

Gemeinde Mutterstadt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Ortsmitte – für den nördlichen Bereich zwischen
Speyerer Straße und Gartenstraße“

gemäß § 13a BauGB

- Begründung -

Entwurfsstand 13.03.2024

OBJEKTPLANUNG + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH

67655 Kaiserslautern
Eisenbahnstraße 68

0631/ 3620440
info@werkplan-heger.com
www.werkplan-heger.com



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	2
1.1	Lage des Plangebiets	2
1.2	Planungserfordernis und Planungsziele	2
1.3	Wahl der Verfahrensart	3
2	Übergeordnete Planungen.....	3
2.1	Anpassungen an die Ziele der Regionalplanung	3
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3	Plangebiet.....	4
3.1	Umgebung des Plangebiets	4
3.2	Bestandssituation im Plangebiet	4
4	Umweltrelevante Belange	5
4.1	Artenschutz und Naturschutz	5
4.2	Altlasten.....	6
4.3	Ver- und Entsorgung.....	6
4.4	Lärm und Lärmschutz	6
5	Planerische Festsetzungen	7
5.1	Städtebauliches Konzept	8
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise.....	9
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
5.7	Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft	9
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	9
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
7	Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan	10
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
8.1	Auswirkungen auf den Menschen	10
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgung.....	11
8.3	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Vegetation und Tierwelt, Klima	11
8.4	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	12
8.5	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	12
8.6	Umweltbezogene Unterlagen zum Bebauungsplan	12

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Die Gemeinde Mutterstadt liegt südwestlich der Stadt Ludwigshafen am Rhein im Rhein-Pfalz-Kreis.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte – für den nördlichen Bereich zwischen Speyerer Straße und Gartenstraße“ mit einer Größe von ca. 5.300 m² liegt im Zentrum von Mutterstadt. Er wird im Osten durch die Speyerer Straße begrenzt. Südlich grenzt überwiegend Wohnbebauung an den Geltungsbereich. Im Westen schließt die Gartenstraße an den Geltungsbereich an. Nördlich ist eine gemischte Nutzung sowie die Neustadter Straße zu finden.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 558. Dieses ist erst nach dem Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus den ehemaligen Flurstücken 547, 550, 558/4 sowie 559/1 nach deren Verschmelzung entstanden.

Die folgende Abbildung zeigt die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs:

