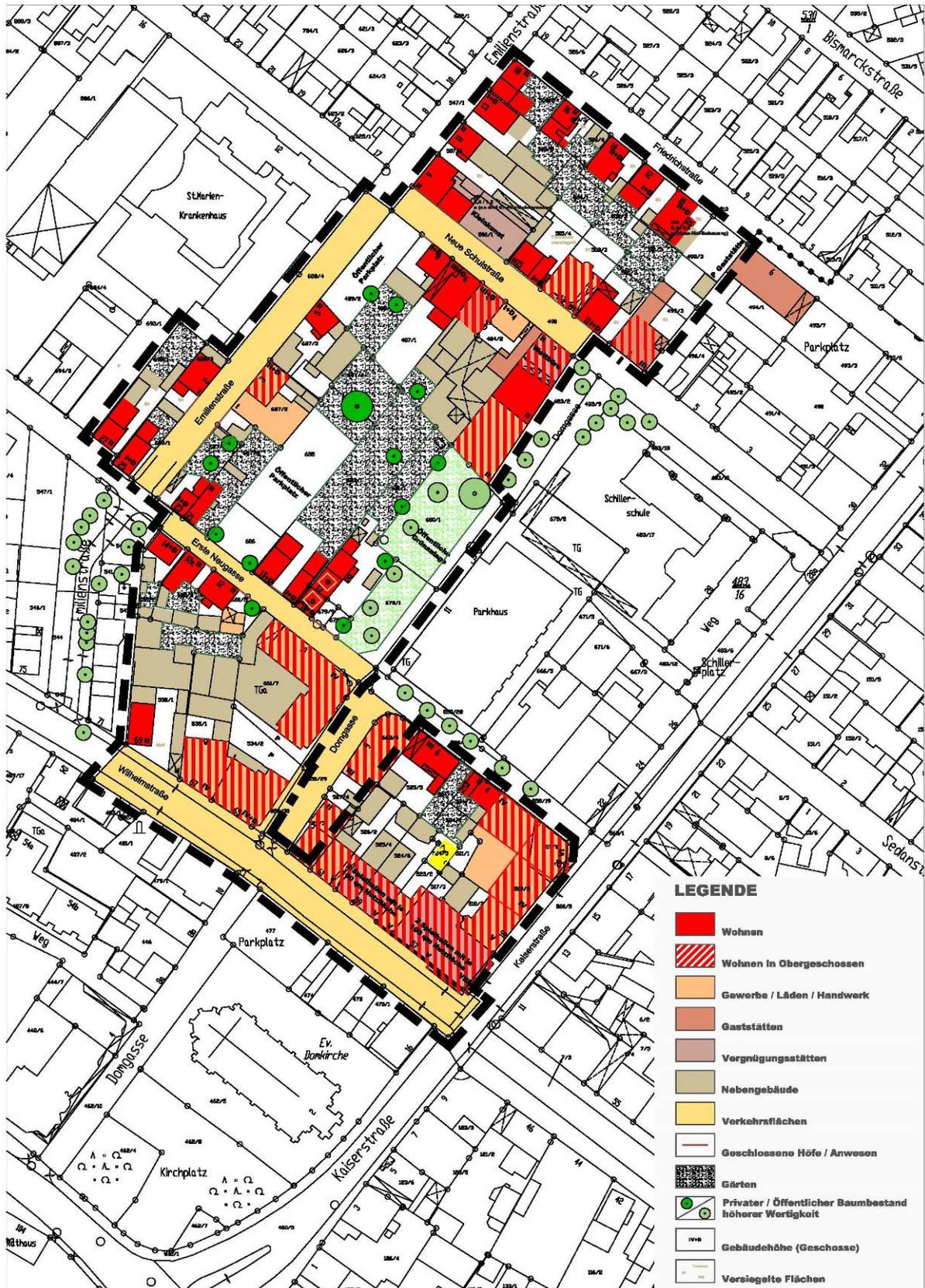


Abb. 2: Bestandsaufnahme Juli 2012

## 6. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

### 6.1 Neukonzeption Blockbereich Emilienstraße - Erste Neugasse - Domgasse - Neue Schulstraße

Wie in Kapitel 5.1 bereits angesprochen, war für den Blockbereich "Emilienstraße - Erste Neugasse - Domgasse - Neue Schulstraße" ein neues städtebauliches Konzept zu entwickeln.

Auf der Grundlage der bisherigen Rahmenplanungen und Bestandsanalysen wurde in 2013 das nachfolgend dokumentierte Konzept erarbeitet und am 15.05.2013 im Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschuss vorgestellt:

#### ENTWICKLUNGSKONZEPT INNENSTADT "EMILIENSTRASSE - DOMGASSE"

- Rahmenplan 1989 - Kernaussagen
- Entwurfsvarianten 1996
- Entwicklungskonzept 2012



#### ENTWICKLUNGSKONZEPT INNENSTADT "EMILIENSTRASSE - DOMGASSE"

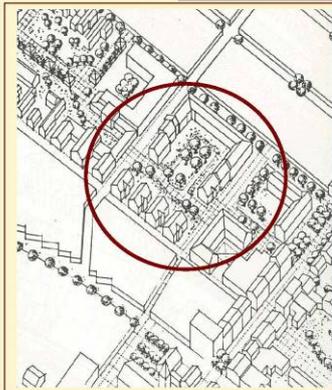
- Rahmenplan 1989 - Kernaussagen der Strukturanalyse
  - Stadtgestalterische Probleme
    - Aufbruch der Raumkanten durch Baulücken / Abriss
    - Vermittlung der räumlichen Massivität der Großgebäude mit der kleinteiligen Blockstruktur
  - Nutzungsprobleme
    - Tiefe Grundstücke - untergenutzt oder brachliegend
  - Verkehrsprobleme
    - Starker Parkdruck



**ENTWICKLUNGSKONZEPT INNENSTADT  
"EMILIENSTRASSE - DOMGASSE"**

Rahmenplan 1989 - Vorschlag zur Umsetzung des Konzeptes "Verdichtung und Neubebauung"

- Völlige Neuordnung und Neubebauung mit Geschosswohnungsbauten in der Schulstraße und kleinteiliger Baustruktur an der 1. Neugasse
- Südwestbereich als Wohnzone verdichten
- Nordostbereich Wohn- und Geschäftszone mit Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnnutzung
- Räumliche Begrenzung erhalten bzw. ergänzen
- Fußwegeverbindung Kaiserstraße - Krankenhaus durch Blockinnenbereich schaffen
- Emilienstraße als Erschließungsstraße nutzen



