

| **STADT SCHIFFERSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

"Ehemaliges BePo-Gelände", Nr. 104

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 1 BauGB

Fassung
vom 04.07.2023

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bisheriges Verfahren und Änderung der Plangebietsabgrenzung	5
3	Ziel der Planung	6
4	Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren	7
5	Chronologie	7
6	Einheitlicher Regionalplan	8
7	Flächennutzungsplan	9
8	Planungskonzeption	9
9	Umweltbelange	11
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
10.1	Art der baulichen Nutzung	14
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
10.2.1	Höhe der baulichen Anlagen.....	16
10.2.2	Grundflächenzahl	16
10.3	Bauweise	18
10.4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
10.5	Tiefe der Abstandsflächen	19
10.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
10.7	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	21
10.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)	21
10.8.1	Schutz vor Verkehrslärm.....	21
10.8.2	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags (für Büronutzung), Höhe 12 m.....	22
10.8.3	Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts (für Wohnnutzung), Höhe 12m	22
10.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
10.9.1	Dachbegrünung	24
10.9.2	Fassadenbegrünung.....	24
10.9.3	Baumpflanzungen.....	24
10.10	Folgenutzung für zurzeit als Bahnanlage gewidmete Teilfläche	25
11	Örtliche Bauvorschriften	27
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
11.2	Werbeanlagen	27
11.3	Einfriedungen	27
11.4	Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke	27
12	Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen	29
13	Durchführung und Kosten	29
14	Verzeichnis der Gutachten	29

1 Anlass der Planung

Gegenstand der Bebauungsplanung ist das Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei (ehemaliges BePo-Gelände), Bahnhofstraße Nr. 118, Flst.Nr. 7732/2 und 7732/1, das Grundstück der bisherigen Zufahrt von der Robert-Schumann-Straße, Flst.Nr. 7737/6, eine Teilfläche der angrenzenden Bahnhofstraße, Flst.Nr. 7757/1, die städtische Fläche am nördlichen Ende der Bahnhofstraße, Flst.Nrn.10765/105 sowie die ehemaligen Flächen der Deutschen Bahn, Flst.Nr. 10765/114 und 10765/112.



Abgrenzung des Bebauungsplans, ohne Maßstab

Die Flurstücke 7732/1, 7732/2, 10765/12 und 10765/114 sind im privaten Eigentum. Die Flurstücke 7737/6, 10765/105 sowie die Teilfläche von 7757/1 sind im Eigentum der Stadt Schifferstadt.

Die Gebäude der ehemaligen Bereitschaftspolizei (BePo) sind zum Teil als Büroflächen vermietet bzw. werden temporär als Unterkünfte für Mitarbeiter der Firma Heberger genutzt. Die Garagen- und Werkstattgebäude sind derzeit zur Abstellung von Fahrzeugen untervermietet bzw. stehen leer. Das ehemalige Casinogebäude wird derzeit für Schulungs- und Versammlungszwecke genutzt. Im Bürogebäude an der Bahnhofstraße ist der Sitz der HEBERGER Immobilien GmbH.

Mit Ausnahme von Randstreifen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind die Grundstücksflächen weitgehend bebaut und versiegelt.

Seit dem Jahr 2015 gab es diverse Planungsansätze zur Entwicklung des Gebietes mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen und einer Wohnnutzung.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Schifferstadt in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, der Deutschen Bahn und potenziellen Mietern die Planungen zur Standortentwicklung vorangetrieben.

Über die Fläche des Bebauungsplangebietes hinaus wurde unter anderem die Planung für die Bebauung auf der Fläche des ehemaligen Hotels Kaufmann zur Genehmigungsfähigkeit gebracht. Hier soll unter anderem ein Ersatz für das derzeitige Bürogebäude Bahnhofstraße Nr. 118 sowie eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf im Erdgeschoss geschaffen werden.

Parallel wurden erste Gestaltungsabsichten für die Aufwertung des Bahnhofplatzes formuliert, mit den Zielen des Projektes "Soziale Stadt" und mit der Bahn abgestimmt.

Ein außerhalb des Bebauungsplans liegender, Baustein der Planungsabsichten ist der geplante Parkhausstandort auf der Nordseite der Bahn. Hier soll der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze für die geplante Entwicklung auf dem BePo-Gelände untergebracht werden. Das erforderliche Planungsrecht soll möglichst parallel zum vorliegenden Verfahren geschaffen werden (Bebauungsplan "Parkhaus Ziegeleistraße", Nr. 45.1).

Bei der Neugestaltung des Bahnhofbereichs entfallen voraussichtlich Stellplätze zugunsten einer attraktiven Platzsituation mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten. Der direkte Platz vor dem Bahnhofsgebäude und dem ZAB (Zentrum am Bahnhof) soll nur für Fußgänger nutzbar und gestalterisch als repräsentativer Aufenthaltsbereich aufgewertet werden. Die hier entfallenden und zukünftig benötigten zusätzlichen P&R Plätze sollen auf der Nordseite der Bahn, ggf. im Parkhaus bereitgestellt werden.

Nicht zuletzt ist mit der geplanten Entwicklung auf dem BePo-Gelände auch eine barrierefreie Aufwertung der vorhandenen Fußgängerunterführung geplant. Die hierzu erforderlichen Flächen, insbesondere für die Führung einer neuen, normgerechten Fußgänger- und Radfahrerrampe liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren werden die Bestandsgebäude auf dem BePo-Gelände mit Ausnahme des Casinogebäudes abgebrochen. Durch die Bebauungsplanung soll für das Gelände eine Nutzungsmischung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, sonstigen nicht störenden Gewerbenutzungen sowie Wohngebäuden und sozialen Einrichtungen ermöglicht werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Qualität der Gestaltung sollen der hervorragenden Standortqualität und Bedeutung des S-Bahn Haltepunktes sowie dem Anfangs- und Endpunkt der Bahnhofstraße als "Stadteingang" gerecht werden.

Die Stadt Schifferstadt sieht in dem geplanten Neuordnungs- und Nutzungskonzept des Eigentümers einen Anstoß für die städtebauliche Aufwertung der Bereiche nördlich der Bahn.

Für die dargelegte Neuordnung und Realisierung der Planungsvorstellungen auf dem ehemaligen BePo-Gelände ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplans wird zwischen der Stadt Schifferstadt und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag nach Paragraph 11 BauGB geschlossen.

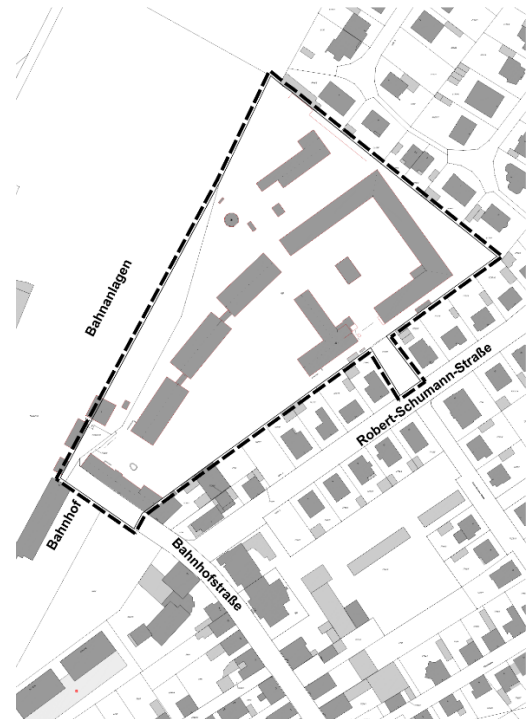
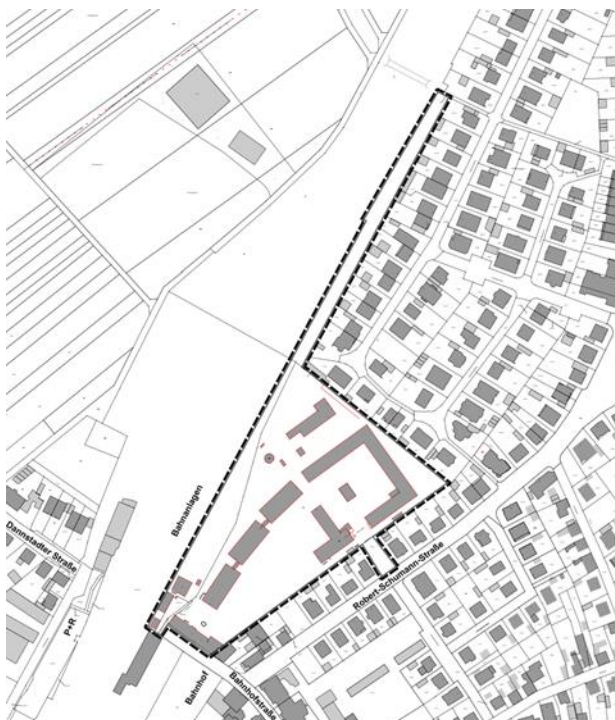
2 Bisheriges Verfahren und Änderung der Plangebietsabgrenzung

Der Bau- und Verkehrsausschuss sowie der Stadtrat der Stadt Schifferstadt haben bereits im Juli 2021 über die künftige Entwicklung auf dem Grundstück der ehemaligen Bereitschaftspolizei beraten und die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, Bebauungsplan Nr. 104a "Zentrum am Bahnhof". Zur Bereitstellung eines Teils der erforderlichen Stellplätze wurde in der gleichen Sitzungsfolge der Bebauungsplan Nr. 104b "Parken am Bahnhof" zur Aufstellung beschlossen. Da dieser ursprünglich geplante Parkhausstandort auf einer Bahnfläche nicht mehr weiterverfolgt werden kann, wurde für den neuen Parkhausstandort das Verfahren eines Bebauungsplans eingeleitet (Bebauungsplan Nr. 45.1, "Parkhaus Ziegeleistraße"). Vor diesem Hintergrund wurde auch der Aufstellungsbeschluss für das Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei erneut gefasst. Der Bebauungsplantitel wurde entsprechend angepasst und heißt nun Bebauungsplan Nr. 104 "Ehemaliges BePo-Gelände".

