

STADT SCHIFFERSTADT

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**"Parkhaus Ziegeleistraße", Nr. 45.1
I. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 45, "Misch- und Gewerbegebiet Dannstadter Straße"**

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung
vom 04.07.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bisheriges Verfahren.....	4
2.1	Planungen im Vorfeld des Bebauungsplans	4
2.2	Änderung der Bebauungsplanart	5
2.3	Änderung der Plangebietsabgrenzung	5
3	Ziel der Planung.....	6
4	Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren.....	7
5	Chronologie	8
6	Flächennutzungsplan.....	9
7	Planungskonzeption.....	9
8	Umweltbelange	10
8.1	Alternativenprüfung.....	11
8.2	Schutzgebiete.....	12
8.3	Artenschutz.....	12
8.4	Klima.....	12
8.5	Boden / Bodenschutz.....	13
8.6	Wasser / Grundwasser	14
8.7	Schall.....	14
9	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
9.1	Art der baulichen Nutzung	15
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	16
9.2.2	Grundflächenzahl	16
9.3	Bauweise	17
9.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
9.5	Tiefe der Abstandsflächen	18
9.6	Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche	18
9.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
9.8	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.....	19
9.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
9.9.1	Dachbegrünung	20
9.9.2	Fassadenbegrünung.....	20
9.9.3	Baumpflanzungen.....	20
10	Örtliche Bauvorschriften.....	21
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	21
10.2	Werbeanlagen	21
10.3	Einfriedungen	21
10.4	Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.....	21
11	Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen	23
12	Durchführung und Kosten	23
13	Verzeichnis der Gutachten	23

1 Anlass der Planung

Gegenstand der Bebauungsplanung ist eine ca. 6.000 m² große Grundstücksfläche an der Ziegeleistraße, unmittelbar östlich der Unterführung der Dürkheimer Straße. Der Geltungsbereich beinhaltet die bisherigen Flurstücke 6019/6, 6018/5, 6017/4, 6016/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 6015/3, 6009/4, 6010/1, 6001/3 und 6006/6 und eine Teilfläche der Ziegeleistraße (Flurst.-Nr. 6017/8). Die Fläche wird derzeit überwiegend zum Abstellen von gebrauchten Fahrzeugen genutzt und ist weitgehend versiegelt und teilweise durch ein Lagergebäude überbaut. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses mit einer maximalen Kapazität von ca. 690 Stellplätzen geschaffen werden. Das Parkierungsangebot soll insbesondere die erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung auf dem ehemaligen BePo-Gelände ermöglichen. Darüber hinaus wäre die Unterbringung von Park and Ride Parkplätzen als Ergänzung zu den bereits bestehenden Parkplätzen denkbar. Diese Möglichkeit ist derzeit jedoch noch in der Prüfung.

Bei der Neugestaltung des Bahnhofsbereichs 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.



Abgrenzung des Bebauungsplans, ohne Maßstab

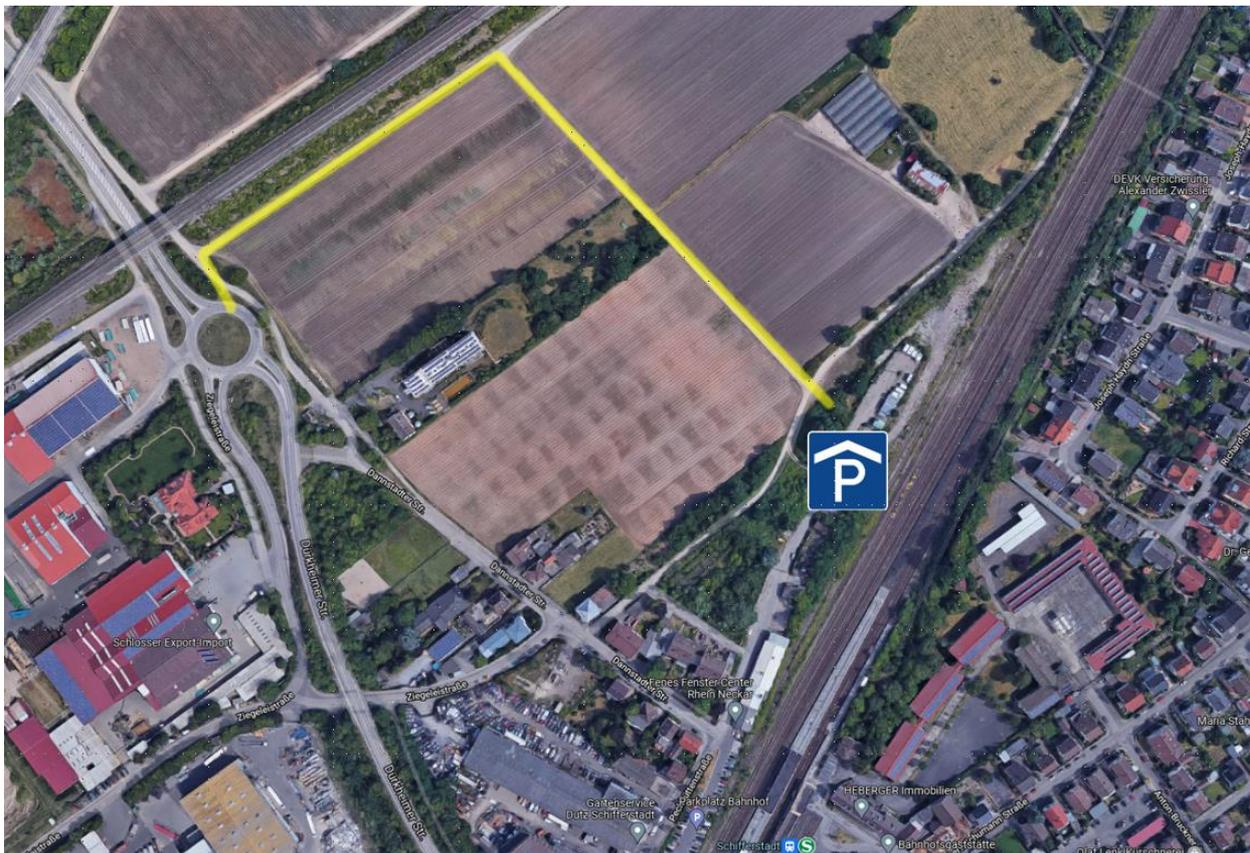
Die Stadt Schifferstadt sieht in der Überplanung der vorhandenen Gewerbefläche auch die Chance zur Aufwertung und Neuordnung der verbleibenden, südlich und östlich gelegenen Gewerbe- und Mischgebietsflächen.