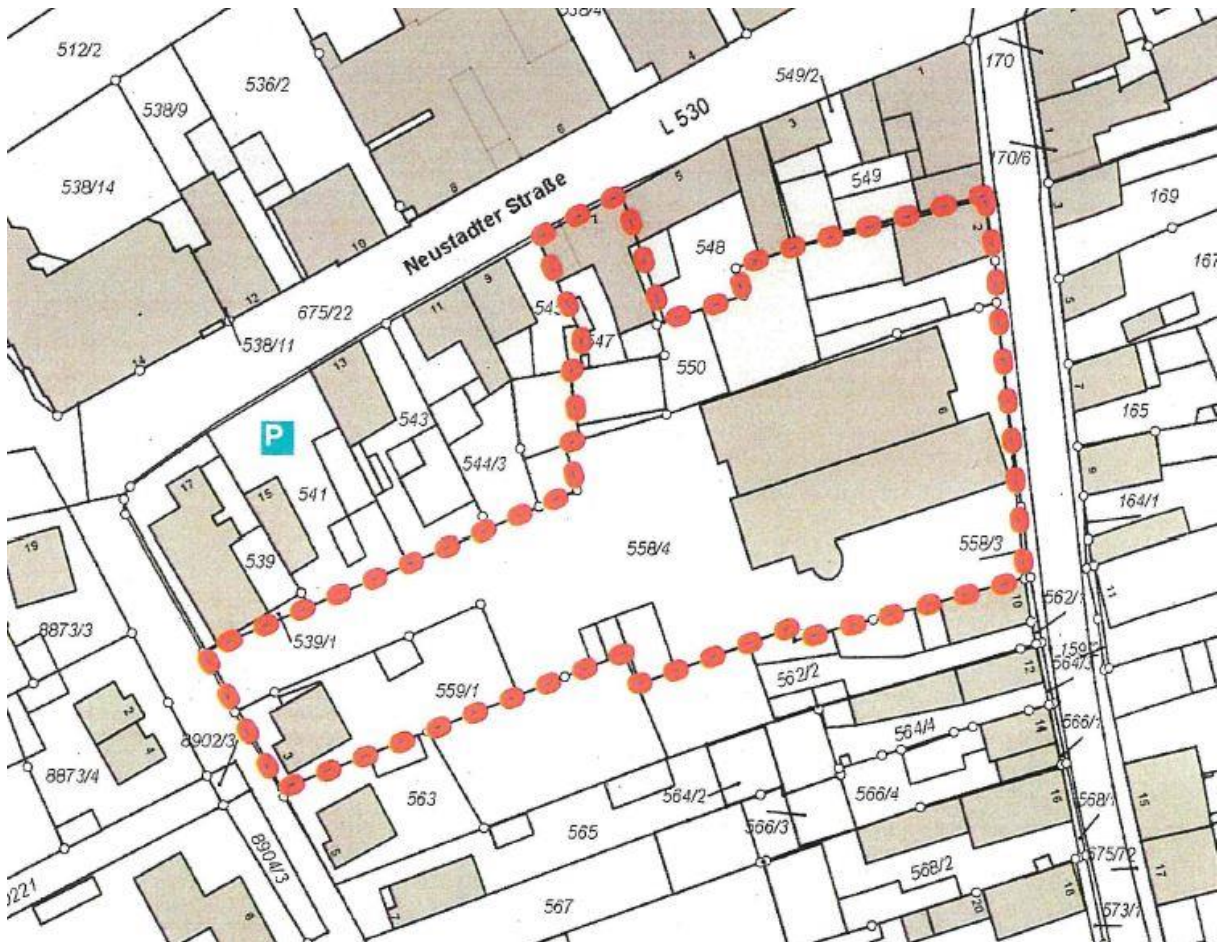


Abbildung 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab), Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans „Ortsmitte – für den nördlichen Bereich zwischen Speyerer Straße und Gartenstraße“ ist es, für den Planungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung

und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Zudem sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Baurecht für Wohnen sowie das Wohnen ergänzende Nutzungen geschaffen werden. Der Geltungsbereich bildet nach dem Umzug der VR-Bank und dem Abriss des ehemaligen VR-Bank-Gebäudes ein innerörtliches Potenzial hierfür.

Darüber hinaus entspricht die Planung dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“.

Als Teilziele des Bebauungsplans sind zu nennen:

- eine höhenmäßig und gestalterisch an die Umgebung angepasste Bebauung,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung angrenzender Bereiche,
- Berücksichtigung landespflegerischer Belange

1.3 Wahl der Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Ziele die Umnutzung und Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Bereichs innerhalb des Siedlungskörpers von Mutterstadt ist.

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB ergibt sich i. V. m. § 13 BauGB, dass von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen werden kann und der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB entfallen. Ergänzend findet gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Die geplante zulässige Grundfläche überschreitet nicht 20.000 m², sodass das Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden kann.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem geplanten Bauvorhaben ein Urbanes Gebiet auszuweisen, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Anpassungen an die Ziele der Regionalplanung

Im einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar von 2014 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) ausgewiesenen Fläche der Gemeinde Mutterstadt. In diesem Regionalplan wird Mutterstadt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, womit die Bereitstellung bestimmter infrastruktureller Angebote einhergeht. Die Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet steht dieser zentralörtlichen Funktion nicht entgegen, sondern fördert diese eher. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar von 2014.

