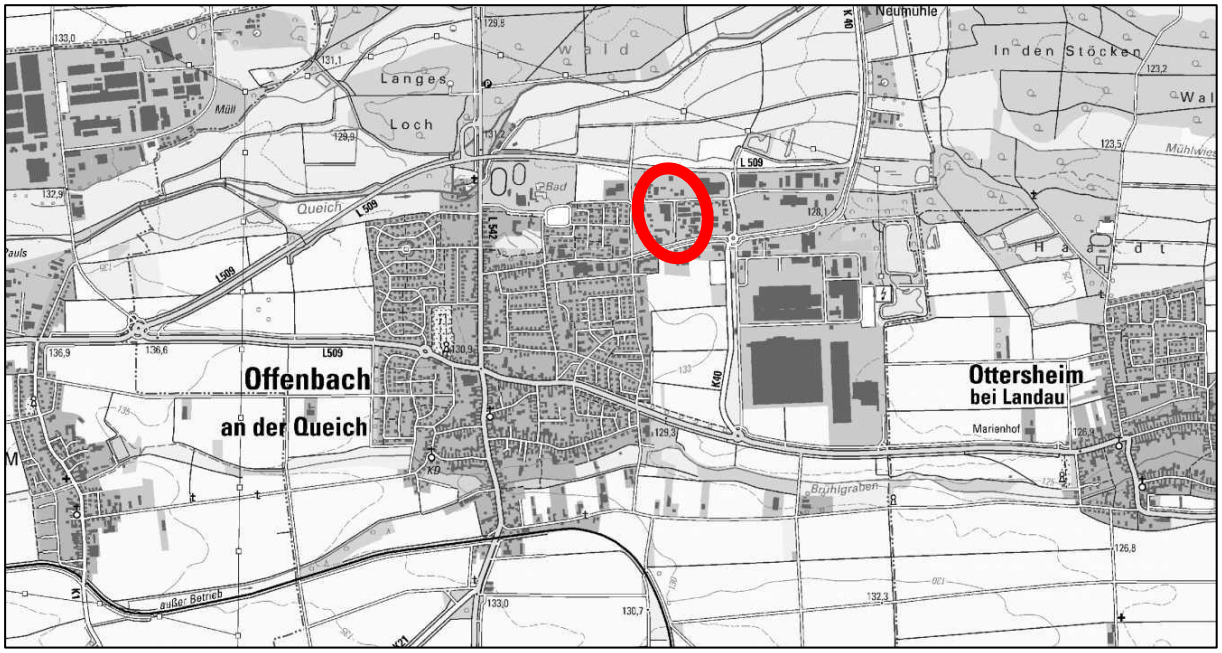
ORTSGEMEINDE OFFENBACH AN DER QUEICH



Quelle: LANIS, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„HOCHSTADTER STRASSE“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

B E G R Ü N D U N G

STAND: 09.05.2017

STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) _____ am 19.05.2014
und _____ am 29.09.2016

Öffentliche Bekanntmachung _____ am 12.06.2014

Annahme- u. Entwurfsbeschluss _____ am 07.02.2017

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben _____ vom 07.03.2017

Die Bekanntmachung im Amtsblatt 10/2017 erfolgte _____ am 09.03.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 2 BauGB) _____ vom 20.03.2017
(Planauslegung) _____ bis 20.04.2017

Abwägung (§1 Abs.7) _____ am 04.05.2017

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) _____ am 04.05.2017

Mitteilung über die Beschlussfassung der eingegangenen Anregungen erfolgte _____ am 29.05.2017

Anlage:

Schalltechnisches Emissionsgutachten zum Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 3. Änderung und Erweiterung (Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim) vom 19.02.2008

Erstellt von:

Stadtplanung + Architektur Peter Fischer
Tel.: 0621 / 793412
Fax: 0621 / 793487
Mittelstraße 16
E-Mail: kontakt@stadtplanungfischer.de
68169 Mannheim
Home: www.stadtplanungfischer.de