Da der aktuelle Bebauungsplan Nr. 45, "Misch- und Gewerbegebiet Dannstadter Straße" in dem betreffenden Bereich recht enge Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Geschossflächenzahl, der Wand- und Gebäudehöhen sowie der Dachneigung und der Stellung der baulichen Anlagen festsetzt, ist das geplante Parkhaus nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund ist eine Teiländerung des vorhandenen Bebauungsplans durch das geplante Bebauungsplanverfahren erforderlich.

2 Bisheriges Verfahren

2.1 Planungen im Vorfeld des Bebauungsplans

Der Bau- und Verkehrsausschuss sowie der Stadtrat haben bereits im Juli 2021 über einen Standort für ein Parkhaus direkt an der Bahnlinie, nördlich der Dannstadter Straße beraten. Für diesen ursprünglich geplanten Standort, einschließlich der erforderlichen Zufahrts- und Erschließungsflächen, haben die Gremien einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.



Ursprünglich geplanter Standort auf Bahngelände, ohne Maßstab

Nachdem die Deutsche Bahn eine finale Entscheidung bezüglich des notwendigen Grundstücks zum Dezember 2021 zugesagt hatte und bis heute trotz mehrfacher Nachfragen keine Entscheidung absehbar ist, soll der ursprünglich geplante Parkhausstandort auf der Bahnfläche nicht weiterverfolgt werden.

Bei diesem Standort wären umfassende Erschließungsmaßnahmen, einschließlich eines neuen Anschlusses an den bestehenden Kreisverkehrsplatz in der Dürkheimer Straße mit

entsprechenden Eingriffen in Natur- und Landschaft (Straßenverlauf innerhalb der Wasserschutzzone II und unmittelbar entlang der Wasserschutzzone I, Eingriff in bereits hergestellte Ausgleichsflächen etc.) verbunden gewesen.

Vor diesem Hintergrund hat der Investor/Bauherr zusammen mit der Stadt Schifferstadt nach einem alternativen Standort für das Parkhaus gesucht. Die Grundstücksflächen für den alternativen Standort konnten zwischenzeitlich durch den Investor/Bauherrn erworben werden.

Im Vergleich zum ursprünglichen Standort auf dem Bahngelände hat der nun gewählte Standort in der Ziegeleistraße und die Nutzung einer bereits erschlossenen und bebauten Gewerbefläche deutliche Vorteile:

- Kein neuer Anschluss am Kreisverkehrsplatz erforderlich,
- keine neuen Straßen- oder Erschließungsflächen erforderlich,
- kurze Zufahrt durch das Gewerbegebiet, ohne Belastung von Wohnbereichen,
- keine Eingriffe in Natur und Landschaft, keine weitere Versiegelung,
- Lage außerhalb der Schutzzonen des Wasserschutzgebietes,
- keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2.2 Änderung der Bebauungsplanart

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Aufgrund der recht konkreten, grundstücksbezogenen Projektabsicht sollte das Verfahren ursprünglich als vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend § 12 BauGB durchgeführt werden. Der Investor/Bauherr hatte vor Einleitung des Verfahrens einen entsprechenden Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Schifferstadt eingereicht und sich bereit erklärt, mit der Stadt Schifferstadt einen Vertrag zur Durchführung und zur Übernahme der Kosten abzuschließen.

Qualifizierter Bebauungsplan

Derzeit kann der langfristig notwendige Stellplatzbedarf nicht abschließend geklärt werden. Dies betrifft unter anderem die Unterbringung von P+R Stellplätzen, die auch von Bezuschussungs-/Förderungsmöglichkeiten abhängig sind. Der Bebauungsplan soll daher die Möglichkeit bieten, das geplante Gebäude in zwei Bauabschnitten zu errichten. Falls der zweite Bauabschnitt langfristig nicht erforderlich sein sollte, sieht der Bebauungsplan auf der verbleibenden, überbaubaren Fläche auch die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in untergeordnetem Umfang vor, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vor diesem Hintergrund sind die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend § 12 Abs. 1 BauGB nicht mehr gegeben. Die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist kann nicht gewährleistet werden und das Verfahren ist angesichts einer alternativen Nutzungsoption nicht ausreichend konkret.

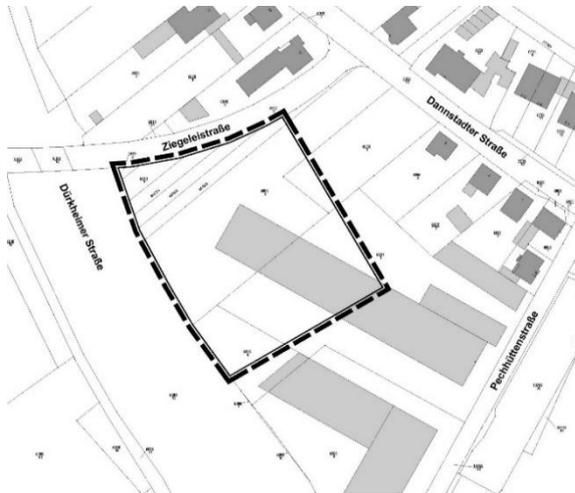
Der Investor/Bauherr hat daher darum gebeten, die Bebauungsplanart entsprechend zu ändern. Anstelle des ursprünglich erforderlichen Durchführungsvertrages tritt nun ein städtebaulicher Vertrag mit entsprechenden Kostenregelungen und Verpflichtungen. Der Beschluss zur Änderung des Verfahrens wird mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB herbeigeführt.

2.3 Änderung der Plangebietsabgrenzung

Die zum Aufstellungsbeschluss vorgelegte Abgrenzung des Bebauungsplans muss für das weitere Verfahren geändert werden, da ein qualifizierter Bebauungsplan zwingend eine "örtliche Verkehrsfläche" beinhalten muss (§ 30 Abs. 1 BauGB), aus diesem Grund wurde die nördlich des ursprünglichen Abgrenzungsbereiches liegende Ziegeleistraße mit aufgenommen. Zudem soll im Rahmen des erforderlichen Teilabbruchs der Gewerbehalle Pechhüttenstraße Nr. 4 ein bestehender Aufzug erhalten bleiben, dies konnte durch eine Anpassung der Abgrenzung im Südosten des Gebietes erreicht werden. Die Plangebietsabgrenzung wird daher in diesem Bereich unter

Beibehaltung der Grundstücksgröße entsprechend angepasst. Die überbaubare Fläche wird in diesem Bereich ebenfalls angepasst. Insgesamt verringert sich die Grundfläche des Parkhauses um ca. 160-170 m² zugunsten des Grün- und Freiflächenanteils.

