



STADT SCHRIESHEIM

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Schillerstraße / B 3“**

BEGRÜNDUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

vom 29. Juli 2009

Projektleitung: Dipl.-Ing. Thomas Thiele

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Lena Foltin

Projektzeichnung: Heike Göpfert

Projekt-Nr.: 08 ETS 532/03a

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN

Besselstraße 14/16

68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

email mannheim@regioplan.com

Internet <http://www.mvv-edl.de>

<http://www.regioplan.com>

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Wahl des Verfahrens	3
3	Lage im Raum und Geltungsbereich	4
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	5
4.2	Planungsrechtliche Vorgaben	6
4.2.1	<i>Regionalplan Unterer Neckar</i>	6
4.2.2	<i>Flächennutzungs- und Landschaftsplan</i>	6
4.2.3	<i>Bestehendes Baurecht</i>	7
5	Bestandsanalyse	7
5.1	Bau- und Nutzungsstruktur	7
5.2	Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	9
5.3	Schallimmissionen	10
5.4	Altlasten	10
5.5	Grün- und Freiflächen	10
5.6	Artenschutz	11
6	Planungsinhalte des Bebauungsplanes	13
6.1	Städtebauliches Konzept	13
6.2	Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	14
6.3	Schallschutz	14
6.4	Altlasten	16
6.5	Grün- und Freiflächen	17
6.6	Begründung der schriftlichen Festsetzungen	17
6.6.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	17
6.6.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	18
6.6.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i>	19
6.6.4	<i>Zulässigkeit von Nebenlagen, Stellplätzen und Garagen</i>	20
6.6.5	<i>Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten</i>	20
6.6.6	<i>Versorgungsfläche</i>	20
6.6.7	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	20
6.6.8	<i>Schallschutz</i>	21
6.7	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	21
6.7.1	<i>Dachform und Dachgestaltung</i>	21
6.7.2	<i>Stellplatzverpflichtung</i>	22
7	Flächenbilanz	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage im Raum	5
Abb. 2: Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des NV HD-MA	7
Abb. 3: Raiffeisenmarkt (li.), Schnellrestaurant (re.)	7
Abb. 4: Kiosk am Haltepunkt (li.), Depotalanlage, Blick von der B3 (re.)	8
Abb. 5: Hotel „Zur Pfalz“ (li.), Römerstraße Blick Richtung Osten (re.)	8
Abb. 6: leerstehender Kfz-Betrieb, von der Römerstraße (li.) und Bahnhofstraße (re.)	9
Abb. 7: Schillerstraße (li.), B3 und Gleiskörper der OEG (re.)	9
Abb. 8: Blick auf den OEG Bahnhof Schriesheim (li.), Unterführung B3 (re.)	9
Abb. 9: Bestandsplan	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz	22
------------------------------	----

ANLAGE**Bebauungsplan - textliche Festsetzungen****Bebauungsplan – Rechtsplan**

**Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. I 09-2090 vom 05.02.2009, Dr. Gruschka
Ingenieurgesellschaft, 64625 Bensheim)**

1 Anlass und Ziel der Planung

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schillerstraße / B 3“ ist die Neuordnung der zentral in Schriesheim an der B 3 gelegenen Betriebs- und Bahnflächen der OEG (Oberrheinischen Eisenbahn-Gesellschaft AG, seit 2000 MVV OEG AG). Der Umbau des Bahnhofs, der Ausbau und die Sanierung der Gleisanlagen sowie der Wegfall und Rückbau von Depotanlagen ermöglichen unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden gewerblich genutzten Flächen eine Neuordnung dieses Quartiers, mit der ein enormes Potenzial für die Stadtentwicklung verbunden ist.

Die neue Lage des Bahnhofs wurde im Zuge eines seit Mitte 2006 laufenden Planungsverfahrens zwischen der Stadt Schriesheim und der MVV OEG AG festgelegt. Diese Flächen stehen für eine neue, innenstadtverträgliche Nutzung zur Verfügung.

Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für das Gelände und die angrenzenden Bereiche wurde im ersten Halbjahr 2008 ein Gutachterverfahren durchgeführt. Aufbauend auf die Ergebnisse des Gutachterverfahrens wurden im zweiten Halbjahr 2008 interessierte Investoren aufgefordert, ihre baulichen Vorstellungen für die einzelnen Quartiere zu formulieren. Der Siegerentwurf des Gutachterverfahrens (re2area Architekten, Heidelberg) sowie die darauf aufbauenden architektonischen Entwürfe für die einzelnen Quartiere bilden die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes.

Mit dem Ziel, die freiwerdenden Flächen und die benachbarten, im funktionalen Zusammenhang stehenden Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und somit einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten, wurde am 29.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schillerstraße / B 3“ vom Gemeinderat der Stadt Schriesheim beschlossen.

2 Wahl des Verfahrens

Am 01. Januar 2007 trat das novellierte Baugesetzbuch in Kraft. Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können seitdem als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfällt. Ergänzend wird hierzu bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet. Die Anpassung erfolgt nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt und nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche

Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen hierbei.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schillerstraße / B3“ liegt im bestehenden Siedlungsgefüge und umfasst lediglich Flächen, die zum größten Teil bereits versiegelt oder bebaut sind. Zentrale Bereiche des Plangebietes sollen einer neuen Nutzung zugeführt (frei werdende Betriebsflächen der OEG und ungenutztes Kfz-Werkstattgelände) oder umstrukturiert werden (Verlagerung Raiffeisen- und Getränkemarkt und Schnellrestaurant). Der Bebauungsplan soll regeln, in welchem Maß und welcher Form eine Wiedernutzbarmachung der Flächen möglich ist. Es handelt sich somit um einen typischen Fall des Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich umfasst 45.386 m², davon werden 17.052 m² als Verkehrsfläche und 9.648 m² als Bahnanlage festgelegt und sind bei der Grundflächenberechnung nicht zu berücksichtigen. Als Baufläche (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet) verbleiben insgesamt 18.686 m², die nach festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) über eine zulässige Grundfläche von lediglich 9.687 m² verfügen. Damit verbleibt die festgesetzte Grundfläche unter den vorgegebenen 20.000 m².

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor. Ein Ausgleich eines eventuell entstehenden Eingriffs ist nicht notwendig, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Demnach kann der Bebauungsplan „Schillerstraße / B3“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3 Lage im Raum und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst rund 4,5 ha und liegt zentral in der Kernstadt Schriesheims.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Römerstraße (Straße liegt innerhalb des Geltungsbereichs),
- im Osten durch die östliche Grenze der Schillerstraße (Straße liegt innerhalb des Geltungsbereichs) sowie die westliche Grenze der Flst. 15, 17 und 18/12 (Wohnbebauung),
- im Süden durch die südliche Grenze der Pässeinstraße (Straße liegt innerhalb des Geltungsbereichs),
- im Westen durch die westliche Grenze der B 3.

Die genaue Lage des Geltungsbereichs ist der **Abb. 1** zu entnehmen.

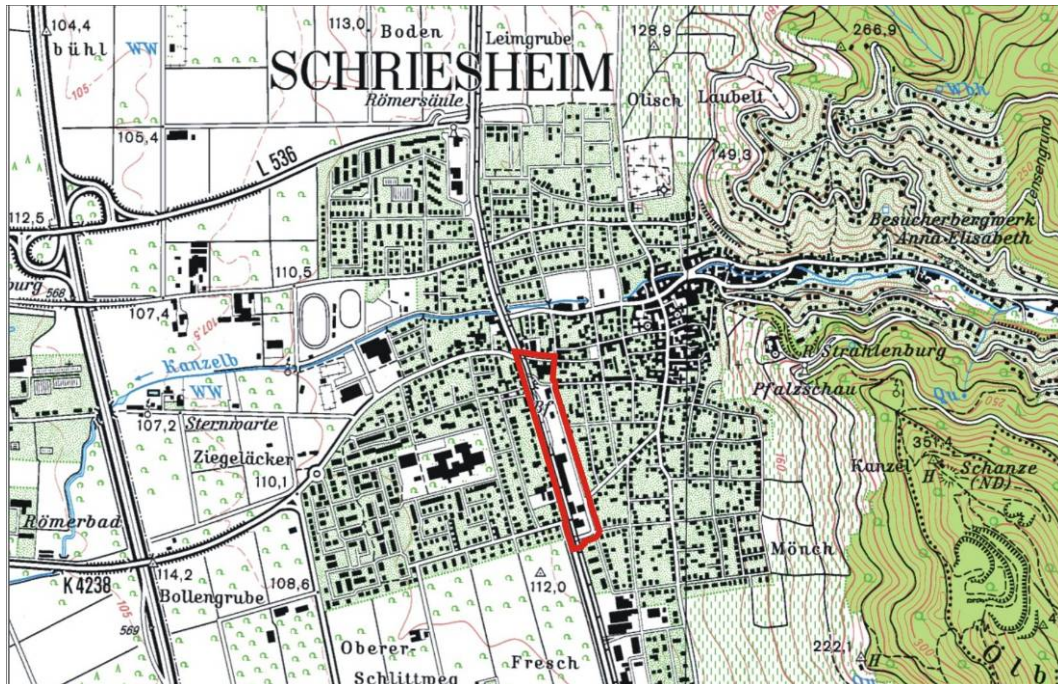


Abb. 1: Lage im Raum

4 Planungsvorgaben

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. Nr. 24 S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. 2007 S. 252) mit Wirkung vom 16.06.2007,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG 2002) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 14. Oktober 2008 (GBl. 2008 S. 343) vom 22.10.2008,

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Regionalplan Unterer Neckar

Das Gemeindegebiet von Schriesheim gehört laut Strukturkarte des Regionalplans Unterer Neckar von 1994 zum „engeren Verdichtungsraum“.

Im Regionalplan wird für den engeren Verdichtungsraum als Ziel bestimmt, dass hier mit der räumlichen Gestaltung den übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben Rechnung getragen werden muss.

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass

- flächensparende Siedlungskonzeptionen gewählt werden,
- der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird,
- und eine behutsame Ausweitung der besiedelten Gemeindegebiete erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen der Stadt Schriesheim. Mit dem Bebauungsplan wird die bauliche Entwicklung im Siedlungsbestand verfolgt.

Die B 3 ist als Straße für den überregionalen und regionalen Verkehr kenntlich gemacht. Parallel verläuft die Eisenbahnstrecke der MVV OEG AG mit Haltepunkt im Plangebiet.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung als Teil der Landesplanung. Die für die Stadt Schriesheim zu nennenden regionalplanerischen Ziele werden beachtet.

4.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche Schriesheims und als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim dargestellt (s. **Abb. 2**). Der Flächennutzungsplan weist auf zwei Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hin.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht teilweise nicht der im Bebauungsplan vorgesehen Nutzung. Neben der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist die Ausweisung eines Mischgebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2015/2020 kann die Festsetzung kleinflächiger Mischgebiete in als Wohnbauflächen dargestellten Bereichen erfolgen, sofern der gegebene Entwicklungsrahmen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wird. Die Grundzüge des FNP werden durch die Ausweisung des Mischgebietes mit einer Größe von lediglich 0,37 ha nicht verletzt.

Auch das eingeschränkte Gewerbegebiet bleibt in seiner Fläche (0,48 ha) knapp unter der Darstellungsgröße des Flächennutzungsplans. Zudem kann hier nur Gewerbe angesiedelt werden, das mit den angrenzenden Wohnfunktionen verträglich ist. Es besteht somit keine Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

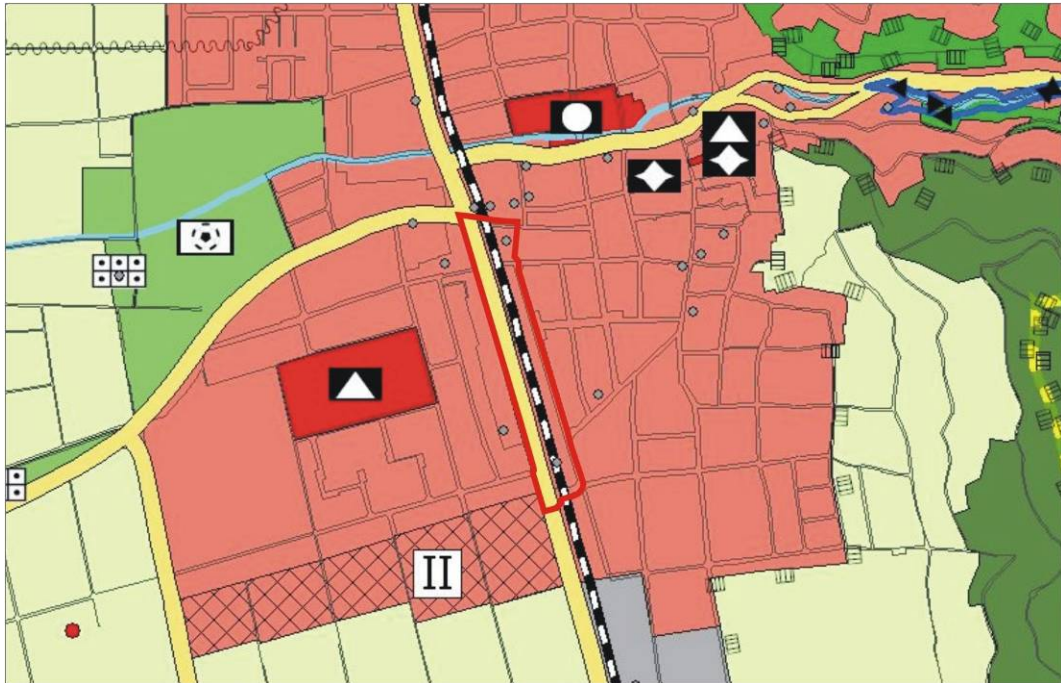


Abb. 2: Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des NV HD-MA

4.2.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt im bestehenden Siedlungsgefüge Schriesheims. Die bebauten Bereiche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist für dieses Gebiet bisher nicht vorhanden.

5 Bestandsanalyse

5.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist geprägt durch die Nutzung als Betriebs- und Bahnflächen der OEG mit Bahnhof, Betriebsgebäuden, Gleisanlagen und Bushaltestellen. Daneben prägen die angrenzenden Gewerbeflächen mit den großflächigen Solitärgebäuden des Raiffeisenmarktes im Norden sowie des Schnellrestaurants und des Getränkemarktes im Süden die Baustruktur (s. **Abb. 3** und **Abb. 4**).



Abb. 3: Raiffeisenmarkt (li.), Schnellrestaurant (re.)



Abb. 4: Kiosk am Haltepunkt (li.), Depotanlage, Blick von der B3 (re.)

Das Gelände um den OEG-Bahnhof weist erhebliche städtebauliche Mängel auf. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsverlagerung werden verschiedenen Betriebs- und Depotanlagen künftig nicht mehr benötigt und fallen brach. Der bauliche und gestalterische Zustand der Betriebsgebäude wie auch z. B. das Schnellrestaurant im Süden legen einen Abriss der Anlagen nahe.

Im Norden des Plangebietes, an der Einmündung der Römerstraße in die B 3, bildet das Hotel „Zur Pfalz“ mit seinen Nebenräumen (Saal) ein markantes bauliches Ensemble mit historischer, allerdings schlechter Bausubstanz (s. **Abb. 5**). Zwischen Römerstraße und Bahnhofstraße schließt im Osten an das Hotel ein leerstehender Kfz-Betrieb an (s. **Abb. 6**). Zwar ist das Anwesen des Kfz-Betriebes an der Bahnhofstraße teilweise als ortstypischer Bestand einzustufen, allerdings erscheint die Immobilie aufgrund der schlechten Substanz sowie der Vielzahl von Veränderungen und Anbauten grundsätzlich abbruchwürdig. Das Anwesen wurde zwischenzeitlich abgebrochen (Stand Januar 2009).

Das Plangebiet ist von einer heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur umgeben. Im Norden grenzt die Römerstraße mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung an, die dem innerstädtischen Zentrum Schriesheims zuzurechnen ist. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung, aber auch Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu finden. Im Westen bestimmt die Bahnlinie der OEG und die parallel laufende B 3 das Plangebiet (s. **Abb. 7** li.). Entlang der östlichen Schillerstraße, im Osten des Plangebietes, besteht eine trauf- und giebelständige ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern (s. **Abb. 7** re.). Entlang der Pässeinstraße ist eine Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern zu finden.



Abb. 5: Hotel „Zur Pfalz“ (li.), Römerstraße Blick Richtung Osten (re.)



Abb. 6: leerstehender Kfz-Betrieb, von der Römerstraße (li.) und Bahnhofstraße (re.)



Abb. 7: Schillerstraße (li.), B3 und Gleiskörper der OEG (re.)

5.2 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist geprägt von seiner Lage an der B 3, die als Hauptverkehrsstraße die Gemeinden an der Bergstraße zwischen Heidelberg und Darmstadt verbindet. Mit einem täglichen durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 16.000 Fahrzeugen (dtv, KFZ/24 Std)¹ ist die Bundesstraße als stark belastet zu bewerten.

Als weitere Straßen im Plangebiet sind die Römerstraße als Einbahnstraße ohne Ausfahrt in die B3 sowie im Süden die Passeinstraße als öffentliche Zu- und Ausfahrt in das Plangebiet von der B 3 zu nennen. Im Osten verläuft die Schillerstraße.



Abb. 8: Blick auf den OEG Bahnhof Schriesheim (li.), Unterführung B3 (re.)

¹ Bundesamt für Straßenwesen: Manuelle Straßenverkehrszählung 2005 – Baden Württemberg. Stand 02.04.2007
Fundstelle im Internet unter www.bast.de, Zugriff am 01.04.2008

Im Plangebiet selber sind der OEG-Bahnhof und seine Betriebsanlagen mit Gleisanlagen und Bus-Depot prägend. Seit 1999 ist der südliche Streckenabschnitt von Heidelberg nach Schriesheim zweigleisig ausgebaut. Dadurch kann die Bahn in Hauptzeiten alle 10 Minuten verkehren. Richtung Norden nach/von Weinheim fährt die OEG zu Hauptzeiten alle zwanzig Minuten. Der zweigleisige Ausbau Richtung Weinheim und der Umbau des Bahnhofs ist beschlossen und in Planung. Der OEG-Bahnhof dient auch als Umsteigepunkt zu der Buslinie 628 nach Seckenheim (Mannheim) und Wilhelmsfeld.

Entlang der B 3 bestehen lediglich auf der Westseite Fuß- und Radwege. Die ebenerdige Querung der B 3 in Richtung Planungsgebiet ist derzeit nur auf Höhe der Römerstraße und der Pässestraße möglich. In der Verlängerung der Manheimer Straße quert eine Unterführung die B 3, die wichtiger Bestandteil des Schulweges vom Stadtzentrum und OEG Bahnhof in Richtung Schulzentrum ist.

Entlang der Römer- und Pässestraße besteht ein beidseitiger Gehweg. Die Schillerstraße ist einseitig mit einem Gehweg ausgestattet. Die andere Straßenseite der Schillerstraße wird auf der Höhe des Betriebsgeländes der OEG zum Parken genutzt. Südlich, auf der Höhe des Schnellimbisses, schließt ein Gehweg an.

5.3 Schallimmissionen

Bedingt durch B3, die OEG-Trasse sowie die Bushaltestelle am OEG-Bahnhof kommt es zu Verkehrsgeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Zur Beurteilung der Lärmsituation hat die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die für diesen Bebauungsplan Anwendung findet (s. Anlage zum Bebauungsplan). Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen des Verkehrs erfolgt anhand der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juni 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987.

5.4 Altlasten

Folgende im Geltungsbereich gelegene Grundstücke sind als Altlastenverdachtsfläche in der historischen Erhebung des Rhein-Neckar-Kreises (HISTE-Liste) und dem Boden- und Altlastenkatasters (BAK) des Rhein-Neckar-Kreises aufgeführt:

- Flst.-Nr. 4089/4 mit der Flächen-Nr.: 04692; Name: Lokschruppen der OEG, Schillerstr. 4a+b; Handlungsbedarf: OU -Orientierende Untersuchung,
- Flst.-Nr. 13/1, 13/2 und 14 mit der Flächen-Nr.: 04776; Name: Tankstelle und Autohaus Forscher; Handlungsbedarf: B – Neubewertung bei Änderung der Exposition.

Für das Flst.-Nr. 4089/1 liegt der Unteren Bodenschutzbehörde ein Gutachten vor, das einen Anfangsverdacht als Altlastenverdachtsfläche begründet.

5.5 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet dominieren die Verkehrsflächen des OEG-Bahnhofes (Gleisanlagen, Busbahnhof und Wartebereiche) ohne Aufenthaltsqualität für die Nutzer von Bahn und Bus. Baumpflanzungen und -gruppen sind nur vereinzelt zu finden (s. **Abb. 9:** Bestandsplan). Der versiegelte Anteil der Flächen ist sehr hoch (ca. 94 %), nennenswerte Grünflächen bestehen nicht. Die Freiflächen vor dem Schnellimbiss und dem Getränkemarkt werden als großflächige

Stellplatzanlage genutzt. Das Betriebsgelände um das Bürogebäude und Bus-Depot der OEG ist ebenfalls vollständig versiegelt.

5.6 Artenschutz

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bedingt durch die Vornutzung ist das Plangebiet von sehr geringer ökologischer Bedeutung.

Gemäß § 42 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen dort nicht einmal gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Auch die FFH-Richtlinie besagt, dass bei Tierarten, die große Lebensräume beanspruchen, die Ausweisung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zum Schutz dieser Arten auf die Orte beschränkt bleibt, welche die für ihr Leben und ihre Fortpflanzung ausschlaggebenden physischen und biologischen Elemente aufweist.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Selbst wenn dies der Fall wäre, könnte es sich allenfalls um Einzelfunde handeln und die beanspruchten Flächen wären auch dann nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen. Zudem liegt gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 Abs. 1 vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Bei der geringen ökologischen Funktion des hier betroffenen Siedlungsgrüns ist dies der Fall.

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt. Es wurden mit Ausnahme einiger Vogelarten auch keine besonders geschützten oder gar streng geschützten Tierarten festgestellt. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Straße und Bahnhof sind die Flächen für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen nicht geeignet. Da aber alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten kaum auszuschließen. Auch im vorliegenden Fall sind vereinzelt Bäume und Gehölze betroffen, die als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten in Frage kommen. Aber bei einer Rodung im Winter wird keiner der Vögel beim Brüten gestört und es werden auch keine Nester zerstört, da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest jedes Jahr neu bauen. Sofern sich außer den Vögeln auch andere geschützter Arten (ein)finden sollten, können die beanspruchten Flächen aber dennoch nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung eingestuft werden. Für Vögel, die auch bei Rodung im Winter einen Brutplatz verlieren, weil sie diesen regelmäßig aufsuchen, und für andere Tierarten gilt aber auch, dass gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 Abs. 1 vorliegt, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Bei der geringen ökologischen Funktion der hier betroffenen Flächen ist dies der Fall.



Abb. 9: Bestandsplan

6 Planungsinhalte des Bebauungsplanes

Aus den vorab geschilderten Gegebenheiten im Plangebiet und den zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen bestehender und geplanter Nutzung sowie mit der Umgebung resultieren die nachfolgend erläuterten Planinhalte. Aus der Planungsintention resultieren letztendlich die auf dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung basierenden formalen Festsetzungen.

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Neuordnung des Areals des OEG-Bahnhofs unter Einbeziehung der angrenzenden Gewerbeflächen im Süden (Getränkemarkt und Schnellrestaurant) sowie des Raiffeisenmarktes und des ehemaligen Kfz-Betriebes („Forschner-Areal“) im Norden (Bahnhofstraße/Römerstraße) erfolgt mit dem Ziel, frei werdende Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Schriesheim zu leisten.

Die zentrale Lage in Schriesheim, direkt an der Verkehrsader B 3 und der Bahnlinie der OEG, in Nachbarschaft des südlichen Stadteingangs gelegen, räumt dem Plangebiet eine besondere Stellung im Stadtgefüge ein. Die um den Bahnhof zu entwickelnde Fläche bildet ein städtebaulich eigenständiges Quartier.

Die neue Lage des Bahnhofs wurde im Zuge eines seit Mitte 2006 laufenden Planungsverfahrens zwischen der Stadt Schriesheim und der MVV OEG AG festgelegt. Die nach der Neuordnung noch für den Haltepunkt und Gleisflächen benötigten Flächen sind definiert und der daraus resultierende Flächenbedarf reduziert sich im Vergleich zum Bestand um etwa ein Drittel.

Der aus dem Gutachterverfahren hervorgegangene städtebauliche Entwurf sieht die Bildung von sechs Baufeldern im Plangebiet vor. Im Norden bilden das ehemalige „Forschner-Areal“ sowie das Hotel „Zur Pfalz“ zwei Baufelder. Das Hotel wird in seinem Bestand berücksichtigt und eine Erweiterungsmöglichkeit nach Süden zugestanden (Mischgebiet MI 2). Im ehemaligen „Forschner-Areal“ wird Wohnen angesiedelt (allgemeines Wohngebiet WA 1). Entlang der Römerstraße schließt die Bebauung direkt an den Bestand an. Die äußere Gestaltung orientiert sich mit einer Zweigeschossigkeit und Sattel- oder Walmdach am Bestand (WA 1a). Die zum neuen OEG-Bahnhof orientierten Flächen können mit einer bis zu dreigeschossigen Wohnbebauung bebaut werden.

Südlich schließen zwei weitere Baufelder mit einer Wohnnutzung (WA 2 und WA 3) an, die einen Baublock mit gemischter Nutzung (MI 1) flankieren. Im WA 2 und WA 3 wird der städtebauliche Grundgedanke verfolgt durch die aufgelockerte Gruppierung einzelner dreigeschossiger Gebäude mit Staffelgeschoss um einen Innenhof ruhige und introvertierte Außenwohnbereiche zu schaffen. Auf der Westseite zur B 3 schirmen zweigeschossige Baukörper sowie verglaste Balkone die Innenhöfe und die dahinterliegenden Wohnungen ab. Als eigenständige, quartiersspezifische Formensprache werden als Dachform Flach- und Pultdach zugelassen. Für das MI 1, auf der Höhe des zukünftigen Haltepunktes, sieht der städtebauliche Entwurf vier dreigeschossige Baukörper vor, die mit Glaselementen verbunden werden können.

Als sechstes Baufeld schließt im Süden an das WA 3 eine Fläche für gewerbliche Nutzung an, die z. B. zur Unterbringung des zu verlegenden Raiffeisenmarktes oder eines Getränkemarktes dienen kann. Entlang der B 3 kann ein 9,50 m hoher Gebäuderiegel in offener Bauweise entstehen, der den südlichen Ortseingang markiert und außerdem die dahinter liegende Bebauung an der Schillerstraße vor dem Verkehrslärm abschirmt. In der Höhe abgestuft (OK 6,50 m) kann im nördlichen und südlichen Grundstücksteil das Gebäude Richtung Schillerstraße ausgedehnt werden.

6.2 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz erfolgt für das WA 1b, WA 2 und WA 3 wie auch für das MI1 und das GEe1 über die Schillerstraße. Eine weitere Anbindung an die B3 ist verkehrstechnisch nicht realisierbar. Die im Zuge der OEG für den Bahnhof erstellte Anbindung des Betriebsgeländes an die B 3 ist für den öffentlichen Verkehr nicht nutzbar. Das Hotel „Zur Pfalz“ wie auch das WA 1a werden über die Römerstraße erschlossen.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Im WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im MI 1 sind Tiefgaragen vorgesehen. Ergänzend können in den Wohngebieten oberirdische Stellplätze bzw. Garagen oder Carports angelegt werden. Auf der gewerblichen Fläche bietet sich die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Gebäudekörpern an.

Die Bahntrasse, die Verkehrsanlagen sowie die Position des Bahnhofs sind bereits durch die Planung der MVV OEG AG festgelegt. Zielsetzung dieser Maßnahme ist der barrierefreie Ausbau des Bahnhofes (Umsteigebeziehung Bus – Bahn) und eine Optimierung der Flächennutzung. Durch die Umfahrung des Bahnhofes durch die Buslinie konnte gegenüber der Bestandssituation der Flächenbedarf für den Bahnhof um etwa ein Drittel reduziert werden.

Im MI 1 sind im Erdgeschoss öffentliche Flächen vorgesehen, die der Unterbringung von Park+Ride-Plätzen (18 Parkplätze) dienen.

Aufgrund der Lage im Innenbereich kann auf die vorhandenen Medien zur Ver- und Entsorgung zurückgegriffen werden.

6.3 Schallschutz

Nach dem Vorsorgeprinzip (§ 50 BImSchG) sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher Immissionen zu gewährleisten.

Verkehr

Basis der Beurteilung ist die DIN 18005, die „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ benennt. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um Anhaltspunkte im Sinne von Orientierungswerten, denen keine strikte Rechtsverbindlichkeit zukommt. Der Gesetzgeber räumt den Kommunen daher im Rahmen des § 1 (7) BauGB einen gewissen Abwägungsspielraum ein.

Die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau nennt für die Neuplanung von Allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte für Lärmimmissionen von 55 dB(A) tags und 45 dB(A)

nachts. Im Mischgebiet liegen die Orientierungswerte tags bei 60 dB(A) und nachts 50 (d)BA und im Gewerbegebiet bei 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden für eine modellhafte Bebauung die Beurteilungspegel „Verkehr“ gemäß DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“, sowie die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, ermittelt.

Die Orientierungswerte „Verkehr“ der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden in den Innenhöfen des WA 2 und WA 3 eingehalten. Die Innenhöfe werden durch die zweigeschossigen Riegel (Baukörper und verglaste Balkone) zwischen den Hauptgebäuden wirksam abgeschirmt (s. textliche Festsetzung A.7.1). An den straßenseitigen Fassaden kommt es dagegen zu Überschreitungen der WA-Werte tags und nachts um bis zu ca. 10 dB(A).

Da Innenhöfe, Terrassen, Balkone sowie Fenster zur Belüftung von Aufenthaltsräumen an den straßenabgewandten Fassaden im WA 2 und WA 3 ausreichend geschützt sind, kann an den straßenzugewandten Fassaden das Ziel „Schutz der Außenwohnbereiche“ auf das Ziel „Schutz der Aufenthaltsräume“ hin verlagert werden. Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. textliche Festsetzung A.7.2 Anforderungen an Außenbauteile, Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen).

Im MI 1 sind die maßgeblichen Orientierungswerte von 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) an den straßenseitigen Fassaden um weniger als 5 dB(A) überschritten. Im MI 2 können die Überschreitungen größer sein.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1a und GEe1b sind die hier maßgeblichen Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) auch an den straßenseitigen Fassaden eingehalten bzw. deutlich als weniger 5 dB(A) überschritten.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Außenlärmwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen geeignet. Als Grundlage zur Bemessung der erforderlichen Maßnahmen dienen die in der schalltechnischen Untersuchung Abb. 5 dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109. Die Gebäude im Plangebiet liegen in den Lärmpegelbereichen I bis IV.

Trotz der verbleibenden Lärmbelastung ist die Entwicklung des Baugebietes für die Wohnnutzung gerechtfertigt. Gerade bei der auch landes- und regionalplanerisch gewünschten Nachverdichtung und Entwicklung in der Nähe zum ÖPNV bzw. zu den bestehenden Infrastrukturen sind Lärmkonflikte zu bewältigen. Letztendlich muss dabei zwischen diesen Entwicklungszielen und der verbleibenden Belastung abgewogen werden.

Die Zielsetzung, eine brachfallende Fläche in zentraler Lage einer neuen Nutzung zuzuführen sowie die im vorliegenden Fall äußerst günstige Anbindung an den überörtlichen Nahverkehr ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten äußerst positiv zu werten und rechtfertigt eine Abwägungsentscheidung für die Bebauung mit passivem Lärmschutz.

Nachbarschaft eingeschränktes Gewerbegebiet und Wohnen

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, mit der Einschränkung, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind, d. h. die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist grundsätzlich in der Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet verträglich.

Eine detaillierte Lärmschutzplanung mittels einer vorhabensbezogenen Lärmimmissionsprognose gemäß TA Lärm ist im Rahmen des Bauantrages vorzunehmen.

6.4 Altlasten

Grundsätzlich darf eine Kommune im Zuge eines Bebauungsplanes keine Konfliktsituation unbewältigt lassen. Gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG ist bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten für die Beurteilung des Gefährdungspotenzials bzw. des Handlungsbedarfes die planungsrechtlich zulässige Nutzung ausschlaggebend. Um zu klären, ob und inwieweit aus der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsänderung bzw. Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet Handlungsbedarf bezüglich möglicher Bodenverunreinigungen erwächst, werden, soweit nicht schon vorhanden, für die betroffenen Flächen parallel zum Bebauungsplanverfahren orientierende Untersuchung gemäß § 2 Nr. 3 BBodSchV durchgeführt bzw. die Eigentümer mit einem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung von Orientierenden Untersuchungen verpflichtet.

Vor dem Satzungsbeschluss wird basierend auf § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) zwischen den Eigentümern und der Stadt Sanierungsvereinbarungen abgeschlossen. Die Sanierungsvereinbarungen regeln, dass vor der satzungsgemäßen Nutzung die Flächen zur Erfüllung des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB etwaige Kontaminationen saniert werden, so dass eine spätere uneingeschränkte Nutzung im Sinne der Festsetzungen möglich ist. Die Eigentümer verpflichten sich, gutachterlich festgestellte kontaminierte Flächen zu sanieren. Sanierungsziel ist stets und unter Einbezug aller Wirkungspfade die Herstellung einer Nutzbarkeit der Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Sanierungserfolg unter Beachtung des vereinbarten Sanierungsziels ist der Stadt Schriesheim und der unteren Bodenschutzbehörde über den Gutachter nachzuweisen, desgleichen die ordnungsgemäße Entsorgung kontaminierter Bodenmaterials. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Sanierung entsprechend den Vorgaben der Gutachter und unter deren fachtechnischer Begleitung/Überprüfung durchzuführen. Diese Erforderlichkeit wird durch die Kennzeichnung im Bebauungsplan dokumentiert.

Die Grundstücke mit der Flst.-Nr. 14, 13/1 und 13/2 werden im Bodenschutz und Altlastenkataster (BAK) des Rhein-Neckar-Kreises als Altstandort bzw. altlastenverdächtige Fläche mit der Flächen-Nr.: 04776-000 „Tankstelle und Autohaus Forschner“ geführt. Die Fläche wurde bereits erkundet und es wurden lokal begrenzte Verunreinigungsbereiche festgestellt. Hieraus folgte, dass im Zusammenhang mit dem gestellten Abruchantrag für die Gebäude seitens der unteren Bodenschutzbehörde zur Auflage gemacht wurde, dass diese Bodenverunreinigungen entfernt werden und dass dies durch eine gutachterliche Dokumentation gegenüber der Behörde zu belegen ist. Darüber hinaus wurde zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Schriesheim eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen und die Grundstücke in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 4089/4 wird im Bodenschutz und Altlastenkataster (BAK) des Rhein-Neckar-Kreises als Altstandort bzw. altlastenverdächtige Fläche mit der Flächen-Nr.: 04692-000; „Lokschuppen der OEG“ geführt. Zurzeit ist das Grundstück mit zwei Gewerbebauten (Schnellimbiss und Getränkemarkt) überbaut und die sonstigen Flächen sind komplett versiegelt. Für das Grundstück liegt eine abschließende Orientierende Untersuchung des Ingenieurbüro Töniges vor. Die Ergebnisse zeigen, dass eine schädliche Bodenverunreini-

gung nicht gegeben, bzw. der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung insoweit ausgeräumt ist. Ein dringender, weiterer Handlungsbedarf im Sinne einer Detailuntersuchung oder Sanierung ist nicht gegeben. Eine Gefährdung im Zusammenhang mit künftig zulässigen Nutzungen ist derzeit nicht erkennbar. Da aber bei der Orientierenden Untersuchung nur punktuelle Aufschlüsse erfolgten, ist nicht völlig auszuschließen, dass aufgrund der mehrjährigen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung des Grundstückes nicht erkannte Bodenverunreinigungen (z. B. Schlackegruben) vorhanden sind. Daher wurde eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen und das Grundstück in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 4089/1 wird nicht im Bodenschutz und Altlastenkataster (BAK) des Rhein-Neckar-Kreises geführt, aber der Unteren Bodenschutzbehörde liegt ein Gutachten vor, das einen Anfangsverdacht begründet. Daher wurde auch hier eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen und die betroffene Fläche entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.5 Grün- und Freiflächen

Gegenüber der Bestandssituation kann mit der vorliegenden Planung die Aufenthaltsqualität für die Nutzer von Bus und Bahn gesteigert wie auch der versiegelte Anteil der Flächen reduziert werden.

Zwischen den einzelnen Baufeldern entstehen Platzflächen, die für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Entlang der Bahntrasse ist eine Nord-Süd Wegeverbindung geplant. Vom nördlichen Platz schließt eine zusätzliche Fußwegeverbindung an die Römerstraße an.

Auf den privaten Grundstücken erhöht sich der Grünanteil. In den allgemeinen Wohngebieten entstehen gestaltete Garten- und Spielflächen, aber auch die Gewerbe- und Mischgebietsflächen sind im Rahmen der Neuordnung zu gestalten und zu begrünen.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet reduziert sich durch die Vorgabe einer Grundflächenzahl sowie die getroffenen Grünfestsetzungen für die einzelnen Baufelder. Damit trägt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Grundwasserregenerierung und zu verbesserten kleinklimatischen Bedingungen bei.

6.6 Begründung der schriftlichen Festsetzungen

6.6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Hotel „Zur Pfalz“ wird entsprechend seiner Nutzung als Mischgebiet gesichert. Entlang der Römerstraße ist in Anlehnung an die benachbarte Nutzung ein Wohngebiet vorgesehen.