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Kathrin Dechert

Projektleitung: Dipl. Ing. Peter Fischer

INHALTSVERZEICHNIS

I		EINLEITUNG	3
1		Anlass und Ziel der Planung	3
2		Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
3		Verfahren	4
II		VORGABEN	5
1		Formelle Planungsvorgaben	5
	1.1	Flächennutzungsplan	5
	1.2	Natura 2000 – Gebiete	6
III		Bestand	6
IV		PLANUNGSVORHABEN	8
1		Planungskonzept	8
	1.1	Sonstige Maßnahmen und Konzepte	8
V		AUSWIRKUNGEN	9
1		Bestandsaufnahme und Bewertung	10
	1.1	Boden	10
	1.2	Wasser	10
	1.3	Klima/ Luftqualität	10
	1.4	Vegetation	11
	1.5	Arten- und Biotopschutz	11
	1.6	Schutzgebiete	12
	1.7	Landschaftsplanerische Auswirkungen	12
VI		BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
1		Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
	1.1	Art der baulichen Nutzung	12
	1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
	1.3	Bauweise	14
	1.4	Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze	14
	1.5	Landespflegerische Maßnahmen	14
	1.6	Lärmkontingentierung	14
2		Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
	2.1	Dächer	15
	2.2	Werbeanlagen	15
	2.3	Leitungsführung	15
VII		UMSETZUNG	15
1		Bodenordnung	15

I EINLEITUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Nordosten der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich in der gleichnamigen Verbandsgemeinde, östlich der „Birkenallee“ und südlich der „Hochstadter Straße“ befindet sich eine Minigolfanlage, welche teilweise innerhalb eines Gewerbegebietes liegt. Diese Nutzung wurde nun aufgegeben. Anstelle der Minigolfanlage soll ein Hotel parallel zur Hochstadter Straße mit dazugehörigen Parkplätzen errichtet werden, um das brachliegende Grundstück innerhalb der Ortsgemeinde städtebaulich zu entwickeln und aufzuwerten. Der Standort ist über das vorhandene Straßensystem mit Anschluss an die Hochstadter Straße sehr gut erschlossen.

Der bisher rechtkräftige Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 3. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2008 setzt für diesen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Gewerbegebiet sowie eine private Grünfläche mit Minigolfanlage fest. Im Flächennutzungsplan ist der vorgesehene Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll nun zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung weiter unterteilt und eingeschränkt werden durch die Festsetzung eines Sondergebietes für Beherbergungsbetriebe im Teilbereich C, wodurch der Übergang von dem Gewerbegebiet im Osten zum Wohn- und Mischgebiet im Westen verträglich gestaltet werden kann. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den Teilbereich A und B im Geltungsbereich werden bis auf eine Anpassung der Höhenfestsetzungen, um den Gewerbetreibenden die betriebliche Entwicklung zu ermöglichen, unverändert aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Minigolfanlage, welches derzeit brach liegt und verwildert ist, soll zur Aufwertung und Modernisierung der innerörtlichen Brachfläche, mit einem Anschluss an die „Hochstadter Straße“ für die Hotelvorfahrt im Norden des Plangebietes, das Hotelgebäude errichtet werden. Die Anlieferung ist im Osten des Grundstücks vorgesehen und die Stellplätze sind südlich des Gebäudes angesiedelt. Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche für Gehölzpflanzungen vorgesehen, um eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hochstadter Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der innerörtlichen Brachfläche mit dem Neubau des Hotels geschaffen werden. Die Ortsgemeinde Offenbach an der Queich hat somit die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich, südlich der Hochstadter Straße.

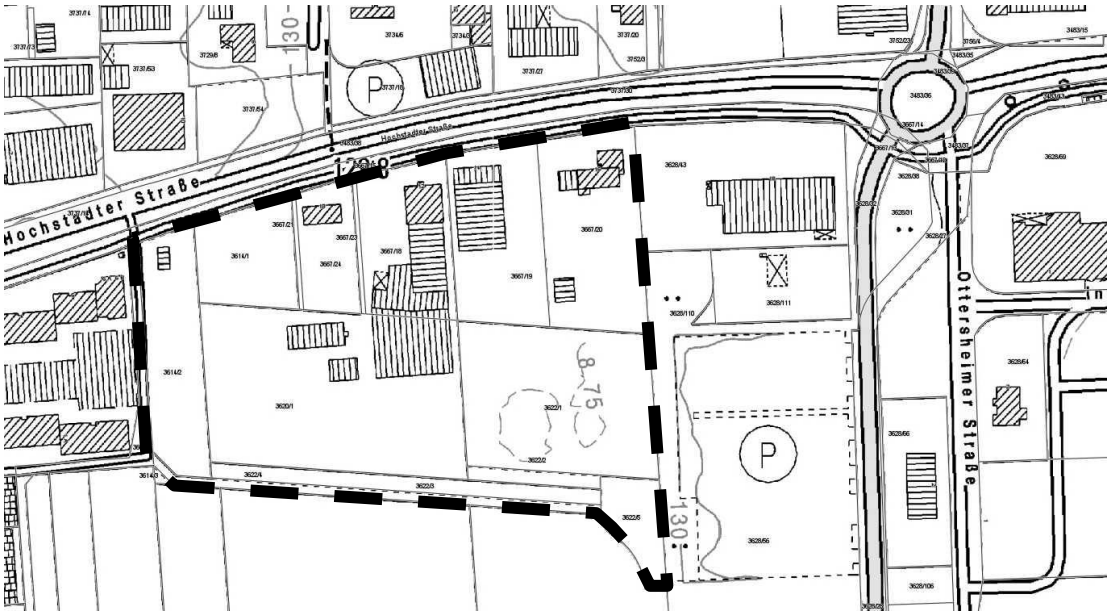
Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Hochstadter Straße (Flst. Nr. 3667/15).

- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flst. Nr. 3628/43, und 3628/110.
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flst. Nrn. 3614/4, 3620/2, 3622/6,
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Flst. Nr. 3668/3.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rund 32.500 m².

Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LANIS, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

3 Verfahren

Das Änderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a BauGB ist:

- dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorliegt,
- dass die festgesetzte zulässige Grundfläche eine festgelegte Größe von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschreitet,
- dass kein UVP- pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB),

- und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) besehen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da ein brachliegendes innerörtliches Grundstück einer ehemaligen Minigolfanlage im Ortskern baulich genutzt und nachverdichtet wird. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB überschreitet nicht 20.000 m². Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

UVP- pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Aufstellung nicht begründet. Wenn gewisse Maßnahmen und Anforderungen bei der Rodung des Geländes erfüllt werden, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf der brachliegenden Fläche mit Baum- und Gehölzbestand vermieden werden (siehe „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“, Baader Konzept GmbH, Stand: 11.11.2016 sowie Kapitel V 1.3 der Begründung).

Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird nicht überschritten (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Anhaltspunkte auf eine mögliche Beeinträchtigung von FFH- Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kommen die Vorschiften des vereinfachten Verfahrens zum Einsatz. Demnach kann auf die formelle frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Es ist nur die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und eine Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Es entfällt die Erforderlichkeit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Dennoch sind die Umweltbelange bei der Planung zu beachten.

II VORGABEN

1 Formelle Planungsvorgaben

1.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an

der Queich ist das Plangebiet als geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Durch die Festsetzung als Sondergebiet in einem Teilbereich im Bebauungsplan wird in diesem Fall das Gewerbegebiet weiter eingeschränkt in Bezug auf die Nutzung und Zweckbestimmung und kann in diesem kleinteiligen Format als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Teilbereiche A und B des Plangebietes werden unverändert als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann zudem ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist und der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

1.2 Natura 2000 – Gebiete

1.2.1 FFH – Gebiete

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befindet sich kein Fauna- Flora- Habitat (FFH) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Erst im weiteren Umfeld nordwestlich des Plangebietes in ca. 0,6 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich das FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“.

Durch den Neubau des Hotels wird der Schutzstatus des genannten Schutzgebietes nicht berührt. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

1.2.2 Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Erst im weiteren Umfeld nördlich des Plangebietes in ca. 0,4 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich das Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“.

Durch den Neubau des Hotels wird der Schutzstatus des genannten Schutzgebietes nicht berührt. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

III Bestand

Das ca. 32.500 m² große Gebiet liegt südlich der „Hochstadter Straße“ im Nordosten der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich. Im Bestand stellt sich das Gelände im Westen des Plangebietes derzeit als Brachfläche mit vereinzeltem Gehölz- und Baumbestand und einer aufgegebenem Minigolfanlage dar. Der östliche Bereich des Plangebietes ist geprägt durch bestehendes Gewerbe mit Bestandsgebäuden und –hallen sowie dazugehörigen Parkplätzen. Das Plangebiet ist bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet festgesetzt und wird entsprechend genutzt.

