

# Begründung gem. BauGB § 9, Abs. 8 i.V.m. § 2a

## zum Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbegebiet Reifen Krupp“ in der Stadt Schifferstadt

### - Entwurf -

Dieser Bericht umfasst 15 Seiten

Aufgestellt:



**Ingenieurbüro L.O.P.**  
Dipl. Ing. (FH) Uwe Hock  
Weinsheimer Hauptstraße 23  
67551 Worms  
Tel. 06241/93991-0 Fax 93991-18  
Email: info@lop-ingenieure.de

Projekt-Nr.: 05/UH/BL162

Stand: 19. Dezember 2007

---

Dipl. Ing. (FH) U. Hock

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1	Einleitung und Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Kartengrundlage / Datengrundlage	5
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE</b>	<b>5</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und aktuelle Situation im Plangebiet	5
2.2	Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.2.1	Erschließung und verkehrliche Anbindung	6
2.2.2	Belange der Siedlungsentwicklung	6
2.3	Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan	7
2.4	Bodenordnung und sonstige Maßnahmen	7
2.5	Kosten	7
<b>3</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE</b>	<b>7</b>
3.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.2	Bauweise	7
3.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.1.4	Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung in Nutzungsschablone)	8
3.1.5	Garagen und Stellplätze	8
3.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.1.7	Pflanzbindungen	9
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
3.2.1	Dächer	9
3.2.2	Werbeanlagen und Abfallstandorte	10
3.2.3	Stellplätze, Zufahrten und Befestigungen	10
3.2.4	Einfriedungen	10
3.3	Hinweise	11
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
4.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltbericht und Erklärung zum Umweltbericht	13
	Fazit	14
<b>5</b>	<b>ANHANG</b>	<b>15</b>
5.1	Pflanzenliste	15
	Bäume I. Ordnung	15
	Bäume II. Ordnung	15
	Heckenpflanzen	15
	Gehölze	15

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Einleitung und Planungsanlass

Die Stadt Schifferstadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Gewerbegebiet Reifen Krupp“. Das Plangebiet liegt am Westrand der Stadt Schifferstadt und dient zur Erweiterung der dort ansässigen Firma Reifen Krupp und zur Schaffung einer Entlastungsstrecke für den Gewerbeverkehr in der Mühlstraße.

Gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen.

Die Firma Reifen Krupp ist einer der führenden Reifengroßhändler Europas und im Westen von Schifferstadt ansässig. Aufgrund der guten Auftragslage plant die Firma ihre Erweiterung des Firmengeländes in Richtung Westen. Auf bisher landwirtschaftlich genutztem Gelände sollen Hallen für die Einlagerung von Reifen entstehen sowie die entsprechenden Erschließungen. Hierbei werden in Schifferstadt zwischen 25 und 40 Arbeitsplätze neu entstehen.

Die bisherige Andienung über die Mühlstraße soll nunmehr über eine neu zu schaffende Anbindung direkt an die Iggelheimer Straße (K14) außerhalb der Ortslage angebunden werden. Hierdurch ergibt sich eine Verkehrsentslastung der Ortslage und insbesondere der Mühlstraße. Weiterhin soll ein Parkplatz für die Mitarbeiter erstellt werden, so dass keine Mitarbeiter mehr im öffentlichen Straßenraum parken müssen.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Folgende Rechtsgrundlagen wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), Rechtsstand: 1. Januar 2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung - BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2007 (GVBl. S. 365)
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatuschutzgesetz – LNatSchG)** vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz –LWG–)**  
vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GVBl. S. 98)
- **Gemeindeordnung (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. März 2006 (GVBl. S. 57)

Neben der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan liegen weitere Fachgutachten bei, welche Anlagen zur Satzung sind.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Stadt Schifferstadt, Gewinn Lehmgrube und umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke (alle mit „tlw.“ gekennzeichneten Flurstücke liegen nicht vollständig, nur teilweise, im Plangebiet):

