

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 - 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, Nr. :

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,
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.

(2) Nichtzulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen, Nr.:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

Nicht zulässig sind zudem Nebenanlagen i.S.d § 14 (1) Satz 2 (Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung).

MI 2 - überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägter Bereich

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

1. Wohngebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Dabei sind folgende Unterarten von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss 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 - nur im Erdgeschoss,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur im Erdgeschoss,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (d.h. nicht-kerngebietstypische). Dabei sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss 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-Clubs

Sie sind in den übrigen Geschossen nur zulässig, sofern sie über separate Eingänge verfügen.

(2) Nichtzulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen, Nr.:

2. Geschäfts- und Bürogebäude

6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen

Nicht zulässig sind zudem Nebenanlagen i.S.d § 14 (1) Satz 2 (Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung).

MI 3 - nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägter Bereich (= Grundstückssinnenbereich)

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

1. Wohngebäude,

2. Bürogebäude,

(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.

(3) Nichtzulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen, Nr.:

2. Geschäftsgebäude

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen

Nicht zulässig sind zudem Nebenanlagen i.S.d § 14 (1) Satz 2 (Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung).

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 0,5 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.

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) BauGB

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

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

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbäume) sind dauerhaft zu erhalten. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

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

Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Bäume und Sträucher mit folgenden Qualitätsmerkmalen zu erhalten:

- Einzel- und mehrstämmige Bäume mit einer Höhe von mindestens 10 Metern oder einem Stammumfang von mindestens 50 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden am Wurzelhals.
- Einzel-Sträucher ab einer Wuchshöhe von mindestens 5 Metern oder Strauchgruppen ab mind. 5 Exemplaren und mindestens einem Exemplar mit einer Wuchshöhe von mindestens 5 Metern

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

6. Bedingte und befristete Zulässigkeit von Festsetzungen § 9 Abs. 2 BauGB

Auf den in der Planzeichnung § 9 (2) BauGB gekennzeichneten Flächen (Schraffur) ist die festgesetzte Nutzung "Mischgebiet" zulässig am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG.

Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Fläche als Bahnanlage einzustufen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind bahnfremde Nutzungen nur im Rahmen der Einschränkungen gemäß Festsetzung A1 - MI 2 zulässig.

7. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 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 m² sind genehmigungspflichtig.

1.1 Werbeanlagen am Gebäude

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

1.2 Sonstige Werbeanlagen auf dem Grundstück

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

C FOLGENDE TEXTLICHE (BAUPLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICH) FESTSETZUNGEN SIND AUS DEM BEBAUUNGSPLAN 035-00 ÜBERNOMMEN UND GELTEN AUSSCHLIESSLICH FÜR DEN BEREICH MI 2 (AUSSER BAHNHOFSGEBÄUDE) UND MI 3

1. Stellplätze und Garage

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird auf 1,25 pro Wohneinheit festgesetzt, zuzüglich 10 % Besucherstellplätze.

Im Übrigen gilt die jeweils geltende Satzung der Stadt Lampertheim über die Pflicht der Schaffung von Stellplätzen und Garagen.

- (2) Die erforderlichen Stellplätze sind nur in der Tiefgarage im 1. und 2. Untergeschoss zu schaffen. Ein- und Ausfahrt erfolgen von der Ernst-Ludwig-Straße aus.

2. Verkehrsflächen

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird durch Wohnwege erschlossen.

3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die Flächen für die Anlage von Spielplätzen für die Bewohner des Grundstückes sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4. Pflanzgebot

- (1) In der Planzeichnung sind Standorte für Baumpflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.
- (2) Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen entsprechend der Planzeichnung zu gliedern.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen, gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baulinie bzw. Baugrenze bestimmt, ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Gemäß § 23 (2) und § 23 (3) BauNVO kann das Zurücktreten von Gebäudeteilen bis max. 2,0 m zugelassen werden.

- (2) Baulinien und Baugrenzen sind gemäß § 23 (1) BauNVO geschossweise festgesetzt.

6. Äußere Gestaltung

- (1) Dachgestaltung

1. Im gesamten Geltungsbereich sind Sattel- oder Mansarddächer zwingend vorgeschrieben.

Bei Satteldächern ist eine Neigung von 30° bis 45° zulässig, bei Mansarddächern liegt der Bereich für die zulässige Dachneigung für den unteren Winkel von 60° bis 90°, für den oberen Winkel von 20° bis 40°.

Die Giebel sind in die Dachflächen zu integrieren. Die Dächer sind mit naturrotem Ziegel zu decken.

2. Drempel sind bei 2-geschossiger Bauweise unzulässig. Bei 3- und 4-geschossiger Bauweise sind Drempel bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.

3. Dacheinschnitte und Dachgauben sind zulässig, wenn 2/3 der Dachfläche erhalten bleiben.
4. Die Abdeckung der Tiefgarage ist mit mind. 0,60 m Erde zu überdecken und zu begrünen.
- (2) Fassaden:
 1. Die Fassaden sind zu verputzen. Für die Farbgebung sind nur Erdtöne zu verwenden.
 2. Großflächige Fenster, besonders in den Erdgeschosszonen, sind durch vertikale Sprossen zu gliedern. Liegende Formate sind unzulässig.
- (3) Arkaden:
 1. Die Arkaden entlang der Ernst-Ludwig-Straße erhalten entsprechend den Planzeichnungen eine Tiefe bis zu max. 2,4 m. Die lichte Höhe beträgt mind. 3,5 m.
 2. Stützenabstände und Stützendimensionierungen sind in Abstimmung mit der Fassadengliederung freigestellt.
- (4) Sockel: Die Sockelhöhe darf max. 1,39 m betragen.
- (5) ersetzt durch Festsetzungen B 1

7. Einfriedung und Gestaltung der unbebauten Flächen

- (1) Wohnwege: Die Wohnwege sind zu pflastern.
- (2) Einfriedungen:
 1. Die unbebauten, außerhalb des Vorgartenbereichs liegenden Grundstücksflächen, die an Wohnwege grenzen, sind durch Mauern, die dem Sichtschutz dienen, einzufrieden. Die zulässige Mauerhöhe beträgt mindestens 1,20 m und maximal 1,80 m. Im Vorgarten sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.
 2. Die Mauerscheiben sind durch Vor- und Rücksprünge und durch Öffnungen zu gliedern. Die Länge eines Elementes darf 8,0 m nicht überschreiten.
 3. Die Mauern sind massiv auszuführen, zu verputzen oder zu schlämmen und farblich auf die Fassadenfarbe abzustimmen.

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 0,5 - 1,0 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 Einwir-

kungen 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 Kulturdenkmales 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. 112 - 00

**Mischgebiet
" Ernst-Ludwig-Straße"**

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes	3
2.	Bestehende Bauleitplanung	3
3.	Begründung des Planungsverfahrens - § 13a BauGB	4
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	10
5.1	Flächencharakteristik / Bauliche Nutzung / Umgebung	10
6.	Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Sonstige Festsetzungen	13
6.4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
6.5	Landschaftsplanung	13
6.6	Klimaschutz	15
6.7	Hochwasserschutz	15
6.8	Denkmalschutz	15
6.9	Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen	16
6.10	Gestaltung	17
7.	Planungsdaten	17
8.	Auswirkungen der Planung	17
8.1	Öffentliche und private Folgeeinrichtungen	17
8.2	Altlasten / Altflächen	17
9.	Abwägung	22
9.1	Abwägung nach der Offenlage zum beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)	22
9.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	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 (TÖB) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	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 und wird durch die Ernst-Ludwig-Straße geprägt. Bei der Ernst-Ludwig-Straße handelt es sich um die Straße, welche von der Fußgängerzone in direkter gerader Linie zum Bahnhof führt und aufgrund des Straßenbegleitgrüns einen Allee-Charakter hat.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke, Gemarkung Lampertheim, **Flur 5** Nr. 159/4 - 160/2, 165/26, 168/4, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 437/1, 455/1, 455/2, 463/4 - 468/2, 474 (tlw), 530/1 (tlw), 531/5, 532/3, 533/3, 537/2, 667 (tlw), 668/3 - 670/3, 684/9 - 684/13, 827/2 (tlw), 827/3 (tlw) sowie **Flur 7** Nr. 113/5 - 113/12, 113/26 - 113/28, 116/1 - 118/6, 123/10 - 125/1, 127/15, 127/16, 132/9, 132/10, 321/1 - 321/3, 448 - 460/1, 462/3 - 462/14, 462/21, 462/22, 467/1 - 474/5, 563(tlw), 596 (tlw), 598 (tlw), 601 (tlw), 626/2 (tlw) sowie **Flur 10** Nr. 187/11 und 187/12.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,05 ha.

2. Bestehende Bauleitplanung

Im bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Neuauflistung. Dort ist das Plangebiet ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.