Gemäß der Nutzungskonzeption des Gutachterverfahrens sieht der Bebauungsplan zwei Baufelder für Wohnen sowie ein zentrales Baufeld für eine gemischte Nutzung am OEG-Haltepunkt vor.

Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen in begrenzten Umfang auch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen möglich. Unter der Zielsetzung, qualitätsvolles innerstädtisches Wohnen bzw. gewerbliche Nutzung zu ermöglichen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowohl im Misch- wie auch Wohngebiet nicht zulässig.

Im Süden des Gebietes sind rund 0,47 ha als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt. Im GEe sind nur solche Betriebe

be zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen für das angrenzende Wohnen zu befürchten sind und die vom Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären. Auf diese Weise wird das angrenzende Wohnen, sowohl im Bestand wie auch das Geplante, vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet geschützt.

Nicht zulässig sind Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze, da von ihnen erhöhte Staub- und Lärmimmissionen ausgehen und dies in der Nähe zum Wohngebiet verhindert werden soll. Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, da sie aufgrund ihrer Störungsintensität beeinträchtigende Wirkung auf das benachbarte Wohnen haben können.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund ihres geringen Störpotentials im eingeschränkten Gewerbegebiet grundsätzlich unproblematisch und deswegen ausnahmsweise zulässig.

Entsprechend der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Nutzungsgliederung sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter im GEe nicht vorgesehen.

6.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Höhenbegrenzung (Trauf- TH oder Firsthöhe FH) für die einzelnen Baufelder bestimmt.

Im Sinne einer optimalen Ausnutzung der umgenutzten Fläche wird sowohl für das allgemeine Wohngebiet wie auch das Mischgebiet eine Bebauungsdichte vorgegeben, die sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert bzw. im Fall des MI 1 sogar überschreitet.

Entlang der Römerstraße orientiert sich die für das WA 1a ermöglichte Traufhöhe von 6,50 m bei einer Zweigeschossigkeit an den östlich an das Plangebiet anschließenden Bestandsgebäuden und fügt sich damit in das Ortsbild ein. Das Hotel „Zur Pfalz“ (MI 2) ist mit der vorgegebenen Geschossigkeit und Traufhöhe entsprechend des Bestandes gesichert.

Für die beiden zentralen Wohngebiete (WA 2 und 3) sowie das Mischgebiet (Mi 1) wird entsprechend den Vorgaben des Gutachterverfahrens eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m vorgesehen. Die gestattete Höhe der baulichen Anlagen in den zentralen Baufeldern ermöglicht es, die neue Bebauung als städtebaulich eigenständiges Quartier im Stadtgefüge Schriesheims wahrzunehmen. Das MI 1 überschreitet damit die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für ein Mischgebiet (GRZ 0,8). Diese Überschreitung ist durch das relativ schmale Grundstück verursacht, das als Fläche zwischen der Schillerstraße und die für den Bahnhof benötigten Flächen für eine Bebauung zur Verfügung steht. Eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO ist gerechtfertigt, da damit die Umsetzung der Ergebnisse des Gutachterverfahrens ermöglicht wird, zumal dies gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entgegen steht.

Die zulässige Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Mit dieser Überschreitungsmöglichkeit wird der Grünanteil hoch gehalten und trotzdem der Raum für die voraussichtlich benötigten Tiefgaragenstellplätze wie auch für oberirdische Stellplätze und Garagen geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und durch die maximal zulässige Oberkante des Gebäudes (OK) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im GEe 0,6 und bleibt damit entsprechend den Ergebnissen des Gutachterverfahrens unter den Höchstgrenzen der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen (GRZ 0,8) zurück. Die festgesetzte GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,8 mit Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten überschritten werden, um entsprechend der zukünftigen Nutzung ausreichend Flächen für Stellplätze zur Verfügung stellen zu können.

Die maximale Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet aufgrund der Umgebungsbebauung auf 9,50 m entlang der B 3 bzw. auf 6,50 m entlang der Schillerstraße begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da eine Unterteilung in Geschosse bei Gewerbebauten unzweckmäßig bzw. zum Teil gar nicht möglich ist. Selbst bei als Büro genutzten Gebäuden kann bei heutigen Nutzungsanforderungen nicht mehr von einer „Standard-Geschosshöhe“ bei der Planung ausgegangen werden. Stattdessen wird für alle Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

6.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für Teile des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Im MI 2 und WA 1a entlang der Römerstraße sind Gebäude und Gebäudeteile als Grenzbebauung zu errichten, sofern dies in der Planzeichnung gemäß Baulinie vorgesehen ist (a_1). Damit wird erreicht, dass durch das Heranrücken der Bebauung an die Römerstraße diese räumlich gefasst sowie ortsbildtypisch die geschlossene Fassade entlang der Römerstraße weitergeführt wird. Entlang der Römerstraße wird ein geringfügiges Zurückbleiben von der Baulinie mit Gebäudeteilen ermöglicht, um z. B. Erker zu gestatten.

Im WA 2 und 3 sowie MI 1 besagt die abweichende Bauweise, dass die offene Bauweise gilt, jedoch Tiefgaragengeschosse bis zu einer Länge von maximal 100 m zulässig sind (a_2). Ziel ist es, damit die einzelnen um einen Innhof gruppierten Gebäude (WA 2 und WA 3) bzw. aneinandergereihten Gebäude (MI 1) als Gebäudegruppe jeweils mit einer gemeinsamen Tiefgarage organisieren zu können. Die Verbindung der einzelnen Gebäude mit Glaselementen mit dahinterliegenden Balkonen oder ähnliches ist möglich, auch wenn die Fassaden dann eine Länge von über 50 m erreichen, da sich die Bauweise nur auf die Gebäude der Hauptnutzung bezieht.

Für das WA 1b und GEe 1a+b wird eine offenen Bauweise festgesetzt, d. h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zu errichten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen und -linien bestimmt.

Um entlang der Römerstraße den Straßenraum ortstypisch einzufassen, wird, wie bereits oben beschrieben, eine Baulinie vorgeschrieben.

Ebenfalls baulich gefasst werden soll die öffentliche Platzfläche zwischen dem WA 1b und WA 2; hier muss jeweils an den Stirnseiten der Baufenster auf die Baulinien gebaut werden. Ein Platz als Raumelement kann nur als Platz wahrgenommen werden, wenn dieser durch Gebäude umbaut ist.

Die Baulinie im GEe parallel zur B 3 dient neben der Schaffung eines Gebäuderiegels als Lärmschutz auch als Verpflichtung, den südlichen Stadteingang Schriesheims baulich zu fassen.

6.6.4 Zulässigkeit von Nebenlagen, Stellplätzen und Garagen

In den Baugebieten sind oberirdische Carports und Garagen sowie Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung unzulässig. Stellplätze beeinflussen das städtebauliche Erscheinungsbild nur unwesentlich und sind deshalb von einer Beschränkung ausgenommen.

6.6.5 Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Die vorhandenen Straßen im Plangebiet (Landstraße / B3, Schillerstraße, Römerstraße und Pässestraße) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die beiden Platzflächen, die Fuß- und Radwege, die öffentlichen Parkplätze entlang der Schillerstraße wie auch der Park+Ride-Platz werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Verkehrsfläche bestimmt.

Der im MI 1 zum Haltepunkt gelegene Fuß- und Radweg ist als private Verkehrsfläche ausgewiesen, da diese Fläche in Trägerschaft des zukünftigen Grundstücksbesitzers sein soll.

Im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsfläche trifft der Bebauungsplan nur rahmengebende Festsetzungen. Die konkrete Gliederung der jeweiligen Straßenquerschnitte bzw. der Gestaltung der Platzflächen obliegt der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung.

Entlang der Platzflächen darf laut Planzeichnung nicht auf die Grundstücke ein- und ausgefahren werden, so dass die hier geplanten Gebäude verkehrsmäßig ausschließlich über bestehende bzw. geplante Erschließungsstraßen erschlossen werden. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Qualität der öffentlichen Platzflächen durch zahlreiche Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrten beeinträchtigt wird.

6.6.6 Versorgungsfläche

In der öffentlichen Platzfläche nördlich des MI1 wird in der Planzeichnung eine unterirdische Versorgungsfläche berücksichtigt, die der Unterbringung eines Gleichrichter-Unterwerks und einer Zugsicherung der MVV OEG AG dient.

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

Bei Neuanlage und Umbau müssen die festgesetzten Begrünungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der Durchgrünung des Gebietes.

Um einen Beitrag zur kleinklimatischen Verbesserung im Gebiet zu leisten wie auch aus gestalterischen Gesichtspunkten sind die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen zu mindestens 30% als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden anzulegen. Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10% sowie Holzkon-

strukturen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Um einen Nutzungskonflikt zwischen Fassadenbegrünung und angrenzender Verkehrsfläche bzw. benachbarter Grundstücksgrenze zu vermeiden, sind Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10%, die als Grenzbebauung oder grenznahe Bebauung errichtet werden, von einer Begrünungspflicht ausgenommen.

Um eine Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksteilen, die mit einer Tiefgarage unterbaut werden, zu ermöglichen, wird bestimmt, dass Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen sind. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Flächen, die von Wintergärten, Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen überdeckt sind.

Zur Eingrünung und Verschattung privater und öffentlicher Stellplatzanlagen wird bestimmt, für je vier ebenerdige Stellplätze einen Laubbaum zu pflanzen.

Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, um den Wasserhaushalt im Plangebiet zu verbessern.

6.6.8 Schallschutz

Die getroffenen Festsetzungen einer geschlossenen Fassade über zwei Geschosse entlang der B3 wie auch die Festlegung von Lärmpegelbereichen dienen zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet.

Da zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs der passiven Schallschutzmaßnahmen ein bebauter Zustand entsprechend den Ergebnissen des Gutachterverfahrens bzw. der Investorenanfrage angenommen wurde, ist bei einer abweichenden Bebauung im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Vorhaben unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gebäudeabschirmung und -reflexion der Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 41009 zu führen und die Erfordernis schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen zu ermitteln.

6.7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen, können im Bebauungsplan gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Anforderungen unter anderem an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Freiflächen und von Einfriedungen gestellt werden.

6.7.1 Dachform und Dachgestaltung

Entsprechend der an der Römerstraße ortsbildtypischen Bebauung ist im WA 1a wie auch im MI 2 als Dachform das Sattel- wie auch das Walmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Das Baufeld WA 2b bildet einen Übergangsbereich zwischen dem alten Ortskern und dem neuen Quartier am OEG-Bahnhof; dem entsprechend kann hier wahlweise ein Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder ein Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung bis 18° realisiert werden. Für die Baufelder, die sich um den neuen Haltepunkt gruppieren, ist die Zielsetzung, eine eigenständige Formensprache zu ermöglichen, die sich von der umgebenden Bebauung abhebt und der besonderen Lage im Stadtgefüge Schriesheims gerecht wird. Im WA 2 und 3 wie auch MI 1 und GE e1 sind dem entsprechend nur Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 18° zulässig.

Dachgauben sind bis zu einer maximalen Breite von 4,50 m zugelassen. Die Summe aller

Dachaufbauten und -einschnitte darf 50% der Gebäudelänge betragen. Dachgauben sollen von den Giebelfronten mindestens 1,50 m Abstand halten. Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und der Traufe muss mindestens ein Abstand von drei Ziegelreihen eingehalten werden. Diese Gestaltungsvorschrift gewährleistet eine ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft.

6.7.2 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Schriesheim wird in die Örtlichen Bauvorschriften integriert und findet für die Wohnbaugrundstücke Anwendung.

Zur Bemessung der Stellplatzverpflichtung für die sonstigen Verkehrsquellen (Büro- und Verwaltungsräume, Läden, Gaststätten usw.) ist das Merkblatt für Baugenehmigungsverfahren, Betreff: Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis heranzuziehen.

7 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	10.150 m ²	22 %
Mischgebiet	3.747 m ²	8 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	4.789 m ²	11 %
Öffentliche Verkehrsflächen	16.473 m ²	36 %
Private Verkehrsfläche	579 m ²	1 %
Bahnanlage	9.648 m ²	22 %
Geltungsbereich gesamt	45.386 m²	100,0%

Tab. 1: Flächenbilanz

PLANUNGSGRUNDLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Schillerstraße / B3, Schriesheim (Bericht Nr.: I 09-2090); 05.02.2009.

Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Flächennutzungsplan 2015/ 2020. - Mannheim, 15.07.2006.

Töniges GmbH: Umwelttechnisches Gutachten Bebauungsplan der Innenentwicklung „Schillerstraße / B3“ Orientierende Erkundung eines Teilbereiches des Flurstückes 4089, ehem. Lokscheunen der OEG, Schillerstraße 4a + 4b in 69198 Schriesheim; Sinsheim, 14.07.2009.