Die bisherigen Untersuchungen zum Verkehr, zum Schall sowie zur Grünplanung und Entwässerung bleiben von der Änderung weitgehend unberührt, und wurden zwischenzeitlich 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:

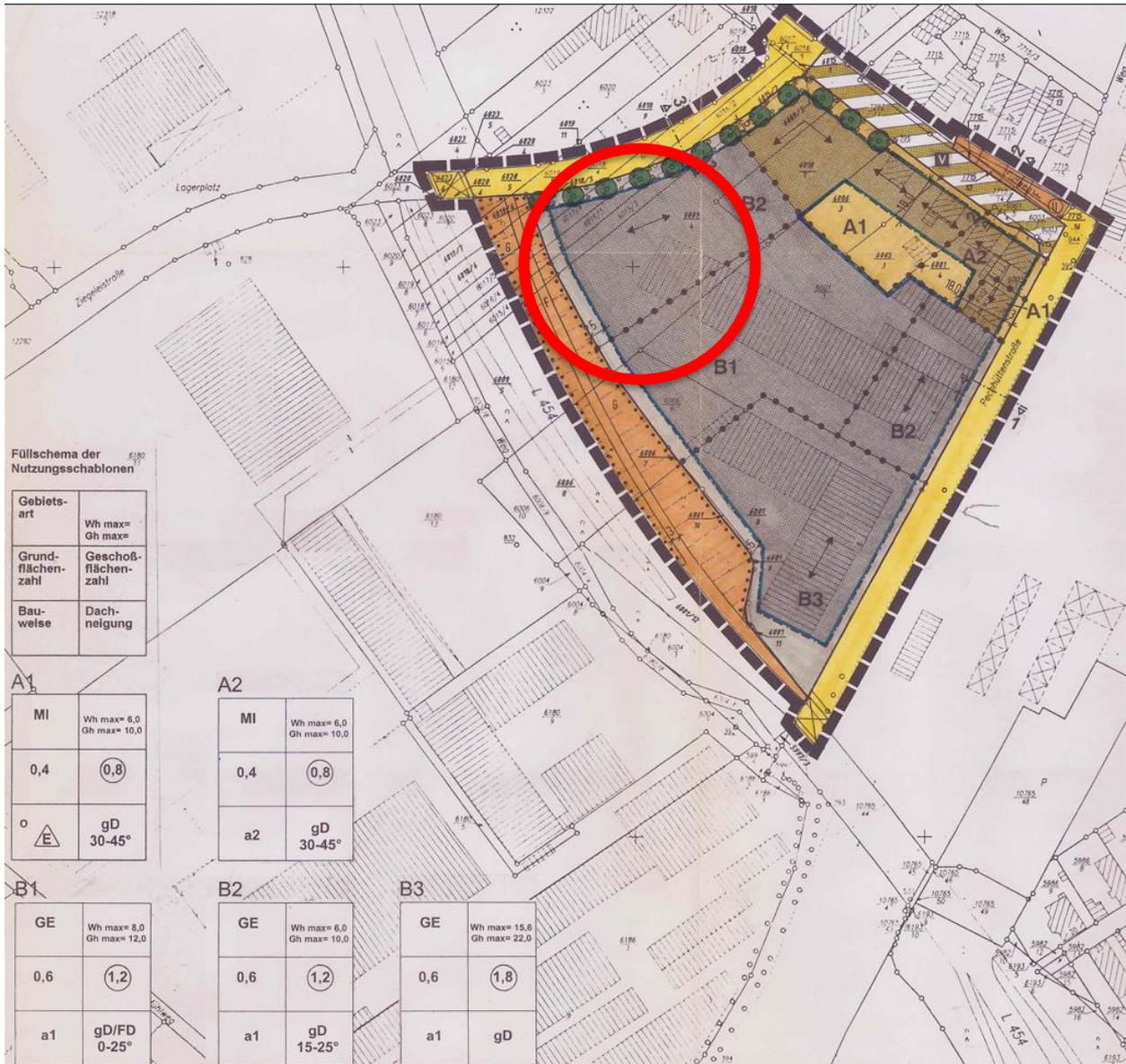
- Eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere als Voraussetzung zur Umgestaltung und Aufwertung des Bahnhofsumfeldes,
- 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 im Rahmen des Bebauungsplans "ehemaliges Bepo-Gelände",
- 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 Parkhauses mit insgesamt ca. 690 Stellplätzen.

Das Stellplatzangebot dient insbesondere dem Stellplatznachweis für die geplanten Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei. Abhängig von der Bezuschussungsfähigkeit von Park-and-Ride-Stellplätzen sollen in dem geplanten Parkhaus ggf. auch öffentliche Stellplätze untergebracht werden.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren

Das betroffene Grundstück liegt an der Ziegeleistraße, unmittelbar östlich der Unterführung der Dürkheimer Straße und umfasst eine Fläche von ca. 6.000 m². Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 45, "Misch- und Gewerbegebiet Dannstadter Straße".



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr.45, "Misch- und Gewerbegebiet Dannstadter Straße" vom 19.09.1998, ohne Maßstab

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB scheidet aus, da durch die Abweichungen von den festgesetzten Gebäudehöhen, der Geschößflächenzahl, der Dachneigung und der Stellung der baulichen Anlagen zum Teil die Grundzüge der Planung berührt werden. Für die Genehmigung des geplanten Parkhauses ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes und damit eine Teiländerung des vorhandenen 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 Investors/Bauherrn 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	25.08.2022
frühzeitige Information der Öffentlichkeit	19.09. - 19.10.2022
Bürgerinformationsveranstaltung	20.09.2022
frühzeitige Information der Behörden	mit Schreiben vom 02.09.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
öffentliche Bekanntmachung	
öffentliche Auslegung	
Beteiligung der Behörden	
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	

Bekanntmachung und Rechtskraft

6 Flächennutzungsplan

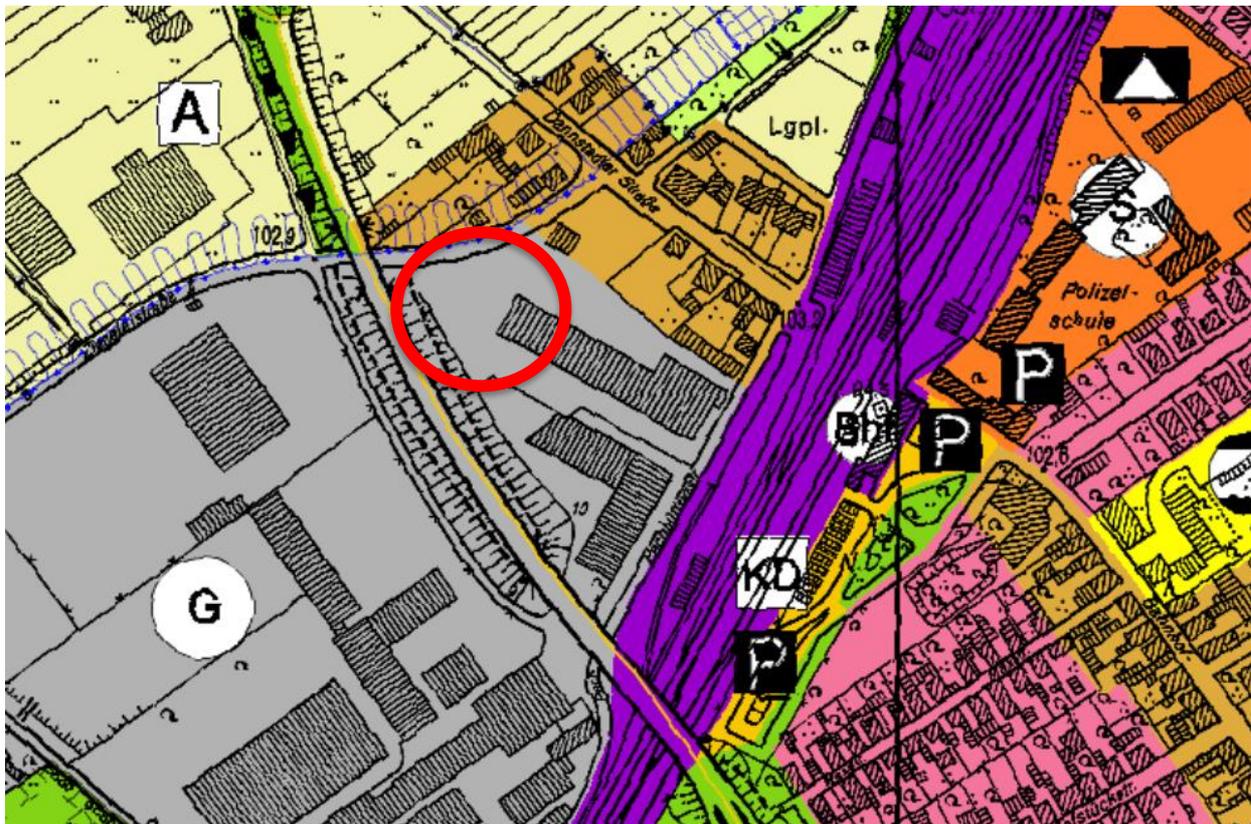
Der Flächennutzungsplan der Stadt Schifferstadt vom 22.04.2002 stellt die überplante Fläche als gewerbliche Baufläche (G) entsprechend §1 Abs. 1 BauNVO dar.

Die nördlich gelegenen Grundstücke jenseits der Ziegeleistraße sowie die östlich gelegenen Grundstücke sind als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Alle weiteren Flächen der näheren Umgebung sind ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht mit der geplanten Nutzungsart "Sonstiges Sondergebiet" (SO), Zweckbestimmung Parkhaus" von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst.

Weitere übergeordnete Planungen sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.



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

7 Planungskonzeption

Anstelle der bisherigen Bebauung und der Nutzung als Abstellplatz für Gebrauchtfahrzeuge soll ein Parkhaus entstehen, das überwiegend dem Stellplatzbedarf für die geplante Neuordnung und Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei dient. In Abhängigkeit von der Förderungsfähigkeit sollen auch Park-and-Ride-Stellplätze angeboten werden. Des Weiteren wird derzeit die Möglichkeit der Schaffung von P&R-Stellplätzen innerhalb des Parkhauses geprüft

Das Parkgebäude ist so konzipiert, dass die Ein- und Ausfahrt von der Ziegeleistraße unmittelbar nach der Unterführung der Dürkheimer Straße erfolgt. Damit bleiben Bereiche mit Wohngebäuden und schützenswerten Nutzungen weitgehend frei von zusätzlichen Belastungen durch zu- und abfahrende Fahrzeuge.

Die Ausrichtung des Gebäudes orientiert sich am Böschungsverlauf der Dürkheimer Straße (L 454). Damit wird eine flächensparende Nutzung der Gewerbeflächen, ein gewisser Abschirmeffekt gegenüber den Verkehrsräuschen auf der Dürkheimer Straße sowie ein möglichst großer Abstand zu den Wohngebäuden in der Dannstadter Straße erreicht.

Die Fußwegeverbindung führt über die vorhandenen Gehwege in der Ziegeleistraße und der Dannstadter Straße zur vorhandenen Fußgängerunterführung und zur Südseite des Bahnhofs. Die Entfernung vom Ausgang des Parkhauses zur vorhandenen Fußgängerrampe beträgt ca. 120 m und ist damit geringer als die Entfernung vom ursprünglich geplanten Parkhausstandort auf dem Bahngelände.

Das Parkhaus ist flächensparend und benutzerfreundlich geplant. In einem Teilbereich des Parkhauses sollen Stellplätze mit Ladestationen für Elektromobilität sowie Stellplätze für Menschen mit Behinderung angeordnet werden. Das gesamte Parkierungsangebot wird für eine Ausstattung mit Ladestationen vorbereitet.

Zur Stromversorgung der Ladestationen soll ein möglichst hoher Anteil von selbst erzeugtem Strom mittels Photovoltaikanlagen auf dem Dach und ggf. an Teilen der Fassade bereitgestellt werden. Die Festsetzungen zu Begründermaßnahmen auf Dachflächen und oder an Fassadenflächen sind entsprechend darauf abgestimmt.

Entgegen den ersten überschlägigen Annahmen können die Fassaden des Parkhauses nach den konkreten Berechnungen des Schallgutachtens weitgehend offen gestaltet werden.

Die maximalen Wandhöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Nach derzeitiger Planung sind im westlichen Teil des Gebäudes (im Bebauungsplan Kennzeichnung WH1) ca. 520 Stellplätze möglich, im östlichen Teil des Gebäudes (im Bebauungsplan Kennzeichnung WH2) ca. 170 Stellplätze. Insgesamt ist somit eine maximale Kapazität von ca. 690 Stellplätzen möglich. Nach der derzeitigen Hochbauplanung kann der östliche Bereich (WH2) zu einem späteren Zeitpunkt als zweiten Bauabschnitt errichtet werden. Falls langfristig die Kapazität von ca. 170 Stellplätzen im zweiten Bauabschnitt nicht erforderlich sein sollte, kann in diesem Bereich unter Einhaltung der überbaubaren Flächen und der maximalen Gebäudehöhen eine gewerbliche Nutzung realisiert werden, die das Wohnen nicht wesentlich stört.