Abb. 1: Darstellung aus dem in Aufstellung befindlichen FNP

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 035 - 00 "Ernst-Ludwig-Straße - südwestliche Seite" wird in den Planungsbereich integriert, da dieser keine Regelung für den Umgang mit Vergnügungsstätten in dem gewerblich geprägten Teil enthält. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden weitestgehend in den hier vorliegenden Bebauungsplan integriert.

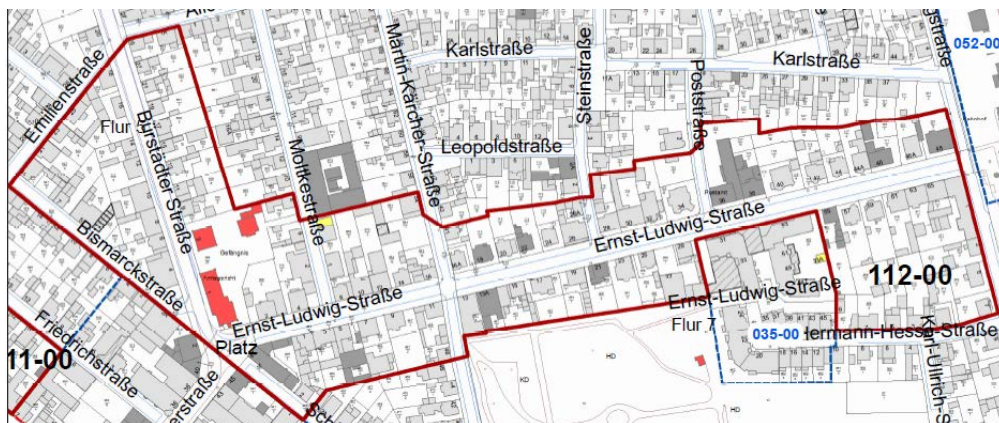


Abb. 2: Geltungsbereiche BP 112-00 - Fassung des ersten Aufstellungsbeschlusses und BP 035-00

In der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2013 wurde zur Sicherung des Ver-

gnügungsstättenkonzeptes im Bereich des Bahnhofsgeländes beschlossen, auch das Bahnhofsgrundstück in den Geltungsbereich einzubeziehen. Da das Gebäude Teil der gesamten Bahnanlage war und kein separates Grundstück bildete, wurde dementsprechend auch die gesamte Bahnanlage in den Geltungsbereich aufgenommen

In der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2014 wurde der Geltungsbereich abermals verändert, da sich im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes gezeigt hat, dass der Bereich Bürstadter Strasse weniger von der Gefahr der Überformung durch Vergnügungsstätten betroffen ist, dafür die Problematik der sehr zahlreich vorhandenen Altflächen zu sehr hohen Kosten und Verfahrensverzögerungen durch ggfs. anstehenden orientierende Untersuchungen führen würde. Der Bereich wurde daher auf die neuralgischen Grundstücke reduziert.

Des Weiteren wurde der Bereich der Bahnanlage auf das eigentliche Bahnhofsgebäude begrenzt, nachdem hier Grundstücksveränderungen vorgenommen wurden und sich nunmehr um das Bahnhofsgebäude ein klar abgrenzbares Flurstück ergeben hat.

3. Begründung des Planungsverfahrens - § 13a BauGB

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

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

Schwellenwert

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 60.600 qm. Davon entfallen 13.200 qm auf die Verkehrsfläche und 47.400 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. 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-Ludwig-Straße (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 festgesetzte Grundfläche überschreitet damit den unteren Schwellenwert von 20.000 qm, bleibt aber innerhalb des oberen Schwellenwertes von 70.000 qm. Es bedarf deshalb einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB.

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

Verfahren

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

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

Der Entfall diese Verfahrensschritte wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2014 beschlossen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig und daher in Kapitel 6.5 und 6.6 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 2 Spielhallen 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 führen.

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, v. a. als Nachnutzung von leer stehenden Immobilien ein.

Städtebauliche Zielsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Ernst-Ludwig-Straße" 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. Die gewachsene Struktur von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung gilt es zu erhalten. 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 Erhaltung der alten Bausubstanz, der straßenbildprägenden Raumkanten und des Alleen-Charakters der Ernst-Ludwig-Straße sowie die innerstädtischen Nachverdichtung in untergenutzten Bereichen (hier: Bereich zwischen Ernst-Ludwig-Straße und Hermann-Hesse-Straße).

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.

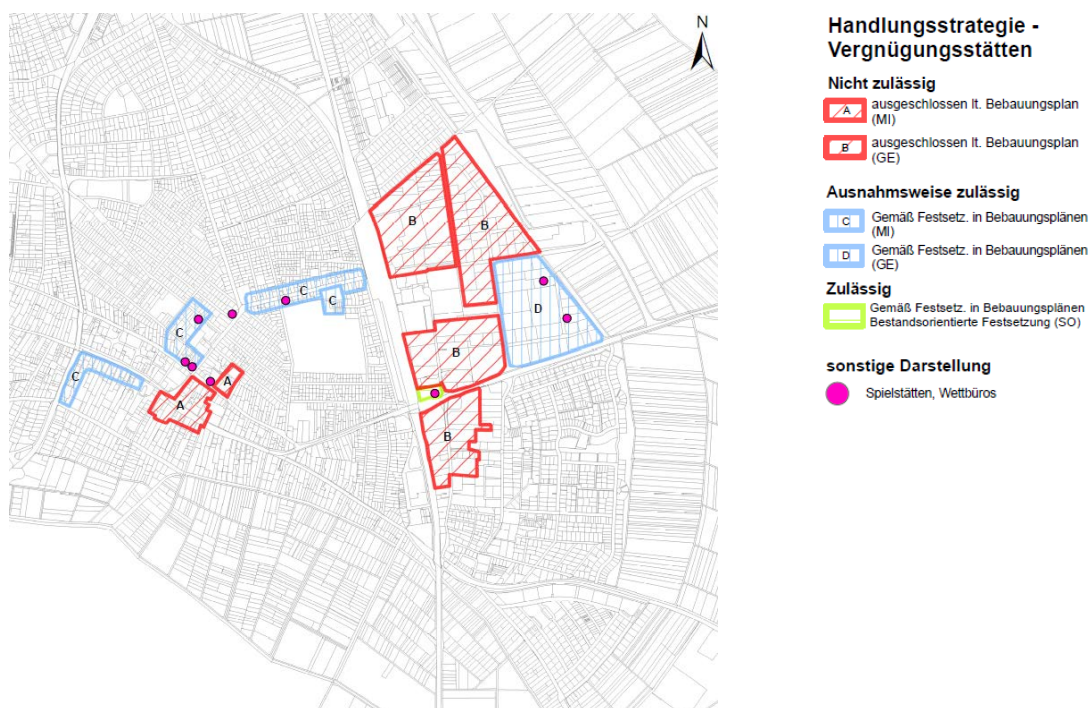
Das Konzept setzt sich mit dem Phänomen des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Spielhallen (als eine Art von Vergnügungsstätten) in Lampertheim auseinander und zeigt städtebauliche Lösungsmöglichkeiten auf. In diesem Zusammenhang ist noch einmal festzustellen, dass ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten 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 jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ein direktes Handlungserfordernis (Aufstellung von Bebauungsplänen) ergibt sich hier jedoch nicht, da die wohnbaulich geprägten Bereiche dieser Mischgebiete in der Innenstadt und innerstädtischen Randlagen insbesondere durch ihre enge Baustruktur bei engsten Verkehrswegen und damit hohe Störfähigkeit geprägt sind. Damit kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten als Einzelfallentscheidung ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

c) Positivbereich ausnahmsweise ZulässigkeitGewerbegebiet

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

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

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

Bestehende Vergnügungsstätten zeigen zudem, dass der Standort verträglich ist. Problematische 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 Plangebiet liegt im Zentrum von Lampertheim und umfasst im Wesentlichen die Ernst-Ludwig-Straße mit den unmittelbar angrenzenden Grundstücken sowie die Quartiere zwischen der Bürstädter Straße, der Bismarckstraße und der Emilienstraße im Westen sowie der Ernst-Ludwig-Straße, der Eugen-Schreiber-Straße und der Hermann-Hesse-Straße im Osten.