<i>Flurstück</i>	<i>Inanspruchnahme</i>	<i>bisherige Nutzung</i>
5943		Gewerbefläche
5951/3	tlw.	Straßenfläche
11907	tlw.	Straßenfläche
11908	tlw.	Fahrweg
11910		Acker
11910/1		Acker
11911		Acker
11971	tlw.	Fahrweg
12020	tlw.	Acker
12021	tlw.	Acker
12022	tlw.	Acker
12023	tlw.	landw. Anwesen / Acker
12024	tlw.	Fahrweg
12025		Acker
12026		Fahrweg
12039		Acker
12039/1		Acker
12039/2		Acker
12092	tlw.	Fahrweg
12130	tlw.	Acker
12131	tlw.	Fahrweg
12131/1		Fahrweg
12132		Acker
12133	tlw.	Acker
12133/1	tlw.	Acker
12134	tlw.	Acker
12135	tlw.	Acker
12136	tlw.	Acker
12137	tlw.	Acker
12138	tlw.	Acker
12139	tlw.	Acker
12140	tlw.	Acker
12141	tlw.	Acker
12142	tlw.	Acker
12143	tlw.	Acker
12144	tlw.	Acker
12145	tlw.	Acker
12146	tlw.	Acker
12147	tlw.	Acker
12148		Acker
12149		Acker
12150		Acker
12151		Acker

12152		Acker
12153		Acker
12154		Acker
12155		Acker
12156		Acker
12157		Acker
12158		Acker
12159		Acker
12160		Acker
12161		Acker
12162	tlw.	Gewerbefläche
12163		Fahrweg

Die genaue Lage ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und kann diesem entnommen werden.

#### 1.4 **Kartengrundlage / Datengrundlage**

Die Plangrundlage wurde vom Katasteramt der Kreisverwaltung Rhein-Neckar-Kreis erstellt und mit Schreiben vom 13.2.2006 als CAD-Daten an das Ingenieurbüro L.O.P. geliefert.

## 2 **ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE**

### 2.1 **Bisherige Entwicklung und aktuelle Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Schifferstadt und ist aktuell über die Mühlstraße erschlossen. Entlang der Mühlstraße befindet sich das bestehende Gelände der Firma Reifen Krupp.

Das jetzt angestrebte Entwicklungsgebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und liegt im direkten westlichen Anschluss an die jetzige Gewerbefläche der Firma Reifen Krupp. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 100 bis 103 m üNN und fällt von Nord nach Süd ab.

Im Süden des Erweiterungsgebietes der Fa. Reifen Krupp befindet sich der Rehbach als Gewässer II. Ordnung. Der Rehbach ist in der Ortslage überbaut und/oder bis an den Gewässerrand bebaut.

Im Norden befindet sich die Bahnstrecke 3280 Homburg (Saar) – Ludwigshafen, die jedoch von der Planung nicht berührt wird.

Das Plangebiet umfasst in seiner Gesamtheit ca. 8,3 Hektar.

### 2.2 **Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

Mit der Umsetzung der Planung soll der Fa. Reifen Krupp die Möglichkeit geboten werden, eine Erweiterung ihres Firmengeländes vorzunehmen. Die hierbei vorgesehenen 25 bis 40 neu entstehenden Arbeitsplätze sind strukturpolitisch wünschenswert.

Eine Umsiedlung der Firma in andere Gewerbegebiete innerhalb des Stadtgebietes ist aus firmenstrukturellen Gründen nicht möglich.

Ziel des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Erweiterung der bestehenden Firma Reifen Krupp und nicht die Neuansiedlung von weiterem Gewerbe.

Mit der Anbindung der neuen Gewerbefläche an die Iggelheimer Straße (K14) kommt es zu einer deutlichen Entlastung der innerörtlichen Mühlstraße. In der Vergangenheit hat sich immer wieder gezeigt, dass diese Entlastung dringend erforderlich ist. Von daher wird seitens der Stadt Schifferstadt ein Anschluss des Gewerbegebietes an die K14 außerhalb der Ortslage befürwortet und geplant.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen landwirtschaftliche Flächen zu Gunsten einer Gewerbefläche verloren. Gleichzeitig entsteht eine neue Straßenanbindung an die Iggelheimer Straße. Diese Anbindung soll als öffentliche Straße gewidmet werden.