Westlich an das Plangebiet grenzt eine bestehende Misch- und Wohnbebauung, die eine eingeschossige Bebauung auf der Westseite zum geplanten Hotel hin aufweist. Die übrige Bebauung weist eine Zweigeschossigkeit mit zwei weiteren Geschossen im Dach auf. An der Ostseite grenzen ein Einkaufsmarkt mit dazugehörigem Kundenparkplatz, eine Tankstelle und ein Parkplatz an. Im Süden befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich des Plangebietes verläuft eine Kreisstraße mit separat geführtem Rad- und Fußweg. Zwischen der ehemaligen Minigolfanlage und der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Weg für Anlieger, der in einen Fahrweg südlich des bestehenden Wohngebietes mündet.

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes ist sehr gut. Durch die Lage an der „Hochstadter Straße“ wird sowohl eine gute Erreichbarkeit aus dem Verbandsgemeindegebiet als auch aus der gesamten Ortsgemeinde erzielt. Eine ÖPNV- Anbindung ist fußläufig im Ortskern gegeben.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen, die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen. Eine Versorgungsleitung (20 kV- Leitung) verläuft vom bestehenden Wohngebiet im Westen in südöstlicher Richtung durch das Plangebiet.

Abb. 2: Bestandssituation

Quelle: Lanis, Landschaftsinformationssytem der Naturschutzverwaltung Rheinland- Pfalz, eigene Darstellung

IV PLANUNGSVORHABEN

1 Planungskonzept

Auf dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Minigolfanlage ist geplant, im nördlichen Grundstücksbereich parallel zur Hochstadter Straße das vierstöckige Hotelgebäude in offener Bauweise mit Foyer und einer Hotelvorfahrt und mehreren Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Kreisstraße zu errichten, um eine Aufwertung und Modernisierung der innerörtlichen Brachfläche zu entwickeln. Die Anlieferung ist im Osten des Gebäudes vorgesehen. Südlich des Hotelgebäudes sind die Stellplätze und eine große Maßnahmenfläche mit Baum- und Gehölzbepflanzungen zur Aufwertung der klimatischen Situation und ausreichenden Begrünung des Grundstücks angesiedelt.

Der östliche Teil des Plangebietes mit den Teilbereichen A und B bleibt vollständig erhalten und es sind keine Veränderungen der Bestandssituation des angesiedelten Gewerbes vorgesehen. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden für diesen Bereich vollständig aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, bis auf eine Anpassung der Höhenfestsetzungen, um den Gewerbetreibenden einen gewissen Spielraum zur gewerblichen Entwicklung zu ermöglichen. Eine zusätzliche Versiegelung ergibt sich in diesen Teilbereichen durch die Anpassung der Höhen nicht.

1.1 Sonstige Maßnahmen und Konzepte

1.1.1 Grünkonzept

Zur grünordnerischen Gestaltung und Gliederung des Gebietes sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs vorgesehen.

<u>Teilbereich A und B</u>

Für die Teilbereiche A und B werden die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen zur Versiegelung und den Pflanzmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken und zur Kompensation unverändert beibehalten, da sich in diesen Bereichen keine Veränderung an der Bestandssituation durch die Neuplanung des Hotels ergibt. Demnach sind auch weiterhin die privaten Stellplätze so anzulegen, dass je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden muss.

<u>Teilbereich C</u>

Die öffentlichen und privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass je vier Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum gepflanzt wird. Zur Sicherheit sind Bäume gegen Anfahren zu sichern. Die Gehwege und öffentlichen Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig zu pflastern und die Stellplätze zu begrünen. Außerdem sind die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 1.000 m² nicht überbaute

Grundstücksfläche ist zudem mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zur weiteren ökologischen Aufwertung sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten südlichen Randbereiche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 1,0 m² der Pflanzflächen ist mind. ein Strauch vorzusehen. Diese Durchgrünung hat günstige Auswirkungen auf die ökologischen Belange wie das Klima, den Wasserhaushalt durch vorübergehendes Speichern des Niederschlagswassers sowie als Lebensraum für Vögel und Kleinstlebewesen.

1.1.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über mehrere Zu- und Abfahrten im Norden über die Hochstadter Straße.

1.1.3 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in den angrenzenden Straßen sollen genutzt werden.

1.1.4 Altlasten/ Bodenverunreinigungen

Kenntnisse über möglicherweise vorliegende Bodenverunreinigungen, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen liegen nicht vor. Sollten sich Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte oder gefahrenverdächtige Beeinträchtigungen ergeben, so ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion- Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt zu informieren.

Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt die nicht- altlastenverdächtige Altablagerung 337-062-0207 Ablagerungsstelle Offenbach, Birkenallee. Hierbei handelt es sich um eine ehemals betriebene Erdaushub-/ Bauschuttdeponie mit einer max. Tiefe von ca. 2 m und sicheren Abgrenzungen. Nach Aktenlage ist jedoch mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

V AUSWIRKUNGEN

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die festzusetzende Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 13 a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Gemäß § 13 a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Umweltbelange in der Planung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die relevanten Belange beschrieben und die Auswirkungen der Planung dargestellt.

Im Plangebiet werden in den Teilbereichen A und B keine Änderungen an der Bestandssituation und der bestehenden gewerblichen Nutzung vorgenommen und die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan mit Ausnahme der zulässigen Höhen unverändert übernommen. Aufgrund dieser geringfügigen Veränderung ergeben sich in diesen beiden Teilbereichen keine erheblichen Veränderungen bzw. Auswirkungen auf die Umweltbelange, weswegen das Hauptaugenmerk der Betrachtung auf der Entwicklung des Teilbereichs C liegt.

1 Bestandsaufnahme und Bewertung

1.1 Boden

Im Teilbereich A und B sind innerhalb des Gewerbegebietes bereits stark versiegelte Böden vorhanden bzw. heute bereits zulässig. In diesen beiden Teilbereichen werden keine Veränderungen an den bisher rechtsgültigen Festsetzungen vorgenommen außer der Anpassung der Höhenentwicklung und somit ergeben sich an der Bestandssituation und damit auch an der bestehenden großflächigen Versiegelung keine Veränderungen.

Im Teilbereich C sind die brachliegenden Minigolfbahnen sowie ein Kassenhäuschen mit Toiletten und Garage und im Norden eine Schotterfläche vorhanden und ist damit bereits teilweise versiegelt. Auf den dazwischen liegenden Freiflächen hat sich eine Ruderalflur aus Gräsern und Kräutern gebildet sowie Brombeergestrüpp und Erd- und Sandhaufen. Die Böden weisen keine hohe Wertigkeit durch die Vornutzung als Minigolfanlage auf. In diesem Teilbereich werden aber durch die Planung zum Teil bisher unversiegelte Böden in Anspruch genommen. Im Rahmen des Bauvorhabens ist die Flächenversiegelung jedoch auf ein Mindestmaß zu begrenzen und die Gehwege sowie öffentlichen Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Dies wird durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet. Zudem wird das Plangebiet in diesem Teilbereich durch Festsetzung einer Maßnahmenfläche mit entsprechenden Pflanzbindungen im südlichen Teil aufgewertet.

1.2 Wasser

Oberflächengewässer bestehen nicht. Durch die Beschränkung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß kann der Eingriff weiter minimiert werden.

1.3 Klima/ Luftqualität

Das Plangebiet in innerörtlicher Lage mit zum Großteil bereits bestehender gewerblicher Nutzung besitzt keine erhebliche Bedeutung für das lokale Klima. Aufgrund der umliegenden Bebauung und Bestandsnutzung sind nachteilige Auswirkungen auf das Klima d.h. den Luftaustausch und die lufthygienische Situation durch die geplante Entwicklung der innerörtlichen Fläche nicht zu erwarten.

1.4 Vegetation

Der deutlich größere Teil des Plangebietes mit den Teilbereichen A und B bestehen aus zum Großteil versiegelten Gewerbeflächen, die kein Lebensraumpotential für planungsrelevante Arten aufweisen.

Im Teilbereich C handelt es sich um ein ehemaliges Minigolfgelände, innerhalb dessen noch die alten Minigolfbahnen mit dazugehörigen Gebäuden vorhanden sind. Auf den dazwischenliegenden Freiflächen hat sich eine Ruderalflur entwickelt. Des Weiteren befinden sich dort ein Brombeergestrüpp sowie Einzelbäume und Gehölze. Aufgrund der Vornutzung weist die Vegetation jedoch keine hohe Wertigkeit auf.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund der Versiegelung zu minimieren, werden Festsetzungen zur Begrünung und zum Anpflanzen von Bäumen im Bebauungsplan getroffen.

1.5 Arten- und Biotopschutz

Für die Entwicklung der ehemaligen Minigolfanlage im Teilbereich C wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom Büro Baader Konzept, Mannheim mit Stand vom 11.11.2016 durchgeführt. Im Rahmen der geplanten Bebauung wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Geländes vorgenommen.