**ENTWICKLUNGSKONZEPT INNENSTADT  
"EMILIENSTRASSE - DOMGASSE"**

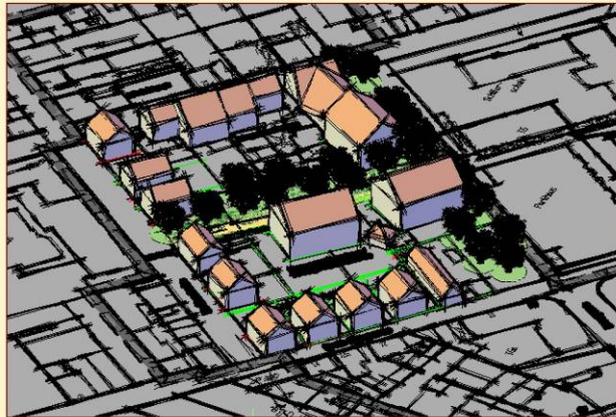
Entwurfsvarianten 1996



**ENTWICKLUNGSKONZEPT INNENSTADT  
"EMILIENSTRASSE - DOMGASSE"**



### ENTWICKLUNGSKONZEPT INNENSTADT "EMILIENSTRASSE - DOMGASSE"



Nach Zustimmung durch dieses städtische Gremium wurden die wesentlichen Merkmale des Konzeptes in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ohne Festsetzung soll dabei zunächst die potentielle Erschließung und die damit verbundene Parkanlage bleiben, da sich diese in Lage und Ausdehnung nach den konkreten Bauplänen noch deutlich verändern können. Unter Umständen ist hier eine Bebauungsplanänderung später erforderlich.

#### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Räumlich und funktional ist der Planbereich der Lampertheimer Innenstadt bzw. innerstädtischer Randlage zuzuordnen. Dieses Gebiet wird geprägt durch das attraktive Nebeneinander von Einzelhandel, publikumorientierten Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen und stellt - neben der Kaiserstraße - den zentralen Bereich in der Innenstadt von Lampertheim dar. Der Bereich Wilhelmstraße / Kaiserstraße „markiert“ städtebaulich und architektonisch den südlichen Eingang der Fußgängerzone. Insofern ist hier eine besondere „Sensibilität“ im Blick auf die mit dem Planverfahren ausgeschlossenen Anlagenarten gegeben.

Die Stadt Lampertheim stellt diesen Bereich des Stadtzentrums bewusst nicht als Kerngebiet, sondern als Mischgebiet dar. Das Wohnen soll in dem Plangebiet keine untergeordnete Nutzung einnehmen, sondern den anderen Nutzungen gleichberechtigt gegenüberstehen. So wird eine Belebung der Innenstadt rund um die Uhr gewährleistet, einem nutzungsabhängigen temporären Leerstand wird vorgebeugt.

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Nutzungen in bestimmten Geschossen unzulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Im Plangebiet wurden dementsprechend, in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereichen (MI 1), folgende Unterarten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss als unzulässig festgesetzt:

- (1) Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen
- (2) Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- (3) Wettbüros, -cafés

- (4) Swinger-Clubs sowie
- (5) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“).

Der Ausschluss der vorgenannten 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.

Adäquate Nachfolgenutzungen scheitern vielfach daran, dass Betreiber von Vergnügungsstätten und einschlägigen Einzelhandelsbetrieben - aufgrund der bereits im Vergnügungsstättenkonzept dargelegten günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation - in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als Facheinzelhandelsbetriebe. Eine derartige Entwicklung ist auch im Planbereich zu befürchten und würde in der Folge zu Image- und Attraktivitätseinbußen und - mittelfristig - zu einem Funktionsverlust eines wichtigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches in der Innenstadt führen. Belegt werden kann dies dadurch, dass bei den bisherigen Nutzungsaufgaben bspw. Wilhelmstraße 59 und 48 unmittelbar Spielhallen massiv nachgefragt wurden.

Ausgehend von dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Förderung der innerstädtischen Einzelhandelsnutzung gilt es, die für das Stadterlebnis wichtige Erdgeschosszonen für Ladengeschäfte und Gastronomie zu nutzen.

- Die Attraktivität der Gebiete wird maßgeblich durch ihre „Adresse“ bestimmt und dem hiermit verbundenen Image. Befürchtet wird der Attraktivitätsverlust des gesamten innenstadtnahen Bereiches
- Es soll der gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Lampertheim vom Mai 2011 ausführlich dargelegte sog. "Trading-down-Effekts" verhindert werden

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass freigewordenen Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss nicht von Spielhallen oder Wettbüros übernommen werden können. Dem dadurch entstehenden Verdrängungsdruck wird entgegengewirkt und der vorhandene Nutzungsmix aufrecht erhalten.

Kleinkunstabühnen, Theater oder kleine Kinos (Programmkinos) sind keine Vergnügungsstätten. Daher ist das "Alte Kino" (Emilienstraße 6) als Veranstaltungssaal für Musikdarbietungen, privater Feiern u. ä. weiterhin ohne Einschränkungen zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO können im Bebauungsplan auch bestimmte Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Im Plangebiet ausgeschlossen wurden dementsprechend die nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereiche.

Der Ausschluss der vorgenannten Anlagenarten ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt:

- Die wohnbaulich geprägten Bereiche des Mischgebietes (MI 2 - Friedrichstraße und Emilienstraße) sind durch ihre enge Baustruktur bei engsten Verkehrswegen und damit hohe Störeffindlichkeit geprägt.
- Die Nähe zum städtischen Krankenhaus erfordert einen besonderen Schutz der Nachtzeiten - gerade Vergnügungsstätten sind jedoch in typischer Weise nachaktive Nutzungen.
- Auch negative städtebauliche Auswirkungen wie Lärm und Kundenverkehr, der an-

gesichts 24-stündiger Öffnungszeiten und der teilweise überörtlichen Einzugsbereiche neue Dimensionen erreicht, auf die nahen Wohngebiete vermieden werden.

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 auf den dargestellten Geschossen 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 Lampertheimer 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.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

#### Bauweise:

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. Dies auch vor dem Hintergrund des völlig uneinheitlichen Bestandes. Die GRZ wurde mit 0,6 festgesetzt, um dem Ziel der strukturierten Bebauung mit entsprechenden Freiflächen zumindest bei Neubauten nahe zu kommen. Ein Abriss von Bestandgebäuden ist aber ausdrücklich nicht im Interesse der Stadt Lampertheim und angesichts funktionierender städtebaulicher Strukturen auch nicht erforderlich.