Das Vorhaben ist im Sinne des Landesplanungsgesetzes nicht als raumbedeutsam zu bezeichnen.

Umliegende Bebauungspläne sind in der Planzeichnung gekennzeichnet, von der vorliegenden Planung jedoch nicht direkt betroffen.

### **2.2.1 Erschließung und verkehrliche Anbindung**

Das bisherige Gelände der Firma Reifen Krupp wird verkehrlich als auch Ver- und Entsorgungstechnisch über die bestehende örtliche Mühlstraße erschlossen. Die Mühlstraße ist als Gemeindestraße voll ausgebaut, jedoch leiden die dortigen Anwohner unter dem Anliegerverkehr der vorhandenen Gewerbebetriebe.

Verkehrlich soll daher die jetzt bestehende Firma Reifen Krupp als auch die spätere Erweiterung über die neu zu schaffende Anbindung an die Iggelheimer Straße (K14) erschlossen werden. Weiterhin ist seitens der Fa. Reifen Krupp die Erstellung eines Mitarbeiterparkplatzes vorgesehen, der die Mühlstraße zusätzlich entlasten würde.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehende Mühlstraße in unterirdischer Bauweise. Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit in den geplanten Grünflächen oberflächlich versickert werden.

Zum Anschluss an die Iggelheimer Straße (K14) wurde im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes ein Gespräch mit dem Landesbetrieb für Straßen und Verkehr (LSV Speyer [jetzt LBM], Gespräch vom 11.7.2006 mit Fr. Bensch-Bayler und Hr. Sebastian) geführt, in dem die Planung bis zu diesem Zeitpunkt vorgestellt wurde. Aufgrund der Verkehrszahlen in der Iggelheimer Straße wurde seitens des LSV eine Linksabbiegerspur gefordert. Diese wurde als Vorplanung mit Schreiben vom 4.8.2006 durch das Ingenieurbüro L.O.P. an das LSV Speyer als auch an die Stadt Schifferstadt gesendet.

Während einer Besprechung bei der Stadtverwaltung Schifferstadt am 6.9.2006 wurde seitens der Verwaltung der Wunsch geäußert evtl. eine Aufweitung zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Iggelheimer Straße (K14) direkt vor der Rehbachbrücke vorzusehen. Hierzu wurde die bereits an das LSV und die Stadt Schifferstadt übersendete Planung erweitert und mit Schreiben vom 6.11.2006 an das LSV und die Stadt Schifferstadt gesendet. Bedingt durch die Aufweitung wird südlich der Iggelheimer Straße (K14) weiterer Flächenbedarf notwendig. Mit der Verschwenkung der ortseinwärts führenden Fahrspur der Iggelheimer Straße wird gleichzeitig der südlich angrenzende Wirtschaftsweg weiter nach Süden in die landwirtschaftlich genutzte Fläche abgedrängt.

### **2.2.2 Belange der Siedlungsentwicklung**

Mit der Erweiterung des Firmengeländes kann die Umsiedlung der Firma und damit die Inanspruchnahme von gegebenenfalls noch nicht versiegeltem Gelände weitestgehend vermieden werden. Weiterhin werden Arbeitsplätze in der Stadt Schifferstadt gesichert und vermehrt.

Durch die Erweiterung des Geländes unter Mitnutzung des bestehenden Firmengeländes trägt dieses Vorgehen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Neu entstehende Arbeitsplätze können als strukturpolitisch erwünscht angesehen werden.

### **2.3 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schifferstadt sieht im Bereich der Erweiterung des Firmengeländes landwirtschaftliche Flächen vor. Der Flächennutzungsplan ist in so weit im Parallelverfahren fortzuschreiben.

### **2.4 Bodenordnung und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen werden notwendig. Seitens der Firma Reifen Krupp ist ein privatrechtlicher Erwerb der notwendigen Flächen vorgesehen. Ob dieses Vorgehen vollumfänglich durchgeführt werden kann, wird sich im Laufe des Verfahrens erweisen.