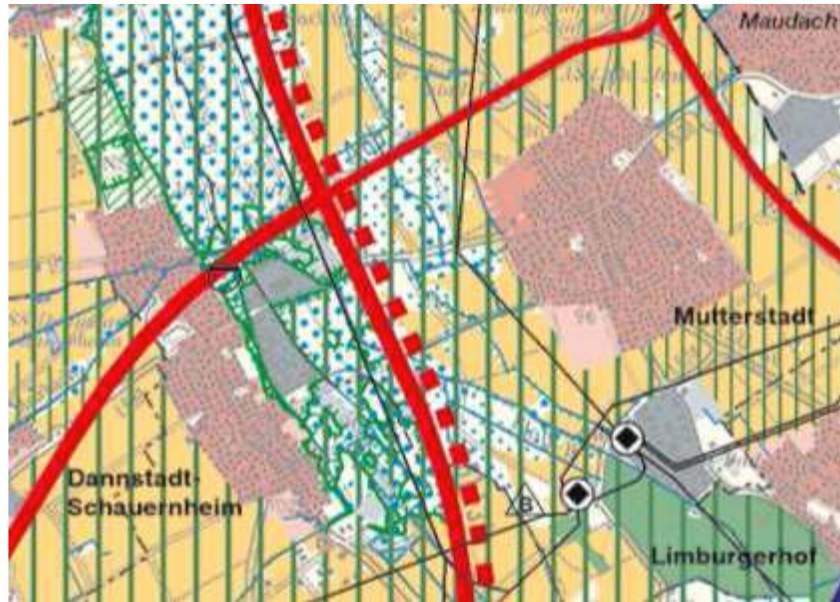


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuellen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mutterstadt ist das Gebiet als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet mit dem Schwerpunkt Wohnen und ergänzenden sonstigen Nutzungen, welche das Wohnen nicht stören, steht somit der Festsetzung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

3 Plangebiet

3.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet im Zentrum Mutterstadts wird im Osten durch die Speyerer Straße begrenzt. Diese führt in Richtung Norden zur zentralen Straßenkreuzung Mutterstadts und in Richtung Süden in das Gewerbegebiet Süd bzw. nach Limburgerhof.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Neustadter Straße, die in östlicher Richtung ebenfalls zur zentralen Straßenkreuzung Mutterstadts führt, in westlicher Richtung jedoch zur A 61 bzw. in den Nachbarort Dannstadt-Schauernheim.

Im Norden grenzt zudem, Mischbebauung mit verschiedenen Dienstleistungsangeboten, Gastronomie und Wohnnutzung an das Plangebiet. Südlich schließt sich überwiegend Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Östlich des Plangebiets verläuft die Gartenstraße, die im Norden in die Neustadter Straße mündet und im Süden auf die Schifferstadter Straße trifft.

3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Aktuell ist das Plangebiet zu einem sehr großen Teil versiegelt. Lediglich auf der als Parkplatz genutzten Teilfläche des Plangebiets sind kleinere, begrünte Flächen zu finden.

Im Osten des Plangebiets zur Speyerer Straße hin ist das ehemalige, dreigeschossige Gebäude, in dem die VR Bank Rhein-Neckar ihre Filiale hatte sowie eine Niederlassung der Schwäbisch-Hall Bausparkasse zu finden war, bereits zurückgebaut. Südlich des ehemaligen Gebäudes liegt die Zufahrt zu den

Parkplätzen bzw. zur westlich des Gebäudes liegenden Tiefgaragenzufahrt. Die Parkfläche erstreckt sich von der östlichen bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze und ist dort durch eine Mauer sowie eine Schranke von einer weiteren Parkplatzfläche abgetrennt.

Südlich der Zufahrt von der Gartenstraße aus befindet sich ein verwildertes Grundstück, auf dem das ehemalige Wohnhaus „Gartenstraße 3“ stand.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine Zufahrt zur Neustadter Straße inklusive Stellplätze zu finden.

4 Umweltrelevante Belange

4.1 Artenschutz und Naturschutz

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Somit entfällt die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichts und auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, zu berücksichtigen.

Hierzu wurde durch das Büro *Faunistikus GmbH* aus Birkenheide eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt, um sicherzustellen, dass dem Bauvorhaben keine Verbotstatbestände des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen.

Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung kann festgehalten werden, dass ein Vorkommen von artenschutzrelevanten Säugetieren im Plangebiet aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden kann. Allerdings bestehen für kulturfolgende Fledermausarten in dem Gebiet in den alten Gemäuern der Nachbargebäude hinreichend Spalten und Fugen für Quartiere. Ebenso könnte der an den Parkplatz angrenzende Carport Tagesverstecke für Fledermäuse bieten. In dem Gang zwischen dem Carport und der Mauer des Nachbargebäudes können ebenfalls Tagesverstecke, Sommerquartiere und Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse bestehen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs 1 (1-3) ist der Carport und der Gang zwischen Carport und der Mauer vor dem Abriss von einem Fledermausbeauftragten auf Besatz zu kontrollieren. Gegebenenfalls vorhandene Tiere sind zu bergen und umzusetzen. Unmittelbar nach der Kontrolle und nur nach Freigabe des Fledermausbeauftragten ist das Gebäude abzureißen, um einen erneuten Besatz zu vermeiden.