Die zum Aufstellungsbeschluss vorgelegte Abgrenzung des Bebauungsplans wird für das weitere Verfahren an zwei Stellen geändert:

- Im Südwesten des Geltungsbereichs wird eine Teilfläche der Bahnhofstraße in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier soll gewährleistet werden, dass die geplante Neugestaltung der Fußgängerunterführung künftig innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
- Im Nordosten des Plangebiets entfällt der schmale Streifen entlang der Bahn, auf der Rückseite der Bebauung Joseph-Haydn-Straße. Hier sind entgegen ursprünglicher Überlegungen keine Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen oder erforderlich

Die Plangebietsabgrenzung wird daher entsprechend angepasst.



Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluss

Abgrenzung zum Offenlagebeschluss

3 Ziel der Planung

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und Planungsziele relevant:

- eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,
- die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Inanspruchnahme einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche,
- die Belange der Wirtschaft, hier insbesondere die Voraussetzung für die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Bau eines Büro- und Verwaltungsstandorts sowie die Voraussetzungen für einen möglichen Bau von Wohnungen, soziale Einrichtungen, Angebote der Nahversorgung und der Gastronomie sowie weitere Büro- oder Coworking-Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Schnittstelle der Nutzungen wird etwa in Höhe der bisherigen Zufahrt von der Robert-Schumann-Straße erfolgen. Der westliche zum Bahnhof orientierte Grundstücksteil wird überwiegend dem genannten Büro- und Verwaltungsstandort dienen, während für den östlichen Teil die endgültige spätere Nutzung derzeit noch nicht abzusehen ist. Neben der Neubebauung ist der Erhalt des Casinogebäudes vorgesehen. Zwischen dem östlichen Planbereich, dem Casino und dem Bahnhofsvorplatz ist eine großzügige Fußwegeverbindung geplant, die gleichzeitig der fußläufigen Erschließung des Büro- und Verwaltungsgebäudes dient.

Der Stellplatzbedarf, insbesondere für das Verwaltungs- und Bürozentrum, soll überwiegend auf der Rückseite der Bahnanlagen (geplanter Parkhausstandort Ziegeleistraße) untergebracht werden. Die Unterbringung des Stellplatzbedarfes im Bereich SO2 wird im Rahmen der konkretisierenden Planung festgelegt.

Mit der geplanten Entwicklung wird ein Umbau des vorhandenen Zugangs der Fußgängerunterführung zu den Gleisen des Hauptbahnhofes Schifferstadt erforderlich. Die Flächen des neu geplanten Zugangs liegen im Bereich des Bebauungsplans auf festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Die geplante städtebaulichen Entwicklung auf dem ehemaligen BePo-Gelände soll, zur Aufwertung des gesamten Bahnhofsumfeldes sowie der Stärkung des S-Bahn Haltepunktes Schifferstadt dienen.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren

Für die betroffenen Grundstücke gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan der Stadt Schifferstadt ist die Fläche als Sonderbaufläche "Polizeischule" dargestellt. Eine Zulässigkeit der geplanten Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB ist nicht gegeben. Für die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der geplanten Standortentwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat der Stadt Schifferstadt am 19.07.2022 beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde das städtebauliche Konzept und der Entwurf der Hochbauplanung des Vorhabenträgers zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Möglichkeit einer Verfahrensbeschleunigung durch Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wird nicht in Anspruch genommen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.
- Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten.
- Die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor.
- Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.
- Eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter (z. B. FFH-Richtlinie, Fläche nach dem Bundesnaturschutzgesetz) liegen nicht vor.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich. Zudem ist das Grundstück bereits bebaut und überwiegend befestigt und versiegelt.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

5 Chronologie

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	19.07.2022
Bekanntmachung	25.08.2022
frühzeitige Information der Öffentlichkeit	19.09.2022 bis 19.10.2022

Bürgerinformationsveranstaltung	20.09.2022
frühzeitige Information der Behörden	Schreiben vom 02.09.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
öffentliche Bekanntmachung	
öffentliche Auslegung	
Beteiligung der Behörden	
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	
Bekanntmachung und Rechtskraft	

6 Einheitlicher Regionalplan

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014 stellt in der Raumnutzungskarte die Plangebietsfläche und deren Umgebung als "Siedlungsfläche Wohnen - Bestand" nachrichtlich dar. Die Stadt Schifferstadt ist entsprechend des Landesentwicklungsplans als Mittelzentrum mit den raumordnerischen Zielen "Siedlungsbereich Wohnen" und "Siedlungsbereich Gewerbe" dargestellt. Der Bahnhof und die "überregionale Schienenverbindung" wurden nachrichtlich übernommen.

Diese regionalplanerischen Darstellungen und Ziele sind Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Bepo-Geländes und für die Festsetzungen der Bebauungsplanung. Insbesondere die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des einheitlichen Regionalplans wurden so weit wie möglich berücksichtigt:

- Mittelzentren sollen neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicherstellen
- integrierte Raum- und Verkehrsplanung gemäß dem Leitbild der "Region der kurzen Wege" / "Stadt der kurzen Wege"
- räumlich ausgewogene Verteilung der Arbeitsplätze
- Stärkung der S-Bahn und des ÖPNV
- barrierefreier Ausbau der Haltepunkte
- verkehrsmittelübergreifende Mobilitätsangebote (car-sharing, Leihradsysteme, Park-and-Ride)
- gute Erreichbarkeit der Haltepunkte zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem PKW, barrierefreier Ausbau sowie ausreichende und geschützte Abstellmöglichkeiten.

Die Aufwertung und Entwicklung der Flächen am S-Bahn Haltepunkt, die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sowie die angestrebte Nachverdichtung entsprechen den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Dies betrifft insbesondere die landesplanerische Funktionszuweisung "Siedlungsbereich Wohnen und Gewebe" des Mittelzentrums Schifferstadt.

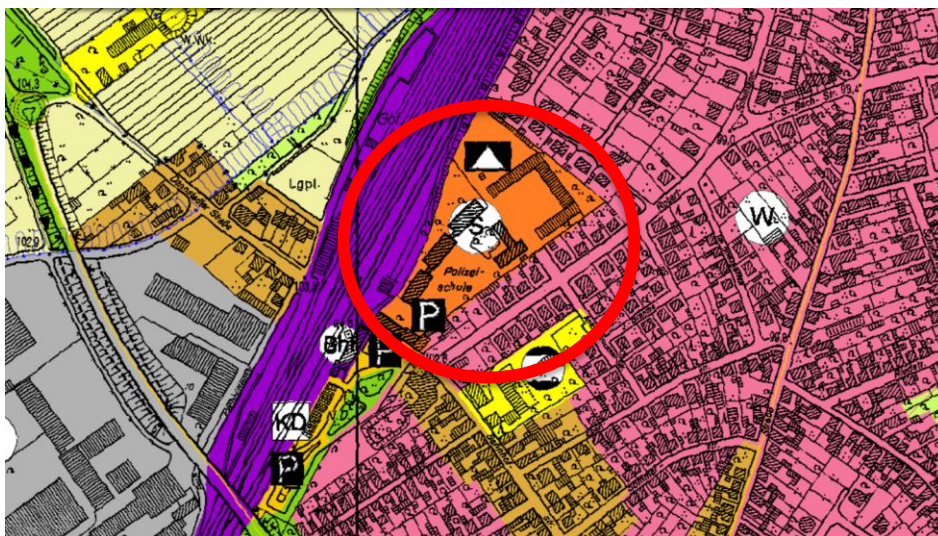
7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schifferstadt vom 22.04.2002 stellt die überplante Fläche als Sonderbaufläche (S) "Polzeischule" entsprechend § 1 Abs. 1 BauNVO sowie im Randbereich als Bahnfläche dar.