Der Bereich Ernst-Ludwig-Straße "markiert" städtebaulich und architektonisch einen besonderen Bereich und dient der gesamtstädtischen Identitätsbildung. Die Ernst-Ludwig-Straße beginnt an der Kaiserstraße, welche den "innerstädtischen Kern" darstellt, und führt in direkter gerader Linie auf das Bahnhofsgebäude. Denkmalgeschützte Villengebäude stehen hier in Einklang mit moderner Bauarchitektur. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind zumeist als Gärten angelegt. Hier stehen auch große Laub- und Nadelbäume.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend zweigeschossige Geschäfts- und Wohngebäude (Läden, Dienstleistungen, Gaststätten im Erdgeschoss, Wohnnutzung im Obergeschoss). Im südöstlichen Bereich (Bereich Ernst-Ludwig-Straße und Hermann-Hesse-Straße) wurden in den 80er Jahren Geschosswohnungsbauten errichtet, die in ihren Erdgeschossen ebenfalls Geschäftsnutzungen aufweisen. Im Innenbereich dieses Quartiers liegen zudem Reihenhausbauwerke innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereiches, die ausschließlich dem Wohnen dienen und lediglich kleine rückseitige Gärten besitzen.

Während nahezu alle Gebäude auf der südlichen Seite direkt an der Verkehrsfläche (Fußweg) stehen, ist die nördliche Straßenseite durch den Vorgartencharakter des Gebäudestandortes geprägt. Die Villengebäude stehen hier in überwiegend offener bzw. halboffener Bauweise, aber neuere Gebäude findet man auch in geschlossener Bauweise. Eine eindeutige Bauweise, welche weiter verfolgt werden kann, ist nicht zu erkennen.

Das Gebiet ist auch durch das historisch erhaltenswerte Amtsgerichtsgebäude geprägt. Städtebaulich dominant wirkt ebenso das Bahnhofsgebäude. An der südlichen Bebauungsgrenze befindet sich der Stadtpark, welcher seine eigene städtebauliche Wirkung hat.

Aufgrund der beidseitig durchgehenden Bepflanzung mit Straßenbäumen in bepflanzten Beeten hat die Ernst-Ludwig-Straße seit ihrer Umgestaltung Mitte der 1990er Jahre einen Allee-Charakter.

6. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Räumlich und funktional ist der Planbereich der Lampertheimer Innenstadt bzw. der innerstädtischen Randlage zuzuordnen. Dieses Gebiet wird geprägt durch das attraktive Nebeneinander von Einzelhandel, publikumorientierten Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen. Eine Kerngebietsausweisung wäre daher nicht zutreffend. Das Wohnen soll in dem Plangebiet auch 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.

Somit liegt hier im Bestand und in der Zielsetzung eindeutig ein Mischgebiet vor. Dies ist im Wesentlichen gewerblich geprägt (**MI 1 und MI 2**) und soll als solches auch erhalten bleiben. Unterschieden wurden die Bereiche nach ihrer zulässigen Art der baulichen Nutzung. In MI 2 wurden die Festsetzungen analog der bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan 035-00 übernommen. Demnach sind Geschäfts und Bürogebäude hier

nicht zulässig, weitere Nutzungen wurden auf die Erdgeschosszone (bzw. auch 1. OG) beschränkt (zur städtebaulichen Begründung siehe unten zum Thema Vergnügungsstätten). Erweitert wurde der Katalog der zulässigen Nutzungen um die sonstigen Gewerbebetriebe, da diese bereits im Bestand vorhanden sind.

Der Bereich um die Hermann-Hesse-Straße (südlicher Teil des bisherigen Bebauungsplanes 035-00) ist wohnbaulich geprägt und daher als **MI 3** entsprechend festgesetzt. Zusätzlich zur bislang geltenden Festsetzung, dass hier nur Wohngebäude zulässig sind, wurden nun auch Bürogebäude zugelassen, um dem Mischgebietscharakter zu entsprechen. Die übrigen in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Arten baulicher Nutzungen bleiben ausgeschlossen, da der Bereich nur fußläufig erschlossen ist und als sogenannter Blockinnenbereich einer besonderen Störepfindlichkeit unterliegt.

Entsprechend § 1 Abs. 5 wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ausgeschlossen, da diese städtebaulich nicht in die kleinteiligen Strukturen dieser Hauptgeschäftszone passen.

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. Durch die oben beschriebene besondere städtebauliche und architektonische Struktur des Gebietes ist hier eine besondere „Sensibilität“ mit Blick auf die mit dem Planverfahren ausgeschlossenen Anlagenarten gegeben.

Im Plangebiet wurden dementsprechend in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereichen (MI 1 und MI 2) folgende Unterarten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben in bestimmten Geschossen 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 Dienstleistungen und Gastronomie negativ beeinflussen.

Adäquate Nachfolgenutzungen scheitern vielfach daran, dass Betreiber von Vergnügungsstätten und einschlägigen Einzelhandelsbetrieben - aufgrund der der bereits im Vergnügungsstättenkonzept dargelegten günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation - in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als Facheinzelhandelsbetriebe. Eine derartige Entwicklung stünde 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. Ernst-Ludwig-Straße 33 unmittelbar Spielhallen massiv nachgefragt wurden.

Ausgehend von dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Förderung der innerstädtischen Einzelhandelsnutzung gilt es, die für das Stadterlebnis wichtigen Erdgeschosszonen für Ladengeschäfte und Gastronomie zu nutzen. Daher konzentriert sich der Ausschluss auf die Erdgeschosszone.

- Die Attraktivität der Gebiete wird maßgeblich durch ihre „Adresse“ und dem hiermit

verbundenen Image bestimmt. Befürchtet wird der Attraktivitätsverlust des gesamten innenstadtnahen Bereiches.

- Die Funktionsfähigkeit dieser Standortlage und das vielfältige Angebot an Geschäften sollen langfristig gesichert werden.
- Es soll der gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Lampertheim vom Mai 2011 ausführlich dargelegte sog. "Trading-Down-Effekt" 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.

Im MI 2 wurde der Ausschluss der o.a. Unterarten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben auch auf das 1. Obergeschoss ausgedehnt, da hier die Kleinteiligkeit der gewerblichen und wohnlichen Nutzungen (d.h. kleine Räume und hoher Nutzungsdruck) zu einer höheren Störanfälligkeit führen kann. Zudem entspricht diese Festsetzung denen des bisher gültigen bebauungsplanes 035-00. Durch die Integration dieses Bebauungsplanes in den hier vorliegenden Plan soll keine Verschlechterung der Gebietscharakteristik indiziert werden.

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 3) sind durch ihre enge Baustruktur, der nur fußläufigen Erschließung und einer damit verbundenen hohen Störempfindlichkeit geprägt.

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 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.

6.2 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. Aus Gründen der Transparenz und um den Charakter der strukturierten Bebauung mit entsprechenden Freiflächen beizubehalten wird dennoch eine GRZ (0,5) festgesetzt.

Für den Bereich des bisherigen Bebauungsplanes 035-00 wurden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bewusst nicht übernommen, da der Bereich vollständig bebaut ist und keine wesentlichen Veränderungen in der Bauweise mehr erfahren wird.

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.

6.3 Sonstige Festsetzungen

Im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes 035-00 wurden alle bisherigen Festsetzungen - außer Art und Maß der baulichen Nutzungen, bzw. auf die unveränderlichen Teile der Baulichkeiten bezogene Festsetzungen (Bauweise, Stellung der Gebäude) - übernommen. Die bisherigen § 6 - 12 gelten daher weiter und sind entsprechend in den textlichen Festsetzungen übernommen worden (Teil C).

Die Festsetzungen zu Anlagen der Außenwerbung wurden durch die allgemein im Geltungsbereich geltenden Festsetzungen für Werbeanlagen ersetzt.

6.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

6.5 Landschaftsplanung

Da der überwiegende Teil der Gebäude im Plangebiet an die Straße angebaut wurde, sind begrünte Vorgärten nur bereichsweise an der Ernst-Ludwig-Straße vorhanden. Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Plangebiet befinden sich häufig Garagen und andere Nebengebäude. Einige Grundstücke weisen weitgehend versiegelte Hof- und Stellplatzflächen auf (Bereich Bismarckstraße/ Bürstädter Straße). Eine Vielzahl von Grundstücken an der Ernst-Ludwig-Straße und der Hermann-Hesse-Straße besitzen begrünte Freiflächen oder Hausgärten mit zum Teil größerem Laubbaumbestand (Walnuss, Ahornarten, Roteiche, Platane).

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 führt durch die eingeschränkte Verdunstungsrate zu einer vermehrten Erwärmung der Flächen mit Verzögerung und Reduzierung der nächtlichen Abkühlung und beeinträchtigt damit das Lokalklima. Die vorhandenen Laubbäume auf privaten und öffentlichen Flächen, mit zunehmendem Wachstum auch die Straßenbäume, wirken durch Schattenwurf, Verdunstungskühle und Sauerstoffproduktion lokalklimatisch ausgleichend.
- Die Grünbestände im Plangebiet sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als „Trittsteine“ in der stark besiedelten Innenstadt von Bedeutung. Natürliche Vegetationsbestände gibt es im Plangebiet jedoch nicht. Die vorhandenen privaten Gärten und Baumbestände sowie die Straßenbäume bieten in begrenztem Umfang Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger, sind jedoch aufgrund ihrer Größe und der Lage, umgeben von Gebäuden und Straßen, als dauerhafter Aufenthaltsort vorwiegend für sogenannte „Allerweltsarten“ geeignet. Vorkommen geschützter Arten wurden nicht festgestellt.
- Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet wird entsprechend der innerstädtischen Lage vor allem durch die vorhandenen Gebäude, hier: Wohn- und Geschäftshäuser, geprägt. Die Ernst-Ludwig-Straße stellt sich mit den beidseitig gepflanzten Straßenbäumen als Allee dar, die das Ortsbild optisch belebt. Hierzu tragen auch die zum Teil begrünten Vorgärten der Villengrundstücke auf der Nordseite der Ernst-Ludwig-Straße bei. Die in den privaten Gärten auf den Grundstücksrückseiten gepflanzten Großbäume entfalten ihre Wirkung dagegen nur bedingt in den öffentlichen Straßenraum hinein, sofern sie die Gebäude überragen. Ihre Erhaltung wäre wünschenswert.

Bewertung des geplanten Vorhabens:

Durch die bereits vorhandene Bebauung, Versiegelung und intensive Nutzung ist das Plangebiet bereits erheblich vorbelastet. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung 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, mit Ausnahme eines Erhaltungsgebotes für erhaltenswerte Gehölzbestände, keine landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen.

Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Laubbäume auf den öffentlichen Grundstücken und Verkehrsflächen werden zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt. Sollten Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit oder aufgrund von Baumaßnahmen ent-

fernt werden müssen, sind sie durch heimische und standortgerechte Laubbäume angemessener Pflanzgröße zu ersetzen.

6.6 Klimaschutz

Das Plangebiet ist als lokalklimatisch belastend wirkender Raum zu bezeichnen. Der Landschaftsplan (2002) weist das Plangebiet und seine Umgebung als dicht bebaute, stark versiegelte Fläche mit thermisch starker Belastung aus. Es ist aufgrund der intensiven Bebauung und Versiegelung durch verringerte Bewindung und Durchlüftung gekennzeichnet. Die vorhandenen Straßen wirken zudem aufgrund der starken Erwärmung und verzögerten Abkühlung der Asphaltflächen thermisch belastend. Die privaten Grundstücksfreiflächen mit ihren Gärten, Gehölzbeständen und z. T. großen Laubbäumen und die Vielzahl von Straßenbäumen wirken klimatisch ausgleichend.

Bewertung

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

Die vorhandenen bedeutsamen Laubbäume auf öffentlichen Flächen wurden als dauerhaft zu erhaltende Gehölze festgesetzt, da sie lokalklimatisch ausgleichend wirken.

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 0,5 - 1,0 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:

Bürstädter Straße 1/3	- Gerichtsgebäude Amtsgericht
Bürstädter Straße 6	- Wohnhaus
Bürstädter Straße 8	- Wohnhaus
Ernst-Ludwig-Straße 2	- Wohnhaus, Villa
Ernst-Ludwig-Straße 4	- Wohnhaus, Villa
Ernst-Ludwig-Straße 14	- Villa
Ernst-Ludwig-Straße 22	- Villa
Ernst-Ludwig-Straße 24	- Villa
Ernst-Ludwig-Straße 34	
Ernst-Ludwig-Straße 40	- Wohnhaus
Ernst-Ludwig-Straße 42	
Ernst-Ludwig-Straße 44	- Villa
Ernst-Ludwig-Straße 44 A	- Villa

Ernst-Ludwig-Straße 48 - Villa

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 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Das Grundstück Flur 10 Nr. 187/11 beinhaltet das Bahnhofsgebäude und umgrenzende Flächen (auch Flur 10 Nr. 187/12). Das Gelände ist noch nicht gemäß § 23 AEG von den Bahnbetriebszwecken freigestellt, unterliegt daher nur bedingt der kommunalen Planungshoheit.

Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes (hier insbesondere Steuerung der Vergnügungsstätten) ist es allerdings von entscheidender Bedeutung, unmittelbar nach Freistellung die zulässigen Nutzungen rechtskräftig gesichert zu haben.

Planfestgestellte Flächen können unter Anwendung von § 9 (2) BauGB (bedingte oder befristete Zulässigkeit) überplant werden. Der Bebauungsplan tritt sofort nach Satzungsbeschluss mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; alle Festsetzungen, die nicht von einer Bedingung abhängen, sind entsprechend sofort zulässig. Festgesetzte Nutzungen jedoch, die mit einer Bedingung verknüpft sind, werden zu einem späteren Zeitpunkt zulässig. Der Zeitpunkt ist in den Festsetzungen zu definieren.

Für die Grundstücke Flur 10 Nr. 187/11 und 187/12 wurde dementsprechend festgesetzt, dass die Mischgebietsnutzung entsprechend "MI 2" am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß 23 AEG zulässig ist (bedingte Festsetzung). Es wurde die Kategorie MI 2 gewählt (d.h. Vergnügungsstätten und Einzelhandel mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment im EG und 1. OG nicht zulässig), da das Bahnhofsgebäude eine besonders prägnante Stellung im Stadtbild einnimmt und verkehrstechnisch einen besonderen Knotenpunkt im Schülerverkehr darstellt. Daher ist hier ein besonderes Schutzbedürfnis vorhanden.

Bis dorthin beschränkt sich die Regelungsmöglichkeit der Kommune auf die Untersagung bahnfremder Nutzungen, da sich das eisenbahnrechtliche Planfeststellungsverfahren nach § 18 AEG und das Baugenehmigungsverfahren gegenseitig ausschließen. Die Planfeststellung entfaltet gegenüber der Baugenehmigung gemäß § 75 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG - Rechtswirkungen der Planfeststellung) Konzentrationswirkung. Anknüpfungspunkt für die Frage der Zuständigkeit bzw. des anwendbaren Rechtsregimes ist daher der Begriff der Anlage im Sinne von § 18 AEG. Nach dessen Wortlaut handelt es sich dabei nur um solche Anlagen, deren Eisenbahnbetriebsbezogenheit bejaht werden kann. Strittig ist eine solche Eisenbahnbetriebsbezogenheit vor allem dann, wenn innerhalb einer Bahnzwecken dienenden Anlage eine nicht bahnbetriebsbezogene Nutzung ausgeübt werden soll (etwa ein Laden ohne spezifischen Bezug zum Reisebedarf in einem Bahnhofsgebäude). In derartigen Fällen geht die Rechtsprechung nur dann von einer einheitlichen Anlage aus, wenn eine intensive Funktionskopplung gegeben ist und sich die nicht betriebsbezogenen Nutzungen in der Gesamtanlage nicht derart verselbstständigen oder in den Vordergrund treten, dass sie trotz technischer und baulicher Verbindung als selbstständige Einheit erscheinen und sich so von der Bahnanlage gedanklich ablösen lassen (z.B. BayVGh Urteil vom 9.12.2010, RdNr. 21 - juris). Eine derartige „bahnfremde“ Nutzung unterfällt nach der ständigen Rechtsprechung grundsätzlich in formeller und materieller Hinsicht dem allgemeinen Baurecht (vgl. BayVGh Urteil vom 9.12.2010, RdNr. 22 - juris - m.w.N.).

Bahnfremde Nutzungen bedürfen demnach der Zustimmung der Kommune - sie kann

erteilt werden, wenn die Nutzung der bedingt zulässigen Nutzung nach Bestandkraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG entspricht (hier: MI 2). Diese Festsetzung im Bebauungsplan ist zulässig - auch wenn die Fläche noch als Bahnanlage ausgewiesen ist. Die geltende Rechtsprechung (Urteile des BVerwG von 1988 und 1996) lassen die Überlagerung beider Rechtsregime zu, sofern die bahnbetriebsnotwendigen Einrichtungen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist hier gegeben.

6.10 Gestaltung

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 Hauptgeschäftslagen stört. Dem wird durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen im Bebauungsplan entgegengewirkt.

7. Planungsdaten

	qm	%
Gesamtfläche	60.600	100,0
Verkehrsfläche	13.200	21,8
Nettowohnbauland	47.400	78,2

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich 19 registrierte Altflächen. Bei einem Grundstück gab es unterschiedliche Hinweise, so dass dieses vorsorglich mit untersucht wurde. Da sich aber die Altfläche nicht bestätigt hat, wird es im Folgenden auch nicht weiter betrachtet.

