

Gemeinde Offenbach/Queich



BEBAUUNGSPLAN "VERWALTUNGS-, SPORT- UND FREIZEITZENTRUM" UND GEWERBEGEBIET "IM SCHLANGENGARTEN" 10.TEILÄNDERUNG

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN-- BEGRÜNDUNG-

Projekt 715 / Stand: Februar 2017

Vorbemerkungen:
Ein Teil der Änderungen innerhalb des Bebauungsplans "Verwaltungs, Sport- und Freizeitzent- rum" und Gewerbegebiet "Im Schlangengarten" der 10. Teiländerung beziehen sich aus- schließlich auf die Planzeichnung, der andere Teil ausschließlich auf den textlichen Teil.

Textliche Festsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan "Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum" und "Gewerbegebiet im Schlangengarten" 10. Änderung, Ortsgemeinde Offenbach/Queich

1	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (LBAUO)	2
3	HINWEISE	4
ВЕ	GRÜNDUNG	6
4	ALLGEMEINES	6
4.1	Lage des Plangebietes	6
5	ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	6
	Entwicklung aus den übergeordneten Planungen	
6	BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNGEN	8
6.1	Rathaus am Konrad-Lerch-Ring	8
6.2	Ausschluss Vergnügungsstätten	9
6.3	Verkehrliche Erschließung	10
7	VER- UND ENTSORGUNG	10
8	AUSWIRKUNGEN AUF DIE NATÜRLICHEN SCHUTZGÜTER	10
9	ALTLASTEN	11
10	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	11
11	VERFAHREN	11
Abk	pildungen:	
Abb	oildung 1 Umriss des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans	6
	oildung 2 Umgrenzung Geltungsbereich 10. Änderung (gestrichelt), sowie der Bereich der Schnerischen Änderung (durchgezogene Umgrenzung)	7
	oildung 3 Geltungsbereich gesamter Bebauungsplan Stand 7. Änderung die Flächen der verbegebiete (grau) und Mischgebiete(ocker) sind nach wie vor gültig	8
Abb	oildung 4 zeichnerischer Teil der Planänderung	9

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722) geändert worden ist.

 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BIm-SchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.
- · Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBI. I S. 2749) geändert worden ist.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

· Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBI. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBI. S. 245).

· Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBI. S. 477).

· Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)

Vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBI. S. 583).

Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch durch § 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383).

· Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBI. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBI. S. 209).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkungen:

Im Rahmen der 10. Änderung werden lediglich textliche Änderungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen vorgenommen. Alle sonstigen Textfestsetzungen bleiben weitgehend unverändert.

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich sind die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen in den einzelnen Gebieten nur zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes jeweils gewahrt bleibt und das Einvernehmen der Gemeinde nach §31 BauGB hergestellt ist.

Abweichend hiervon werden folgenden Ausnahmen ausgeschlossen:

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO

Die nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Mischgebiete nach §6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr.8 BauNVO innerhalb des gewerblich geprägten Teils allgemein zulässigen Vergnügungsstädten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind unter Anwendung von § 1 Abs.6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 auch in anderen Teilen des Gebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

1.2 Bauweise

In den Wohnbaugebieten entlang der Essinger- und Jakobstraße ist als besondere Bauweise die halboffene Bebauung festgesetzt, d.h. an die nördliche (Essinger Straße) bzw. östliche Grenze (Jakobstraße) wird angebaut, zu den anderen Grenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten. In einer Tiefe von 12 - 30 m der überbaubaren Fläche (von der Erschließungsstraße aus gesehen) ist darüber hinaus zulässig, auch an die gegenüberliegende Grundstücksgrenze (beidseitige Grenzbebauung) anzubauen. In den festgesetzten Gewerbegebieten ist als besondere Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Gebäudelängen entsprechend den überbaubaren Flächen und der Grenzbebauung zulässig sind. Die erforderlichen Abstandsflächen nach LBauO sind einzuhalten.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Mit Ausnahme der Wohngebiete entlang der Essinger- und Jakobstraße ist die EG-Fußbodenhöhe der baulichen Anlagen mind. 0,2 m und max. 0,9 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte, festzulegen. Maßgebend ist jeweils die Straßenfront, von der aus der Anschluss erfolgt. In den Wohngebieten entlang der Essinger- und Jakobstraße ist die EG-Fußbodenhöhe an die vorhandenen baulichen Anlagen anzupassen.

1.4. Gebäudehöhen (gem. §§ 16 und 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 3 m überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen. Die Grundfläche für alle technischen Aufbauten darf maximal 250 m² betragen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen GHmax. gemessen zwischen Oberkante baulicher Anlage und Bezugspunkt, sind dem Eintrag in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.5 Stellplätze und Garagen

In den Wohngebieten entlang der Essinger- und Jakobstraße sind Garagen nur auf der vorderen straßenseitigen Hälfte der Grundstücke zulässig.

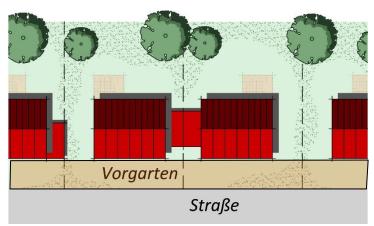
2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (LBAUO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In den Wohngebieten entlang der Essinger- und Jakobstraße sind nur Satteldächer zulässig, die sich in der Neigung an die vorhandenen baulichen Anlagen anpassen müssen. Innerhalb der sonstigen Baugebiete sind Flach- oder Satteldächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. In den festgesetzten Gewerbegebieten können für gewerbliche Bauten auch Industriedächer (z.B. Sheddächer) und für Wohnbauten bei nur eingeschossiger Bauweise Walmdächer errichtet werden. In den sonstigen allgemeinen Wohngebieten (mit Ausnahme der Wohngebiete entlang der Essinger- und Jakobstraße) sind neben Satteldächern auch Walmdächer zulässig. Ein Kniestock ist in allen Baugebieten nur dann bis 0,4 m zulässig, wenn das Dach mit der Traufe mind. bis zum Schnittpunkt OG-Decke/Außenwand herabgezogen wird. Diese Festsetzung entfällt. Zusammengefasste Garagen müssen einheitlich gestaltete Flachdächer erhalten.

2.2 Außenanlagen

Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen ab 0,5 m der Genehmigung, soweit dies nicht durch Planzeichen bereits festgesetzt worden ist. Entlang den öffentlichen Flächen (Straßen und Wege) sind nur offene Vorgärten (keine Einfriedungen) zulässig, falls durch Planzeichen keine andere Nutzung festgesetzt wurde.



Erläuternde Skizze "Offene Vorgärten": im gekennzeichneten Bereich sind keine Einfriedungen zulässig.

Einfriedungen sind in den Misch- und Gewerbegebieten erst nach der straßenseitigen Baugrenze zulässig. In den Wohngebieten entlang der Essinger- und Jakobstraße sind Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m nur in Form von Bindegliedern zwischen den baulichen Anlagen möglich. Soweit die Pflanzgebote nicht durch Artenregelung festgesetzt sind, sind diese durch bodenständige Arten zu erfüllen. Den Baugesuchen ist ein entsprechender Pflanzplan beizufügen.

2.3 Böschungen

Böschungen, die bei der Anlage von Straßen und Wegen aufgrund von Auffüllungen oder Abgrabungen entstehen, sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern im Rahmen der Planzeichnung zu dulden.

2.4 Hochspannungsleitung

Der Gebäudeabstand von der Achse der Hochspannungsleitung muss mind. 8,0 m betragen. Soweit innerhalb dieses Streifens gebaut werden soll, sind die entsprechenden Vorschriften des zuständigen EVUs zu beachten.

3 HINWEISE

3.1 Hochspannungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Hauptversorgungsleitungen, deren Verlauf einschließlich der Schutzbereiche im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Bei Baumaßnahmen ist der jeweilige Versorgungsträger rechtzeitig zu benachrichtigen.

3.2 Nachrichtliche Übernahme

Alle Inhalte des alten Bebauungsplanes sind nachrichtlich übernommen. Auf die Begründung der bisherigen Planfassungen wird verwiesen.