Die nordöstlich und südöstlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen (W) dargestellt, die südwestlich angrenzenden Flächen der Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes als öffentliche Verkehrsfläche.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Weitere übergeordnete Planungen sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schifferstadt, Stand 22.04.2002, ohne Maßstab

8 Planungskonzeption

Ziel der Stadt Schifferstadt ist die Aufwertung des Bahnhofsumfeldes, eine Verbesserung der Attraktivität des S-Bahn Haltepunktes sowie insbesondere die Ansiedlung einer Verwaltungseinrichtung mit überörtlicher Bedeutung.

Für die Nutzung einer (Teil-) Fläche als Verwaltungszentrum bzw. als neuer Standort der Kreisverwaltung wurde im Vorfeld des Bebauungsplans eine Struktur- und Standortanalyse im Auftrag der Kreisverwaltung durchgeführt (Büro Elwert und Stottele, Ravensburg, 12.06.2019). Untersucht wurden 6 Standorte im Kreisgebiet und 9 Standorte im Stadtgebiet Ludwigshafen. Geprüft wurden Kriterien in den Kategorien Städtebau, Grundstücksbedingungen, bauliche und technische Situation, ökologische Situation / Umweltbedingungen, soziokulturelle und gestalterische Rahmenbedingungen, sowie die Umsetzungsmöglichkeit. In der Gesamtbewertung wurde der Standort Schifferstadt präferiert und für die weitere Planung vorgeschlagen.

Ein wesentlicher Ausgangspunkt für die Planungen eines Verwaltungs- und Bürostandortes am S-Bahnhaltepunkt war es, ein bereits erschlossenes Grundstück im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen und für künftige Mitarbeiter, Besucher und Kunden ein attraktives ÖNPV-Angebot zu schaffen und den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu verringern. Der verbleibende Individualverkehr kann, ohne Beeinträchtigung bestehender Siedlungs- und Wohngebiete, von

Norden über die A 61, die L454 und die L532 oder die Dürkheimer Straße an das geplante Parkhaus in der Ziegeleistraße herangeführt werden.

In der Summe ist der Standort am Bahnhof Schifferstadt, mit S-Bahn-Anschluss, hervorragender Erreichbarkeit mit dem PKW, ohne eine Belastung vorhandener Wohngebiete sowie der Lage am geplanten Radschnellweg, der einzige geeignete und verfügbare Standort innerhalb des Landkreises.

Auch für die bauliche Ausformung und die künftigen Nutzungen, insbesondere auf dem östlichen Teil des Geländes, gab es im Verlauf des bisherigen Verfahrens alternative Bebauungs- und Nutzungsansätze.

Für diese Konzeption soll der Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen schaffen. Die Plangebietsfläche ist in Höhe der Zufahrt von der Robert-Schumann-Straße in zwei Teilbereiche gegliedert. Der südwestliche Teilbereich (SO1) ist vor allem der genannten Verwaltungseinrichtung, ggf. weiteren Büronutzungen sowie für Einzelhandel der Nahversorgung und gastronomischen Angeboten vorbehalten. Im nordöstlichen Teilbereich (SO2) sind neben Wohn- und / oder Bürogebäuden auch soziale Einrichtungen möglich.

Für die Höhenentwicklung im Plangebiet ist eine Staffelung der Gebäudehöhen vorgesehen, die sich im Nordosten an den Höhen der vorhandenen Wohnbebauung orientiert und dann in Richtung Bahnhofsvorplatz ansteigt. Das Verwaltungs- und Bürogebäude weist eine Gebäudehöhe von 17,00 m bis 21,00 m auf, zum Bahnhofsplatz ist eine Gebäudehöhe von max. 24,00 m geplant.

Das Verwaltungs- und Bürogebäude ist mit einer Gebäudehöhe von 17,00 m bis 21,00 m, zum Bahnhofsplatz mit max. 24 m geplant.

An der Bahnhofstraße wird das Gebäude im Bereich der bestehenden Grenzbebauung (Bahnhofstraße Nr. 116) durch ein acht Meter hohes Gebäude ergänzt. Mit dieser "Torsituation" der beiden Gebäude wird der Fußgängerzugang zu dem gesamten Bereich markiert. Über die hier beginnende zentrale Fußwegeverbindung sind das Verwaltungs- und Bürogebäude, das Casino und die Bebauung im nordöstlichen Teilbereich sicher und bequem zu erreichen.

Das Kopfgebäude zum Bahnhofsplatz ist mit den geplanten max. 24 Metern deutlich höher als die unmittelbare Bestandsbebauung in der Umgebung. Mit dieser Höhenentwicklung soll der Bedeutung des S-Bahn Haltepunktes Rechnung getragen werden und Anfangs- und Endpunkt der Bahnhofstraße im Sinne eines "Stadteingangs" markiert werden. In Kombination mit dem geplanten Gebäude soll der Zugang zur Personenunterführung der Bahn aufgewertet, behindertengerecht und frei von Angsträumen neu konzipiert werden.

Im nordöstlichen Teilbereich (SO2) ist die höchste Bebauung mit max. 21 m an der Bahn und mit max. 15,90m entlang der internen Erschließung (Grenze zu SO1) festgesetzt. Die Höhen staffeln sich dann kaskadenartig zur östlichen Plangebietsgrenze über max. 12,90 m, 9,70 m, auf 8,20 m und max. 6,70 m ab.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze liegen die festgesetzten Höhen zwischen max. 12,90 m und 6,70 m.

Die Schnittstelle zwischen den beiden genannten Bereichen im Bebauungsplan (SO1 und SO2) wird eine private interne Erschließung sein, die an die bisher vorhandene Ein- und Ausfahrt zur Robert-Schumann-Straße anschließt. Für Rettungs- und Müllfahrzeuge sowie Fußgänger- und Radverkehr wird diese Erschließung weitergeführt entlang der Bahn bis zum nördlichen Ende der Bahnhofstraße. Eine allgemeine Durchfahrtsmöglichkeit ist hier nicht vorgesehen. Als weitere interne Erschließung dient die Wegeverbindung zwischen dem Bahnhofsplatz und dem Casino, mit Anbindung an die Robert-Schumann-Straße. Diese Erschließung soll nach derzeitigem

Planungsstand weitgehend Aufenthaltscharakter haben und dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten werden.

Die erforderlichen Stellplätze für das Verwaltungsgebäude werden überwiegend im geplanten Parkhaus an der Ziegeleistraße (Bebauungsplanverfahren Nr. 45.1) untergebracht. Auf dem ehemaligen BePo-Gelände sind für die Verwaltungs- und Büronutzung ausschließlich Stellplätze für Menschen mit Behinderung und für Dienst- und Bereitschaftsfahrzeuge vorgesehen. Nach derzeitiger Planung werden diese überwiegend entlang der Bahn angeordnet

Der Stellplatzbedarf für die geplante östliche Bebauung wird voraussichtlich anteilig in einer Tiefgarage im Bereich SO2 und anteilig im geplanten Parkhaus auf der Nordseite der Bahn untergebracht.

Mit der Parkierung von Mitarbeiter- und Besucherfahrzeugen auf der Nordseite der Bahn bleiben Bereiche mit Wohngebäuden und schützenswerten Nutzungen weitgehend frei von zusätzlichen Belastungen durch zu- und abfahrende Fahrzeuge.

Für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen liegt auf der Grundlage der bisherigen Hochbauplanung eine erste Konzeption vor. Die wesentlichen Inhalte dieser Konzeption bezüglich Grün- und Pflanzflächen, Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Versickerungsfähigkeit von Flächen etc. wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Strom- und Wärmeversorgung der Bebauung soll möglichst nachhaltig und weitgehend CO₂-neutral erfolgen. Derzeit wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Schifferstadt eine Verwendung von Erdwärme geprüft. Zusätzlich soll ein möglichst hoher Anteil von selbst erzeugtem Strom mittels Photovoltaikanlagen auf dem Dach und ggf. an Teilen der Fassade bereitgestellt werden. Begrünungsmaßnahmen an Fassaden- und / oder Dachflächen sind entsprechend darauf abzustimmen.

9 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (vgl. Kapitel 4). Unter Berücksichtigung des § 13a Abs. 3 Satz 1 wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig von dieser Formvorschrift zu berücksichtigen.

Schutzgebiete

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder anderweitig geschützter Teile von Natur- und Landschaft entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz bestehen aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Plangebietes nicht:

- Die nächstgelegene Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 6616-301 "Speyerer Wald und Haßlocher Wald und Schifferstadter Wiesen" südlich der Ingelheimer Straße liegt in einer Entfernung von ca. 2,9 km.
- Das Vogelschutzgebiet VSG Nr. 6616-402 "Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hahnhofen" liegt ebenfalls in einer Entfernung von ca. 1,9 km.
- Das Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 7300-27 "Rehbach-Speyerbach" liegt südlich der Ingelheimer Straße in einer Entfernung von ca. 1,2 km.
- Das Landschaftsschutzgebiet "Am Quodgraben", liegt südlich der Ingelheimer Straße in einer Entfernung von ca. 900 m.
- Das nächstgelegene Naturschutzgebiet NSG 7300-044 "Gräberfeld bei Dannstadt" liegt etwa 1,7 km nördlich des Vorhabens.