### **2.5 Kosten**

Die Planungs- als auch Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Eine gegebenenfalls weiter notwendig werdende Kostenregelung erfolgt in gesondertem Vertrag zwischen der Stadt Schifferstadt und dem Investor.

## **3 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

### **3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 8)*

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Anlagen nach BauNVO § 8 Abs. 2, Nrn. 3+4 sind im Plangebiet nicht zulässig.

Gemäß § 1 BauNVO Abs. 6 sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

#### **BEGRÜNDUNG:**

*Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft des bestehenden Firmengeländes der Firma Reifen Krupp. Von daher ist eine Festsetzung als Gewerbegebiet in Anlehnung an die benachbarte Nutzung sinnvoll.*

*Bedingt durch die verkehrstechnisch abgelegene Lage des Plangebietes und die Nähe zum Rehbach sollen Tankstellen nicht zugelassen werden. Weiterhin sind Vergnügungsstätten, sportliche Anlagen und vergleichbares im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung siedlungspolitisch nicht erwünscht.*

#### **3.1.2 Bauweise**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. BauNVO §§ 22-23)*

Es wird die abweichende Bauweise (a) mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m innerhalb der zeichnerisch dargestellten Baugrenzen unter Beachtung der zeichnerisch dargestellten Abstandsflächen festgesetzt (BauNVO § 22 Abs. 4).

**BEGRÜNDUNG:**

*Um der Nutzung entsprechende Gebäude mit einer angepassten Länge errichten zu können wird hier eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dies entspricht dem bisherigen Gebäudebestand und der benachbarten Bebauung.*

**3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)*

Es wird die abweichende Bauweise (a) mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m innerhalb der zeichnerisch dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

**BEGRÜNDUNG:**

*Mit der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen werden die Baufenster in ihren maximalen Ausmaßen festgelegt. Die Baugrenzen sorgen für eine Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche unter Vermeidung weiterer unnötiger Versiegelungen.*

*Durch die Festsetzung der Begrünung für nicht überbaute Flächen wird ein Beitrag zum Umweltschutz und zur Einpassung in das Landschaftsbild erreicht.*

**3.1.4 Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung in Nutzungsschablone)**

*(BauGB § 9 Abs. 3, BauNVO § 18 und LBauO § 10 Abs. 2)*

Die Firsthöhe (FH) wird auf max. 119 m üNN festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

**BEGRÜNDUNG:**

*Mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe in der Nutzungsschablone wird die Wirkweite der Baukörper begrenzt und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert. Die festgesetzte Firsthöhe ist angepasst an die umgebende Bebauung.*

*Zur Vermeidung von Streitigkeiten hinsichtlich des Maßbezugspunktes wird die Festsetzung über Normalnull getroffen. Die Höhe entspricht einer max. Firsthöhe von ca. 17 m über dem bestehenden Gelände.*

**3.1.5 Garagen und Stellplätze**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)*

Garagen und Garagenanlagen im Plangebiet dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Stellplätze sind nach der Maßgabe der Landesbauordnung (LBauO) im Plangebiet zulässig.

**BEGRÜNDUNG:**

*Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in das Landschaftsbild werden Garagen und Garagenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.*

*Durch die Nutzung als Gewerbegebiet werden Stellplätze unabdingbar notwendig und sollen nicht weiter eingeschränkt werden. Die Landesbauordnung trifft hierzu hinreichende Regelungen.*



### **3.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25)*

Fensterlose Fassaden mit einer Breite von mehr als 12 m sind über ihre gesamte Höhe mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mind. 1 Baum / 200 qm sowie mind. 1 Strauch / 10 qm heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen und eine kräuterreiche Saatgutmischung in Anlehnung an trockene Glatthaferwiesen vorzunehmen.