3.3 Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Um die Anforderungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung i.S. der Festsetzung 1.1.2 ("Handwerks- und Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören") zu erfüllen, soll ein Schallpegel von tagsüber 60 db(A) bzw. nachts 45 dB(A) sichergestellt sein.

3.4 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

PFLANZLISTE für die Immissionsschutzpflanzung

PAPPEL - POPULUS

GRAUERLE - ALNUS INCANA

BIRKE - BETULA

ROTEICHE - QUERCUS RUBRA
HASELNUSS - CORYLUS AVELLANA
HOLUNDER - SAMBUCUS NIGRA

ZIERJOHANNISBEERE - RIBES SANGUINEUM VOGELBEERE - SORBUS AUCUPARIA

HECKENROSE - ROSA CANINA

BEGRÜNDUNG

4 ALLGEMEINES

4.1 Lage des Plangebietes

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum" und "Gewerbegebiet im Schlangengarten" in seiner aktuellen Fassung grenzt im Norden an die L-509, im Osten an die K40 "Im Schlangengarten", im Süden an die "Hochstadter Straße"/"Jakobstraße" und im Westen an die "Essinger Straße".

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich unterschiedliche Bauflächen sowie Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf.

Das Plangebiet ist, wie der Abbildung 1 zu entnehmen, fast vollständig bebaut. Der Bebauungsplan enthält dabei unterschiedliche Strukturbereiche:

Im seinem westlichen Teilbereich umfasst das Plangebiet Teile der historischen Straßenrandbebauung mit traditionell tiefen Grundstücken. Östlich daran schließen öffentliche Nutzungen wie die Feuerwehr, Rathaus, Kindergarten und Sportanlagen an. In der Mitte des Plangebietes ist ein Wohngebiet entstanden. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Nördlich und östlich an das Wohngebiet schließt ein Gewerbegebiet an. Auch dieses Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der aktuell gültigen Fassung.



Abbildung 1 Umriss des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans

5 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes südlich des Freibades befindet sich das Rathaus der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich. Das Gebäude erfüllt nach über 36 Jahren nicht mehr die aktuellen Anforderungen an ein modernes Verwaltungsgebäude. Zwischenzeitlich wurde umfassend die Sanierungsfähigkeit des bestehenden Rathauses untersucht. Eine Sanierung des Gebäudes würde die Ver-

bandsgemeinde erheblich mehr kosten, als ein Abbruch und Neubau an gleicher Stelle. Aus diesem Grund entschied sich der Verbandsgemeinderat für einen Neubau des Rathauses.

Um das Vorhaben realisieren zu können, sind kleine Änderungen an Planzeichnung des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Flächen und dem Maß der baulichen Nutzung –hier Grundflächenzahl- erforderlich.

Weiterhin soll zukünftig die Option bestehen, die Kindertagesstätte, welche südlich an das Rathaus angrenzt, zu erweitern. Aus diesem Grund wird das bauliche Maß für dieses Grundstück ebenfalls geändert.

Die erforderlichen Änderungen für diese zwei Vorhaben betreffen dabei ausschließlich die Planzeichnung (Plan und Nutzungsschablone). Die textlichen Festsetzungen bleiben diesbezüglich unverändert.



Abbildung 2 Umgrenzung Geltungsbereich 10. Änderung (gestrichelt), sowie der Bereich der zeichnerischen Änderung (durchgezogene Umgrenzung)

Ein weiteres Planungsziel liegt darin innerhalb des kompletten Plangebietes die Einrichtung von Vergnügungsstätten auszuschließen, um die bisherige Entwicklung des Gebietes für die Zukunft zu sichern und negative Effekte zu vermeiden. Von dieser Änderung sind die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Gewerbegebiete sowie die Mischgebiete betroffen. Hierfür ist keine Änderung der Planzeichnung nötig; der Ausschluss der Nutzung erfolgt über eine Änderung der diesbezüglichen Textlichen Festsetzungen.



Abbildung 3 : Aktuelle Planzeichnung (Die Zuordnungen der Flächen für Gewerbegebiete (grau) und Mischgebiete (ocker) sind nach wie vor gültig).