Während der Begehung des Plangebiets konnten keine Vogelarten der Roten Liste Deutschlands nachgewiesen werden. Gerade in dem verwilderten Garten, aber auch in den Ziergehölzen nördlich des Parkplatzes und der Tiefgarage finden synanthrope Gehölzbrüter gute Brutmöglichkeiten und auch Nahrung. Allerdings können diese Arten auch kleinräumig in die umliegenden Grünstrukturen ausweichen. Insgesamt liegt durch das Vorhaben keine relevante Beschädigung nach § 44 BNatSchG vor.

Da der überwiegende Teil des Plangebiets bereits bebaut ist, bietet er für Reptilien keinen geeigneten Lebensraum. Ebenso fehlt in den bebauten Bereichen ein ausreichendes Nahrungsangebot.

Da für die Zauneidechse im Eingriffsbereich jedoch im Bereich des verwilderten Gartens auf dem Grundstück 559/1, in den Randbereichen der angrenzenden Sandfläche sowie in der den Parkplatz nach Norden abgrenzenden, fugenreichen Steinmauer Lebensraumpotenzial besteht, wird eine Nachkartierung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises während der Aktivitätsphase ab April empfohlen. Somit lässt sich ein Vorkommen gegebenenfalls ausschließen.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten ist aufgrund fehlender Habitataignung im Untersuchungsraum auszuschließen.

Ebenso sind geschützte Arten von Heuschrecken, Tagfalter und Libellen innerhalb des Plangebiets auszuschließen, da die Habitatansprüche dieser Arten im Planungsgebiet nicht erfüllt werden.

Zudem sind im Plangebiet keine Gewässer vorzufinden, so dass aquatische oder an solche Lebensräume gebundene Arten im Untersuchungsraum auszuschließen sind.

Ebenso finden auch die artenschutzrechtlich geschützten Vertreter der Flechten, Farne, Pilze und Moose im Vorhabenbereich keine entsprechenden Habitate, wodurch Vorkommen auch hier ausgeschlossen werden können.

Nicht festgestellt werden konnten höhere Pflanzen, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass Gehölzfällungen sowie Gehölzrodungen zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Brutperiode, also von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen sind.

4.2 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets u. a. mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas kann über die bestehenden Netze in der Speyerer Straße sichergestellt werden.

Zur Bebauung in zweiter Reihe sind gegebenenfalls Anschlüsse über die privaten Flächen zu verlegen.

Hinsichtlich der Entwässerung ist festzustellen, dass das Gebiet bereits zu großen Teilen bebaut und somit versiegelt war. Um eine zukünftige Versickerung jedoch zu fördern, sind unversiegelte Flächen gärtnerisch zu begrünen sowie Versiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Um die Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser zu fördern, sind die Flachdächer zu begrünen. Zudem werden gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans zahlreiche Bäume innerhalb des Geltungsbereichs neu angepflanzt.

4.4 Lärm und Lärmschutz

Zur Berücksichtigung und Beurteilung der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes wurde durch das Büro *Konzept dB plus* aus St. Wendel ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Nachfolgende Ergebnisse wurden dabei zusammenfassend ermittelt:

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die Neustadter Straße L 530, die Speyerer Straße L 533 sowie die Gartenstraße untersucht. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm wurde dabei die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen.

Sowohl am Tag als auch in der Nacht werden insbesondere entlang der Speyerer Straße Beurteilungspegel durch Verkehrslärm deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für urbane Gebiete ermittelt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorrufen und die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich wird.

Bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts wird insbesondere auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ abgestellt und somit die Möglichkeit für passive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Das schalltechnische Gutachten empfiehlt die Ausführung der Außenbauteile mit einem für die Lärmbelastung

tung ausreichenden Schalldämmmaß sowie den Einbau von schallgedämmten Lüftern oder gleichwertigen Maßnahmen technischer Art in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in weiten Teilen des Plangebietes. Zum Schutz vor Verkehrslärm auf dem der Speyerer Straße nächstgelegenen Kinderspielplatz wird zudem die Errichtung einer 2,0 m hohen Schallschutzwand erforderlich. An besonders hoch belasteten Fassaden entlang der Speyerer Straße soll zudem in Schlaf- und Kinderzimmern auf öffentbare Fenster verzichtet werden.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich im Nordosten eine Bankfiliale sowie entlang der Neustadter Straße, Speyerer Straße sowie der Gartenstraße kleinere gewerbliche Nutzungen, die jedoch nicht besonders geräuschintensiv sind. Vorgänge, die mit solchen Nutzungsarten, wie sie im Bestand vorhanden sind, in Verbindung stehen, finden üblicherweise am Tag statt. Dazu zählen bspw. Parkvorgänge von PKW sowie die Andienung von Waren mittels LKW oder Kleintransportern. Schalltechnische Konflikte an der geplanten Bebauung mit den in der Umgebung befindlichen gewerblichen Nutzungen können sicher ausgeschlossen werden, da weder eine hohe Anzahl an Fahrzeugbewegungen noch an Warenlieferungen zu erwarten sind. Des Weiteren befinden sich die Neubauten nicht unmittelbar in Anlieferungsbereichen.

Anlagenlärm durch Parkieranlagen

Innerhalb des Plangebiets entstehen 53 PKW-Stellplätze. Teilweise werden diese auf Flächen realisiert, wo bereits im Bestand Parkflächen vorhanden waren. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen kleinerer Parkplätze auch in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass durch diese keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorgerufen werden. Hier gilt das gegenseitige Rücksichtnahmegebot. Die Geräuschcharakteristik der Spitzenpegel, die durch die Parkvorgänge der zukünftigen Anwohner entstehen, unterscheidet sich in keiner Weise von der durch die bereits in der Umgebung wohnenden Anwohner. Zudem war bereits im Bestand ein Parkplatz vorhanden, sodass sich die Geräuschemissionen durch die zukünftige Planung nicht verändern.

Zunahme des Verkehrslärms

Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, der damit einhergehenden geringen Geräuscheinwirkungen, der gleichbleibenden Verkehrszusammensetzung und der Beibehaltung der Funktion der umliegenden Straßen wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft.

5 Planerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend ist hierbei der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan.

5.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 3: Vorhaben- und Erschließungsplan, Görtz & Fritz Architekten 2024.

Bebauungskonzept

Im Plangebiet sind vier Baukörper vorgesehen. Die drei östlichen Baukörper greifen dabei von ihrer Ausrichtung her die in der Speyerer Straße vorherrschende Haus-Hof-Bauweise auf. Auch was die Gebäudehöhe betrifft, passen sich diese drei Gebäude der umgebenden Bebauung an, in dem der südliche Baukörper zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss aufweist, die beiden anderen hingegen drei Vollgeschosse bei einem Staffelgeschoss aufweisen.

Der westlich, entlang der Gartenstraße gelegene Baukörper, weist aufgrund der geringeren Gebäudehöhen in der Gartenstraße zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss aus.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet kann über die Gartenstraße von Westen her, über die Neustadter Straße von Norden her sowie über die Speyerer Straße von Osten angefahren werden.

Insgesamt sind 61 PKW-Stellplätze innerhalb des Plangebiets vorzufinden. Hinzu kommen 46 Fahrradabstellmöglichkeiten.

Grün- und Freiflächenkonzept

Das gesamte Plangebiet wird von mehreren kleineren Grünflächen durchzogen, auf denen sowohl aus ökologischen wie auch aus gestalterischen Aspekten Bäume angepflanzt werden. Insgesamt sind auch drei Kinderspielflächen mit einer Gesamtfläche von rund 180 m² vorgesehen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung ist im Durchführungsvertrag konkretisiert, so dass eindeutig bestimmbar ist, welches Vorhaben die Vorhabenträgerin realisiert. Auf dieser Grundlage sowie aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die Nutzungsart als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Zentrales Anliegen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung von vier überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäuden. In einem der Gebäude werden Praxisräumlichkeiten vorgesehen. Daher wird festgesetzt, dass auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig sind.

Alle weiteren potenziell zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig. Gründe hierfür sind entweder die gewünschte städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortszentrums oder auch störende Emissionen, die mit den unterschiedlichen Nutzungen einhergehen und ausgeschlossen werden sollen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Um ein Einfügen der beabsichtigten Bebauung in die nähere Umgebung zu sichern, werden die Festsetzungen hinsichtlich der GRZ, der GFZ sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen so getroffen, dass das Vorhaben gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans umsetzbar ist und negative Auswirkungen durch die Bebauung auf umliegende Areale ausgeschlossen werden.

5.4 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise resultiert aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin und ermöglicht die gewünschte Bebauung.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und ist daher ausreichend dimensioniert.

Die Festsetzung der Baulinie zur Speyerer Straße sorgt für eine klar definierte Raumkante und definiert somit den Straßenraum in diesem Bereich.

5.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen hinsichtlich Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen sichern einerseits die Lage der Stellplätze innerhalb des Plangebiets und ermöglichen andererseits eine flexible Positionierung der Nebenanlagen. Die Flächenbegrenzung von 20 m² verhindert ein nicht gewolltes „Zubauen“ des Plangebiets mit größeren Nebenanlagen.

5.7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen hinsichtlich der Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sichern eine Durchgrünung des Plangebiets mit ortstypischen Baumarten und tragen auch ökologischen Gesichtspunkten Rechnung, in dem für Verschattung, Verdunstung sowie Lebensraum für Tierarten geschaffen wird.

Auch Qualitätsstandards werden durch die Festsetzungen gesichert.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Da im Bereich entlang der Speyerer Straße aufgrund des vorherrschenden Verkehrslärms gesundheitsbeeinträchtigende Lärmpegel erreicht werden, sind für Aufenthaltsräume in Gebäude sowie für Aufenthaltsbereiche im Freien verschiedene Schallschutzmaßnahmen nach geltenden Normen und Richtlinien festgesetzt.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit negative gestalterische Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften gemäß der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen, der unbebauten Flächen sowie der Werbeanlagen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung ein und trägt darüber hinaus auch ökologischen Aspekten Rechnung.

7 Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan

Zu folgenden Themenbereichen werden im Bebauungsplan Hinweise sowie Empfehlungen gegeben:

- Verwendung regenerativer Energien
- Befestigte Flächen
- Baugrund
- Archäologische Bodenfunde
- Grenzabstände für Pflanzungen und Einfriedungen
- Benachrichtigung des Amtes für Abfallwirtschaft
- Radonmessungen
- Artenschutz
- Pflanzliste (Vorschlagsliste)

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregungen und eingegangene Stellungnahmen werden diskutiert und in den Abwägungsprozess eingestellt. Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtliche Auswirkungen der Planung zu erkennen:

8.1 Auswirkungen auf den Menschen

Die Aufstellung von Bauleitplänen hat zum Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Festsetzungen werden so gewählt, dass sich die vorgesehene Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und die direkte Nachbarschaft einfügt. Es sind somit keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse der Wohnbevölkerung in der Umgebung des Plangebiets bzw. innerhalb des Ortskerns durch die Planung zu erwarten.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll in zentraler Lage in Mutterstadt überwiegend Wohnbebauung mit ergänzender medizinischer Nutzung planungsrechtlich sichergestellt werden.

Durch die Planung wird eine bereits erschlossene und größtenteils bebaute bzw. versiegelte Fläche für eine neue bauliche Nutzung vorbereitet. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier Gebäuden geschaffen, die sich aufgrund ihrer baulichen Stellung sowie ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung einfügen.

Durch das zusätzliche Wohn- und medizinische Angebot im Zentrum Mutterstadts wird zudem dem städtebaulichen Leitmotiv „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprochen.

Beeinträchtigungen, vor allem durch Lärm und Staub, durch die Abriss- und Bauaktivitäten sind nur vorübergehend. Dauerhaften Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, insbesondere entlang der Speyerer Straße, wird durch entsprechende bauliche Vorkehrungen entgegengewirkt.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgung

Bereits aktuell ist ein großer Teil des Plangebiets als Parkfläche genutzt. Auch zukünftig werden Teile der Freiflächen als Stellplätze genutzt werden. Diese Stellplätze sind einerseits den Wohneinheiten des Gebiets zugeordnet oder stehen andererseits den Patienten der Arztpraxis zur Verfügung.

Durch die Realisierung der Planung wird es hauptsächlich zu Anwohnerverkehr kommen, so dass die Belastung für die umliegenden Bereiche als nicht stark einzuschätzen ist.

Auch auf die Ver- und Entsorgung wird sich die Planung nicht wesentlich auswirken, da das Areal bereits bebaut und somit an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen war.

8.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Vegetation und Tierwelt, Klima

Boden

Boden dient als Standort und Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Im Boden laufen verschiedene biochemische und physikalische Prozesse ab, Grundwasser wird aufgenommen sowie angereichert und sichert damit die Trinkwasserversorgung.

Aktuell ist das Plangebiet bereits zu einem großen Teil voll versiegelt. Lediglich die derzeit noch zum Anwesen Gartenstraße 3 zugehörige private Grundstücksfläche im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet eine größere, unversiegelte Grünfläche.

Durch die neue Planung wird diese unversiegelte Grünfläche entfallen und zum Teil versiegelt werden. Trotzdem wird das Plangebiet von mehreren unversiegelten, begrünten Flächen mit verschiedenen Pflanzungen durchzogen, so dass anfallendes Niederschlagswasser auf natürliche Art und Weise versickern kann.

Wasserhaushalt

Derzeit ist das Plangebiet bereits sehr stark versiegelt. Lediglich im Westen des Gebiets ist eine größere, unversiegelte Fläche vorzufinden.

Mit Blick auf den Wasserhaushalt ist festzuhalten, dass die Wasserhaushaltsbilanz als ausgeglichen bezeichnet werden kann. Eine Verschlechterung zum bisherigen Zustand ist in den Punkten Direktabfluss, Verdunstung sowie Versickerung nicht zu erkennen.

Vegetation und Tierwelt

Im Plangebiet konnte ein Vorkommen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten nicht nachgewiesen werden.

Da das Gebiet bereits zu einem großen Teil bebaut war, wird sich der Zustand für Tiere auch nicht verschlechtern. Im Zuge der Neubebauung sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Klima

Negative Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund des derzeit schon hohen Versiegelungsgrades auszuschließen.

Positiv auf das Mikroklima wird sich die Dachbegrünung sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auswirken.

8.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und zum überwiegenden Teil bebaute Fläche. Genutzt wurde der Bereich durch die VR-Bank Rhein-Neckar sowie die Schwäbisch-Hall Bau-sparkasse.

Die beabsichtigte Bebauung fügt sich in ihrer Dimensionierung in die umgebende städtebauliche Situation ein und beeinträchtigt diese somit nicht negativ. Es ist sogar so, dass der massive Baukörper der VR-Bank entlang der Speyerer Straße entfällt und durch eine angepasste Bebauung ersetzt wird, die die Haus-Hof-Bebauung der Speyerer Straße aufgreift.

Da der Geltungsbereich im Zentrum von Mutterstadt liegt, wirkt er sich nicht auf das Landschaftsbild aus und beeinträchtigt dieses somit auch nicht.

8.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

In der Nähe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in der Speyerer Straße 15/17 ein Kulturdenkmal. Es handelt sich dabei um das ehemalige Wohnhaus des Grafen von St. Martin. Somit sind im Sinne des Umgebungsschutzes denkmalpflegerische Belange betroffen.

Allerdings ist eine optische Beeinträchtigung des Kulturdenkmals durch die neue Bebauung eher auszuschließen. Gründe für diese Annahme sind einerseits der vorhandene räumliche Abstand des Geltungsbereichs zum Kulturdenkmal, welches sich zwar in der Nähe, jedoch nicht in unmittelbarer Nachbarschaft befindet. Andererseits ist der Geltungsbereich aktuell bereits mit einem mehrgeschossigen Bürogebäude bebaut, so dass sich durch die neue, zwei- bis dreigeschossige Bebauung im Bereich der Speyerer Straße, welche sich in das Ortsbild Mutterstadts einfügen wird, gegenüber der bestehenden Situation keine Verschlechterung in Bezug auf das Kulturdenkmal ergeben wird.

8.6 Umweltbezogene Unterlagen zum Bebauungsplan

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung – VR-Bankgebäude Mutterstadt, Büro Faunistikus, 2021.

Wasserhaushaltsbilanz, IB Thomas Scheer, 2023.

Schalltechnisches Gutachten, Konzept dB plus, 2023.