#### **BEGRÜNDUNG:**

*Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden die Zulässigkeit von Bodenversiegelungen und die Ableitung von Niederschlagswasser in der Festsetzung geregelt.*

*Zur Einpassung des Plangebietes in das umgebende Landschaftsbild wird die Begrünung von fensterlosen Fassaden mittels Kletterpflanzen festgeschrieben.*

*Die Festsetzung hinsichtlich der Anzahl Bäume / Fläche und der Ansaat entspricht einer Forderung der Unteren Naturschutzbehörde aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung.*

### **3.1.7 Pflanzbindungen**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)*

Je acht (8) PKW-Stellplätze wird die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum I. oder II. Ordnung in einer mind. 6 Quadratmeter großen Baumscheibe festgesetzt.

Die festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind bei Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Alle zu pflanzenden Bäume müssen der Qualitätsvorgabe des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen und einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, haben.

Harddächer sind ab 100 qm zusammenhängender Dachfläche mit einer Dachbegrünung (Substratdicke mind. 8 cm, extensiv) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese nicht für die Erzeugung regenerativer Energien verwendet werden.

#### **BEGRÜNDUNG:**

*Zur Einpassung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen in das Landschaftsbild werden qualifizierte Festsetzungen zur Eingrünung der Anlagen getroffen.*

## **3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.2.1 Dächer**

*(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)*

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Plangebiet sind nur flach geneigte Dächer bis 15° Neigung für Haupt- und Nebengebäude zulässig. Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Dachhaut. Die durch Dachaufbauten überbauten Flächen dürfen 25 vom Hundert der jeweiligen Bauwerksdachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Gewinnung regenerativen Energien.

**BEGRÜNDUNG:**

*Die Festsetzung entspricht dem benachbarten Stadtbild und der benachbarten Bebauung. Mit der Festsetzung zu Dachaufbauten wird gegebenenfalls erforderlichen technischen Aufbauten Rechnung getragen, wobei die Nutzung regenerativer Energien über die Dachfläche nicht behindert werden soll.*

**3.2.2 Werbeanlagen und Abfallstandorte**

*(§ 88 LBauO)*

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtern.

Werbeanlagen sind nur bis zu 3 m über die bauliche Traufhöhe zulässig (Oberkante Werbeanlage) und dürfen 50 von Hundert der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten.

**BEGRÜNDUNG:**

*Mit der Reglementierung der Werbeanlagen wird verhindert, dass Leuchtreklamen und andere Werbeanlagen zum dominierenden Faktor gegenüber der Bebauung werden. Gleichzeitig sollen nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Bebauung vermieden werden.*

**3.2.3 Stellplätze, Zufahrten und Befestigungen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 88 LBauO)*

Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Gärtnerisch genutzte Freiflächen sind mit Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm aufzutragen.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert (§ 10 Abs. 4 LBauO). Neu zu errichtende Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind in wasserdurchlässigen Belägen mit einer Wasserdurchlässigkeit von mindestens 50 von Hundert auszuführen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Zufahrten dürfen in vollversiegelter Bauweise erstellt werden, wenn die Entwässerung in umliegende Pflanzflächen gewährleistet ist.

**BEGRÜNDUNG:**

*Die getroffenen Festsetzungen regeln und minimieren den Grad der Versiegelung und damit den Eingriff in Natur und Landschaft.*

**3.2.4 Einfriedungen**

*(§ 88 LBauO)*

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege und zu Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Verwendung von Maschendrahtgeflecht, allseitig die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel oder Pfeiler), nicht zulässig.

**BEGRÜNDUNG:**

*Als Beitrag zum Erhalt und zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes werden die Einfriedungen geregelt.*

### 3.3 Hinweise

#### Ordnungswidrigkeiten

(Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz – GemO – § 24 Abs. 5)

Verstöße gegen diese Satzung können gemäß § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro (5.000 €) geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Kommunalverwaltung.

#### Bepflanzung und Einfriedung

Bei der Bepflanzung und Einfriedung der Baugrundstücke ist das Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) zu beachten.

#### Archäologische Funde

Gemäß Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23.3.1978, zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), sind archäologische Funde unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten sind 14 Tage vor Beginn anzukündigen. Verstöße werden gemäß § 33 des o.g. Gesetzes mit Geldstrafen geahndet.