Die zuvor beschriebenen angestrebten Planungen erfordern die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Verwaltungs-, Sport- und Freizeitzentrum" und Gewerbegebiet "Im Schlangengarten".

5.1 Entwicklung aus den übergeordneten Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach ist die Baufläche des Rathauses, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen dargestellt. Die Nutzungsart wird durch die Planänderung nicht tangiert. Sonstige Planänderungen, welche nicht mit dem Flächennutzungsplan vereinbar wären finden nicht statt. Daher ist die vorliegende Bebauungsplanänderung ordnungsgemäß im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNGEN

6.1 Rathaus am Konrad-Lerch-Ring

Um an der Stelle des jetzigen Rathauses ein neues, den aktuellen Anforderungen entsprechendes Verwaltungsgebäude zu errichten, ist eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung sowie eine maßvolle Erweiterung des Baufensters nötig.

Im bisherigen Plan waren für das Grundstück folgende maßbestimmende Regelungen enthalten: GRZ: 0,2

Da das Gebäude erweitert werden soll, entsprechen diese Festsetzungen nicht mehr den zukünftigen nutzungsbedingten Anforderungen. Daher werden die folgenden maßbestimmenden Regelungen in die Nutzungsschablone für das Grundstück aufgenommen: Zukünftige GRZ: 0,5

Weiterhin wird die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück des Rathauses an der Ostseite entlang des Rathausweges bis auf 5 Meter an die Grundstücksgrenze herangezogen. Zuvor betrug der Abstand zur Grundstücksgrenze 15 Meter.

Für die Option die Kindertagesstätte zukünftig erweitern zu können, wird für das Grundstück die GRZ ebenfalls von 0,2 auf 0,5 erhöht.



Abbildung 4 zeichnerischer Teil der Planänderung

6.2 Ausschluss Vergnügungsstätten

Wie in Kapitel 2 erwähnt, soll die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ""Verwaltungs-, Sportund Freizeitzentrum", Gewerbegebiet "Im Schlangengarten"" unter anderem dazu dienen, die bisher ausnahmsweise bzw. generell zulässigen Vergnügungsstätten komplett auszuschließen. Einzelfallentscheidungen zu diesen Betrieben nach § 31 BauGB würden demnach in Zukunft vermieden werden und die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich zum Ausdruck gebracht werden. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten geschieht vor dem Hintergrund, dass eine Ansiedlung solcher Betriebe den Charakter und die vielfältigen Funktionen des Gebietes gefährden würde, da die Ansiedelung von Vergnügungsstätten, auch solchen im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO, negative städtebauliche Auswirkungen zur Folge haben können. Solche negativen Auswirkungen können sogenannte "Trading-Down-Effekte" sein. Diese kennzeichnet eine nachteilige Veränderung der Standortattraktivität insbesondere, wenn die Vergnügungsstätten nicht zu den sonst den Standort prägenden passen und andere Nutzergruppen ansprechen. Mit der Ansiedelung von Vergnügungsstätten kann sich dadurch die Nutzungsstruktur eines Gebietes zulasten der bestehenden Nutzungen verändern, mit der Folge, dass bisher prägende Betriebe sukzessive verdrängt werden, wobei das Gewerbegebiet im Schlangengarten in ersten Linie kleineren produzierenden Betrieben zur Verfügung stehen soll. Diese Struktur gilt es zu erhalten

Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten ist die hohe Anzahl an Wohnhäusern im Plangebiet. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Mischgebiete sind sehr von der Wohnnutzung geprägt. Auch innerhalb der Gewerbegebiete ist das betriebsgebundene Wohnen vielfach vorhanden. Durch die Zulassung von Vergnügungsstätten ist auch in diesen Gebieten von einer Störung durch die Vergnügungsstätten gegenüber von Anwohnern auszugehen ist. Damit eine solche Situation nicht entsteht, sollen deshalb die Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Betroffen vom Ausschluss der Vergnügungsstätten sind die Gewerbe- und Mischgebiete innerhalb des Plangebietes, da nur in diesen nach der BauNVO Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Eine genaue Definition des Begriffes "Vergnügungsstätten" gibt es in der Baunutzungsverordnung nicht. Gemäß diverser Gerichtsurteile sowie einschlägiger Kommentierungen hat sich allerdings folgende Definition durchgesetzt:

"Unter Vergnügungsstätten (...) sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache(oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden "Freizeit"- Unterhaltung widmen." ¹

Trotz der Vielgestalt der Erscheinungsformen und Bezeichnungen von Vergnügungsstätten fallen unter diesen Typus fünf Gruppen die sich als Unterarten des Begriffs "Vergnügungsstätten bezeichnen lassen. Diese zielen auf unterschiedliche Vergnügungsweisen ab:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sexshops mit Videokabinen
- Diskotheken
- Spiel-und Automatenhallen, Spielcasinos und Internetcafés
- Wettbüros
- Swingerclubs. 2

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs Rathaus ist durch den Konrad-Lerch-Ring und den Rathausweg gesichert. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht notwendig. Die Zufahrt sowie die erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück errichtet werden.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgungssituation der Fläche des Rathauses wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Das bisherige Konzept bleibt bestehen.

Dies trifft auch für die Entwässerung zu. Die Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Anfall von Schmutz- oder Oberflächenwasser. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandenen Systeme.

8 AUSWIRKUNGEN AUF DIE NATÜRLICHEN SCHUTZGÜTER

Der Bereich der zeichnerischen Änderung ist dadurch gekennzeichnet, dass er sich weitestgehend als bereits versiegelte Bewegungsfläche im Umfeld des Rathauses oder als Scherrasen darstellt. Innerhalb der Fläche befinden sich keine ökologisch bedeutsamen Gehölzbestände. Die vorhandenen Einzelbäume weisen auch keine Hinweise auf das Vorhandensein artenschutzrechtlich relevanter arten aus (Nester, Baumhöhlen...)

Insofern weisen die Flächen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Die gravierendsten Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung bestehen in der mit der Überbauung verbundenen Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Damit einher geht der Totalverlust aller Bodenfunktionen in größerem Umfang, vor allem die Speicher- und Reglerfunktion (Ausgleichkörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe). Potenzielle Beeinträchtigungen bestehen in der baubedingten Bodenverdichtung, Umlagerung bislang autochthoner Erdschichten, sowie durch Aufschüttungen zur Einebnung des Geländes für die Bebauung.

¹ Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert; Kommentar zu Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, Stuttgart 2014, Rd Nr. 22 zu § 4a.

² Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert; Kommentar zu Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, Stuttgart 2014, Rd Nr. 22.2 zu § 4a.

Bei der Bewertung sind jedoch die Vorbelastungen der vorhandenen Böden einzustellen. Die Böden wurden bereits anthropogen verändert. Große Teile sind bereits durch Gebäude und Bewegungsflächen überbaut, so dass die Bodenfunktionen hier bereits erheblich eingeschränkt sind.

Zusammenfassend kann folglich festgestellt werden, dass aufgrund des geringen Umfangs der Planänderungen keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter zu erwarten sind.

9 ALTLASTEN

Es sind zurzeit keine Hinweise auf Bodenbelastungen / Altlasten bekannt.

10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für die Änderungen sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11 VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes. Durch die geringfügige Veränderung der Baugrenzen und der Anhebung der Grundflächenzahl werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gleiches gilt für den Ausschluss der Vergnügungsstätten, da hierdurch der jeweilige Gebietscharakter erhalten bleibt. Daher kann das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn weiterhin die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB existieren. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ca. 300 m nördlich der betroffenen Änderungsgebiete befinden sich das FFH-Schutzgebiet "Bellheimer Wald mit Queichtal" und das Vogelschutzgebiet "Offenbacher Wald; Bellheimer Wald und Queichwiesen". Diese sind von der Planung in keiner Weise betroffen.

Relevante vorhandene Vegetationsstrukturen werden durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht tangiert.

Da es sich bei der Planänderung lediglich um die Maßänderung eines kleinen Bereiches handelt, sowie um den Ausschluss einer spezifischen Nutzungsart wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.