Entsprechend des zwischenzeitlich vorgelegten Entwässerungskonzeptes (vgl. Kapitel 8 Umweltbelange) kann der gesamte Niederschlag auf den Baugrundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden.

Die durch das Gebäude überbaute Grundstücksfläche beträgt ca. 55 % des Grundstücks und entspricht damit den Regelungen (Grundflächenzahl max. 0,6) des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45.

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.

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 kleinen punktuellen Brach- und Sukzessionsflächen gewerblich genutzt.



Nutzung der Bebauungsplanfläche im Juni 2023



Artenschutzrechtliche Belange wurden fachgutachterlich ermittelt und bewertet (vgl. Kap. 8.3).

Standort- und Erschließungsalternativen für das geplante Bauvorhaben wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Standorts auf dem Bahngelände geprüft. Weitere Alternativen ergeben sich in Anbetracht der projekt- und grundstücksbezogenen Planung sowie der bereits vorhandenen Erschließung nicht.

Durch das Bauvorhaben sind Veränderungen der Verkehrs- und Geräusentwicklung zu erwarten. Diese wurden gutachterlich ermittelt, bewertet und in der Planung berücksichtigt.

Die Zufahrt zum geplanten Parkhaus erfolgt über den Kreisverkehrsplatz in der Dürkheimer Straße im Norden und die Ziegeleistraße entlang von vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen. Die geplante Ein- und Ausfahrt des Parkhauses erfolgt unmittelbar nach der Unterführung der Dürkheimer Straße.

Mit dieser Verkehrsführung und der Zufahrt werden Beeinträchtigungen von Wohngebieten und Wohngebäuden durch Verkehr und Verkehrslärm so weit wie möglich vermieden. Insgesamt sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten.

8.1 Alternativenprüfung

Für den Standort und die Erschließung des Parkhauses wurden bereits vor dem Bebauungsplanverfahren für einen alternativen Standort auf dem Bahngelände verschiedene Varianten geprüft. Der nun gewählte Standort ist deutlich flächensparender und bodenschonender und kann über bereits bestehende Straßen innerhalb der vorhandenen Gewerbegebiete erfolgen. Auch wird, anders als bei dem untersuchten Alternativstandort, keine bestehende Wohnbebauung durch den zu erwartenden Verkehrslärm beeinträchtigt. Weitere Alternativen ergeben sich in Anbetracht der erforderlichen fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs und der dort geplanten Vorhaben nicht.

8.2 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. 2,7 km.
- Das Vogelschutzgebiet VSG Nr. 6616-402 "Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hahnhofen" liegt ebenfalls in einer Entfernung von ca. 1,8 km.
- Das Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 7300-27 "Rehbach-Speyerbach" liegt südlich der Ingelheimer Straße in einer Entfernung von ca. 1,1 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 1,6 km nördlich des Bauvorhabens.
- Darüber hinaus gibt es in der weiteren Umgebung keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützten Biotope.

8.3 Artenschutz

Zur Ermittlung und Bewertung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt.¹ Im Ergebnis konnte ein Vorkommen streng geschützter Arten aus den Gruppen "Brutvögel", "Reptilien" (insbesondere Mauereidechsen) sowie "Fledermäuse" grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen Nachuntersuchungen wurden mit dem Beginn der Brutzeit 2023 eingeleitet. Die Nachuntersuchung der Artengruppe "Vögel" ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Bei 3 Untersuchungsterminen im Frühjahr 2023 konnte keine Betroffenheit festgestellt werden.

Im Sommer 2023 erfolgt die Nachuntersuchung von potenziellen Fledermausquartieren. Hier liegen derzeit noch keine Ergebnisse vor.

Dies gilt auch für die Erfassung von Mauereidechsen, die erst nach weitgehender Räumung der Lager- und PKW-Abstellflächen durchgeführt werden kann. Aufgrund der wenig geeigneten Strukturen, der Bodenbeschaffenheit und der Nutzung des Gebiets wird allenfalls eine geringe Anzahl Mauereidechsen erwartet. Diese geringe Zahl kann auf die für den Bebauungsplan "Ehemaliges BePo-Gelände" bereits angelegte Ausgleichsfläche, ca. 800 m nordöstlich gelegen, umgesiedelt werden. Hier ist für die wenigen, zu erwartenden Tiere bereits eine ausreichend große Fläche mit entsprechenden Habitatstrukturen entstanden.

Unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 14.04.2023 und der Annahme einer Worst-Case-Betrachtung berücksichtigt der Bebauungsplan die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen. Hier sind insbesondere Festsetzungen zur Minimierung und Vermeidung von Versiegelung, zu Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, insektenschonender Beleuchtung, Durchlässigkeit von Zäunen für Kleintiere sowie zu Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse festgesetzt.

8.4 Klima

Durch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zu Baumpflanzungen und zu versickerungsfähigen Flächen sowie durch das Regenwasserkonzept wird die sommerliche

¹ Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 09.02.2023

Aufheizung und Wärmespeicherung vermieden bzw. reduziert. Weiterhin wird durch die Festsetzung von Photovoltaikerelementen auf mindestens der Hälfte der Dachflächen zur Minderung der CO₂ und Schadstoffemissionen beigetragen. Der erzeugte Strom soll direkt den parkenden Fahrzeugen vor Ort zur Verfügung gestellt werden.

Insgesamt sind aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes sowie der bereits bestehenden baulichen Nutzung keine negativen klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten.

8.5 Boden / Bodenschutz

Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die vorangegangene bauliche Nutzung und die damit verbundene anthropogene Überformung bereits stark eingeschränkt bzw. verloren gegangen. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher sehr gering sein. Mit der geplanten Bebauung kommt es insgesamt zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden. Die Inanspruchnahme einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche entspricht in hohem Maße dem Gebot des Baugesetzbuches hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Fachmodul Bodenschutzkataster, sind im Bereich des Bebauungsplans die Flurstücke 6009/4 und 6015/3 als bodenschutzrelevante Fläche erfasst. Die Fläche ist als "potentielle Verdachtsfläche hinreichend eingestuft".

Da die bodenschutzrechtliche Relevanz der Fläche bei Fach- und Genehmigungsbehörden, bei der Stadt Schifferstadt und dem Eigentümer bekannt und dokumentiert ist, wird auf eine Kennzeichnung im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet.

Durch das Abstellen, die Lagerung und Verwertung von Kraftfahrzeugen und Fahrzeugteilen (vgl. Fotos Kap. 8) ist mit oberflächennahen Bodenverunreinigungen, insbesondere durch Tropfverluste zu rechnen.

Im weiteren Verfahren werden die betroffenen Flächen umwelttechnisch erkundet. Ein entsprechendes Fachbüro² wurde bereits beauftragt und ist derzeit in der Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zur Vorgehensweise und zum Untersuchungsumfang.

Nach Auskunft der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist eine aktuelle Lagerung prüfpflichtiger Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen nicht bekannt. Ebenso sind überwachungsspflichtige Anlagen bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde nicht registriert.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die vermuteten Verunreinigungen im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen ausgehoben und entsorgt werden müssen.

Der Grundwasserstand liegt bei ca. 4 m unterhalb der Geländeoberfläche.

Versickerung

Unter den Auffüllungen wurden "feinsandige Schluffe mit Zwischenschichten aus Mittelsanden sowie Mittelsande in Wechsellagerung mit schluffigen Feinsanden bzw. feinsandige Schluffe" festgestellt. Für die Regenwasserversickerung ist daher von einem ungünstigen Durchlässigkeitsbeiwert (kf) auszugehen. Dies wurde im Rahmen des vorliegenden Entwässerungskonzeptes berücksichtigt.³

² Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler

³ Entwässerungskonzept einschl. Überflutungsnachweis, Hofmann_Röttgen, Landschaftsarchitekten, Limburgerhof, 14.02.2023....

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Erkenntnisse zu einer möglichen Kampfmittelbelastung vor. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Überprüfung bzw. Freistellung von Kampfmitteln zu erbringen.

8.6 Wasser / Grundwasser

Fließende oder stehende Gewässer sind von der Bebauungsplanung nicht betroffen. Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Flächen mit Hochwassergefährdung. Die Höhe des Grundwassers liegt etwa 4 m unterhalb des vorhandenen Geländes. Auf der Grundlage der aktuellen Parkhausplanung wurde ein detailliertes Entwässerungskonzept einschließlich Überflutungsnachweis erstellt.⁴

Das Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich mit der SGD-Süd, Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abgestimmt. Da eine vollständige, flächige Versickerung über die belebte Bodenzone aufgrund des Durchlässigkeitsbeiwertes und der verfügbaren Flächen nicht realisierbar ist, wurde eine Kombination von Dachbegrünung, Muldenrigolen, unterirdischen Rigolen sowie oberflächiger Versickerung in Vegetationsflächen vorgesehen. Die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern und somit dem Grundwasser zuzuführen werden eingehalten. Eine Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalsystem ist nicht vorgesehen.

Auswirkungen auf das Grundwasser oder Beeinträchtigungen der Gebäude durch das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

8.7 Schall

Die im Rahmen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen (Parkhaus und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe in untergeordnetem Umfang) wurden schalltechnisch untersucht.⁵ Grundlage ist das Verkehrsgutachten zu den Bebauungsplanverfahren "Parkhaus Ziegeleistraße" und "ehemaliges Bepo-Gelände" sowie eine beispielhafte Parkhausplanung mit weitgehender Ausschöpfung der festgesetzten Gebäudehöhen und Grundflächen. Berücksichtigt wurde auch die Option einer Realisierung in zwei Bauabschnitten und einer optionalen, untergeordneten gewerblichen Nutzung entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung.

Danach können unzumutbare Störungen im angrenzenden Gewerbe- und Mischgebiet sowie den Wohn- und Bürogebäuden in der näheren Umgebung unter der Verwendung von Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine Vorbelastung aus bereits vorhandenen Betrieben der Umgebung muss nicht berücksichtigt werden, da die Zusatzbelastung mehr als 6 dB (A) unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert liegt. Es konnte nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags um mind. 18 dB (A) und nachts um mind. 7 dB (A) unterschritten werden, wenn beispielsweise die Decken absorbierend verkleidet werden. Das Irrelevanzkriterium der TA Lärm wird damit erfüllt.

Eine konkrete Festsetzung der Absorptionsflächen und Materialien ist nach der Empfehlung des Gutachters nicht erforderlich, da die exakte Ausgestaltung von der späteren nächtlichen Belegung und des entsprechenden Nutzerkreises abhängig ist (Anordnung der Parkplatzflächen für Verwaltung, Büro, Park and Ride und Wohnungen) und eine entsprechende Lärminderung auch durch alternative Maßnahmen zu erreichen ist. Beispielsweise könnte auf eine Deckenabsorption in solchen Ebenen verzichtet werden, in denen eine nächtliche Nutzung ausgeschlossen werden kann, zum Beispiel für die Nutzung der Verwaltung.

Ein detaillierter Nachweis ist auf der Grundlage der weiteren Hochbauplanung im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

⁴ Entwässerungskonzept einschl. Überflutungsnachweis, Hofmann_Röttgen, Landschaftsarchitekten, Limburgerhof, 14.02.2023...

⁵ Schallimmissionsprognose, Ingenieurgesellschaft Werner Genest und Partner mbH, Ludwigshafen, 21.06.2023

Auswirkungen aus der Umgebung auf künftige Vorhaben im Bebauungsplangebiet sind nicht relevant. Derzeit bereits vorhandene Immissionen aus dem vorhandenen Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt, Fahrzeuglagerung und Verwertung) entfallen bei Umsetzung der Bebauungsplanziele.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Parkhaus

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Parkhaus" dient vorrangig der Unterbringung von Stellplätzen auf mehreren Geschossen, insbesondere für PKW.

Zusätzlich sind in Verbindung mit der Haupteinrichtung untergeordnete und dienende Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

In untergeordnetem Umfang sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese sind ausschließlich im Bereich der mit "WH 2" gekennzeichneten Fläche zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung orientieren sich

- an den städtebaulichen Zielen und der Festsetzungsthematik des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45 (mit Ausnahme der Gebietsart und der Gebäudehöhen),
- an der konkreten Erschließungs- und Grundstückssituation,
- an der bisherigen Entwicklung des Gewerbe- und Mischgebietes "Ziegeleistraße" und insbesondere
- an dem Stellplatzbedarf, der durch den Bebauungsplan "ehemaliges BePo-Gelände" sowie die geplanten Maßnahmen im Rahmen der Aufwertung des Bahnhofsstandortes vorgesehen sind.