Eine Ausnahme bildet der Blockbereich Emilienstraße - Erste Neugasse - Domgasse - Neue Schulstraße, der massiv durch Nutzungsaufgaben, Leerstände und Abriss in früheren Jahren gestört ist und einer vollständigen Neuplanung bedarf. Diese Aufgabenstellung wird in einer parallel laufenden Entwicklungsstudie bearbeitet.

#### Baulinien:

Die bestehende Bebauung ist gekennzeichnet durch die Stellung der Hauptgebäude auf der vorderen Grundstücksgrenze. Um diesen städtebaulichen Charakter beizubehalten und fortzuführen, wurden an den relevanten Straßenzügen Baulinien festgesetzt, auf die mindestens zu 60% direkt anzubauen ist. Damit wird gewährleistet, dass zumindest mit dem Hauptteil der Gebäude eine einheitliche städtebauliche Kante hergestellt wird.

### 6.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

## 6.5 Landschaftsplanung

Der 2002 genehmigte Landschaftsplan der Stadt Lampertheim 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.

### 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 mit geringem Anteil an privaten Grundstücksfreiflächen und öffentlichen Grünanlagen 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, z.B. der Grünanlage in der Domgasse, wirken durch Schattenwurf, Verdunstungskühle und Sauerstoffproduktion begrenzt lokalklimatisch ausgleichend.
- Aufgrund der Innenstadtlage und fehlender natürlicher Vegetationsbestände ist das Plangebiet insgesamt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere von eher geringer Bedeutung. Die in geringem Umfang vorhandenen privaten und öffentlichen Grünflächen und Baumbestände bieten jedoch in begrenztem Umfang Aufenthalts- und Nahrungsmöglichkeiten insbesondere für Vögel, sind jedoch aufgrund ihrer Größe und der Lage, umgeben von Gebäuden und 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 die vorhandenen Gebäude, hier: Wohn- und Geschäftshäuser, geprägt. Die vorhandene baumbestandene Grünfläche an der Domgasse und die Straßenbäume, die z. T. außerhalb des Geltungsbereichs stehen, beleben das Ortsbild optisch. Die in den privaten Gärten vorhandenen Gehölze entfalten ihre Wirkung dagegen nicht in den öffentlichen Straßenraum hinein.

### Bewertung des geplanten Vorhabens:

Durch die bereits vorhandene Bebauung, Versiegelung und intensive Nutzung in Kombination mit geringem Anteil an privaten und öffentlichen begrüneten Freiflächen ist das Plangebiet bereits erheblich vorbelastet. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen, die jedoch keine wesentliche 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 erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter, die zu minimieren oder zu kompensieren sind. Daher werden für die Grundstücksfreiflächen keine landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen.

## 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 zudem 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. Klimatisch ausgleichend wirkende Grünflächen und Gärten sind nur in geringem Umfang vorhanden.

### Bewertung

Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die klimatische Bestandssituation nicht verschlechtert, da eine weitere wesentliche 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.

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

Die Grünfläche entlang der Domgasse wird zwar voraussichtlich im Rahmen des geplanten neuen Entwicklungskonzeptes nicht erhalten bleiben können, sie wird dann aber innerhalb des Blockbereiches an anderer Stelle neu hergestellt.

## 6.7 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.

## 6.8 Denkmalschutz

### **Baudenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Baudenkmäler:

Erste Neugasse 13 und 15 (Fachwerkhäuser)

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,

## 6.9 Gestaltung - Werbeanlagen

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

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird das Stadtbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die eine funktionale Raumabfolge insbesondere in Hauptgeschaftslagen stört. Dem wird durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen im Bebauungsplan entgegen gewirkt.

## 7. Planungsdaten

	qm	%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>25.700</b>	<b>100,0</b>
Nettowohnbauland	21.100	82,1
Verkehrsfläche	4.600	17,9

Tab. 1: Planungsdaten

## 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 Altlasten / Altflächen

#### Historische Untersuchungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich 18 registrierte Altflächen. Für alle Flächen wurden seitens des Fachdienstes Umwelt der Stadt Lampertheim in Verbindung mit einem beauftragten Sachverständigenbüro (bgu - Büro für Geotechnik und Umwelt, Darmstadt) im Frühjahr 2015 historische Untersuchungen vorgenommen und die Flächen hinsichtlich ihres Konfliktpotentials mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Ergebnis aus dieser historischen Recherche:

10 Grundstücke sind der Branchenklasse 1 - 3 zuzuordnen:

Schlüssel	B-Kl.	Branche	Adresse	Bestand
431 013 020 001 423	1	Malerbedarf und Teppichhandel	Neue Schulstrasse 4A	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung und Ladengeschäft, keine Hinweise auf umweltrelevante Vorkommnisse kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 422	2	Malerei und Lackiererei	Neue Schulstrasse 13	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung und Ladengeschäft Betrieb konnte nicht bestätigt werden - Kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 632	2	Verlegung Fussböden + Einzelhandel Uhren und Schmuck	Wilhelmstrasse 65	Grundstück vollständig überbaut (Hochhaus) und versiegelt - Wohnnutzung + Ladengeschäfte kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 604	2	Malerei	Wilhelmstrasse 67	Grundstück vollständig überbaut (Hochhaus) und versiegelt - Wohnnutzung + Ladengeschäfte Betrieb konnte nicht bestätigt werden - Kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 794	2	Fuhrbetrieb mit LKW, Güterfernverkehr	Erste Neugasse 12 A	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt, nur zum Abstellen eines LKW genutzt, keine Hinweise auf umweltrelevante Vorkommnisse kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 003	3	Schrotthandel	Erste Neugasse 12	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt Betrieb konnte nicht bestätigt werden - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 006	3	Metallbau; Schweißerei u.a.	Erste Neugasse 14	Keine unmittelbare gewerbliche Tätigkeit vor Ort, Grundstück vollständig überbaut - Wohnnutzung mit Garten bereits vorhanden, keine Hinweise auf umweltrelevante Vorkommnisse kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 185	3	Bau- und Möbeltischlerei Vertrieb Teppiche unn Gebrauchtgüter	Emilienstrasse 11	Keine Hinweise auf umweltrelevante Vorkommnisse, heute: Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf

Schlüssel	B-Kl.	Branche	Adresse	Bestand
431 013 020 001 339	3	Holz- und Bautenschutz-gewerbe	Kaiserstrasse 16A	Grundstücke vollständig überbaut (Hochhäuser) und versiegelt - Wohnen + Ladengeschäfte, Betrieb konnte nicht bestätigt werden  kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 788	3	Farben und Tapeten	Neue Schulstrasse 9	Grundstücke überbaut und versiegelt - Wohnen + Imbiss keine Hinweise auf umweltrelevante Vorkommnisse  kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf

### Bewertung im Rahmen der Bauleitplanung

Es konnten keine Nutzungskonflikte mit im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzten bzw. zugelassenen Nutzungen festgestellt werden. Die vorgesehenen Nutzungen sind ohne Einschränkung möglich. Die Kennzeichnungspflicht des BauGB ist nicht notwendig.