Bei der Begehung konnten Kohlmeisen nachgewiesen werden. Neben dieser Art bieten die vorhandenen Strukturen Potenzial für Fortpflanzungsstätten von allgemein häufigen, weit verbreiteten und ungefährdeten gebüsch- und baumbrütenden Vogelarten. An einem Baum konnte eine Höhle nachgewiesen werden. Grundsätzlich fallen alle Vogelarten unter die Verbote des § 44 BNatSchG, weshalb die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten sind. Individuelle Verluste während der Baustellenphase, Zerstörung von Nestern sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit können vermieden werden, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchgeführt wird. Die potentiell vorkommenden Vogelarten finden in den umliegenden Gärten und Gehölzbeständen vor Ort ausreichende Ausweichmöglichkeiten, so dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Analog zu den Vögeln bietet die Fläche auch potentiellen Lebensraum für Fledermäuse. Wie bereits beschrieben konnte eine Baumhöhle nachgewiesen werden. Diese Höhle, sowie weitere potentielle Strukturen an den Bäumen, können von den Fledermäusen als zwischenquartier genutzt werden. Um keine Verbotstatbestände auszulösen, sollte die Fällung der Bäume wie bereits beschrieben, im Winter erfolgen. Des Weiteren befindet sich ein kleines ungenutztes Gebäude und eine Garage mit Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse im Plangebiet. Es ist nicht auszuschließen, wenn auch unwahrscheinlich, dass die Bauten als Quartier genutzt werden. Daher wird vorgeschlagen, vor dem Abriss eine Kontrolle auf Anwesenheitshinweise von Fledermäusen und ggf. eine Ausflugkontrolle bei geeigneter Witterung durchzuführen.

Sowohl auf dem Minigolfgelände als auch auf der Brachfläche sind für Zauneidechsen geeignete Habitatstrukturen vorhanden. Aufgrund des Gewerbegebietes auf der einen, dem Wohngebiet auf der anderen Seite und der landwirtschaftlichen Fläche im Süden, handelt es sich jedoch um eine für Eidechsen isolierte Lage und ein Vorkommen scheint nicht sehr wahrscheinlich. Derzeit befinden sich Eidechsen in der Winterruhe, so dass eine Kontrolle auf ein Vorkommen erst im nächsten Frühjahr durchgeführt werden kann. Es wird empfohlen, vor den Baumaßnahmen bei geeigneter Witterung eine Kartierung der Art vorzunehmen und ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben bei sich Beachtung der Empfehlungen darüber hinaus keine Einschränkungen für die geplante Bebauung. Bei Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten außerhalb der Brut- und Setzphase (von September bis März des jeweiligen Jahres) werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

1.6 Schutzgebiete

Übergeordnete Schutzgebiete und geschützte Objekte innerhalb des Plangebietes werden nicht beeinträchtigt (siehe unter II. Vorgaben Punkt 1.2.).

1.7 Landschaftsplanerische Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Offenbach, wird bereits zum Großteil gewerblich genutzt und ist vollständig von Bebauung umgeben. Die Entwicklung der brachliegenden innerörtlichen Fläche mit der ehemaligen Minigolfanlage beeinflusst das Ortsbild nicht negativ, sondert wertet im Gegenteil den brachliegenden Bereich der Ortsgemeinde auf.

VI BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochstadter Straße, 3. Änderung und Erweiterung“ werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes vollständig in dessen Geltungsbereich ersetzt. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für die Teilbereiche A und B werden unverändert bis auf eine Anpassung der Höhen übernommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisher rechtkräftige Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 3. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2008 setzt für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Gewerbegebiet sowie eine private Grünfläche mit Minigolfanlage fest. Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll nun zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung weiter unterteilt und eingeschränkt werden durch die Festsetzung eines

Sondergebietes für Beherbergungsbetriebe im Teilbereich C, wodurch der Übergang von dem Gewerbegebiet im Osten zum Wohn- und Mischgebiet im Westen verträglich gestaltet und die Entwicklung der innerörtlichen Brachfläche planerisch gesichert werden kann.

Der Teilbereich A wird weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet und der Teilbereich B als Gewerbegebiet festgesetzt. In beiden Teilbereichen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB.

Im Teilbereich C auf dem Gelände der brachliegenden Minigolfanlage wird ein Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe festgesetzt. Allgemein zulässig sind zudem andere, in funktionalem Zusammenhang mit diesem stehende Nutzungen wie Gastronomiebetriebe sowie alle dazu notwendigen Anlagen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind in diesem Teilbereich ebenfalls zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl, die Trauf- und Firsthöhen sowie die max. zulässige Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

<u>Grundflächenzahl</u>

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet wie bisher mit 0,6 festgesetzt. Damit verbleibt sie weit unterhalb der in § 17 BauNVO angegeben zulässigen Obergrenze und ermöglicht es, die Bebauung incl. der Stellplatzflächen und Nebenanlagen auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

<u>Gebäudehöhen</u>

Die Trauf- und Firsthöhe für den Teilbereich A und B mit dem Bezugspunkt Straßenhinterkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte, wird auf 9,50 m und 12,0 m festgesetzt, um dem bestehenden Gewerbe einen Spielraum zur gewerblichen Entwicklung ohne Erhöhung der Versiegelung zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen (Wandhöhe) und max. Gesamthöhe der Gebäude im Teilbereich C bezogen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten unteren Bezugspunkt soll gewährleistet werden, dass das Gebäude in der Baumasse reguliert werden kann sowie ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung des Gebäudes verbleibt.

Zahl der Vollgeschosse

Für den Teilbereich C werden max. vier Vollgeschosse festgesetzt, um einerseits eine flexible innere Einteilung des Hotelgebäudes zu ermöglichen und andererseits eine verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten.

1.3 Bauweise

Im Teilbereich A und B wird weiterhin eine besondere Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand und einer maximalen Länge, die der überbaubaren Fläche entspricht, zulässig.

Im Teilbereich C wird für das geplante Hotel eine offene Bauweise festgesetzt und damit die notwendigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten.

1.4 Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

In den Teilbereichen A und B sind wie bisher Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nur außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.

Im Teilbereich C sind Nebenanlagen sowie Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig, um die Versiegelung des Gebietes weiterhin zu begrenzen und eine Mindestbegrünung des Plangebietes sicherstellen zu können. Durch die geplanten Bereiche für Stellplätze können ausreichend Parkplätze zu Verfügung gestellt werden.

1.5 Landespflegerische Maßnahmen

Das Ziel der getroffenen Festsetzungen ist die Sicherung der Mindestbegrünung des Gebietes und die Minimierung der Versiegelung durch verschiedene Maßnahmen sicherzustellen, wie z.B. einer wasserdurchlässigen Befestigung der Gehwege und öffentlichen Erschließungsflächen. Für die Teilbereiche A und B werden die landespflegerischen Maßnahmen unverändert beibehalten.

Die Baumpflanzungen im Stellplatzbereich reduzieren durch Beschattung, Luftbefeuchtung und Luftfilterung die negativen bioklimatischen Effekte durch Emission und Aufheizung der Pflasterbeläge.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und für nachtaktive Tierarten ist im Teilbereich C eine umweltschonende Beleuchtung zu verwenden.

1.6 Lärmkontingentierung

Im gesamten Plangebiet werden weiterhin zum Schutz der Nachbarschaft die festgesetzten Emissionskontingente im Tag und Nachtzeitraum beibehalten (s. Gutachten vom 19.02.2008). Der Nachweis der Einhaltung dieser Emissionskontingente ist jeweils im Zusammenhang mit den Bauanträgen zu erbringen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dächer

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung werden zur Anpassung der Gebäude getroffen. Die Festsetzungen zur Dachform in den Teilbereichen A und B werden wie bisher beibehalten.

Im Teilbereich C sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig, um modernen Ansprüchen an einen Beherbergungsbetrieb planerisch sichern zu können.

Die Dacheindeckung ist zudem im gesamten Plangebiet mit nicht glänzenden Materialien herzustellen.

2.2 Werbeanlagen

Zur Wahrung des Ortbildes werden Einschränkungen für die Werbeanlagen getroffen. Somit wird festgesetzt, dass Werbeanlagen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen dürfen. Die Länge der Werbeanlagen darf max. ¼ der jeweiligen Gebäudebreite betragen.

Um Störungen der benachbarten Bevölkerung zu vermeiden, muss die Beleuchtung blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten.

2.3 Leitungsführung

Sämtliche neu zu planende und der Versorgung des Gebietes dienende Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

VII UMSETZUNG

1 Bodenordnung

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.