

STADT SCHIFFERSTADT

**BEBAUUNGSPLAN
und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

"Ehemaliges BePo-Gelände", Nr. 104

BEGRÜNDUNG
nach § 9 Abs. 1 BauGB

Fassung
vom 29.08.2022

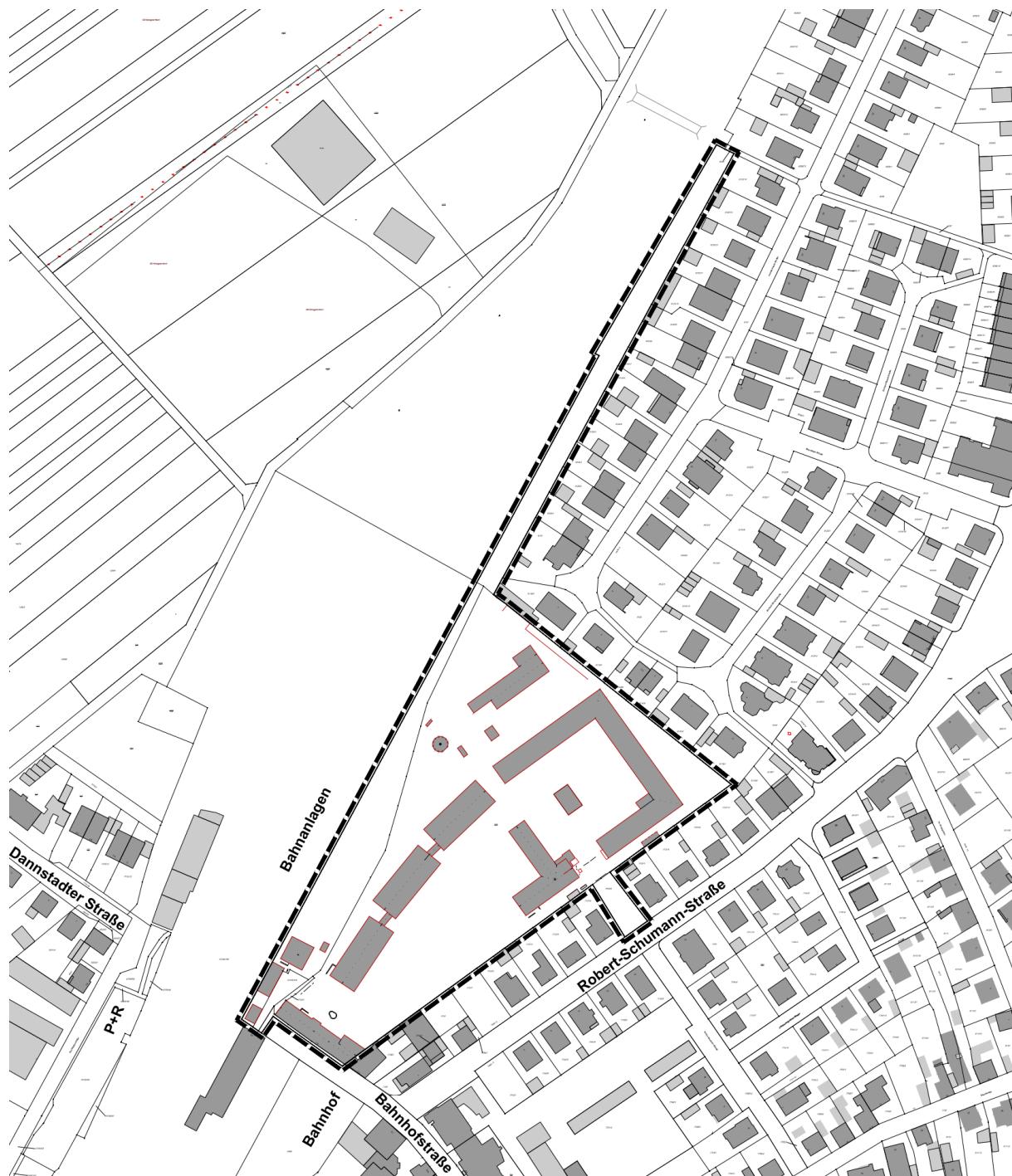
KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bisheriges Verfahren.....	5
3	Ziel der Planung.....	5
4	Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren	6
5	Chronologie	7
6	Flächennutzungsplan.....	8
7	Planungskonzeption.....	9
8	Umweltbelange	10
9	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
10	Örtliche Bauvorschriften.....	11
11	Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen.....	12
12	Durchführung und Kosten	12
13	Verzeichnis der Gutachten.....	12

1 Anlass der Planung

Gegenstand der Bebauungsplanung ist das Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei (BePo-Gelände), Bahnhofstraße Nr. 118, Flst.Nr. 7732/2, das Grundstück der bisherigen Zufahrt von der Robert-Schumann-Straße, Flst.Nr. 7737/6, Grundstücke der Deutschen Bahn im Bereich der Fußgängerunterführung und der vorhandenen Fahrradunterstände, mit den Flst.Nr. 7732/1 und 10765/105 sowie eine Teilfläche entlang der Bahn mit der Flst.Nr. 10765/106.