Unter den 18 registrierten Altflächen befinden sich allerdings auch 8 Grundstücke der Branchenklasse 4 und 5:

Schlüssel	B-Kl.	Branche	Adresse	Bestand
431 013 020 001 336	4	KFZ - EH	Kaiserstrasse 18	Grundstück vollständig überbaut (Hochhaus) + versiegelt - Wohnnutzung + Ladengeschäft, Beeinträchtigung kann nicht ausgeschlossen werden, Verortung der gewerblichen Nutzung aber nicht möglich, flächendeckende Untersuchung unverhältnismässig, maximal Beprobung Innenraumluft empfohlen  <b>Konfliktpotential nicht auszuschliessen - Handlungsbedarf bei baulichen Veränderungen</b>
431 013 020 001 007	4	KFZ - Reparatur	Erste Neugasse 13	Grundstück vollständig überbaut (Denkmalschutz) - Wohnnutzung mit Nutz- und Ziergarten bereits vorhanden, Betrieb konnte nicht bestätigt werden, keine Hinweise auf umweltrelevante Vorkommnisse  kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf

Schlüssel	B-Kl.	Branche	Adresse	Bestand
431 013 020 001 785	5	Handel mit Kohlen, Futtermittel	Erste Neugasse 11	Gebäude in den 90er Jahren abgerissen - heute öffentliche Parkanlage. Historische Recherche ergab auch Verkauf von Mineralöl  <b>Konfliktpotential! Dringender Handlungsbedarf - orientierende Erkundung erforderlich</b>
431 013 020 001 628	5	GH Brennstoffe	Wilhelmstrasse 57	Grundstücke vollständig überbaut (Hochhäuser) und versiegelt - Wohnen + Ladengeschäfte, Betrieb konnte nicht bestätigt werden, keine Hinweise auf umweltrelevante Vorkommnisse  kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 618	5	Chemische Reinigung	Wilhelmstrasse 61	Grundstück vollständig überbaut (Hochhaus) und versiegelt - Wohnnutzung + Ladengeschäfte  <b>Konfliktpotential! Dringender Handlungsbedarf - orientierende Erkundung erforderlich</b>
431 013 020 001 183	5	Omnibusunternehmen mit Tankstelle; Fahrradreparatur	Emilienstrasse 3	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung und Ladengeschäft  <b>Konfliktpotential! Dringender Handlungsbedarf - orientierende Erkundung erforderlich</b>
431 013 020 001 407	5	Chemische Reinigung	Neue Schulstrasse 15	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung, Betrieb konnte nicht bestätigt werden, keine Hinweise auf umweltrelevante Vorkommnisse  <b>Konfliktpotential wurde gutachterlich nicht ausgeschlossen - Handlungsbedarf bei baulichen Veränderungen</b>
431 013 020 001 408	5	Lackiererei	Neue Schulstrasse 2-4	Grundstücke vollständig bebaut + versiegelt - Wohnen + Läden  <b>Konfliktpotential! Dringender Handlungsbedarf - orientierende Erkundung erforderlich</b>

### **Bewertung im Rahmen der Bauleitplanung**

Bei zwei Grundstücken (Erste Neugasse 13 und Wilhelmstraße 57) konnten keine Nutzungskonflikte mit im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzten bzw. zugelassenen Nutzungen festgestellt werden. Die vorgesehenen Nutzungen sind ohne Einschränkung möglich. Die Kennzeichnungspflicht des BauGB ist nicht notwendig.

Bei zwei Grundstücken (Kaiserstraße 18 und Neue Schulstraße 15) war eine Verortung der gewerblichen Nutzung nicht möglich bzw. konnte ein gewerblicher Betrieb nicht nachgewiesen / bestätigt werden. Flächendeckende Untersuchungen sind nach Aussage des Gutachters unverhältnismäßig. Es werden maximal Beprobungen der Innenraumluft empfohlen. Handlungsbedarf wird lediglich bei baulichen Veränderungen (Bodeneingriffen) gesehen. Aufgrund der bereits hohen baulichen Ausnutzung sind bauliche Veränderungen aber ohnehin nur im Rahmen einer vollständigen Neubebauung möglich. Damit ist dann ein Gefährdungspotential Bodenluft - Raumluft ohnehin aufgehoben. Im Rahmen der Bauleitplanung kann daher festgehalten werden, dass die vorgesehenen Nutzungen ohne Einschränkung möglich sind. Die Kennzeichnungspflicht des BauGB ist nicht zwingend notwendig und würde unter den Begriff "planerische Vorsorge" fallen.

Bei den übrigen vier Grundstücken aus diesen Branchenklassen konnte im Rahmen der historischen Untersuchung die Beeinträchtigungen nicht zweifelsfrei geklärt werden. Daher wurden für diese vier Grundstücke Orientierende Untersuchungen durchgeführt:

### **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). Diese Untersuchungen liegen der Stadt Lampertheim vor.

Neue Schulstraße 2 - 4, Bericht 040615 vom 23.06.2015

Es wurden mehrere Bodenproben und Bodenluftproben entnommen. Aufgrund des hohen Bodenwiderstandes war es nicht möglich, die Horizonte der wassergesättigten Bodenzone zu erreichen. Bis 6 m u GOK wurde kein Grundwasser angetroffen. Auf Raumluftuntersuchungen wurde aufgrund der frisch renovierten und neu möblierten Räume verzichtet (mögliche Querkontamination von leichtflüchtigen Materialien). Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen ergaben auch keine Veranlassung zur Durchführung von Innenraumluftuntersuchungen.

Als Ergebnis der orientierenden Untersuchungen ist festzuhalten, dass sich keine Hinweise ergeben haben, die der weiteren Wohnnutzung des Grundstückes entgegenstehen.

Emilienstraße 3, Bericht 130715 vom 31.07.2015 und 130715-1 vom 1.10.2015

Es wurden mehrere Bodenproben und Bodenluftproben entnommen sowie Grundwassermessstellen auf dem Grundstück beprobt.

Als Ergebnis der orientierenden Untersuchungen ist festzuhalten, dass sich keine Hinweise ergeben haben, die der weiteren Wohnnutzung des Grundstückes entgegenstehen.