Für alle Flächen (20 Stück) wurden im Auftrag der Stadt Lampertheim von einem Sachverständigenbüro (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt) im Frühjahr 2016 historische Untersuchungen vorgenommen und die Flächen hinsichtlich ihres Konfliktpotentials mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Ergebnis aus dieser historischen Recherche:

11 Grundstücke der Branchenklasse 1 - 3:

Schlüssel	B-Kl.	Branche	Adresse	Bestand
431 013 020 001 744	3	Installation Gas, Wasser, Heizung	Bürstadter Str. 8	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung und Ladengeschäft - kein Altlastenverdacht kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 132	1	Technische Gase	Bürstadter Str. 11	Grundstück überbaut und hofartig abgeschlossen (ver-siegelter Bereich), nach Quergebäude Gartennutzung bereits vorhanden - Wohnnutzung und Ladengeschäft kein Altlastenverdacht kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 196	3	Personenbeförde- rung	Ernst-Ludwig-Str. 7	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung und Ladengeschäft kein Altlastenverdacht kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 194	3	EH mit Anstrichmitteln	Ernst-Ludwig-Str. 27 + 29	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung und Gewerbe kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 205	2	Herstellung Tabakwaren	Ernst-Ludwig-Str. 38	Grundstück wurde im Zuge der Realisierung des Geschosswohnungsbaus (gemäß BP 035-00) umgelegt (sh. Auch Kommentierung zu Ernst-Ludwig- Str. 31-53) kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 197	2	Gaststätte und KFZ EH	Ernst-Ludwig-Str. 48	Grundstück mit denkmalgeschützter Villa bebaut Wohnnutzung und Notariat bereits vorhanden - KFZ Betrieb konnte nicht bestätigt werden - Kein Handlungsbedarf kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 204	1	GH Körperpflegemittel	Ernst-Ludwig-Str. 61	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung mit Garten bereits vorhanden kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf

431 013 020 001 192	1	GH Sportartikel	Ernst-Ludwig-Str. 63	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung vorhanden kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 725	0	Unterhaltungselektronik Verlegung Fußböden	Eugen-Schreiber-Str. 1A	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung und Ladenzone kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 674		Bahnhofsgebäude	Eugen-Schreiber-Str. 2	Fläche des Bahnhofsgebäudes liegt ausserhalb der Verdachtsflächen kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 342	2	Verlegung Fussbodenbeläge	Hermann - Hesse - Str. 12 (ehm. Karl-Marx-Str.12)	Nicht bebauter Teil des ehem. Grundstückes der Tabakfabrik (sh. auch Kommentierung zu Ernst-Ludwig-Str. 31-53) - Betrieb Fussbodenbeläge konnte nicht bestätigt werden 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 19 registrierten Altflächen befinden sich allerdings auch 8 Grundstücke der Branchenklasse 4 und 5:

Schlüssel	B-Kl.	Branche	Adresse	Bestand
431 013 020 001 116	5	Chemische Reinigung	Bürstadter Str. 10	Grundstück vollständig bebaut und versiegelt - Wohnnutzung und Geschäft vorhanden. Das Grundstück wurde bereits 2015 und 2016 untersucht - gemäß Schreiben RP vom 16.6.2016 sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf Grundstück sollte aber gekennzeichnet bleiben

Schlüssel	B-Kl.	Branche	Adresse	Bestand
431 013 020 001 141	4	Transport von Gütern	Bürstadter Str. 13	Grundstück bebaut - Wohnnutzung und Garten vorhanden. Grundstück zu klein für Nutzung "Transport von Gütern", Betrieb konnte nicht bestätigt werden Kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 195 195	4	Transport von Gütern	Ernst-Ludwig-Str. 4	Grundstück bebaut (Denkmal-schutz) - Wohnnutzung vorhanden. Grundstück zu klein für Nutzung "Transport von Gütern", Betrieb konnte nicht bestätigt werden Kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 200	5	Druckerei	Ernst-Ludwig-Str. 5	Grundstück vollständig bebaut und versiegelt - (derzeitige Nutzung Spielhalle) Konfliktpotential! Dringender Handlungsbedarf - orientierende Erkundung erforderlich
31 013 020 001 201	5	Werkstatt Fahrradhandel Metzgerei Textilpflege	Ernst-Ludwig-Str. 13	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung vorhanden Fahrradhandel und Metzgerei ohne Relevanz - Betrieb Textilpflege war nur Annahmestelle für Ernst-Ludwig-Str. 15 Kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
31 013 020 001 193	5	Chemische Reinigung	Ernst-Ludwig-Str. 15	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung vorhanden Konfliktpotential! Dringender Handlungsbedarf - orientierende Erkundung erforderlich
431 013 020 001 199	5	Maurer, Tüncher, Herstellung von Farben	Ernst-Ludwig-Str. 26	Grundstück vollständig überbaut und versiegelt - Wohnnutzung vorhanden und Läden (EG) - nur Fachhandel Kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf
431 013 020 001 202	5	Textildruckerei, Tabakwaren	Ernst-Ludwig-Str. 31-53	Wohn- und Geschäftsgebäude (Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen) Im Rahmen der Neubebauung Anfang der 80er Jahre wurde das Gelände für den Bau der Tiefgarage weitestgehend ausgebaut - Öltanks ausgebaut. Kein Konfliktpotential - kein Handlungsbedarf

Bewertung im Rahmen der Bauleitplanung

Bei fünf Grundstücken (Bürstadter Str. 13, Ernst-Ludwig-Str. 4, Ernst-Ludwig-Str. 13, Ernst-Ludwig-Str. 26, Ernst-Ludwig-Str. 31-53) 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.

Das Grundstück Bürstadter Str. 10 ist bereits ausreichend auf Veranlassung des RP Darmstadt untersucht worden. Es ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei den übrigen zwei Grundstücken aus diesen Branchenklassen konnte im Rahmen der historischen Untersuchung die Beeinträchtigungen nicht zweifelsfrei geklärt werden. Daher wurden für diese zwei 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, Umweltplanung Bullermann Schneble, Darmstadt). Diese Untersuchungen liegen der Stadt Lampertheim vor.

Ernst - Ludwig - Straße 15, Bericht vom 4.07.2016

Es wurden mehrere Bodenproben und Bodenluftproben entnommen und beprobt. Alle Beprobungen waren unauffällig. Eine Grundwassergefährdung besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht.

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

Ernst - Ludwig - Straße 5, Bericht vom 30.06.2016

Es wurden mehrere Bodenproben und Bodenluftproben entnommen und beprobt. Im Boden wurden keine bzw. nur sehr geringe Schadstoffgehalte ermittelt. Die Bodenluftproben waren unauffällig. Eine Grundwassergefährdung besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht.

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

Die relevanten drei Grundstücke (Bürstadter Str. 10, Ernst-Ludwig-Straße 5 und Ernst-Ludwigstraße 15) 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 zwei Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeitsbeteiligung abgeben. Die Beschlussfassung erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2014.

Stellungnahme vom 20.12.2012

Da die Strasse "nachts als ein reines Wohngebiet" fungiert, sollten beleuchtete Werbeanlagen (...) und sonstige Beleuchtungen von Schaufenstern oder Werbeanlagen von innen als auch von außen in der Zeit von 24 Uhr bis 6 Uhr unterbleiben.

Lichteinwirkungen jeder Art sollen aufgrund des gärtnerisch gestalteten Charakters des Wohnhauses des Einwenders sowie der großen Fenster ohne Rollläden unterbleiben und auch keine Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen bis 24 Uhr sollte im dezenten Umfang (keine grelle, wie z.B. Neonbeleuchtung) zugelassen werden.

Anstrahlungen von Hausfassaden von Innen, von außen oder in den Himmel sollen auf keinen Fall zugelassen werden.

Es entspricht dem Charakter der nächtlichen Wohngegend, dass nur anheimelndes Licht zugelassen werden soll.

Bei den Pos. B 1.1 (9) sollte deshalb nicht nur die Blendwirkung eine Rolle spielen, sondern auch jede "Störung" der Anwohner in Ihrer nächtlichen Ruhe ausgeschlossen werden, d.h. in 1.1 (9) ist das Wort "Störung" einzufügen. Betroffen ist auch die (psychologische) Gesundheitsstörung der Menschen und der Schutz der Pflanzen- und Tierwelt.

Ziffer 1.2 (12) und (13) sollten gänzlich gestrichen werden

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ernst-Ludwig-Straße ist durch ihre gewachsene Nutzungsstruktur als Mischgebiet zu charakterisieren. Eine Abstufung nachts als reines Wohngebiet entbehrt jeglicher Rechtsgrundlage.

Werbeanlagen sind in Mischgebieten grundsätzlich zulässig. Im Bebauungsplan erfolgte bereits eine Begrenzung der Werbeanlagen nur auf die Stätte der Leistung und auch hinsichtlich der Größe der Anlagen wurden zahlreiche Beschränkungen festgelegt. Für Regulierungen von Werbeanlagen zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten fehlt im Rahmen der Bauleitplanung die Rechtsgrundlage.

Auch wurde bereits festgelegt, dass von den Anlagen keine Blendung des Verkehrs oder der Anwohner ausgehen darf. Werbeanlagen mit Blitzeffekten oder rotierende Werbeanlagen sind unzulässig. Vermeidungen von Lichteinwirkungen im Inneren eines Wohnhauses (durch das Fehlen von Rollläden) oder auf Pflanzen sind nicht im Bauleitplanverfahren regelbar.

Werbeanlagen sind als innenstadtüblich hinzunehmen. Ein Ausschluss könnte nur aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erfolgen. Negative Auswirkungen von innenstadtüblichen Lichteinwirkungen auf Menschen, Pflanzen und Tiere sind wissenschaftlich aber nicht nachgewiesen. Ein Ausschluss wäre daher nicht gerechtfertigt.

Die Festsetzungen nach B 1.1 (9) - Blendung - werden daher als ausreichend angesehen.

Die Festsetzungen nach B 1.1 (12) - Pylone - sollen bestehen bleiben, da nur so Werbetafeln z.B. an Grundstückszugängen möglich sind. Sie sind im Gebiet auch bereits vorhanden.

Die Festsetzungen nach B 1.1 (13) - Projektor / Beamer - entspricht einer modernen Werbeform, kann aber so geändert werden, sie grundsätzlich genehmigungspflichtig sind. Schriftzüge auf dem Gehweg vor dem Gebäudeeingang sind bspw. keineswegs störend. Ein grundsätzlicher Ausschluss ist daher nicht geboten.

Es wurden daher die Belange der Anwohner bereits weitestgehend berücksichtigt. Eine vollkommene Verdunklung von Werbeanlagen und Schaufenstern in der Nachtzeit ist weder rechtlich möglich noch stadtgestalterisch sinnvoll.

Beschluss:

Die Festsetzung zu B 1.1 (13) wird verschärft formuliert, die übrigen Bedenken / Anregungen werden zurückgewiesen.

Stellungnahme vom 25.11.2012

Es sind bei der Integration des Bebauungsplanes 035-00 einige Festsetzungen verloren gegangen, die erhebliche Nachteile in Bezug auf Wohnqualität und Wohnungswert erwarten lassen. Es handelt sich dabei um folgende Punkte:

- 1 Die Trennlinie für MI2 umschließt einen größeren Bereich als in der bisherigen Festsetzung unter § 2 (3) getroffen. Durch diese Ausweitung werden Teile des Innenhofes in die gewerbliche Nutzung mit einbezogen, was eine wesentliche nachteilige Nutzungsänderung (z.B. Außengastronomie) ermöglichen würde.
Bislang waren Räume für freie Berufe zulässig.
- 2 Im MI 2 sind Bürogebäude als nicht zulässig erklärt obwohl solche für MI 3 ausdrücklich nachgetragen wurden.
- 3 Die Zulassung von Vergnügungsstätten in anderen als in Erdgeschossen drängt diese Nutzungen in das 1. OG. Da alle Räume des 1. OG nur über ein "Wohn-Treppenhaus" erreichbar sind, hätte dies erheblich nachteilige Folgen für die Bewohner.
- 4 Im Bebauungsplan 035-00 ist die Werbung auf die Ladenzone im EG beschränkt. Eine Ausweitung in das 1. OG sollte zumindest im MI 2 nicht möglich sein.
- 5 Zu den Verkehrsflächen "Wohnwege" soll entsprechen den § 7 aus 035-00 ergänzt werden, dass Wohnwege nur zum Zwecke der Ver- und Entsorgung befahren werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Die Trennlinie entspricht den bisherigen Festsetzungen und ist exakt an der Gebäudekante der zur vorderen Straßenseite stehenden Gebäude gezogen. Detaillierte Regelungen zur Außengastronomie sind gewerberechtlich zu lösen (Sondernutzungsgenehmigung / Konzessionsauflagen).
Die Festsetzung ist nach § 13 BauNVO (Grundsatzregelung) ohnehin weiter Bestandteil eines jeden Mischgebietes. Weiterer Regelungsbedarf besteht nicht.
- zu 2 Bürogebäude wurden im MI 3 ausdrücklich zugelassen, da das Gebiet ansonsten in ein Wohngebiet einzustufen wäre. Damit wären ggfs. Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen der Vordergebäude verbunden gewesen (höhere Lärmschutzvorgaben). Bürogebäude haben hingegen im MI 3 keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung, da die üblicherweise mit einer derartigen Nutzung

einhergehende Zunahme des Verkehrs hier nicht vorkommen kann, da die Gebäude oberirdisch nur über Wohnwege erreichbar sind.

- zu 3 Die Festsetzung entspricht grundsätzlich dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Lampertheim. Sie kann aber in der Form geändert werden, dass Vergnügungsstätten in den übrigen Geschossen (d.h. alles außer Erdgeschoss in denen sie in diesem Bebauungsplan grundsätzlich nicht zulässig sind) nur zulässig sind, sofern sie über separate Eingänge verfügen. Im MI 2 wird die Unzulässigkeit auf das 1. OG erweitert, da hier die Kleinteiligkeit der gewerblichen und wohnlichen Nutzungen (d.h. kleine Räume und hoher Nutzungsdruck) zu einer höheren Störanfälligkeit führen kann.
- zu 4 Die Werbeanlagen sind oberhalb des EG ohnehin nur ausnahmsweise zulässig, d.h. auf die Stätte der Leistung beschränkt - wenn sich diese ausschließlich im OG befindet - und dann nur auf max. 20 % einer Wandfläche. Gewerblichen Nutzungen im OG jegliche Werbung zu untersagen erscheint nicht gerechtfertigt, eine Störung des Stadtbildes ist bei den getroffenen Einschränkungen auch nicht erkennbar. Eine Begründung für die Anregung ist nicht gegeben worden.
- zu 5 Handlungsanleitungen sind nicht Bestandteile der Bauleitplanung. Insofern fehlt für eine derartige Festsetzung die Rechtsgrundlage. Die Verbote werden über die Straßenverkehrsordnung geregelt.

Beschluss:

Die Bedenken / Anregungen zu Nr. 3 werden berücksichtigt, zu Nr. 1, 2, 4 und 5 zurückgewiesen.

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. Die Beschlussfassung erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2014.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

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	
Hessen Archäologie, Darmstadt 13.11.2012	Keine Bedenken	
IHK, Darmstadt 10.12.2012	Keine Bedenken	
Verwaltungsrat Mariä Verkündigung, Lampertheim 20.12.2012	Keine Bedenken	
Stadt Viernheim 18.12.2012	Belange nicht berührt	
Regierungspräsidium Darmstadt 18.12.2012	Keine Bedenken	
Stadt Hemsbach 19.11.2012	Belange nicht berührt	
Stadt Mannheim 6.12.2012	Belange nicht berührt	
Stadt Worms 28.11.2012	Keine Anregungen	

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

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim 21.12.2013	<i>Städtebau-, Bauordnung- und Gestaltungsrecht:</i> <u>Verfahren nach § 13a BauGB:</u> Das Plangebiet umfasst eine Fläche von mehr als 68.000 m². Da keine zulässige Grundfläche oder Größe der Grundfläche festgesetzt ist, ist bei der Berechnung des Schwellenwertes zur Anwendung des § 13a BauGB die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Der Schwellenwert von 20.000 m² wird überschritten, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nur nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB möglich ist, was eine Vorprüfung des Einzelfalls voraussetzt. Diese ist bislang nicht erfolgt. Die Verfahrenswahl ist zu prüfen <u>Zum Planteil</u> 1. In der Überschrift zum Bebauungsplan soll bereits kenntlich gemacht werden, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. 2. In den Teilbereichen MI 1 und MI 2 werden bestimmte Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksoriment im Erdgeschoss ausgeschlossen. In MI 2 werden diese ausgeschlossen. In MI 3 werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um Störungen zu vermeiden. Da diese Nutzungen jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, ist aus der Begründung nicht nachvollziehbar, weshalb die möglichen Störungen nicht doch eintreten können. Es wird gebeten, die Begründung ausführlicher zu erläutern. Er wird darüber hinaus gebeten, die Ziele des erarbeiteten Vergnügungsstättenkonzeptes und die daraus resultierenden Festsetzungen für diesen Bebauungsplan in der Begründung darzulegen. 3. Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Mischgebiet Wohnungsprostitution und Bordelle zulässig sind. Da diese zulässigen Nutzungen den Zielen des Be-	<i>Städtebau-, Bauordnung- und Gestaltungsrecht</i> <u>Zum Verfahren nach § 13a BauGB:</u> Die Vorprüfung des Einzelfalls wird in die Begründung zum Bebauungsplan integriert. <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./ Die Begründung wird entsprechend detailliert. Das "informelle Planungs- und Entwicklungskonzept" zum Thema Vergnügungsstätten wird als separates Kapitel in der Begründung noch mal konkreter dargestellt. Zu 3./ Ein Ausschluss ist nicht erforderlich da die Stadt Lampertheim Sperrbezirk ist.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	bauungsplanes entgegenstehen, sollten diese ggf. ausgeschlossen werden. 4. 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 (Kaiserstraße 7) 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. 5. 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 6. 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. <i>Untere Naturschutzbehörde</i> 1. Es wird angeregt, die erhaltenswerten Bäume auch im Bereich privater und sonstiger öffentlicher Grundflächen zur Erhaltung festzusetzen. 2. 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. <i>Denkmalschutz</i> Der Hinweis zum Denkmalschutz sollte ergänzt werden	zu 4./ Die Anregung ist nachvollziehbar. Die Festsetzung wird entsprechend geändert. Sinnvoll ist eine Mindestbreite von 60 % (= überwiegend auf der Baulinie). Zu 5./ Die planungsrechtliche Festsetzung wird dementsprechend ergänzt./ zu 6./ Die Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB entspricht den wasserrechtlichen Vorgaben und wurde bei bisherigen Bebauungsplanverfahren in dieser Form der Festsetzung vom Kreis Bergstraße gefordert. <i>Untere Naturschutzbehörde</i> zu 1./ Die Festsetzung aller erhaltenswerter Bäume ist nachvollziehbar und wird im Bebauungsplan ergänzt. zu 2. / wird ergänzt <i>Denkmalschutz</i> Der Hinweis wird im vorgeschlagenen Wortlaut ergänzt. Beschluss: Die Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB wird eingefügt. Das "Vergnügungsstättenkonzept" der Stadt Lampertheim wird in die Begründung eingefügt.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
		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) sowie Ziffer 5 (Erhaltungsgebot Bäume) geändert bzw. konkretisiert. Die Hinweise werden um die Themen "Artenschutzrechtliche Verbote" und "Kulturdenkmäler" ergänzt. Die übrigen Bedenken werden zurückgewiesen.

10. Erneute Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.02.2014 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 02.04.2014 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
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
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
TÜV Darmstadt
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
Amt für Bodenmanagement Heppenheim 28.04.2014	Keine Anregungen, Einwände oder Bedenken	
EWB, Worms 26.03.2014	Verweis auf bisherige Stellungnahme	hatte bislang keine Bedenken
Hessen Archäologie 27.3.2014	Verweis auf Stellungnahme vom 13.11.2012	hatte bislang keine Bedenken
Industrie- und Handelskammer, Darmstadt 30.04.2014	Keine Bedenken oder Anregungen	
Kath. Kirchgemeinde „Maria Verkündigung“, Lampertheim 25.03.2014	Keine Einwände	
Stadt Worms 25.03.2014	Belange werden nicht berührt	
Unitymedia 1.4.2014	Keine Hinweise	
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), Mannheim 25.03.2014	Keine Bedenken	

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

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
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. 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.	Stellungnahme der Verwaltung: <u>Bodenschutz</u> Zu 1./ Die geforderten Einzelfallrecherchen und Orientierenden Untersuchungen wurden durchgeführt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Ergänzung: Mit Schreiben vom 25.02.16 wurden dem RP die Einzelfallrecherche mit anschließender Einzelfallbewertung und

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
- Hinweis KMRD Regierungspräsidium Darmstadt 9.08.2016	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. 2. Vorsorgender Bodenschutz Belange werden nicht berührt Kein begründeter Verdacht, dass mit Bombenblindgängern zu rechnen ist. Systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Bestätigt, dass die geforderten Einzelfallrecherchen und anschließenden Orientierenden Untersuchungen wie gefordert durchgeführt und vorgelegt sowie die Ergebnisse in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden. Das Bauleitplanverfahren kann wie vorgeschlagen fortgeführt werden.	am 21.07.2016 die orientierenden Untersuchungen (OU) für 2 Grundstücke (Ernst-Ludwig-Str. 5 und Ernst-Ludwig-Str.15) zugesandt. Für das Grundstück Bürstadter Str. 10 liegt eine OU dem RP bereits vor. Gemäß Schreiben vom RP vom 16.6.2016 sind weitere Maßnahmen für dieses Grundstück nicht erforderlich (sh. Begründung) Im Ergebnis wurde festgehalten, dass für alle drei Grundstücke die Kennzeichnung im Bebauungsplan beibehalten werden soll / muss. Für die darüber hinaus bislang im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücke hat sich der Verdacht der Bodenbelastung nicht bestätigt - die Kennzeichnung kann entfallen. Beschluss: - Die Planzeichnung wird hinsichtlich der OU-Ergebnisse korrigiert (nur 3 statt 7 Grundstücke als "Altfläche" gekennzeichnet) - Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt (A7): <i>Die einzelnen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. Nr. 15.12. PlanZVO im Bebauungsplan gekennzeichnet.</i> Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim 02.05.2014	<i>Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht:</i> <u>Zur Begründung</u> 1. In der Begründung ist zu beachten, dass im Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt wird (z. B. Kap. A 6.5/ S. 14). 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 verwiesen, sondern auch die Regelung des § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB beachtet werden (z.B. im Bebauungsplan 044-A-01). Wenn im B-Plan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, ist 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. 3. Für den Bebauungsplan wird für die Schwellenwertermittlung die nach § 17 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 angesetzt. Diese Obergrenze ist nicht maßgebend bei Gebieten die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. 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. 4. In der Tabelle des Prüfschemas (Begründung Teil B, S. 5) sollten unter 2.6.9 die im Geltungsbereich liegenden Baudenkmäler erfasst und dementsprechend	Stellungnahme der Verwaltung: <u>Zur Begründung</u> zu 1./ Die Begründung wird korrigiert. Diese Änderung ist redaktioneller Natur. zu 2./ Mittlerweile ist für alle betreffenden Bebauungspläne eine GRZ festgesetzt worden. Daher erübrigt sich diese Anregung. Zu 3./ Für die Schwellenwertermittlung wurde die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,5 zugrunde gelegt. Es wird in der Begründung bereits darauf hingewiesen, dass <i>"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-Ludwig-Straße (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."</i> Daraus ergibt sich, dass die tatsächlich versiegelte Fläche derzeit kleiner ist als die festgesetzte GRZ von 0,5. Die Anregungen des Kreises sind daher unverständlich und werden zurückgewiesen. Zu 4./ Wird ergänzt.

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
	behandelt werden. <u>Zu den Festsetzungen</u> 1. Der Bebauungsplan sollte als einfacher Bebauungsplan gekennzeichnet werden, da kein qualifizierter Bebauungsplan i. Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt. 2. Es wird angeregt, in der textlichen Festsetzung A 1. Zum MI 1 und MI 2 unter Abschnitt (1) 8. den letzten Satz („Sie sind in den <u>übrigen Geschossen</u>...“) als ausnahmsweise zulässige Nutzung zu formulieren. 3. In der Festsetzung A5 ist gegenüber dem ersten Entwurf die Pflanzqualität von Ersatzpflanzungen entfallen. Die ergänzende Festsetzung möge wieder aufgenommen werden, auch um den Ausführungen der Begründung ("Laubbäume angemessener Pflanzgröße" zu entsprechen). 4. In A6 wird festgesetzt, dass für die Dauer der Nutzung der Fläche als Bahnanlage "bahnfremde Nutzungen nur im Rahmen der Festsetzungen zulässig seien. In Satz 1 wird nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass bei Aufgabe der bahnbetriebsbedingten Nutzung mit entsprechendem Freistellungsbescheid nach § 23 AEG die Nutzung als MI 2 zulässig werde. Der Begründung zufolge soll das Nutzungsspektrum mit und ohne Bahnbetrieb identisch bleiben. Es stellt sich daher die Frage, ob eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB gerade unter Berücksichtigung der in der Begründung genannten Rechtsprechung überhaupt erforderlich ist. Seitens der Fachbereiche <i>Raumentwicklung, Dorferneuerung-Regionalentwicklung, Landwirtschaft Denkmalschutz sowie Untere Naturschutzbehörde</i> werden keine Belange oder Anregungen vorgetragen	<u>Zu den Festsetzungen</u> Zu 1./ wird ergänzt. 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. Zu 3./ Die Anregung ist sinnvoll und nachvollziehbar. Die entsprechende Textpassage wird wieder in A5 eingefügt. zu 4./ Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes (hier insbesondere Steuerung der Vergnügungsstätten) ist es von entscheidender Bedeutung, unmittelbar nach Freistellung die zulässigen Nutzungen rechtskräftig gesichert zu haben. Ohne aufschiebend bedingte Festsetzung würde das Grundstück - nach Freistellung durch die Bahn - nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Die geplanten Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Vergnügungsstätten würden dann nicht mehr greifen. Daher ist die Festsetzung erforderlich. Zum besseren Verständnis wird die Festsetzung redaktionell geändert von: "<i>Bis zu diesem Zeitpunkt sind bahnfremde Nutzungen nur im Rahmen der Festsetzungen zulässig</i>" zu "<i>Bis zu diesem Zeitpunkt sind bahnfremde Nutzungen nur im Rahmen der Einschränkungen gemäß Festsetzung A1 - MI 2 zulässig.</i>" Beschluss: Die vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander teilweise berücksichtigt. ▪ Die Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB wird ergänzt. ▪ Der Bebauungsplan wird in Planzeichnung und Be-