Abgrenzung des Bebauungsplans, ohne Maßstab

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 unvermietet 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 und zur Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und des S-Bahn Haltepunktes vorangetrieben.

Neben den Interessen des Eigentümers und der Deutschen Bahn wurden insbesondere die städtischen Planungsziele im Rahmen des Förderprojektes "Soziale Stadt" berücksichtigt.

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 Bahnhofsplatzes formuliert, mit den Zielen des Projektes "Soziale Stadt" und mit der Bahn abgestimmt.

Ein weiterer, 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 in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden (Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Parkhaus Ziegeleistraße", Nr. 45.1). In dem Verfahren für das geplante Parkhaus soll zudem die Unterbringung von Park-and-Ride-Stellplätzen geprüft werden. Durch ein verbessertes Park and Ride-Angebot sowie eine Verlagerung von vorhandenen Park-and-Ride-Plätzen auf dem Bahnhofsvorplatz soll die Grundlage für eine möglichst verkehrsreiche Platzgestaltung mit entsprechenden Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. Dieses Planungsziel hat auch im Projekt Soziale Stadt hohe Priorität.

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

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 auch einen zentralen Baustein des städtischen Projektes "Soziale Stadt" (vgl. Kapitel 7) und einen Anstoß für die städtebauliche Aufwertung der Bereiche nördlich der Bahn.

Für die Realisierung der Planungsvorstellungen auf dem ehemaligen BePo-Gelände ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplans wird zwischen der Stadt Schifferstadt und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach Paragraf 11 BauGB geschlossen.

2 Bisheriges Verfahren

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 der erforderlichen Parkierungsflächen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45.1, "Parkhaus Ziegeleistraße"). Vor diesem Hintergrund wurde nun auch der Aufstellungsbeschluss für das Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei erneut gefasst. Der Bebauungsplantitel wurde entsprechend angepasst und heißt nun Bebauungsplan Nr. 104 "Ehemalige Bereitschaftspolizei".

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 Dienstleistungsstandorts sowie für den Bau von Wohnungen. Ergänzend sind Einrichtungen der Lebenshilfe, eine Kindertagesstätte und/oder ergänzende Nutzungen wie Büro- und Coworking Arbeitsplätze möglich.

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 der östliche Teil voraussichtlich überwiegend dem Wohnen dienen wird. Neben der Neubebauung ist der Erhalt des Casinogebäudes vorgesehen.

Zwischen dem Wohnbereich im Osten, 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 Büro- und Dienstleistungszentrum soll überwiegend auf der Rückseite der Bahnanlagen (geplanter Parkhausstandort Ziegeleistraße) untergebracht werden. Für die geplante Wohnbebauung ist eine entsprechende Tiefgarage mit Zufahrt von der Robert-Schumann-Straße vorgesehen.

Mit der geplanten Entwicklung wird zwingend eine Modernisierung und Aufwertung der vorhandenen Fußgängerunterführung erforderlich. Die Flächen der neu geplanten Unterführung liegen teilweise im Bereich des Bebauungsplans, teilweise auf öffentlichen Flächen (Bahnhofstraße) und teilweise auf Flächen der Deutschen Bahn.

Mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf dem ehemaligen BePo-Gelände wird eine Aufwertung des gesamten Bahnhofsumfeldes sowie die Stärkung des S-Bahn Haltepunktes angestrebt.

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 werden im weiteren Verfahren 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	

frühzeitige Information der Öffentlichkeit	
frühzeitige Information der Behörden	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
öffentliche Bekanntmachung	
öffentliche Auslegung	
Beteiligung der Behörden	
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	
Bekanntmachung und Rechtskraft	

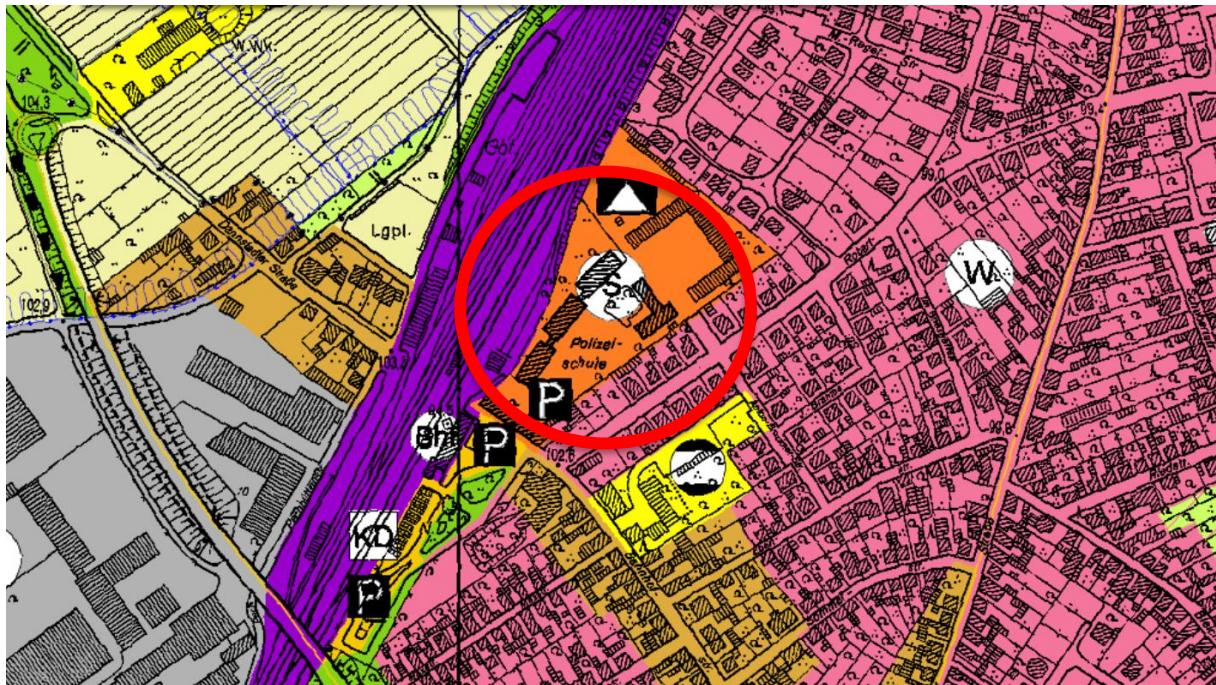
6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schifferstadt vom 22.04.2002 stellt die überplanten Flächen als Sonderbaufläche (S) "Polizeischule" 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 daher nicht erforderlich.

Weitere übergeordnete Planungen sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.



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

7 Planungskonzeption

Anstelle der bisherigen Bebauung sollen im südwestlichen Grundstücksbereich ein Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude und im südöstlichen Bereich eine Wohnbebauung und soziale Einrichtungen wie etwa die Lebenshilfe, eine Kindertagesstätte und/oder ergänzende Nutzungen wie Büro- und Coworking Arbeitsplätze entstehen. Die Planung für den letztgenannten Bereich ist derzeit noch in Entwicklung.

Die Schnittstelle zwischen den beiden genannten Bereichen wird eine interne Erschließung sein, die an die bisher vorhandene Zufahrt von der Robert-Schumann-Straße anschließt.

Insgesamt ist eine Höhenstaffelung der Gebäude vorgesehen, die sich im Nordosten an den Höhen der vorhandenen Wohnbebauung orientiert und dann in Richtung Bahnhofsvorplatz ansteigt. Das Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude ist mit überwiegend 4-5-Geschossen, zum Bahnhofsplatz mit 6 Geschossen geplant. An der Bahnhofstraße wird das Gebäude durch ein 2-geschossiges 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 Dienstleistungsgebäude, das Casino, die Wohnbebauung und die geplanten sozialen Einrichtungen sicher und bequem zu erreichen.

Das Kopfgebäude zum Bahnhofsplatz ist mit den geplanten 6 Geschossen 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.

Die erforderlichen Stellplätze für das Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude werden überwiegend im geplanten Parkhaus an der Ziegeleistraße (Bebauungsplanverfahren Nr. 45.1). Auf dem BePo-Gelände sind entlang der Bahn zusätzlich Stellplätze für Menschen mit Behinderung und für Dienstfahrzeuge vorgesehen. Der Stellplatzbedarf für die geplanten Wohnungen und sozialen Einrichtungen wird überwiegend in einer Tiefgarage 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.

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.

8 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.

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 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.

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 be-

reits bebaut und versiegelt und mit Ausnahme von randlichen Brach- und Sukzessionsflächen weitgehend versiegelt.

Für den Bereich des Bebauungsplans wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zu den Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Zusammenfassend stellt das Gutachten für potenziell betroffene Artengruppen fest:

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.

Reptilien

Innerhalb des Planungsgebietes konnten Mauereidechsen nachgewiesen werden, für die geeignete Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

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.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und öffentlich-rechtlich gesichert.

Prüfung von Alternativen

Nutzungsvarianten und unterschiedliche Bebauungskonzepte wurden bereits im Vorfeld des Bebauungsplans 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.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

werden im weiteren Verfahren ergänzt

10 Örtliche Bauvorschriften

werden im weiteren Verfahren ergänzt

11 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche des Baugebietes ist derzeit bereits vollständig erschlossen. Die betroffenen Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12 Durchführung und Kosten

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

13 Verzeichnis der Gutachten

wird im weiteren Verfahren ergänzt