Erste Neugasse 11, Bericht 140715 vom 28.07.2015

Es wurden mehrere Bodenproben und Bodenluftproben entnommen sowie Grundwassermessstellen auf dem Grundstück beprobt.

Als Ergebnis der orientierenden Untersuchungen ist festzuhalten, dass sich keine Hinweise ergeben haben, die der weiteren Nutzung als Park- oder Freizeitfläche oder eine künftigen Wohnnutzung des Grundstückes entgegenstehen. Die Kennzeichnungspflicht des BauGB ist nicht notwendig.

Wilhelmstrasse 61, Bericht 280715 vom 31.07.2015

Es wurden mehrere Bodenproben und Bodenluftproben entnommen sowie Grundwassermessstellen auf dem Grundstück beprobt.

Als Ergebnis der orientierenden Untersuchungen ist festzuhalten, dass sich keine Hinweise ergeben haben, die der weiteren Wohnnutzung des Grundstückes entgegenstehen.

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

**Die relevanten drei Grundstücke (Neue Schulstraße 2-4, Emilienstraße 3 und Wilhelmstraße 61) sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. Nr. 15.12. im Bebauungsplan gekennzeichnet.**

**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 sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf diesen Flächen ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zu beteiligen"

## 9. 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.

### 9.1 Abwägung nach der Offenlage zum beschleunigten Verfahren (§ 13a 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 abgeben.

### 9.2 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:

Amt für Arbeitsschutz, Darmstadt  
Amt für den ländlichen Raum  
Arbeitsamt, Darmstadt  
Bauernverband Lampertheim  
Botanische Vereinigung für Naturschutz BVNH, Marburg  
Bund für Umwelt- und Naturschutz BUND, Frankfurt  
Bundesvermögensamt, Frankfurt  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine  
Deutsche Post, Frankfurt  
Deutsche Telekom T-Com, Darmstadt  
EWR, Worms  
EnBW, Ettlingen  
Evangelische Kirche "Lukas Gemeinde", Lampertheim  
Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis  
Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell  
Hess. Immobilienmanagement, Darmstadt  
Kath. Kirchengemeinde "Maria Verkündigung", Lampertheim  
Kath. Kirchengemeinde "St. Andreas", Lampertheim  
Kreishandwerkerschaft, Bensheim  
Kreislandwirt  
Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim  
Magistrat der Stadt Bürstadt  
Magistrat der Stadt Heppenheim  
Magistrat der Stadt Lorsch  
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen, Wetzlar  
Ortsbauernverband Gerd Knecht  
Ortslandwirt Karl-Heinz Schmidt  
TÜV Darmstadt  
Unitymedia Hessen  
Wirtschafts- und Verkehrsverein Lampertheim  
Wasserverband Bürstadt

Folgende Träger öffentlicher Belange haben geantwortet, aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
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 Namen von WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH und Opal NEL Transport GmbH 26.11.2012	Keine Anlagen im Geltungsbereich - daher nicht betroffen	
IHK, Darmstadt 10.12.2012	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 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>Keine Bedenken - Anregung: Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: <i>Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.</i></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b> Der Hinweis ist unter Nummer 3 bereits enthalten.</p>
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim 21.12.2013</p>	<p><i>Städtebau-, Bauordnung- und Gestaltungsrecht:</i> <u>Zum Planteil</u> 1. In der Überschrift zum Bebauungsplan soll bereits kenntlich gemacht werden, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. 2. Laut Festsetzung A1 werden im Teilbereich MI 1 Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksoriment im Erdgeschoss ausgeschlossen, in anderen Geschossen aber zugelassen. In MI 2 werden diese ausgeschlossen. Der Begründung zufolge erfolgt der Ausschluss auch aufgrund der Nähe zum städtischen Krankenhaus und dem besonderen Schutz der Nachtzeiten. Gerade dieses grenzt jedoch an das MI 1 an, so dass die Begründung hier nicht mit den Festsetzungen übereinstimmt. Es wird darüber hinaus gebeten, die Ziele des erarbeiteten Vergnügungsstättenkonzeptes und die daraus resultierenden Festsetzungen für diesen Bebauungsplan in der Begründung darzulegen. 3. Für den größten Teilbereich des MI 1 werden keinerlei Festsetzungen getroffen. Im Rahmen der Anwendung des § 34 BauGB führt dies zu erheblichen Beurteilungsspielräumen. Der Begründung zufolge wird für diesen Bereich ein neues städtebauliches Konzept entwickelt. Es wird empfohlen, bereits jetzt Festset-</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b> <i>Städtebau-, Bauordnung- und Gestaltungsrecht</i> <u>Zum Planteil:</u> zu 1./ da der Bebauungsplan um die max. zulässige GRZ ergänzt wird, handelt es sich nicht mehr um einen einfachen Bebauungsplan. zu 2./ Der Bereich um das Krankenhaus gehört in der Einstufung eigentlich auch zum MI 2, d.h. dem <u>nicht</u> überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereich. Insoweit ist die Planzeichnung fehlerhaft und wird entsprechend korrigiert.  Das "informelle Planungs- und Entwicklungskonzept" zum Thema Vergnügungsstätten wird als separates Kapitel in der Begründung noch mal konkreter dargestellt.  Zu 3./ Da die Stadt Lampertheim ein Vorkaufsrecht für alle Grundstücke in diesem Bereich hat und auch bereits in Besitz von nicht unerheblichen Grundstücken ist, werden die Bedenken, das Vorhaben entstehen die einem künftigen Bebauungskonzept widersprechen, nicht geteilt. Mittlerweile wurde aber ein städtebauliches Entwick-</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>zungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen, die geeignet sind, den derzeit sehr weiten Beurteilungsspielraum einzugrenzen, um damit der zukünftigen gewünschten städtebaulichen Entwicklung bereits im Vorfeld zu dienen. Anderenfalls könnten nunmehr genehmigungsfähige Vorhaben möglicherweise dem städtebaulichen Ziel und dem zukünftigen Bebauungskonzept widersprechen.</p> <p>4. Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Mischgebiet Wohnungsprostitution und Bordelle zulässig sind. Da diese zulässigen Nutzungen den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen, sollten diese ggf. ausgeschlossen werden.</p> <p>5. Das gesamte Gebiet wird durch sehr unterschiedliche Grundstückszuschnitte und -größen geprägt, gleiches gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung. Obwohl als Ziel eine "ausgewogene Flächennutzung" benannt wird, werden keine Festsetzungen getroffen, die dieses Ziel unterstützen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke wird daher auch zukünftig ein erheblicher Beurteilungsspielraum bestehen. Zur Vermeidung zukünftiger städtebaulicher Konflikte und unerwünschter Entwicklungen empfehlen wir daher dringend, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.</p> <p>6. Unter A 2 wird festgesetzt, dass vordere Gebäude lediglich auf einer Mindestbreite von 6 m auf der Baulinie zu errichten sind. Da im Plangebiet auch sehr breite Gebäude vorhanden sind könnte dann der Hauptteil des Gebäudes zurückspringen was der in Kapitel 6.2 genannten Begründung widersprechen würde. Es wird daher eine prozentuale Festlegung des auf der Baulinie zu errichtenden Gebäudeteils empfohlen.</p> <p>7. Sofern selbstständige Werbeanlagen (als sonstige Gewerbebetriebe) generell ausgeschlossen werden sollten, ist dafür eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6 BauNVO und nicht im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung erforderlich</p> <p>8. Bei Ziffer A 3 handelt es sich nicht um eine Festsetzung. Der Punkt stimmt inhaltlich mit dem Hinweis Ziffer 1 überein, so dass beide Punkte unter dem Abschnitt "Hinweise" zusammenzuführen sind.</p>	<p>lungskonzept erarbeitet und bereits dem Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschuss vorgestellt. Auf dieser Grundlage können einige wesentliche Festsetzungen bereits jetzt in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die die Umsetzung des Konzeptes sichern. Es wird aber voraussichtlich nach wie vor erforderlich sein, nach endgültiger Abstimmung des Entwicklungskonzeptes den Bebauungsplan in diesem Bereich anzupassen.</p> <p>Zu 4./ Ein Ausschluss ist nicht erforderlich, da die Stadt Lampertheim Sperrbezirk ist.</p> <p>zu 5./ Die Anregung ist nachvollziehbar. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden dementsprechend um eine maximal zulässige GRZ ergänzt.</p> <p>zu 6./ Die Anregung ist nachvollziehbar. Die Festsetzung wird entsprechend geändert. Sinnvoll ist eine Mindestbreite von 60 % (= überwiegend auf der Baulinie).</p> <p>zu 7./ Die planungsrechtliche Festsetzung wird dementsprechend ergänzt.</p> <p>zu 8./ Die Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB entspricht den wasserrechtlichen Vorgaben und wurde bei bisherigen Bebauungsplanverfahren in dieser Form der</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p><i>Untere Naturschutzbehörde</i>  1. Es sollte ein Hinweis aufgenommen werden wonach artenschutzrechtliche Verbote (§ 44 BNatSchG) - insbesondere in Bezug auf Vögel und Fledermäuse - bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten ist.</p> <p><i>Denkmalschutz</i>  Der Hinweis zum Denkmalschutz sollte ergänzt werden</p>	<p>Festsetzung vom Kreis Bergstraße gefordert.</p> <p><i>Untere Naturschutzbehörde</i>  zu 1. / wird ergänzt</p> <p>Der Hinweis wird im vorgeschlagenen Wortlaut ergänzt.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p>In der Planzeichnung wird die Abgrenzung MI 1 und MI 2 im Bereich der Emilianstraße - Neue Schulstraße korrigiert sowie der Blockbereich Emilianstraße - Domgasse um die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem am 15.05.2013 im SEBA vorgestellten Entwicklungskonzept ergänzt.</p> <p>Das "Vergnügungsstättenkonzept" der Stadt Lampertheim wird in die Begründung eingefügt.</p> <p>In den planungsrechtlichen Festfestsetzungen (BauGB) werden die textlichen Festsetzungen in den Ziffern 1 (Ausschluss von selbständigen Werbeanlagen) und 2 (Änderung Bezugsgröße Bauen auf der Baulinie und Ergänzung um GRZ) geändert bzw. konkretisiert.</p> <p>Die Hinweise werden um die Themen "Artenschutzrechtliche Verbote" und "Kulturdenkmäler" ergänzt.</p> <p>Die übrigen Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

## 10. Erneute Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.11.2014 der Änderung des Bebauungsplanentwurfes zugestimmt und die erneute Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 3 und 4 BauGB beschlossen.

### 10.1 Abwägung nach der erneuten Offenlage zum beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 31.03.2014 bis einschließlich 02.05.2014 wurden keine Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

### 10.2 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden (TÖB) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Beteiligung der TÖB gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 25.03.2014 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 02.05.2014.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für den ländlichen Raum  
Arbeitsamt, Darmstadt  
Bauernverband Lampertheim  
Botanische Vereinigung für Naturschutz BVNH, Marburg  
Bund für Umwelt- und Naturschutz BUND, Frankfurt  
Bundesvermögensamt, Frankfurt  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine  
Deutsche Telekom T-Com, Darmstadt  
EWR, Worms  
EnBW, Ettlingen  
ENERGIERIED GmbH & Co. KG  
Evangelische Kirche „Lukas Gemeinde“, Lampertheim  
Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis  
Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell  
Hess. Immobilienmanagement, Darmstadt  
Kath. Kirchengemeinde „St. Andreas“, Lampertheim  
Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim  
Kreishandwerkerschaft, Bensheim  
Kreislandwirt  
Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim  
Magistrat der Stadt Bürstadt  
Magistrat der Stadt Heppenheim  
Magistrat der Stadt Lorsch  
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen, Wetzlar  
Ortsbauernverband Gerd Knecht  
Ortslandwirt Karl-Heinz Schmidt  
Polizeipräsidium Südhessen  
Regierungspräsidium Darmstadt  
TÜV Darmstadt  
Unitymedia Hessen  
Verband Hessischer Fischer, Wiesbaden  
Verband Region Rhein-Neckar  
Wirtschafts- und Verkehrsverein Lampertheim

Folgende Träger öffentlicher Belange haben geantwortet, aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), Mannheim 25.03.2014	Keine Bedenken	
Stadt Worms 25.03.2014	Belange werden nicht berührt	
Kath. Kirchgemeinde „Maria Verkündigung“, Lampertheim 25.03.2014	Keine Einwände	
Hessen Archäologie 25.03.2014	Keine Bedenken	
Amt für Bodenmanagement Heppenheim 28.04.2014	Keine Anregungen, Einwände oder Bedenken	
Industrie- und Handelskammer, Darmstadt 30.04.2014	Keine Bedenken oder Anregungen	

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

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
EWR, Worms 26.03.2014	Hinweis auf bisherige Stellungnahmen	
Unitymedia Hessen 01.04.2014	Keine Einwände – Hinweis: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.	<b>Stellungnahme der Verwaltung:</b> Die Hinweise werden im Rahmen der Bauausführung beachtet. Eine Planänderung oder –ergänzung ist nicht erforderlich.
Regierungspräsidium Darmstadt 06.05.2014 (Fristverlängerung wurde gewährt)	Aus regionalplanerischer Sicht: Keine Bedenken Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt: <u>Bodenschutz</u> 1. Nachsorgender Bodenschutz Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet Einträge ergeben.	<b>Stellungnahme der Verwaltung:</b> <u>Bodenschutz</u> Zu 1./ Die geforderten OU werden durchgeführt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p>- Hinweis KMRD</p> <p>Regierungspräsidium Darmstadt 18.12.2015</p>	<p>Darunter befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUg mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotenzial (Branchenklasse 4 u. 5) für die Umwelt bewertet werden. Die Betriebe der Branchenklasse 4 u. 5 sind in der Begründung zum vorgelegten Bebauungsplan tabellarisch aufgelistet. Den Ausführungen in der Begründung, dass es sich im Stadtgebiet ohnehin um vorbelasteten Boden und Grundwasser handelt und der daraus gezogenen Schlussfolgerung auf weitere Untersuchungen zu verzichten, wird nicht geteilt. Ebenso ist es aus Sicht des RP nicht zulässig, Flächen im Bebauungsplan ohne vorher durchgeführte Einzelfallrecherchen und orientierende Untersuchungen als erheblich belastet zu kennzeichnen. Hiermit wird dem Gebot, Konflikte auf der planerischen Ebene zu bewältigen, in keiner Weise genüge getan, weil denkbare Konflikte gar nicht erst ausermittelt werden. Daher sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Stadtorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotenzial Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen durchzuführen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem RP Darmstadt, Bodenschutz, vorzulegen.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz Belange werden nicht berührt</p> <p>Kein begründeter Verdacht, dass mit Bombenblindgängern zu rechnen ist. Systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Bestätigt, dass die geforderten Einzelfallrecherchen und anschließenden Orientierenden Untersuchungen wie gefordert durchgeführt und vorgelegt sowie die Ergebnisse in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden. Die bisherige textliche Festsetzung für "Flächen deren Böden ... belastet sind" ist nicht mehr passend, da nunmehr konkrete Untersuchungen vorliegen. Des Weiteren war nicht gefordert, bei Baugenehmigungsverfahren oder baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf diesen Flä-</p>	<p>Ergänzung: Mit Schreiben vom 19.10.2015 wurden dem RP die Einzelfallrecherche mit anschließender Einzelfallbewertung sowie die orientierende Untersuchungen (OU) für 4 Grundstücke (Emilienstraße 3, Erste Neugasse 11, Neue Schulstraße 2-4 und Wilhelmstraße 61) zugesandt.</p> <p>Für die darüber hinaus bislang im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücke hat sich der Verdacht der Bodenbelastung nicht bestätigt - die Kennzeichnung kann entfallen</p> <p>Im Ergebnis der OU wurde festgehalten, dass die Erste Neugasse 11 keine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich oder sinnvoll ist, die verbleibenden drei Grundstücke jedoch gekennzeichnet bleiben sollen / müssen.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>chen die Sanierung nachzuweisen. Die vorgelegten Untersuchungen haben auch nicht dazu geführt, dass ein Sanierungsbedarf festgestellt wurde. Es sollte daher lediglich festgehalten werden: "Bei Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf diesen Flächen ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zu beteiligen"</p> <p>Für die eine Fläche, bei der es Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen gibt, wird in eigener Zuständigkeit ein bodenschutzrechtliches Verfahren betrieben. Das Bauleitplanverfahren kann wie vorgeschlagen fortgeführt werden.</p>	<p><b>Beschluss:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Planzeichnung wird hinsichtlich der OU-Ergebnisse korrigiert (nur 3 statt 6 Grundstücke als "Altfläche" gekennzeichnet)</li> <li>▪ Die textlichen Festsetzungen A5 werden wie folgt gefasst:</li> </ul> <p style="padding-left: 40px;">Die einzelnen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. Nr. 15.12. PlanZVO im Bebauungsplan gekennzeichnet.</p> <p>Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.</p>
<p>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim 02.05.2014</p>	<p><i>Städtebau-, Bauordnung- und Gestaltungsrecht:</i></p> <p><u>Zur Begründung</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In der Begründung ist zu beachten, dass im Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt wird (z. B. Kap. A 6.5/ S. 17).</li> <li>2. Im Teil B zur Begründung (Abschnitt „Kumulation“) sollte nicht nur auf die vorliegenden Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 BauGB, sondern auch auf die Regelung des § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB verwiesen werden (wenn im B-Plan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, ist</li> </ol>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p><u>Zur Begründung</u></p> <p>zu 1./ Die Begründung wird korrigiert. Diese Änderung ist redaktioneller Natur.</p> <p>zu 2./ Mittlerweile ist für alle betreffenden Bebauungspläne eine GRZ festgesetzt worden. Daher erübrigt sich diese Anregung.</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	<p>bei der Anwendung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung des B-Plans maßgeblich versiegelt wird. Dabei sind auch die Flächen mitzurechnen, die bereits versiegelt sind und als Bebauungsfläche festgesetzt werden).</p> <p>3. Es wird empfohlen (im Abschnitt „Kumulation“ im Teil B der Begründung), die tatsächliche Versiegelung zu ermitteln, wie es § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB fordert, um Fehler vermeiden zu können, falls die tatsächliche Versiegelung den Wert einer GRZ von 0,6 überschreiten sollte.</p> <p>4. In der Tabelle des Prüfschemas (Begründung Teil B, S. 5) sollten unter 2.6.9 die im Geltungsbereich liegenden Baudenkmäler Erste Neugasse 13 und 15 erfasst und dementsprechend behandelt werden.</p> <p><u>Zu den Festsetzungen</u></p> <p>1. Der Bebauungsplan sollte als einfacher Bebauungsplan gekennzeichnet werden, da kein qualifizierter Bebauungsplan i. Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt.</p> <p>2. Es wird angeregt, in der textlichen Festsetzung A 1. Zum MI 1 unter Abschnitt (1) 8. Den letzten Satz („Sie sind in den <u>übrigen Geschossen...</u>“) als ausnahmsweise zulässige Nutzung zu formulieren.</p> <p>3. Es gibt keine Ermächtigungsgrundlage für die im letzten Absatz unter A 5. getroffene Festsetzung, dass das RP Darmstadt bei Bauvorhaben im Bereich der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen „rechtzeitig zu beteiligen ist“. U.E. ist Punkt 3 im Abschnitt "Hinweise" ausreichend.</p> <p>Seitens der Fachbereiche <i>Raumentwicklung, Dorferneuerung-Regionalentwicklung, Landwirtschaft Denkmalschutz sowie Untere Naturschutzbehörde</i> werden keine Belange oder Anregungen vorgetragen</p>	<p>Zu 3./ Die tatsächliche Versiegelung ist eigentlich nicht relevant zu prüfen, wenn eine GRZ festgesetzt wurde. Die dennoch durchgeführte Prüfung hat ergeben, dass nur wenige Grundstücke bereits heute die festgesetzte GRZ von 0,6 überschreiten. Es wurde eine "Mehrversiegelung" von insgesamt ca. 920 qm ermittelt. In Teil B (Vorprüfung nach Anlage 2) wurde dies entsprechend dargelegt.</p> <p>Zu 4./ Wird ergänzt.</p> <p><u>Zu den Festsetzungen</u> Zu 1./ wird ergänzt.</p> <p>Zu 2./ gemäß Vergnügungsstättenkonzept sollen diese Anlagen regelmäßig zugelassen werden, wenn sie in anderen Geschossen als im Erdgeschoss angesiedelt werden. Von daher scheint die Formulierung als ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht adäquat.</p> <p>Zu 3./ Entfällt nach Einarbeitung der OU.</p> <p><b>Beschluss:</b> Die vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwä-</p>