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
		gründung als "Einfacher Bebauungsplan" gekennzeichnet. ▪ In die textlichen Festsetzungen wird unter A5 "Bäume auf öffentlichen Flächen" wieder eingefügt: <i>"Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume in Arten und Sorten zu verwenden. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm".</i> ▪ Die textlichen Festsetzungen werden unter A6 "Bedingte und befristete Zulässigkeit von Festsetzungen" ergänzt zu: <i>"Bis zu diesem Zeitpunkt sind bahnfremde Nutzungen nur im Rahmen der Einschränkungen gemäß Festsetzung A1 - MI 2 zulässig".</i> Die übrigen Bedenken werden zurückgewiesen. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

TEIL B zur Begründung

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

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

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

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

Schwellenwert

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 60.600 qm. Davon entfallen 13.200 qm auf die Verkehrsfläche und 47.400 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. 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-Ludwig-Strasse (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 festgesetzte Grundfläche überschreitet damit den unteren Schwellenwert von 20.000 qm, bleibt aber innerhalb des oberen Schwellenwertes von 70.000 qm. Es bedarf deshalb einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB.

Kumulation

Da mit Aufstellung dieses Plans weitere angrenzende Bebauungspläne mit derselben oder sehr ähnlichen inhaltlichen Fallgestaltung aufgestellt wurden, ist sowohl ein sachlicher als auch ein räumlicher und sogar zeitlich enger Zusammenhang festzustellen. Es handelt sich hier um die Bebauungspläne 110-00 "Wilhelmstraße - Römerstraße", 111-00 - "Emilienstraße - Domgasse" 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 (die im Bebauungsplan auch dementsprechend festgesetzt wird) angesetzt. Daraus ergibt sich bei einer Fläche von 41.500 qm eine anzurechnende Grundfläche von 24.900 qm.

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

Der Planbereich ist nahezu vollständig überbaut. Die Bausubstanz befindet sich zudem in überwiegenden Teilen in einem guten Zustand, so dass keine größeren Neubaumaßnahmen zu erwarten sind. Regelungsbedarf im Hinblick auf Baumassen, Geschossigkeit u. a. besteht insofern nicht. Daher werden weder GFZ noch Vollgeschosse oder Höhen baulicher Anlagen festgesetzt.

Nur auf einem sehr geringen Anteil der überbaubaren Flächen kann tatsächlich eine Neubebauung erfolgen. Dies ist der Blockbereich "Erste Neugasse - Emilienstraße - Neue Schulstraße - Domgasse", der lediglich 9.000 m² umfasst. Alle übrigen baulichen Bereiche werden nicht wesentlich verändert, d.h. kaum baulichen Erweiterungen erfahren.

Für die Schwellenwertermittlung angesetzt wird die nach BauNVO für Mischgebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6. Daraus ergibt sich bei einer Fläche von 21.100 qm eine voraussichtlich versiegelte Fläche von 12.660 qm.

Die kumulativ festgesetzte Grundfläche aller vier Bebauungspläne (61.270 qm) überschreitet damit den unteren Schwellenwert von 20.000 qm, bleibt aber innerhalb des oberen Schwellenwertes von 70.000 qm. Es bedarf daher 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 zugeschiedt, die somit gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden.

Kurzcharakteristik des Bebauungsplanes:

Merkmale des Bebauungsplans:	Umfang
Größe des Geltungsbereichs des B-Plans:	60.600 qm
Art der baulichen Nutzung:	MI auf rd. 47.400 qm
Bestehende GRZ:	0,4 - 0,5
Geplante (= festgesetzte) GRZ:	0,5

Daraus ergibt sich eine voraussichtlich versiegelte Fläche von: Darin enthalten ist eine neu versiegelte Fläche von: Das Plangebiet "Ernst - Ludwig - Straße" ist bereits überwiegend bebaut und 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. Der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wird durch diesen Bebauungsplan nur unwesentlich erweitert. Der Bereich des überplanten Gebiets des Bebauungsplanes 035-00 "Ernst-Ludwig-Straße - südwestliche Seite" wird gar nicht verändert. Im Gesamtgebiet wird einigen wenigen großen Grundstücken die Möglichkeit eröffnet, eine dichtere Besiedlung zu realisieren, welche aufgrund der innerstädtischen Lage städtebaulich vertretbar und zu begrüßen ist. Betroffen ist insbesondere der Bereich zwischen Ernst-Ludwig-Straße und Hermann-Hesse-Straße. Die Nachverdichtung umfasst insgesamt eine Fläche von max. 5.500 m². Alle übrigen baulichen Bereiche werden nicht wesentlich verändert, d.h. kaum baulichen Erweiterungen erfahren.	23.700 qm	5.500 qm
Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:	ja	nein
B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB ☐ Wiedernutzbarmachung von Flächen, z.B. - Neunutzung gewerblicher Flächen - Neunutzung ehemaliger Bahn- und Militärflächen ☒ Nachverdichtung, z.B. - Baulückenschließung - Bebauung rückwärtiger Grundstücke - Betriebserweiterungen ☒ 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 "Ernst-Ludwig-Straße" 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. Die gewachsene Struktur von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung gilt es zu erhalten. 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 Erhaltung der alten Bausubstanz, der straßenbildprägenden Raumkanten und des Alleen-Charakters der Ernst-Ludwig-Straße sowie die innerstädtischen Nachverdichtung in untergenutzten Bereichen (hier: Bereich zwischen Ernst-Ludwig-Straße und Hermann-Hesse-Straße).

Prüfschema

Nr.	Prüfkriterium	
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan	Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für etwaige

	einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	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;	Auswirkungen auf andere Pläne oder Programme sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan ist aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, der den innerstädtischen Bereich als Mischgebiet vorsieht. Der Landschaftsplan weist die Fläche im Bestand als „baulich geprägte Fläche mit geringem Vegetationsflächenanteil - Siedlungsfläche - Wohnbau- und Mischbaufläche“ aus und trifft darüber hinaus keine planerischen Aussagen zum Gebiet. Andere Pläne und Programme wie Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Hochwasserschutzpläne, Lärmminde-rungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder -pläne werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Das Vorhaben dient im Wesentlichen zur Nachverdichtung innerstädtischen Bereiche und zur Sicherung bestimmter Nutzungsarten innerhalb des Gebietes. Durch die Stärkung der Innenentwicklung wird die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und damit eine nachhaltige Entwicklung gefördert Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine schützenswerten Standorte. Schonung der Ressourcen und des Freiraumes sind nicht relevant.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Es sind lediglich verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen im üblichen Rahmen einer Mischgebietsnutzung zu erwarten, die jedoch aufgrund der Vorbelastungen (Innenstadtlage) als nicht erheblich eingestuft werden. 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.
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.

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Das Plangebiet weist insgesamt durch die innerstädtische Lage große Vorbelastungen auf, so dass die Bedeutung und Funktion der einzelnen Schutzgüter stark eingeschränkt ist. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere sind in ihrer Schutzgutfunktion durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung nur gering ausgebildet. Auswirkungen betreffen vor allem die geringfügige zusätzliche Bodenversiegelung. Sie sind sehr wahrscheinlich, dauerhaft und kaum reversibel. Sie sind aber weitestgehend bereits zulässig. Der Zulässigkeitsmaßstab des Bebauungsplanes wird im Vergleich zu dem bislang gültigen § 34 BauGB nicht verschärft.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Sh. Abschnitt "Kumulation"
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Keine Änderung der Risiken erkennbar
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Geringe Auswirkungen hinsichtlich Boden und Lärm (s.o.) bleiben auf das Plangebiet selbst begrenzt
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Es sind keine Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte 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.	Bürstädter Straße 1/3 - Gerichtsgebäude Amtsgericht Bürstädter Straße 6 - Wohnhaus Bürstädter Straße 8 - Wohnhaus Ernst-Ludwig-Straße 2 - Wohnhaus, Villa Ernst-Ludwig-Straße 4 - Wohnhaus, Villa Ernst-Ludwig-Straße 14 - Villa Ernst-Ludwig-Straße 22 - Villa Ernst-Ludwig-Straße 24 - Villa Ernst-Ludwig-Straße 34 Ernst-Ludwig-Straße 40 - Wohnhaus Ernst-Ludwig-Straße 42 Ernst-Ludwig-Straße 44 - Villa Ernst-Ludwig-Straße 44 A - Villa Ernst-Ludwig-Straße 48 - Villa

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.