- Darüber hinaus gibt es in der weiteren Umgebung keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützten Biotope.

Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ist entsprechend den Verfahrensvorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Das betroffene Grundstück war in der Vergangenheit bereits bebaut und versiegelt und mit Ausnahme von randlichen Brach- und Sukzessionsflächen weitgehend versiegelt.

Artenschutz

Für den Bereich des Bebauungsplans wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zu den Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt und ein artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept erstellt.

Fledermäuse

Es konnte eine Fledermausart nachgewiesen werden, die das Gebiet überwiegend als Teil-Jagdgebiet nutzt. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Einzelne Tagesquartiere in Bestandsgebäuden und den Bäumen sind nicht vollständig auszuschließen, daher werden entsprechende Maßnahmenvorschläge definiert.

Brutvögel

Es konnten Brutstätten von streng geschützten Arten und Arten der Roten Liste, insbesondere Haussperling und Mehlschwalbe, festgestellt werden. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Reptilien

Innerhalb des Planungsgebietes konnten Mauereidechsen nachgewiesen werden. Die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits durchgeführt.

Die in den Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen aufgenommen bzw. bezüglich der externen Ausgleichsfläche für Eidechsen anderweitig öffentlich-rechtlich gesichert. Die erforderlichen Ersatzhabitate für Eidechsen wurden auf der Ausgleichsfläche am Lissengraben Flst.Nr. 14720/1 bereits im Winterhalbjahr 2022/ 2023 hergestellt; ebenso der Schutzzaun an der Plangebietsgrenze zur Bahn. Das Einfangen und die Umsiedlung der Eidechsen sind bereits weitgehend abgeschlossen.

Nach der artenschutzrechtlichen Beurteilung werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/ Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i.V.m. Absatz 5 BNatSchG ausgelöst.

Bodenschutz

Bereits im Jahr 2014 wurden im Zuge des Grundstückskaufs umfangreiche Bodenuntersuchungen nach der BBodSchV bzw. den Alex-Prüfwerten durchgeführt. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen in den untersuchten Bodenproben lagen alle unterhalb der jeweiligen Prüfwerte. Damit sind die im laufenden B-Plan-Verfahren geforderten Voraussetzungen von Bodenuntersuchungen nach dem Alex-Infoblatt 05 und Alex-Merkblatt 02 erfüllt. Nach Einschätzung der beteiligten Gutachter besteht derzeit kein Handlungsbedarf für die Durchführung weiterer Erkundungsmaßnahmen oder Detailuntersuchungen.

Grundwasser / Versickerung / Überflutungsnachweis

Auf der Grundlage der vorliegenden, beispielhaften Hochbauplanung für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept¹ erstellt und mit der SGD Süd abgestimmt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen insbesondere die

- Versickerung in Mulden-Rigolen-Elementen,
- Versickerung in unterirdischen Rigolen,
- Flächenversickerung in Vegetationsflächen,
- Dachbegrünung intensiv und extensiv,
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbauweise mit Sickerfugen und versickerungsfähige Bauweise, Schotterrasen, Rasengittersteine),
- Begrünung (auch mit Baumrigolen)

und wurden so weit wie möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Ein Teil des Niederschlagswassers muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, da aufgrund des im östlichen Bereich hoch anstehenden Grundwassers eine Versickerung über unterirdische Rigolen nicht möglich ist. Eine vollständige Versickerung über die belebte Bodenzone ist hier aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht realisierbar.

Neben der Berechnung und den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Versickerung wurde auch ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 und eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt.

Die Wasserhaushaltsbilanz erreicht in der Gesamtbetrachtung der Parameter Abfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung annähernd die Werte eines unbebauten Gebietes.

Schall

Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens² wurden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm aufgenommen (vgl. Pkt. 10.8). Maßgebliche Lärmquellen waren dabei der angrenzende Schienenverkehr sowie der Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße und der Robert-Schumann-Straße. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle und / oder Wände scheiden aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (innerörtliche Lage, fehlende Flächen für Überlängen an den Plangebietsgrenzen, insbesondere zum Bahnhof) weitgehend aus. Daher wurden passive Schallschutzmaßnahmen (an den Gebäuden) geprüft mit denen ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden können. Diese Maßnahmen wurden in Abhängigkeit mit den entsprechenden Außenlärmpegeln festgesetzt.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist die Festsetzung einer Kontingentierung, um für künftige gewerbliche Nutzungen die Anforderungen der TA Lärm zu erfüllen, aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich. Die entsprechenden Nachweise können im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Prüfung von Alternativen

Nutzungsvarianten und unterschiedliche Bebauungskonzepte wurden bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Grundsätzliche Standortalternativen für den geplanten Büro- und Dienstleistungsstandort ergeben sich in Anbetracht der Lage am S-Bahn Haltepunkt, der überörtlichen Erreichbarkeit sowie der grundstücksbezogenen Planung nicht.

¹ Entwässerungskonzept, hofmann_röttgen, Landschaftsarchitekten, Limburgerhof, 14.02.2023

² Schallimmissionsprognose, Ingenieurgesellschaft Werner Genest und Partner mbH, Ludwigshafen, 20.06.2023

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

*Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO),
Zweckbestimmung: "Verwaltung-Gewerbe-Wohnen"*

Teilbereich SO1, zulässig sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit einer Geschossfläche von insgesamt max.450 m²
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise zulässig sind im Teilbereich SO1:

- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Teilbereich SO2, zulässig sind:

- Wohngebäude
- Bürogebäude
- Anlagen für soziale Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind im Teilbereich SO2:

- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

In beiden Teilbereichen sind zusätzlich, in Verbindung mit der Hauptanlage, untergeordnete und dienende Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig.

Begründung:

Die vorliegende Planung ist Teil einer umfassenden Aufwertung des Bahnhofsumfeldes. Dies betrifft insbesondere die Ansiedlung einer zentralen, überörtlichen Verwaltungseinrichtung mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot und Besuchern im westlichen Teil des Plangebietes sowie einem Angebot für Wohnungen und/oder weiteren Büronutzungen und Einrichtungen für soziale Zwecke im östlichen Teil des Plangebietes.

Städtebauliches Ziel ist die Errichtung einer kompakten, flächensparenden, mehrgeschossigen Bauweise, die sich, angesichts der zentralen Lage mit unmittelbarem Anschluss an den Bahnhof, in ihrer Höhenentwicklung deutlich von der Bestandsbebauung abhebt.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Sonstiges Sondergebiet – "Verwaltung-Gewerbe-Wohnen" festgesetzt und in die Teilbereiche SO1 (im westlichen Bereich) und SO 2 (im östlichen Bereich) gegliedert. Dadurch wird sichergestellt, dass die geplante, überörtlich relevante Verwaltungseinrichtung unmittelbar dem Bahnhofplatz und dem S-Bahn Haltpunkt zugeordnet werden kann. Die "rückwärtigen" Bereiche liegen weniger präsent und sind dem Wohnungsbau, weiteren Bürogebäuden und Anlagen für soziale Zwecke vorbehalten. Hier ist auch eine entsprechende Nutzungsmischung etwa mit Wohnungsbau und einer (schallabschirmenden) Bürobebauung entlang der Bahn denkbar.

Die Trennlinie der beiden Bereiche SO1 und SO2 liegt in der Verlängerung der bisherigen Zufahrt der Robert-Schumann-Straße.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes entsprechend § 11 BauNVO ist erforderlich, da die städtebaulich gewünschte Nutzungsmischung sich nicht durch andere Gebietsarten abbilden lässt:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Da etwa 60% der Baulandfläche (SO1) für Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung sowie Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen sind, ist eine Festsetzung des Gesamtgebietes als WA nicht möglich. Im Übrigen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen im WA nur ausnahmsweise zulässig.

Auch für den verbleibenden Teilbereich SO2 ist eine Festsetzung als WA nicht möglich, da hier sowohl eine Entwicklung mit Wohn- und /oder Bürogebäuden als auch Anlagen für sozial Zwecke ermöglicht werden sollen. Entsprechende Nutzeranfragen wurden im Vorfeld der Planung an die Stadt Schifferstadt herangetragen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist daher nicht geeignet.

Mischgebiet (MI):

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Kennzeichnend ist dabei eine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit beider Nutzungen. Diese Gleichwertigkeit ist durch die Planungskonzeption einer zentralen Verwaltungseinrichtung auf mehr als der Hälfte der Baulandfläche nicht gegeben. Auch für den östlichen Teilbereich (SO2) ist eine Festsetzung als Mischgebiet nicht zielführend, da unterschiedliche Anteile von Wohn- und Gewerbenutzung möglich sein sollen und vor dem Hintergrund bisheriger Nutzeranfragen auch ein Schwerpunkt für soziale Zwecke denkbar ist. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist daher nicht geeignet.