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
		<p>gung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander teilweise berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB wird ergänzt.</li> <li>▪ Der Bebauungsplan wird in Planzeichnung und Begründung als "Einfacher Bebauungsplan" gekennzeichnet.</li> <li>▪ Die Hinweise Nr. 3 werden um den Passus der erforderlichen Beteiligung des RP Darmstadt ergänzt.</li> </ul> <p>Die übrigen Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.</p>

Aus den oben genannten Stellungnahmen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben sich zusammenfassend folgende **Änderungen**:

Textliche Festsetzungen

- Reduzierung der Festsetzung A5 auf Kennzeichnung

Planzeichnung:

- Korrektur der Kennzeichnung der Altflächen (Entfall von 3 Grundstücken)
- Titel: Einfacher Bebauungsplan

Begründung:

- Ergänzung der Vorprüfung Anlage 2 (Aufnahme Mehrversiegelung Bestand und Baudenkmäler)
- Ergänzung Kapitel 8.2 (S. 18 f) mit den o.a. Anmerkungen zu den Belangen des Bodenschutzes
- Titel: Einfacher Bebauungsplan

Hinweise:

- Nr. 3 Altflächen

Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich. Der Satzungsbeschluss kann demnach gefasst werden.

## 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 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> - 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 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, 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 m<sup>2</sup> 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 - und im Bebauungsplan festgesetzte - Grundflächenzahl von 0,6. Daraus ergibt sich bei einer Fläche von 21.100 qm eine voraussichtlich versiegelte Fläche von 12.660 qm.

*Die bereits vorhandene Versiegelung übersteigt bei einigen wenigen Grundstücken bereits heute die festgesetzte GRZ von 0,6. Auf Anregung während der 2. Offenlage wurde daher nachträglich noch die tatsächliche Versiegelung grundstücksbezogen ausgewertet und eine "Mehrversiegelung" von insgesamt ca. 920 qm ermittelt. Würde dies in der Kumulation berücksichtigt (siehe nächster Absatz), ergäbe sich eine kumulativ festgesetzte Grundfläche aller Bebauungspläne von ca. 63.500 qm. Der obere Schwellenwert wird demnach nicht überschritten. Da aber eine GRZ in allen Bebauungsplänen festgesetzt ist, ist diese Ermittlung ohnehin nicht relevant.*

Die hier festgesetzte Grundfläche bleibt damit auf jeden Fall unter den vorgegebenen 20.000 m<sup>2</sup> Neuausweisung von Bauflächen. 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", 112-00 - "Ernst-Ludwig-Straße" und 044A-

01 "Untere Römerstraße A - 1. Änderung". Diese Bebauungspläne sind ebenfalls bereits überwiegend bebaut.

Der südlich 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.

Der südöstlich angrenzende *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.

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 Neu- baumaßnahmen 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:**

<b>Merkmale des Bebauungsplans:</b>	<b>Umfang</b>
Größe des Geltungsbereichs des B-Plans:	25.700 qm

Art der baulichen Nutzung:	MI auf rd. 21.100 qm	
Bestehende GRZ:	0,4 - 0,8	
Geplante GRZ:	0,6	
Angesetzt wird die nach BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl	12.660 qm	
Daraus ergibt sich eine voraussichtlich versiegelte Fläche von:	zzgl. ca.1000qm Bestand	
Darin enthalten ist eine neu versiegelte Fläche von:	5.400 qm	
Das Plangebiet "Emilienstraße - Domgasse" ist bereits überwiegend bebaut und 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 ca. 9.000 m <sup>2</sup> umfasst. Bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,6 (bei MI) wird die neu versiegelte Fläche max. 5.400 qm betragen		
Alle übrigen baulichen Bereiche werden nicht wesentlich verändert, d.h. kaum baulichen Erweiterungen erfahren.		
<b>Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:</b>	ja	nein
<b>B-Plan der Innenentwicklung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB		
<input type="checkbox"/> Wiedernutzbarmachung von Flächen, z.B.		
- Neunutzung gewerblicher Flächen		
- Neunutzung ehemaliger Bahn- und Militärf Flächen		
<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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Emilienstraße - Domgasse" möchte die Stadt Lampertheim einem Qualitätsverlust der bestehenden Einkaufsstrassen, Wohnnutzungen, sozialen und kulturellen Einrichtungen vorbeugen. Städtebauliches Entwicklungsziel ist es, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und innenstadtnaher Bereiche 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.

Weitere städtebauliche Ziele sind die Einarbeitung einer ausgewogenen Flächennutzung, d.h. innerstädtischen Nachverdichtung in untergenutzten Bereichen bzw. Schaffung von Freiflächen in baulich stark verdichteten Bereichen sowie die Stärkung der Wohnnutzung.

**Prüfschema**

Nr.	Prüfkriterium	
1.	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
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 (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>Andere 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 Mischgebietenutzung 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.	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 Anhangs 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.
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
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.  Das Stadtbild wird durch die Bebauung innerstädtischer Brachflächen (Emilienstrasse / Domgasse) aufgewertet.
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 Biotope 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.	Erste Neugasse 13 und 15 - keine Auswirkungen durch die Planung

### 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.