#### Wassergefährdende Stoffe

Falls wassergefährdende Stoffe (Heizöl, Dieselkraftstoff, Benzin, Düngemittel, Chemikalien usw.) gelagert werden sollen, ist dies gem. § 20 Landeswassergesetz - LWG - der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

#### Versorgung mit elektrischer Energie

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

#### Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Es besteht lediglich für anfallendes Schmutzwasser ein Benutzungszwang der öffentlichen Abwasseranlagen. Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz – LWG – ist der Anfall von Abwasser, soweit möglich, zu vermeiden. Im festgesetzten Baugebiet ist anfallendes Niederschlagswasser oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Hierzu zählen auch Mulden bis 20 cm Tiefe. Darüber hinaus wird ungeachtet einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (WHG § 2 Abs. 1 in Verbindung mit WHG § 3 Abs. 1 Nr. 5) empfohlen, anfallendes Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu nutzen.

Für Versickerungsanlagen und Ableitung in öffentliche Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche durch einen nach § 110 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz – LWG – eingetragenen Fachingenieur bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen ist.

#### Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung

Für die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind folgende Punkte zu beachten:

- Es darf keine Verbindung zum Trinkwassernetz hergestellt werden
- Alle Brauchwasserleitungen und –entnahmestellen sind mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen

### Bauwerksgründung und Abdichtung

Im Plangebiet ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Gegebenenfalls vorgesehene Unterkellerung und Bauwerke unter Geländeoberkante sind den örtlichen Verhältnissen entsprechend wasserdicht auszubilden. Abdichtungen sind jeweils bis über die Geländeoberkante zu führen. Für die Bauwerksabdichtung wird eine WU-Betonbodenplatte mit einer weißen Wanne empfohlen bzw. auf die DIN 18 195 verwiesen.

### Stand und Regeln der Technik

Alle Bauarbeiten und die Errichtung von Bauwerken sowie die Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen haben nach dem aktuellen Stand der Technik und den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen. Die entsprechend zuständigen Behörden und Träger sind, unbeachtlich gegebenenfalls notwendiger Genehmigungsverfahren, vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.

### Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (mind. Maßstab 1:200) beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Versickerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans dargestellt sind. Der Freiflächenplan ist von einem Diplom-Ingenieur Landespflege oder einer vergleichbar qualifizierten Person zu erstellen und zu unterzeichnen.

### Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Pflanzungen:

Die Pflanzenliste kann dem Textteil entnommen werden und ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dessen Satzung.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> siehe Kapitel 5.1 Pflanzenliste aus Seite 15 ff.

## **4 UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht ist der Satzung als gesonderte Anlage beigefügt.

### **4.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltbericht und Erklärung zum Umweltbericht**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Gewerbegebiet Reifen Krupp“ beabsichtigt die Stadt Schifferstadt die dort ansässige Firma Reifen Krupp in ihren Erweiterungsmöglichkeiten zu unterstützen.

Die Firma Reifen Krupp ist einer der führenden Reifengroßhändler Europas und im Westen von Schifferstadt ansässig. Aufgrund der guten Auftragslage plant die Firma ihre Erweiterung des Firmengeländes in Richtung Westen. Auf bisher landwirtschaftlich genutztem Gelände sollen Hallen für die Einlagerung von Reifen entstehen sowie die entsprechenden Erschließungen. Hierbei werden in Schifferstadt zwischen 25 und 40 Arbeitsplätze neu entstehen.

Die bisherige Andienung über die Mühlstraße soll nunmehr über eine neu zu schaffende Anbindung direkt an die Iggelheimer Straße (K14) außerhalb der Ortslage angebunden werden. Hierdurch ergibt sich eine Verkehrsentlastung der Ortslage und insbesondere der Mühlstraße. Weiterhin soll ein Parkplatz für die Mitarbeiter erstellt werden, so dass keine Mitarbeiter mehr im öffentlichen Straßenraum parken müssen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 8,3 ha, wobei ca. 3,05 ha für die Erweiterung der Fa. Krupp inkl. Mitarbeiterparkplatz vorgesehen sind. Die restliche Fläche verteilt sich auf Erschließungs- und Grünflächen sowie unveränderte – meistens landwirtschaftliche – Flächen.