Urbanes Gebiet (MU):

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Die Festsetzung des Plangebietes als MU ist nicht möglich, da die Bauleitplanung eine zentrale Verwaltungseinrichtung auf mehr als der Hälfte der Baulandfläche vorsieht und insbesondere die in der BauNVO genannte Mischung mit sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen nicht angestrebt wird. Auch für den östlichen Teilbereich (SO2) ist eine Festsetzung als MU nicht möglich, da hier die in der BauNVO vorgegebene Nutzungsmischung, insbesondere "kulturelle und andere Einrichtungen" nicht beabsichtigt ist. Die Festsetzung eines Urbanes Gebietes ist daher nicht geeignet.

Kerngebiet (MK):

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Im Plangebiet ist zwar im Teilbereich SO1 eine zentrale Einrichtung der Verwaltung vorgesehen, die Zulässigkeit von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Kultur sind aber aufgrund der Größe des Baugebiets und der städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht vorgesehen. Die Festsetzung eines Kerngebietes ist daher nicht geeignet.

Gewerbegebiet (GE)

Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen sind nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in untergeordnetem Umfang zulässig. Aufgrund der städtebaulich angestrebten Nutzungsmischung sowie unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht geeignet.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)

10.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung:

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Wandhöhe (WH) und die dazugehörige Bezugshöhe (BZH) festgesetzt.

In Verbindung mit dem Planeintrag in die jeweilige überbaubare Fläche werden folgende, maximal zulässige Wandhöhen festgesetzt:

SO 1:

- Bereich 1.1: Wandhöhe (WH) max. 24,00 m
- Bereich 1.2: Wandhöhe (WH) max. 21,00 m
- Bereich 1.3: Wandhöhe (WH) max. 17,00 m
- Bereich 1.4: Wandhöhe (WH) max. 9,50 m
- Bereich 1.5: Wandhöhe (WH) max. 9,50 m
- Bereich 1.6: Wandhöhe (WH) max. 8,00 m
- Bereich 1.7: Wandhöhe (WH) max. 8,00 m

Die Bezugshöhe (BZH) im SO 1 beträgt entsprechend Planeintrag 102,80 m ü. NHN.
Im Bereich 1.7 ist ausschließlich eine Überdachung zulässig.

SO 2:

Festgelegt werden folgende maximal zulässige Wandhöhen im SO2:

- Bereich 2.1: Wandhöhe (WH) max. 15,90 m
- Bereich 2.2: Wandhöhe (WH) max. 12,90 m
- Bereich 2.3: Wandhöhe (WH) max. 9,70 m
- Bereich 2.4: Wandhöhe (WH) max. 8,20 m
- Bereich 2.5: Wandhöhe (WH) max. 6,70 m

Die Bezugshöhe (BZH) im SO 2 beträgt entsprechend Planeintrag 101,30 m ü. NHN.

In den Bereichen SO1 und SO2 ist für Dachaufbauten, technische Anlagen sowie Anlagen für die solare Stromerzeugung eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen ist bis zu 3,00 m zulässig, wenn die entsprechenden Anlagen einen Abstand von mind. 2,50 m zur Außenwand einhalten.

Weiterhin ist für die Leitungs- und Schachtführung der Gebäudetechnik punktuell eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen bis zu 2,00 m Höhe und max. 3 m Breite an insgesamt max. 8 Stellen im Bereich SO1 und insgesamt max. 8 Stellen im SO2 zulässig.

In der Bereichen SO1 und SO2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen für die erforderlichen Treppenhäuser bis zu 1,50m zulässig.

10.2.2 Grundflächenzahl

Festsetzung:

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt max. 0,6.

Bei der Ermittlung von Grundflächen nach § 19 Abs.4 BauNVO sind Flächen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,5$ nur hälftig anzurechnen.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Aufgrund der zentralen Lage, der hervorragenden Erschließung und dem Ziel einer flächen- und ressourcensparenden Bauweise soll im Plangebiet ein höheres Maß der baulichen Nutzung erreicht werden, als dies derzeit in der Bestands- und Umgebungsbebauung vorliegt. Die zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen entlang der Bahn und Bahnhofplatz eine Bebauung mit einer Höhe von 21,00 bis 24,00 Meter. An den Rändern des Plangebietes, zur vorhandenen Wohnbebauung, staffeln sich die Höhen auf überwiegend 9,50 bzw. 8,00 Meter ab.

Mit dieser Staffelung und den entsprechend differenzierten Höhenfestsetzungen soll ein repräsentativer Kopfbau am westlichen Rand des Plangebietes und eine Abschirmung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Bahn ermöglicht werden. Der genannte Kopfbau an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist dabei auch ein wesentlicher Baustein für die künftige Platzgestaltung am Bahnhof, Orientierungspunkt für Ankommende und Abreisende sowie eine "Markierung" des Anfangs- und Endpunktes der Bahnhofstraße.

Die Festsetzung der unterschiedlichen Höhenbereiche ist in Kombination mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen so gewählt, dass für die umliegende Wohnbebauung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Bereich des Sondergebiets SO1 beträgt die Entfernung des genannten max. 24 Meter hohen Kopfbaus zur nächstgelegenen Wohnbebauung in der Robert-Schumann-Straße über 45 m, die Entfernung der nächstgelegenen Wohnbebauung zu den viergeschossigen Bereichen über 30m. Im Bereich SO2 sind die nächstgelegenen Wohngebäude ca. 20 - 25 m von der drei- bis fünf-geschossig geplanten Bebauung entfernt.

Über die Festsetzung der Höhen und der überbaubaren Flächen hinaus wird sichergestellt, dass entlang den Grundstücksgrenzen zur vorhandenen Wohnbebauung, trotz der Festsetzung eines Sondergebietes, die größeren Abstandsflächen wie in Wohngebieten einzuhalten sind (vgl. 10.1, Tiefe der Abstandsflächen).

Die vorhandenen Wohngebiete liegen nordöstlich und südöstlich des Bebauungsplangebietes. Aufgrund des Sonnenlaufs ist im Bereich der Robert-Schumann-Straße eine (Teil-) Verschattung der Wohngebäude nur im Sommerhalbjahr ab dem späten Nachmittag zu erwarten. Bei der Wohnbebauung in der Richard-Strauß-Straße ist durch den tiefen Sonnenstand im Winterhalbjahr für einen Teilbereich eine zusätzliche Verschattung zu erwarten.

Bemerkenswert ist, dass insbesondere die Wohnbebauung entlang der Robert-Schumann-Straße mit Ausnahme der Hausnummer 5 keine nennenswerte Orientierung zum Bebauungsplangebiet hat. Die Fassaden zum Plangebiet hin sind weitgehend ohne Fensteröffnungen und Balkone oder Terrassen.

Insgesamt kann für die Nachbarbebauung festgehalten werden, dass angesichts der sicheren Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände für Wohngebiete, der vergleichsweise geringen Verschattungseinflüsse und der bestandstypischen, innerörtlichen Situation keine unzumutbare Beeinträchtigung der nachbarlichen Belichtungssituation zu erwarten ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 0,6 festgesetzt und liegt damit deutlich unterhalb der empfohlenen Obergrenze (0,8) der Baunutzungsverordnung für Sondergebiete (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Derzeit ist das Grundstück mit Ausnahme eines Streifens entlang der Bahn und einer Grünfläche am ehemaligen Casino weitgehend überbaut und versiegelt.

Weiterhin wird mit den Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von Flächen, den kompensatorisch wirkenden begrünten Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenflächen, den Baumpflanzungen sowie den erforderlichen Retentionsflächen eine Verbesserung gegenüber der derzeit vorhandenen Situation erwartet.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und/oder der Baumassenzahl (BMZ) wird aufgrund der geringen städtebaulichen Aussagekraft verzichtet.

Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt nach derzeitiger Planung ca. 7,5, bei Ausschöpfung der Bebauungsplanfestsetzungen bei ca. 8,0 und liegt damit deutlich unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO empfohlenen Obergrenze des Orientierungswertes von 10,0.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO empfohlene Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,4. Nach derzeitiger Planung liegt die GFZ bei ca. 1,6, bei Ausschöpfung der Bebauungsplanfestsetzungen bei ca. 2,0 und damit jeweils deutlich unterhalb des in §17 BauNVO genannten Wertes.

10.3 Bauweise

Festsetzung:

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

Begründung:

Bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen und entsprechend der bisherigen Hochbauplanung hat die Bebauung im Bereich SO1 entlang der Bahn eine Gesamtlänge von ca. 150 m. Die maximal mögliche Gebäudelänge im SO2 beträgt ca. 120 m.

Die in der Baunutzungsverordnung unter § 22 Abs. 2 genannte Gebäudelänge für "Einzelhäuser in der offenen Bauweise" wird damit überschritten.

Daher wird die "abweichende Bauweise" mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50 m und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Diese grundsätzliche Form von langgestreckten Baukörpern in Teilbereichen des Plangebietes entspricht der Planungsabsicht, entlang der Bahn eine weitgehend geschlossene Bebauung zu ermöglichen, die auch als Lärmschutz für das weitere Plangebiet dient. Entlang der internen Haupteinschließung sollen die Straßen, Wege und Platzräume durch entsprechende Raumkanten gefasst werden. Neben der stadträumlich und gestalterisch positiven Wirkung wird die Orientierung im Plangebiet erleichtert und eine klare Trennung von Bereichen mit öffentlichem oder privatem Charakter erreicht.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z.B. Trafostandorte) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Bereich der überbaubaren Fläche mit Planeintrag der Ziffer 1.7 ist ausschließlich eine Überdachung zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Baugrenze entlang Bahnhofstraße in Kombination mit der Gebäudehöhe entspricht dem bereits dargelegten Planungskonzept eines "Kopfbaus" als Orientierungspunkt und als Baustein für die künftige Platzgestaltung am Bahnhof. Die Baugrenzen entlang der Bahn sind so gestaltet, dass ausreichend Platz für Erschließungs- und Feuerwehrflächen, Fahrradstellplätze, Behinderten- und Fahrdienststellplätze sowie für Versickerungsflächen und Baumpflanzungen verbleibt. Auch der Platzbedarf für die geplante neue Treppen- und Rampenführung zur Fußgängerunterführung der Bahn wurde entsprechend berücksichtigt.

In Verlängerung der Zufahrt von der Robert-Schumann-Straße ist zwischen der Bebauung im SO1 und SO2 ein mindestens 15 m breiter, nicht überbaubarer Streifen, der die Haupteinschließung einschließlich Fußwegen, Baumpflanzungen und Versickerungsbeeten aufnimmt.

Der Bereich zwischen dem Bahnhofplatz und dem Casino dient einer zentralen Fußwegeverbindung mit Anschluss an die Robert-Schumann-Straße. Hier wird im Anschluss an das Casino ein größerer Bereich von Bebauung freigehalten zugunsten von Grün- und Aufenthaltsflächen sowie für Versickerungsflächen und Baumpflanzungen.

Die Baugrenzen im SO2 halten zur östlichen und südlichen Plangebietsgrenze einen 10m breiten Streifen frei, der der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sowie der Versickerung von Regenwasser dient.

Für die spätere Hochbauplanung soll eine gewisse Flexibilität durch Vor- / Rücksprünge oder Zäsuren der Baukörper innerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht daher erforderlich.

10.5 Tiefe der Abstandsflächen

Festsetzung:

Abweichend von § 8 Abs.6 LBauO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H.

Ausgenommen davon sind die Abstandsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung an der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze. Hier beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsfläche jedoch mindestens 3 m betragen.

Dies gilt nicht im Bereich der vorhandenen Grenzbebauung Bahnhofstraße 116, Flurstück Nr. 7738/1. Hier ist die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand zulässig (vgl. Bebauungsplan, Planeintrag der überbaubaren Fläche mit der Nr. 1.5).

Begründung:

Mit der Festsetzung soll die "Kann"- Regelung der Landesbauordnung präzisiert werden, indem die Tiefe der Abstandsfläche mit 0,25 H festgesetzt wird.

An der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze wird die erforderliche Abstandsfläche zugunsten der Wohnbebauung auf den Nachbargrundstücken auf 0,4 der Wandhöhe festgesetzt. Die betroffenen Ränder des Bebauungsplangebietes werden somit bezüglich der erforderlichen Abstände wie ein Wohngebiet eingestuft. Die nachbarschützenden Anforderungen hinsichtlich Belüftung, Belichtung und Brandschutz werden damit in hohem Maße gewährleistet.

Die festgesetzten Abstandsvorschriften werden auch durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen in Kombination mit den festgesetzten Wandhöhen sicher eingehalten werden. Die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber der Wohnbebauung liegen deutlich über dem festgesetzten Maß von 0,4. In Teilbereichen beträgt der Abstand ein Vielfaches des gesetzlich erforderlichen Abstandes.

10.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung:

- *Mit Ausnahme der Fahrbahnflächen sind Wege, Stellplatzflächen, Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen.*
- *Dacheindeckungen sowie Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.*
- *Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.*
- *CEF-Maßnahmen Haussperling:*
Es sind mind. 10 Sperlings-Koloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniekästen 1SP); alternativ 30 Nisthöhlen mit Fluglochweite 32 mm (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, Fluglochweite 32 mm) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- *CEF-Maßnahmen Mehlschwalbe:*
Es sind mind. 3 Mehlschwalben-Koloniekästen (z.B. Schwegler Mehlschwalbennest 9, 9B oder Mehlschwalbenfassadennest 11) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- *Ausgleichsmaßnahmen Höhlenbrüter:*
Es sind mind. 6 Nisthöhlen mit ovalem Einflugloch (z.B. Schwegler Nisthöhle 2GR oval), 4 Nisthöhlen für Kleinmeisen (z.B. Schwegler Nisthöhle 2 GR 3-Loch) und 4 Nisthöhlen für Stare (z.B. Schwegler Starennistkasten 3SV) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

- **CEF-Maßnahmen Nischenbrüter:**
Es sind mind. 3 Halbhöhlen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2HW) und 2 Nischenbrüterhöhlen (z.B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- **Ausgleichsmaßnahmen Fledermäuse:**
Es sind mind. 5 Fledermausflachkasten (z.B. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Alle Nistkästen sind mit Katzen-/Marderschutz auszustatten.
- **Bauzeitenregelung Brutvögel:**
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
Sollte ein Abriss im oben genannten Zeitraum nicht (vollständig) möglich sein, sind sämtliche Höhlen, Nischen, Ritzen, Spalten usw. in Gehölzen und Gebäuden, die mögliche Brutplätze darstellen sowie vorhandene Nester (Schwalben, Haussperlinge) im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar auf eine Besatzfreiheit zu überprüfen und unmittelbar danach zu verschließen. Durch die Maßnahme muss sichergestellt werden, dass sich zum Abrisszeitpunkt außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar keine Adulte, Jungtiere oder Eier in den Gehölzen und Gebäuden befinden.
- **Bauzeitenregelung Fledermäuse:**
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG dürfen Gebäudeabrisse und Baumfällungen nur während der Winterschlafzeit (20. Oktober bis zum 28. Februar) durchgeführt werden.
Sollte ein Abriss im genannten Zeitraum nicht (vollständig) möglich sein, sind sämtliche Höhlen, Nischen, Ritzen, Spalten usw. in Gehölzen und Gebäuden, die mögliche Brutplätze darstellen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar auf eine Besatzfreiheit zu überprüfen und unmittelbar danach zu verschließen. Durch die Maßnahme muss sichergestellt werden, dass sich zum Abrisszeitpunkt außerhalb des Zeitraums vom 20. Oktober bis zum 28. Februar keine Adulte, Jungtiere oder Eier in den Gehölzen und Gebäuden befinden.

Begründung:

- **Versickerungsfähige Oberflächen**
Die Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von befestigten Oberflächen sind zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück erforderlich. Die Versickerung des Regenwassers soll zur Grundwasserneubildung beitragen und gleichzeitig für eine Entlastung der öffentlichen Kanalisation sorgen. Weiterhin werden durch die Zurückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück die Anpflanzungen mit Wasser versorgt und durch feuchte Oberflächen geringere Oberflächentemperaturen und damit positive Effekte für das Kleinklima erreicht. Insgesamt sollen damit die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Klima reduziert werden.
- **Dacheindeckung / Vermeidung von Schadstoffeintrag**
Durch die Festsetzung, dass die unbeschichteten Materialien Kupfer, Blei und Zink zur Verwendung als Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre unzulässig sind, soll ein langfristiger Schadstoffeintrag in die Umwelt und eine Belastung insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser vermieden werden.
- **Insektenschutz**
Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar, was wiederum für diejenigen Tierarten negative Folgen hat, welche sich von Insekten ernähren. Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung trägt somit dazu bei, die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere (u.a. Insekten, Vögel und Fledermäuse) zu reduzieren. Daher werden für die Außenbeleuchtung entsprechende

Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt sowie die Abstrahlung und Lichtkegel von Leuchten begrenzt.

- **Nistkästen für Brutvögel und Fledermausquartiere**
Entsprechend der Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeptes³ wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für entfallende Brut- und Ruheplätze sowie weitere Ausgleichsmaßnahmen für entfallende Strukturen in Bäumen und Gebäuden festgesetzt. Dabei wurde auch der bereits entfernte Baumbestand entlang der Bahn berücksichtigt. Dies gilt für Nischen-, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie für Fledermäuse. Die Maßnahmen dienen dem Ersatz bzw. der dauerhaften Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Insgesamt soll damit der Wegfall von möglichen Brutstätten und Fledermausquartieren kompensiert und ein Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen Population geleistet werden.
- **Bauzeitenregelung**
Entsprechend den gesetzlichen Regelungen und den Empfehlungen des Gutachtens wurden die Zeiten für Gebäudeabbruch und Baumfällungen aufgenommen. Der Baumbestand, insbesondere entlang der Bahn, wurde bereits im Winterhalbjahr 2021/ 2022 weitgehend entfernt. Falls der Gebäudeabbruch nicht in dem genannten Zeitfenster bewältigt werden kann, wurde festgesetzt, dass entsprechende Vorsorge durch Verschluss potenzieller Brutmöglichkeiten zu tragen ist.

10.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Festsetzung:

Dachflächen sind zu insgesamt mind. 50% der Flächen mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu überdecken und entsprechend zu nutzen.

Ausgenommen davon sind überwiegend verschattete Flächen sowie Flächen für Technische Anlagen, Treppenhäuser, Unterhaltsflächen, Kiesrandstreifen und ähnliches.

Begründung:

Im Sinne des Klimaschutzes und der Verbesserung der Luftqualität sowie der Vermeidung von schädlichen Treibhausgasen und Luftschadstoffen sollen im Plangebiet auf und ggf. an den Gebäuden Anlagen zur solaren Energiegewinnung errichtet und betrieben werden. Durch die Vorgaben wird eine Einsparung von Primärenergie aus fossilen Brennstoffen erreicht und die vor Ort erzeugte Energie kann unmittelbar den Nutzern der Gebäude zur Verfügung gestellt werden. Die Begrenzung der Anlagen auf insgesamt mindestens 50 % der Dachflächen erfolgt vor dem Hintergrund, dass ein Teil der Flächen aufgrund von Verschattung, Technik und freizuhaltenden Randstreifen sowie des Anteils an begrünten Dachflächen ungeeignet ist bzw. nicht vollständig genutzt werden kann.

10.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

10.8.1 Schutz vor Verkehrslärm

Festsetzung:

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 in DIN 4109 vom Januar 2018 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auszuliegen. Grundlage sind die in der grafischen Darstellung,

³ Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept, bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 22.02.2023

Punkt 8.2 und 8.3 dieser Festsetzung angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel (La) auszu-
 legen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der den maßgeblichen Außenlärmpegeln entsprechenden
 Luftschalldämm-Maßen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer
 maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Bei Schlafräumen sind an den Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln ab 64 dB(A) Fens-
 terkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte
 Belüftungsanlagen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltech-
 nischen Anforderungen an die Fenster einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbrin-
 gen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

10.8.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel tags (für Büronutzung), Höhe 12 m

Festsetzung:



Darstellung ohne Maßstab

Legende:	Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109
Straße	I <= 55
Schiene	55 < II <= 60
	60 < III <= 65
	65 < IV <= 70
	70 < V <= 75
	75 < VI <= 80
	80 < VII

10.8.3 Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts (für Wohnnutzung), Höhe 12m

Festsetzung:



Darstellung ohne Maßstab

Legende:

- Straße
- Schiene

Maßgebliche
 Außenlärmpegel
 nach DIN 4109

I	≤ 55
II	55 < ≤ 60
III	60 < ≤ 65
IV	65 < ≤ 70
V	70 < ≤ 75
VI	75 < ≤ 80
VII	80 <

Begründung:

Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens⁴ wurden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm aufgenommen. Maßgebliche Lärmquellen waren dabei der angrenzende Schienenverkehr sowie der Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße und der Robert-Schumann-Straße. Die Verkehrsprognosen aus der Verkehrsuntersuchung wurden berücksichtigt. Im ungünstigsten Fall werden entlang der Bahn die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch Verkehrsgeräusche tagsüber um bis zu 9 dB und nachts um bis zu 17 dB überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle und / oder Wände scheiden aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (innerörtliche Lage, fehlende Flächen für Überlängen an den Plangebietsgrenzen, insbesondere zum Bahnhof) weitgehend aus. Daher wurden passive Schallschutzmaßnahmen (an den Gebäuden) geprüft mit denen ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden können. Diese Maßnahmen wurden in Abhängigkeit mit den entsprechenden Außenlärmpegeln entsprechend festgesetzt.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist die Festsetzung einer Kontingentierung, um für künftige gewerbliche Nutzungen die Anforderungen der TA Lärm zu erfüllen, aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.

⁴ Schallimmissionsprognose, Ingenieurgesellschaft Werner Genest und Partner mbH, Ludwigshafen, 20.06.2023

10.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.9.1 Dachbegrünung

Festsetzung:

Dachflächen sind abzüglich der konstruktiv erforderlichen Flächen, wie z.B. Brandwände, Attiken, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten), der Flächen für Gebäudetechnik, sowie abzüglich der Flächen mit Anlagen für solare Energiegewinnung zu begrünen.

Die durchwurzelbare Substratschicht beträgt mind. 12 cm. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10.9.2 Fassadenbegrünung

Festsetzung:

Geschlossene, fensterlose Fassaden bzw. Fassadenabschnitte > 50 m², mit Bodenanschluss, sind mit Hilfe von Rankgittern oder Seilsystemen zu begrünen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10.9.3 Baumpflanzungen

Festsetzung:

Entlang der internen Haupterschließung sind entsprechend Planeintrag mind. 27 Laubbäume erster oder zweiter Ordnung, in der Qualität Hochstamm, extra weiter Stand, 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind entsprechend Planeintrag mind. 40 Laubbäume zweiter oder dritter Ordnung, in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Eine geringfügige Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte ist unter Einhaltung der Gesamtanzahl der Baumstandorte zulässig.

Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren durch entsprechende Maßnahmen/ Vorrichtungen zu schützen.

Begründung:

Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Anpflanzungen von Bäumen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Heimische Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten, Vögeln und Fledermäusen. Durch die Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maß zur Gliederung und Gestaltung des Grundstücks bzw. des Bauvorhabens bei.

Die Festsetzungen zur Art und Qualität der Bäume sowie zu den Baumstandorten sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen. Zur "Kompensation" des Befestigungsgrades wird eine (Teil-) Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte und bepflanzte Flächen zur Abkühlung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung bei. Für geschlossene, fensterlose Fassaden und Fassadenabschnitte ab einer Größe von 50 m² Fläche ist eine Fassadenbegrünung festgesetzt, die neben der Dachbegrünung, den Baumpflanzungen und der Rückhaltung von Regenwasser etc. einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel leistet. Die Fassadenbegrünung hat positive kleinklimatische Effekte in dem die sommerliche Aufheizung der Fassade bzw. des Baukörpers verringert wird und Stickoxide und CO₂ absorbiert sowie Feinstaub gebunden wird. Weiterhin kann die Fassadenbegrünung einen Beitrag zum Artenschutz, insbesondere für Insekten und Vögel leisten.

10.10 Folgenutzung für zurzeit als Bahnanlage gewidmete Teilfläche

Festsetzung:

Die in der Planzeichnung durch Schraffur gekennzeichneten Flächen an der nördlichen Plangebietsgrenze sind zurzeit für Bahnanlagen gewidmet. Die durch Planeintrag festgesetzten Nutzungen

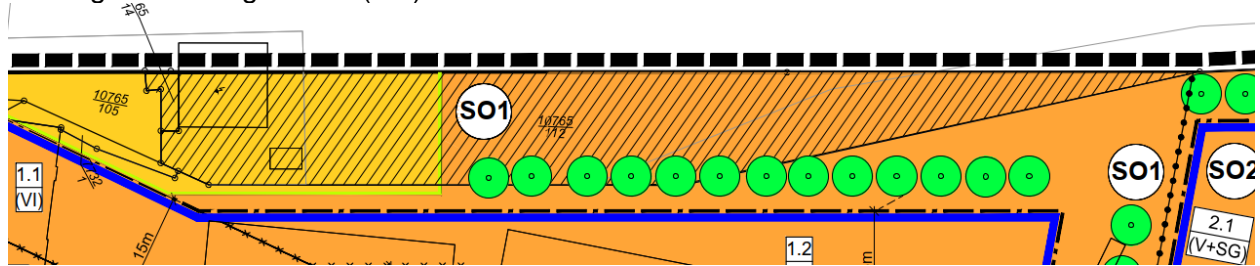
- öffentliche Verkehrsfläche
- Sonstiges Sondergebiet

werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheids gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) allgemein zulässig.

Der bestandskräftige Freistellungsbescheid wird bei der Stadt Schifferstadt, Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt, Rathaus, Marktplatz 2, 67105 Schifferstadt, zu den üblichen Dienstzeiten für jedermann zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Begründung:

Die Flurstücke 10765/112 (ca. 1595 m²) und 10765/114 (ca. 25 m²) sind im Eigentum der ZAB Alpha GmbH und Co. KG, Schifferstadt. Zurzeit sind diese Flächen für Bahnanlagen gewidmet. Da eine Freistellung gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz bis zum Satzungsbeschluss voraussichtlich nicht vorliegt, soll mit einer bedingten Festsetzung die Planungshoheit der Bahn für diese Flächen bis zu dem Zeitpunkt eines bestandskräftigen Freistellungsbescheids sichergestellt werden. Nach der Freistellung geht die Planungshoheit für die betroffenen Flächen an die Stadt Schifferstadt über und die bedingten Festsetzungen einer öffentlichen Verkehrsfläche und des Sonstigen Sondergebietes (SO) werden wirksam.



Schraffierte Bahnflächen mit Folgenutzung, ohne Maßstab

Die Festsetzungen einer öffentlichen Verkehrsfläche und einer Baugebietsfläche (SO) in diesem Bereich entsprechen der städtebaulichen Konzeption der Stadt Schifferstadt. Auf den öffentlichen Flächen soll nach derzeitiger Planung der neue, behindertengerechte Zugang zur Fußgängerunterführung der Bahn, Fahrradstellplätze einschließlich Ladestationen sowie ein Teil der privaten Erschließung hergestellt werden. Auf der SO-Fläche soll die Weiterführung der Erschließung, Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen, Stellplätze für Dienst- und Bereitschaftsfahrzeuge, sowie Flächen zur Versickerung und Baumpflanzungen realisiert werden.

Der Bebauungsplan kann auch im Falle einer Nicht-Freistellung von Bahnzwecken vollzogen werden:

- Die Erschließung des Plangebietes ist durch Anschluss an die Bahnhofstraße und die Robert-Schumann-Straße gesichert.
- Festgesetzte, überbaubare Flächen sind durch die gekennzeichneten Flächen nicht betroffen.
- Die Grundzüge der Abwägung öffentlicher und privater Belange sind nicht betroffen.

Für die größere Fläche, Flst.-Nr. 10765/112 wurde das bisherige Betriebsgebäude entsprechend der Auflagen der Bahn abgebrochen. Nach Rücksprache mit der Deutsche Bahn AG - DB Immobilien liegen nur alle Voraussetzungen vor, um für diese Fläche eine Entwidmung beim Eisenbahnbundesamt zu beantragen. Die Antragstellung erfolgt durch die DB Immobilien.



Blick auf Flst.-Nr. 10765/112 mit dem Bereich des abgebrochenen Betriebsgebäudes; im Vordergrund Verteilerkasten Flst.-Nr. 1076/114

Die kleinere Fläche, Flst.-Nr. 1076/114, ist durch einen Kabelverteilerkasten und eine Leitungsführung zur angrenzenden Bahnfläche belegt. Zudem soll über diese Fläche eine Zuwegung zur Bahnfläche sichergestellt werden. Zwischen der Bahn, dem Grundstückseigentümer und den Stadtwerken der Stadt Schifferstadt, besteht Einigkeit, den betreffenden Kabelverteiler auf die angrenzende Bahnfläche neben die bestehenden Bahnverteiler zu versetzen und die Leitungen entsprechend zu verlegen. Für das dann in Anspruch zu nehmende Bahngrundstück liegt bereits ein Gestattungsvertrag zwischen DB Netz AG und den Stadtwerken Schifferstadt vor.



Kabelverteilerkasten auf Flst.-Nr. 1076/114; im Hintergrund die bestehenden Verteiler auf Bahngelände

Der künftige Zugang ist durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan gesichert.

Nach Abschluss der Verlegung des Kabelverteilers und der dazugehörigen Leitungen kann auch für diese Fläche (Flst.-Nr. 1076/114) ein Antrag auf die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgen.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzung:

Es sind nur flache und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Gebäudefassaden unzulässig.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung an den Fassaden sind zulässig.

11.2 Werbeanlagen

Festsetzung:

- *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*
- *Innerhalb der Baugrenzen sind an den Gebäudeseiten zur Bahn und zur Bahnhofstraße insgesamt max. 2 Hinweisschilder / Schriftzüge) aus Einzelbuchstaben am Gebäude mit einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge von max. 20 m unterhalb der Attika zulässig.*
- *Außerhalb der Baugrenzen sind im Geltungsbereich max. 4 Hinweisschilder (z.B. als Stele in Zufahrts- oder Eingangsbereichen) zulässig. Sie dürfen eine Höhe von jeweils 2,50 m und eine Größe von 3,00 m² nicht überschreiten.*
- *Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen bzw. Hinweisschildern ist zulässig.*
- *Unzulässig sind Werbeanlagen / Hinweisschilder mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer, Displays oder Ähnliches. Akustische Werbung ist unzulässig.*
- *Beleuchtung und Leuchtmittel müssen die Anforderungen zum Insektenschutz entsprechend planungsrechtlicher Festsetzung Ziff.6 erfüllen*

11.3 Einfriedungen

Festsetzung:

Mit Ausnahme der erforderlichen Bahnsteigzugänge ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ein Metall- oder Drahtgitterzaun mit einer Höhe von mind. 1,60 und max. 2,00 zu errichten. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der nächstgelegenen Gehweg- oder Fahrbahnfläche.

Weitere Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der nächstgelegenen Gehweg- oder Fahrbahnfläche.

Als Material sind Hecken und offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun) mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die Unterkante von Zäunen ist mind. 10 cm über Geländeniveau (Durchlässigkeit für Kleintiere) zu errichten.

11.4 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Festsetzung:

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen dürfen nicht versiegelt werden. Auf diesen Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen und / oder extensiv gepflegte Kraut- und Grasraie anzulegen. Hierzu sind überwiegend Arten aus den Artenlisten der nachfolgenden Hinweise zu verwenden.

Begründung:

- **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Mit der Festsetzung von flachen und flach geneigten Dächern wird den Erfordernissen der geplanten Hauptnutzung (Verwaltungsgebäude) Rechnung getragen und gleichzeitig sowohl eine solare Nutzung als auch eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht. Mit den Festsetzungen zu Materialien und Farbgebung der Fassaden soll eine gestalterische Einbindung in die Umgebung gewährleistet und eine visuell störende Wirkung vermieden werden.
- **Werbeanlagen**
Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll sowohl der geplanten Nutzung als auch dem Gestaltungsanspruch der Stadt Schifferstadt bei der Neuordnung des Bahnhofsumfeldes Rechnung getragen werden. Insgesamt soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen, Überformungen der Fassaden und Störungen durch besondere Lichteffekte oder grelle Farben vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden. Im Sinne des Artenschutzes sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Mit den Festsetzungen werden zudem die Sicherheitsbelange des Bahnverkehrs berücksichtigt.
- **Einfriedungen**
Die Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind in Höhe und Art der Einfriedung festgesetzt. Damit soll dem Sicherheitsbedarf der künftigen Nutzungen Rechnung getragen werden, ohne diese von den öffentlichen Flächen und dem angrenzenden Gehweg optisch abzuriegeln und abzuschotten. Zugunsten des Artenschutzes sollen die Zäune nicht als unüberwindbare Barriere wirken, sondern insbesondere für Kleintiere durchlässig und passierbar sein. Vor diesem Hintergrund ist festgesetzt, dass die Unterkante der Zäune mindestens 10 m über Geländeniveau zu errichten ist.
- **Gestaltung der nicht bebauten Flächen**
Die Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen einer weiteren Versiegelung und Befestigung entgegenwirken, die Anlage von "Schottergärten" unterbinden und eine dauerhafte gärtnerische Gestaltung der Flächen sicherstellen. Insgesamt soll eine Versteinerung/Versiegelung der Garten- und Freiflächen und der damit verbundenen negativen Effekte vermieden werden. Mit Vegetationsflächen werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), für die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und für die Fauna (Lebensraum für Insekten) erreicht. Zudem werden Stickoxide und CO₂ absorbiert und Feinstaub gebunden.

Versiegelte und befestigte Flächen oder Stein- und Schottergärten hingegen bieten der Tier- und Pflanzenwelt praktisch keinen Lebensraum und wirken sich auf die Artenvielfalt negativ aus. Da oftmals Folien verwendet werden, um ein Durchwachsen von ungewünschten Pflanzen zu verhindern, gehen zusätzlich die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Der Niederschlag kann auf diesen vollversiegelten Flächen nicht versickern und wird üblicherweise der Kanalisation zugeführt. Dies kann im Falle der immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse zu einer Überlastung der Kanalisation und ggf. auch zu Überflutungen führen. Während Hitzeperioden können diese Flächen nicht zum Temperatenausgleich beitragen. Vielmehr speichern sie die Wärme und geben diese auch in der Nacht ab. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, den Flächenanteil befestigter und versiegelter Flächen zu minimieren und der Ausbreitung von "Schottergärten" entgegenzuwirken und somit die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Klima zu reduzieren

Mit der Festsetzung soll auch die gestalterische Einbindung der Grundstücke in die Umgebung sowie die Ausbildung möglichst zusammenhängender Grünbereiche mit den genannten positiven Wirkungen sicherzustellen.

12 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche des Baugebietes ist derzeit bereits vollständig erschlossen. Die betroffenen Grundstücke sind im Eigentum des Bauherrn und der Stadt Schifferstadt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13 Durchführung und Kosten

Zwischen der Stadt Schifferstadt und dem Bauherrn wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

14 Verzeichnis der Gutachten

- Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen, Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 15.06.2022
- Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept, Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 22.02.2023
- Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen "ehemaliges BePo-Gelände" und "Parkhaus Ziegeleistraße", Ingenieurbüro Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 27.06.2023
- Schallimmissionsprognose, Ingenieurgesellschaft Werner Genest und Partner mbH, Ludwigshafen, 20.06.2023
- Entwässerungskonzept einschl. Überflutungsnachweis, Hofmann_Röttgen, Landschaftsarchitekten, Limburgerhof, 14.02.2023