Weiterhin soll der Bebauungsplan, in Abhängigkeit von Bezuschussungs- und Förderungsmöglichkeiten für P+R Stellplätze dienen und damit den ÖPNV und den S-Bahnhaltepunkt Schifferstadt stärken.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung hat sich herausgestellt, dass kurz- bis mittelfristig keine sonstigen Parkhausstandorte im Umfeld des Bahnhofs verfügbar oder geeignet sind. Das Plangebiet soll deshalb vorrangig dem Parkgebäude dienen. Vor diesem Hintergrund wurde ein "Sonstiges Sondergebiet-Parkhaus", festgesetzt. Untergeordnete, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sind nur auf einer definierten Teilfläche zulässig, falls der zweite Bauabschnitt des geplanten Parkhauses langfristig nicht erforderlich sein sollte. Durch die gewählte Gebietsart soll der Standort des Parkhauses sichergestellt und im Grundsatz die städtebauliche Ordnung der Umgebung berücksichtigt und weiterentwickelt werden.

Mit der weitgehenden Unterbringung von Stellplätzen auf der Nordseite der Bahn verfolgt die Stadt Schifferstadt auch eine Entlastung der vorhandenen Wohnquartiere südlich der Bahn von Verkehr und Parkierungsflächen (vgl. Kapitel 1 und 2.1.) Allgemein geht mit der Etablierung von Stellplatz- und Parkierungsflächen ein hoher Flächenbedarf einher, der durch ein mehrgeschossiges Parkhaus deutlich minimiert werden kann.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- *Höhe der baulichen Anlagen*
- *Grundflächenzahl (GRZ)*

9.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung:

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

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Wandhöhe (WH) festgesetzt.

Festgelegt werden folgende maximal zulässige Wandhöhen:

- *Wandhöhe 1 (WH 1) max. 14,00 m*
- *Wandhöhe 2 (WH 2) max. 19,00 m*

Die Wandhöhe wird ab der Bezugshöhe (BZH) bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) gemessen.

Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeintrag mit 103,00 m ü.NHN festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen für die erforderlichen Treppenhäuser ist bis zu 1,50m zulässig.

Für Dachaufbauten und technische Anlagen sowie Anlagen für die solare Strom- oder Wärmezeugung ist bis zu 1,50 m zulässig, wenn die entsprechenden Anlagen einen Abstand von mind. 1,00 m zur Außenwand einhalten.

9.2.2 Grundflächenzahl

Festsetzung:

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie 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. Städtebauliches Ziel ist die Errichtung eines flächensparenden, mehrgeschossigen Parkhauses. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen liegt daher deutlich über den festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 45 "Misch- und Gewerbegebiet Dannstadter Straße". Die derzeit festgesetzten Höhen (B-Plan Nr. 45), liegen im überplanten Bereich zwischen 6 und maximal 12 m. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die maximalen Höhen gestaffelt festgesetzt. Der mittlere und westliche Gebäuderiegel entlang des Damms der Landesstraße (Dürkheimer Straße) ist mit maximal 19 m festgesetzt, der nordöstliche Riegel mit Rücksicht auf das vorhandene Mischgebiet mit maximal 15 m. Aufgrund der benachbarten Dammlage, der Besonnungssituation und der überwiegend gewerblich geprägten Umgebung sind keine unzumutbaren Störungen durch die Höhenentwicklung bzw. durch zusätzliche Verschattung zu befürchten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans. Derzeit ist das Grundstück entgegen der Bebauungsplanfestsetzung fast vollständig überbaut und versiegelt. Mit der Festsetzung einer GRZ von max. 0,6 bleibt der Bebauungsplan deutlich unterhalb der empfohlenen Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Sondergebiete (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Weiterhin wird mit den Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von Flächen, den kompensatorisch wirkenden begrünten Dach- und Fassadenflächen, den Baumpflanzungen sowie den erforderlichen Retentionsflächen eine deutliche 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 in § 17 Abs. 1 BauNVO empfohlene Obergrenze für die Baumassenzahl (BMZ) beträgt nach derzeitiger Planung eines Vollausbaus des Parkhauses ca. 8,5 und liegt damit unterhalb des in §17 BauNVO genannten Orientierungswertes von 10,0.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO empfohlene Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt nach derzeitiger Planung eines Vollausbaus des Parkhauses ca. 3,1 und liegt damit oberhalb des in §17 BauNVO genannten Orientierungswertes von 2,4.

Der Stellplatzbedarf, der im Zuge der baulichen Entwicklung rund um den Bahnhof entsteht, soll möglichst flächen- und ressourcenschonend untergebracht werden. Dazu steht nur eine begrenzte Grundstücksfläche von ca. 6.000 m² zur Verfügung, so dass das geplante Stellplatzangebot und ggf. P&R Stellplätze mehrgeschossig untergebracht werden.

Die mögliche Überschreitung des Orientierungswertes der GFZ entspricht dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen, bodenschonenden Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen und überbauten Gewerbegebietes, entlang des Straßendamms der Dürkheimer Straße.

Gegenüber dem derzeitigen Zustand sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da bereits heute der überplante Bereich weitgehend überbaut und fast vollständig befestigt und versiegelt ist. Negative Auswirkungen werden zudem durch Festsetzungen von Pflanzflächen, Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung, Vermeidung von Versiegelung und Artenschutzfestsetzungen zumindest teilweise kompensiert.

Trotz der Überschreitung des GFZ-Orientierungswertes sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie etwa mangelhafte Belichtung oder Belüftung zu erwarten. Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung können sicher eingehalten werden. Der Mindestabstand zum östlich angrenzenden Mischgebiet wird durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche definiert und liegt zwischen ca. 15 und 23 m. Der Abstand zum bestehenden Mischgebiet beträgt damit ein Vielfaches des gesetzlich erforderlichen Abstandes.

9.3 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 das geplante Parkhaus voraussichtlich eine Gesamtlänge von ca. 70 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. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 45.

Diese grundsätzliche Form des langgestreckten Baukörpers entspricht der Planungsabsicht, insbesondere den höheren Teil des Baukörpers entlang des Damms der Dürkheimer Straße zu entwickeln. Die südlich angrenzende, gewerblich genutzte Halle hat derzeit eine Länge von ca. 110 m und auch nach dem geplanten Teilabriss noch eine Länge von über 60m. Die Bauweise entspricht damit der bereits vorhandenen Prägung.

9.4 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.

Begründung:

Die Festsetzung der Baugrenze entlang der Ziegeleistraße und entlang der Dürkheimer Straße ist in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt und entspricht den bisherigen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 45. Im südlichen Bereich ist die Baugrenze mit 3 m Abstand

von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Entlang der östlichen Grenze verläuft die Baugrenze aufgrund des benachbarten Mischgebietes in einem größeren Abstand. Hier beträgt der Abstand zwischen ca. 15 m und ca. 23 m. Diese Fläche bleibt weitgehend der grünordnerischen Gestaltung mit Baumpflanzungen sowie Versickerungsflächen und der Feuerwehrezufahrt vorbehalten. Im Unterschied zum Bebauungsplan Nr. 45 verbleiben im vorliegenden Bebauungsplan deutliche Flächenanteile, die nicht zur Überbauung vorgesehen sind. Damit wird eine entsprechende Zäsur und Grüngestaltung zwischen dem Parkhaus und den anschließenden Mischgebietsflächen ermöglicht.

9.5 Tiefe der Abstandsflächen

Festsetzung:

Abweichend von § 8 Abs.6 LBauO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsfläche jedoch mindestens 3 m betragen.

Begründung:

Mit der Festsetzung soll die "Kann"-Regelung der Landesbauordnung präzisiert werden, indem die Tiefe der Abstandsfläche mit 0,25 H festgesetzt wird. Dies entspricht der bisherigen Regelung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Ziegeleistraße Nr. 45.

9.6 Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Festsetzung:

Ein- und Ausfahrten sind nur an den durch Planeintrag gekennzeichneten Bereichen zulässig. Eine geringfügige Verschiebung ist unter Einhaltung der Gesamtanzahl und der festgesetzten Baumstandorte zulässig.

Begründung:

Durch die Beschränkung der Ein- und Ausfahrten wird sichergestellt, dass der nicht überbaubare Bereich entlang der Ziegeleistraße weitgehend von Versiegelung und Befestigung freigehalten wird und dass entsprechende Anpflanzungen und Baumstandorte realisiert werden können. Neben der eigentlichen Parkhauszufahrt unmittelbar nach der Unterführung der Dürkheimer Straße, im westlichen Grundstücksbereich, ist eine zweite Ein- und Ausfahrt als Feuerwehrezufahrt oder als optionale Zufahrt für die im Bebauungsplan festgesetzte, untergeordnete Gewerbenutzung erforderlich. Die Zulässigkeit einer geringfügigen Verschiebung der im Plan eingetragenen Ein- und Ausfahrtsbereiche ist unter Einhaltung der festgesetzten Baumstandorte zulässig, um eine gewisse Flexibilität für die konkrete Hochbauplanung zu erhalten.

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

Festsetzung:

- *Mit Ausnahme des Ein- und Ausfahrtsbereichs sind Wege, Feuerwehrezufahrt- und Feuerwehraufstellflächen mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenspflaster, Schotterrasen o.ä.) 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.*
- *Für Höhlenbrüter (z.B. Kohlmeise) sind mind. 3 Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.*
- *Für Halbhöhlenbrüter (z.B. Hausrotschwanz) sind mind. 4 Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.*

- *Für Fledermäuse sind mind. 4 Fledermausquartiere in die Gebäudefassade zu integrieren oder alternativ 4 Fledermausflachkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.*

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 14.04.2023 wurde vereinbart, dass trotz der noch ausstehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungsergebnisse eine Worst-Case-Betrachtung hinsichtlich der möglicherweise betroffenen Arten erfolgt und entsprechende Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen sind.

Begründung:

- **Versickerungsfähige Oberflächen**
Die Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von befestigten Oberflächen sind zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück erforderlich. Die Versickerung des Regenwasser 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 und Fledermausquartiere**
Als Ersatz für Nistmöglichkeiten, insbesondere an den vorhandenen Gebäuden werden für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter die Anbringung von Nistmöglichkeiten festgesetzt. Dies gilt auch für entsprechende Fledermausquartiere. Insgesamt soll damit der Wegfall von möglichen Brutstätten und Fledermausquartieren kompensiert und ein Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen Population geleistet werden.

9.8 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.

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 des geplanten Parkhauses zur Verfügung gestellt

werden (E-Mobilität). Die Begrenzung der Anlagen auf insgesamt mindestens 50 % der Dachflächen erfolgt vor dem Hintergrund, dass ein Teil der Flächen aufgrund von Verschattung, Technik und freizuhaltenen Randstreifen sowie des Anteils an begrünten Dachflächen ungeeignet ist bzw. nicht vollständig genutzt werden kann.

9.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.9.1 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 und dauerhaft zu erhalten.

9.9.2 Fassadenbegrünung

Festsetzung:

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

9.9.3 Baumpflanzungen

Festsetzung:

Entlang der Ziegeleistraße sind entsprechend Planeintrag mind. 5 Laubbäume erster und 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 nordöstlichen Grundstücksgrenze sind entsprechend Planeintrag mind. 10 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 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. Auf eine vollflächige Fassadenbegrünung

wird aufgrund der Notwendigkeit der Parkhausbelüftung und des Brandschutzes verzichtet. 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 Örtliche Bauvorschriften

10.1 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.

10.2 Werbeanlagen

Festsetzung:

- *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*
- *Innerhalb der Baugrenzen sind insgesamt max. 2 Hinweisschilder / Schriftzüge (z.B. "Parkhaus p+r") 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 ist im Geltungsbereich nur ein Hinweisschild (z.B. als Stele im Zufahrtbereich) zulässig. Sie darf eine Höhe von 2,50 m und eine Größe von 3,00 m² nicht überschreiten.*
- *Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen bzw. Hinweisschilder 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.*

10.3 Einfriedungen

Festsetzung:

Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche.

Weitere Einfriedungen sind entsprechend nachbarrechtlichen Vorschriften zulässig.

Als Material sind Hecken und offene Einfriedungen (z.B. Metall- oder Drahtgitterzaun) 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.

10.4 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 (Parkhaus) 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 Verkehrs auf der westlich liegenden Landstraße 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. Ziel ist es, in Verbindung mit der Einfriedung, eine gehwegbegleitende Begrünung in Form einer Heckenhinterpflanzung oder eines Pflanzstreifens in Kombination mit den festgesetzten Baumstandorten zu ermöglichen. 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 Geländeneiveau 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 hingegen 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 des Grundstücks in die Umgebung sowie die Ausbildung möglichst zusammenhängender Grünbereiche mit den genannten positiven Wirkungen sicherzustellen.

11 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen

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

12 Durchführung und Kosten

Zwischen der Stadt Schifferstadt und dem Investor/Bauherr wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Durchführung und Kostenträgerschaft beinhalten wird.

13 Verzeichnis der Gutachten

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg, 09.02.2023
- 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, 21.06.2023
- Entwässerungskonzept einschl. Überflutungsnachweis, Hofmann_Röttgen, Landschaftsarchitekten, Limburgerhof, 14.02.2023