Bei der Fläche für die Erweiterung des Firmengeländes handelt es sich um bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche, die baulich nicht genutzt war.

Gemäß § 2, Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage zum Baugesetzbuch anzuwenden. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die Umweltprüfung gemäß BauGB integriert.

Das Vorhaben ist im Sinne des Landesplanungsgesetzes nicht als raumbedeutsam zu bezeichnen.

Das Plangebiet wird durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt und ist umgeben von Gewerbe- und Industriegebieten und wird im Norden durch eine Bahnstrecke begrenzt. Südlich schließt sich der Rehbach an. Weiter südlich besteht Wohnbebauung.

Geschützte Flächen, Objekte, Kulturgüter oder Pflanzen- und Tierarten sind nach bisherigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner intensiven Nutzung mit geringer vegetativer Bedeckung keine klimatisch qualifizierte Fläche dar.

Die Siedlungsfläche im Plangebiet ist geprägt durch Gewerbe- und Industriebauten und die nur relativ niedrig eingegrünte freie Bahnstrecke. Alle Bauwerke sind bereits auf große Entfernung wahrnehmbar.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung weist der Untersuchungsraum eine starke anthropogene Überprägung auf. Damit einhergehend konnte sich weder bei der Flora noch bei der Fauna eine angemessene Biodiversität einstellen. Die natürlichen Böden sind durch Starkregenereignisse erosionsgefährdet und werden teilweise durch künstli-

che Bewässerung verschlämmt. Mit der Bodenerosion ist von Nährstoff- und Schadstoffeintrag in den Rehbach auszugehen. Nicht zuletzt aus diesem Grund sieht der Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Schifferstadt eine Pufferzone entlang des Rehbachs vor und die Planung Vernetzter Biotopsysteme weist das Gebiet als Defizitraum aus.

Aus der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich positive und negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, die im Folgenden zusammengefasst werden.

#### **POSITIVE UMWELTAUSWIRKUNGEN**

- Verbesserung der Wegebeziehungen und mögliche Nutzung als Naherholungsfläche
- Entlastung der innerörtlichen Straßen, insbesondere der Mühlstraße, damit einhergehend Minderung der Schallimmission
- Entwicklung von Biotopen und Biotoppotential durch Schaffung einer Ausgleichsfläche mit Erstellung einer Baum-/Strauchhecke und Sukzessionsfläche als Offenlandbiotop
- Biotopvernetzung zwischen Bahnstrecke und Rehbach durch Ausgleichsfläche
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung des gesamten Niederschlagswassers und Verwendung wasserdurchlässiger Wegebeläge
- Entschärfung des Oberflächenabflusses durch Dachbegrünung und Versickerung von Niederschlagswasser in Vegetationsbereichen ohne Düngung und Pestizideinsatz
- Minderung des Eintrags von Düngemitteln und Pestiziden in den Rehbach durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Fläche

#### **NEGATIVE UMWELTAUSWIRKUNGEN**

- Verlust von Flächen für die Landwirtschaft und gering- und mittelwertigen Biotopen
- Versiegelung bisher meist landwirtschaftlich intensiv genutzter Böden und Verlust der natürlichen Bodenfunktion

#### Fazit

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen werden durch die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen kompensiert, so dass im Ergebnis keine erheblichen Umweltauswirkungen gegeben sind.

Der Ausgleich erfolgt über Festsetzungen im Bebauungsplan in Verbindung mit der Schaffung einer Ausgleichsfläche als Biotoptrittstein und Beitrag zur Biotopvernetzung.

## 5 ANHANG

### 5.1 Pflanzenliste

Die Pflanzenliste zeigt beispielhaft Pflanzen für das geplante Bauvorhaben auf. Alle Pflanzen im öffentlichen Grün sollten möglichst standortgerecht und einheimisch sein. Im Bereich der privaten Grünflächen empfehlen wir genauso möglichst viel einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

#### Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

#### Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Zierapfel, Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche, Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

#### Heckenpflanzen

Amelanchier ovalis	Gemeine, Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Heimische Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### Gehölze

Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere; Wilde Brombeere
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose