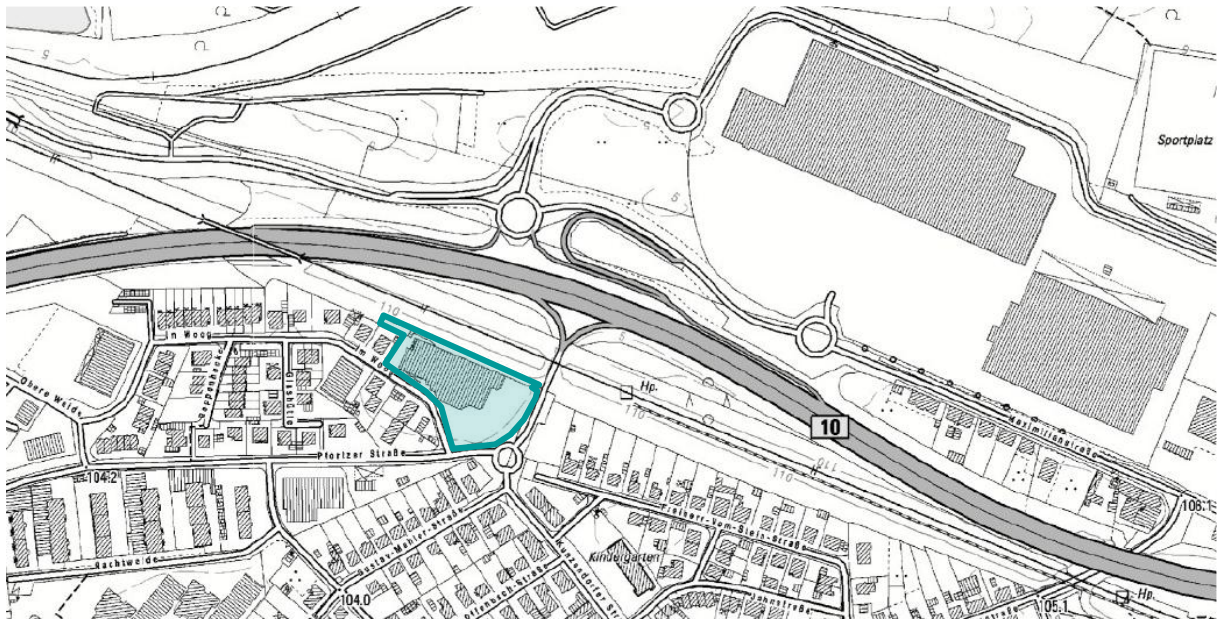


**Vorhabenträger
Rhenania Grundbesitz GmbH
76870 Kandel**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Max im Woog“
in der
Stadt Wörth am Rhein
Ortsbezirk Maximiliansau**



**BEGRÜNDUNG
DEZEMBER 2025**

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterung und Auswirkung der Planung und der textlichen Festsetzungen
7. Bodenordnung
8. Kosten der Erschließung
9. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Formale Einordnung:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind gegeben. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚beschleunigten Verfahren‘ gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gem. § 13 Abs. 2 BauB kann auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

In diesem komplexen Verfahren wurde das zweistufige Verfahren zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart.

In Abstimmung zwischen Vorhabenträger und der Stadt wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Stadt Wörth a. Rh. vorzulegen und abzustimmen.

Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt Wörth a. Rh. abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wörth a. Rh. abzuschließen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Anlass

Die Rhenania Grundbesitz GmbH mit Sitz in Kandel beantragt bei der Stadt Wörth die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das ehemalige SBK-Gelände. Es handelt sich bei der beantragten Fläche um ein Gebiet im Norden des Siedlungsbereichs von Maximiliansau, südlich der Bahnlinie und der B 10 direkt an der Ortseinfahrt gelegen.

Der ehemalige Supermarkt mit seinen Parkplätzen soll abgerissen werden. Die geplante Neubebauung soll einen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung von Maximiliansau leisten und neben durchmischter Wohnnutzung auch Flächen für die Nahversorgung in direkter Nachbarschaft und direkter Anbindung an den ÖPNV anbieten.

Bedarf / Nachfragesituation vor Ort

Gerade in den letzten Jahren besteht ein erhöhter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment. Die Lage der Baufläche bietet sich in Verbindung mit der hervorragenden Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs an, neben barrierefreien Wohnungen auch kleinere Einheiten umzusetzen. Die Nachfrage nach Wohnraum für Senioren, Studierende, Singles und Paare kann in verdichteter Bauweise im Plangebiet nachgewiesen werden. In den Vorgesprächen wurde deutlich, dass auch besondere Wohnformen für pflegebedürftige Menschen nachgefragt werden.

Hinsichtlich der Versorgung des Quartiers ist das Interesse an einem Mini-Supermarkt, Bäcker oder Café nach Schließung des SBK-Marktes groß. In Verbindung mit den neu geschaffenen Wohnungen kann auch ein gewisser Kundenstamm gewährleistet werden.

Baulücke / Standort und Verfügbarkeit

Die in Maximiliansau bestehenden Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung auf privaten Wohnbaugrundstücken sind auf Grund mangelnder Verfügbarkeit sehr begrenzt. Daher stellt diese Fläche für die Rhenania GmbH ein attraktives Potential zur Innenbereichsverdichtung dar.

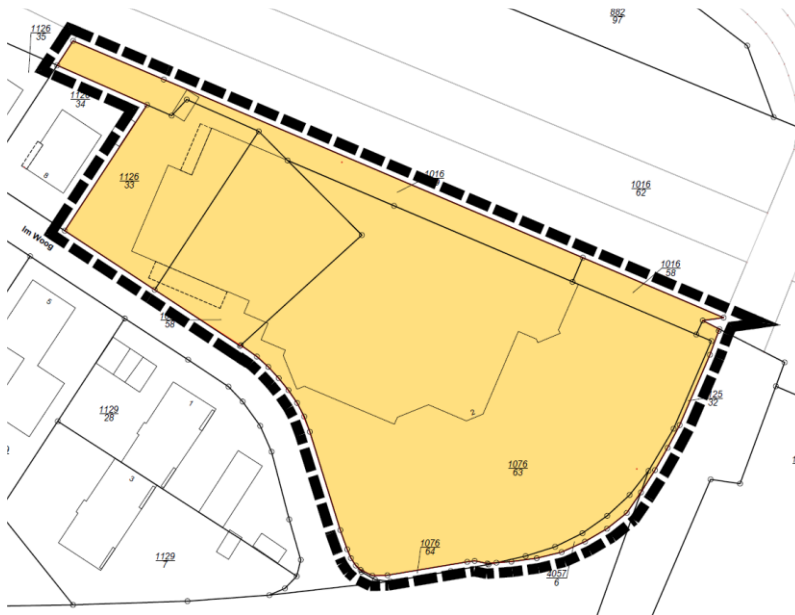
Politische Diskussion / Entscheidung in den politischen Gremien / Planungshoheit der Stadt Wörth

Bereits in den Anfängen der Planung wurde die Stadt in die Diskussion und Entscheidungsfindung eingebunden. Varianten wurden diskutiert und mit dem eigens dafür gegründeten Gestaltungsbeirat abgestimmt. Die Diskussion wird in Kapitel 3. dargestellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Ausweisung der Fläche als „Urbanes Gebiet“ hat das Ziel einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen, Ausbildung der Erschließung ohne Schaffung von Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft sowie Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

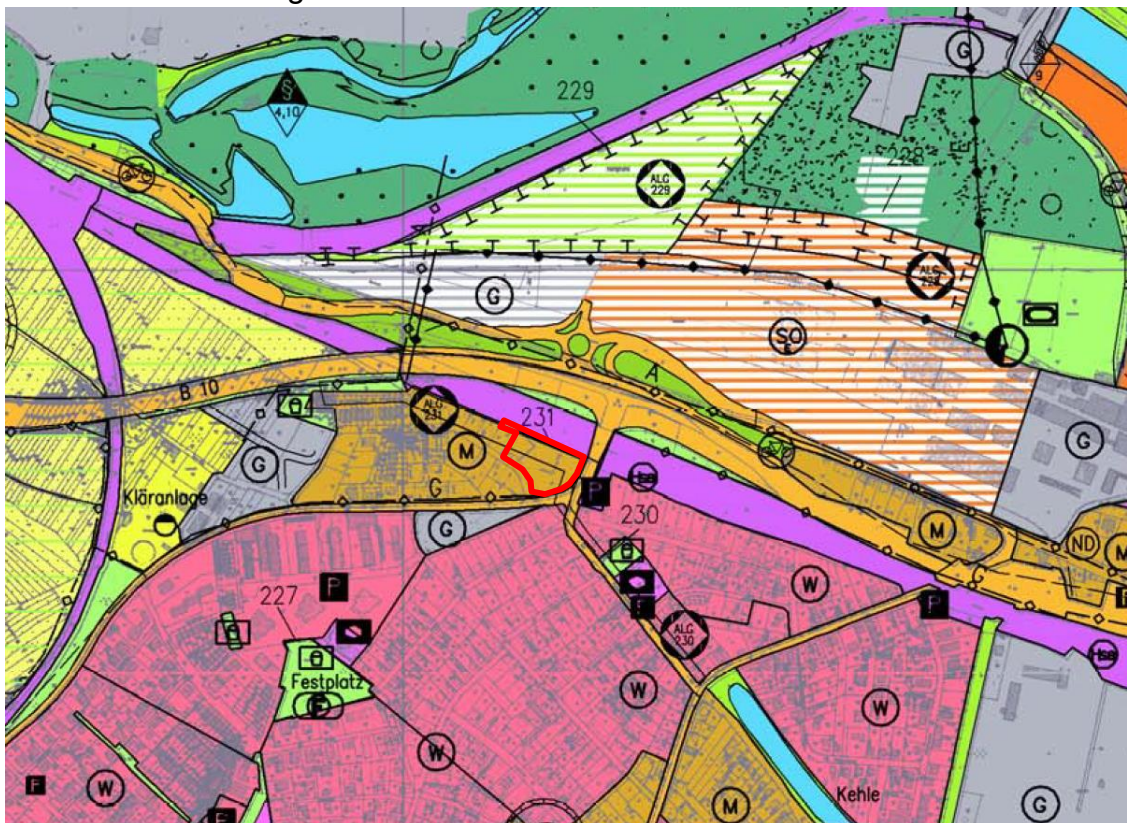
Aufgrund der Größe des Gebietes, der umfangreich zu berücksichtigenden Vorgaben und Randbedingungen sowie der geplanten baulichen Verdichtung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



Übersichtsplan zur Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wörth am Rhein als Mischbaufläche ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt - Plangebiet 

Somit entwickelt sich das „Urbane Gebiet“ als Unterkategorie der Mischbauflächen aus den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs von Maximiliansau. Er grenzt im Westen an die Bebauung der Straße „Im Woog“ an. Südlich grenzen ebenfalls Mischbauflächen, im weiteren Umfeld gewerbliche und wohnbaulich genutzte Flächen an. Östlich verläuft die Hauptzufahrt nach Maximiliansau als Abzweig von der B 10. Weiter nach Osten schließen Wohnbauflächen an.

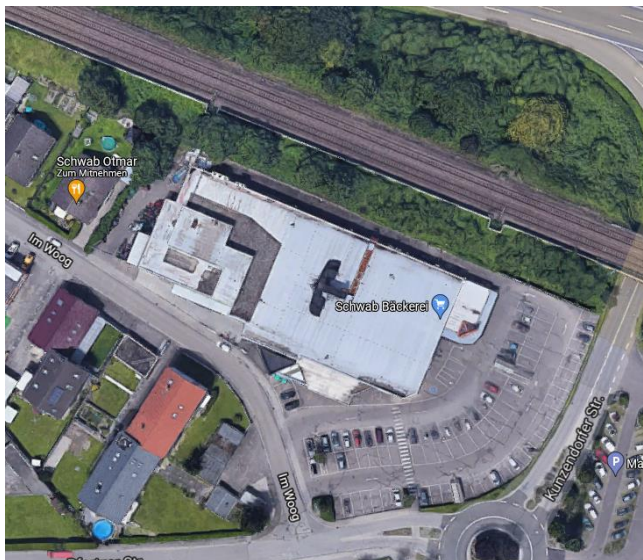
Nördlich grenzt das Plangebiet an die Bahnlinie Winden-Karlsruhe, Streckennummer 3443 an.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke: Gemarkung Maximiliansau, Flur 0, Flurstück-Nr. 4057/6, 1125/32, 1016/58, 1016/59, 1126/33, 1076/58 und 1076/63 in einer Flächengröße von 6.467 m².

4. Bestandssituation

Derzeitige Nutzung:

Das Plangebiet selbst ist heute bereits nahezu zu 100 % bebaut und versiegelt. Es bestehen kleinere Pflanzinseln, die jedoch selbst auch recht stark verdichtet sind und über keinen schützenswerten Bestand verfügen.



Luftbild vom Plangebiet (Quelle: Google Maps)

Umliegende Nutzungen:

Nördlich liegt der Bahndamm der Bahnlinie und westlich schließt die bebaute Ortslage mit Einzelhäusern und Hausgärten an. Nach Süden herrscht Geschosswohnungsbau sowie südlich entlang der Pfortzer Straße gewerbliche Nutzung vor. Gegenüber der Stellplatzflächen des ehemaligen SBK-Marktes

liegen die Park-and-Ride-Plätze der Bahn. Südlich und östlich finden sich Wohnbaugebiete von Maximiliansau.

Topographie:

Das Gesamtgelände ist eben und liegt auf ca. 105 m ü NHN. Die Bahnlinie verläuft erhöht in ca. 110,80 m ü NHN.

Äußere Erschließung des Gebiets und Versorgung:

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig über die Straße „Im Woog“ über einen Abzweig von der Pfortzer Straße erschlossen. Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Elektroversorgung sollen über das bestehende Netz erfolgen. Sollte im Zuge des Ausbaus eine Trafostation erforderlich werden, so kann diese problemlos in den Freiflächen des Plangebietes untergebracht werden.

Sonstige Versorgungsleitungen sollen ebenfalls aus den benachbarten Straßenzügen weitergeführt werden.

Im Rahmen der Konzeptplanung wurde die Regenrückhaltung bereits für die Jahrhundertregenspende $r_{5,100}$ überprüft. Aufgrund der geplanten Dachflächenbegrünung mit Rückhaltung kann das anfallende Oberflächenwasser bis zu einer Regenspende von 20 l/m² ohne Abfluss aufgenommen werden. Ggf. kann dann ein Drosselabfluss ergänzend an den städtischen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Bestehende Planungsvorgaben:

Das Gelände liegt innerhalb einer altlastenverdächtigen Fläche, die im Altlastenkataster der SGD Süd mit der Reg.-Nr. 334 00 501 – 0230 geführt ist. Im Kataster sind neben Bauschutt und Erdaushub, Siedlungsabfälle sowie Gewerbeabfälle aufgeführt. Im Rahmen einer umwelttechnischen Untersuchung wurde das Plangebiet detailliert erkundet (Siehe hierzu Anlage A-3).

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Mit dem Erwerb der Grundstücke des heutigen Bebauungsplangebietes durch die Rhenania Grundbesitz GmbH wurde ein engagiertes Projekt in der Stadt Wörth angestoßen. Zu Beginn der ersten Überlegungen wurde bereits die Stadt Wörth an der Diskussion und städtebaulichen Konzeptfindung beteiligt. Wesentliche Zielsetzungen der ersten Stunde waren:

- Schaffung eines „Landmark-Buildings“ – Setzen eines architektonischen Akzents
- Nutzung von Chancen der Baurechtsnovellierung (urbanes Gebiet)
- Schaffung von (barrierefreiem) Wohnraum für ältere Menschen
- Verbesserung des ÖPNV-Anschlusses (Barrierefreiheit) und Parksituation
- Marktgerechte Integration von Versorgungsinfrastruktur (City-Supermarkt, Bäckerei)

- Berücksichtigung Klimaschutzkonzept (Energieversorgung, Fassadenbegrünung)
- Berücksichtigung der Grundstücksqualität (Baugrund, Wasser, Anschlussfähigkeit)
- Ausbildung eines Schallschutzbauwerkes für Maximiliansau

Vor dem Hintergrund, einen neuen Quartiersplatz als neuen Mittelpunkt und gleichzeitig Entrée von Maximiliansau zu schaffen, wurden Erschließungs- und Wohnbaukonzepte entwickelt, die in einem Basisentwurf endeten, der in Diskussion mit Stadt, Fachbüros und Bauherren letztendlich zu einem sinnvollen und nachhaltigen Konzeptentwurf als Basis für den Bebauungsplan zusammengeführt werden sollte.

Der erste Entwurf sah vor, das Gelände des gegenüberliegenden Parkplatzes mit einzubeziehen und durch die Überbauung der Zufahrtsstraße, die dann in einem zentralen Platz münden sollte, eine Verkehrsberuhigung zu erreichen.

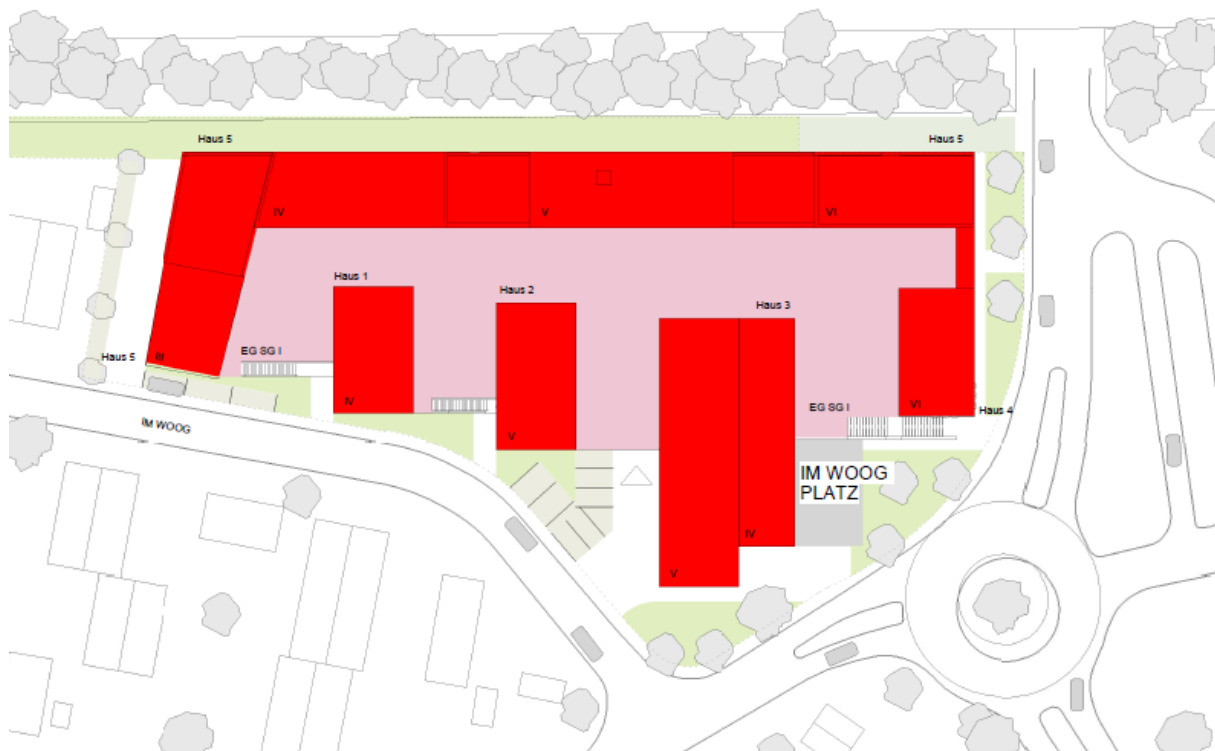


Erster Entwurf von 2019

In diesem Zusammenhang war die behindertengerechte Erschließung des Bahnhaltepunktes angedacht. Aufgesattelt auf das geplante Parkdeck, welches sowohl Park-and-Ride-Stellplätze als auch Stellplätze für Anwohner und Car-Sharing ermöglichen sollte, war der Bau von Wohnungen für Mitarbeiter der Karlsruher Verkehrsbetriebe geplant (AVG-Gebäude).

Auf der Basis dieses Entwurfes wurden die maßgeblichen Fachgutachter beteiligt. Wesentlich waren aufgrund der Lage zur Bahn und zur B 10 sowie des geplanten Parkhauses Aspekte des Lärmschutzes. Im Ergebnis war festzustellen, dass zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Lärmschutz signifikante Anpassungen des Konzeptes erforderlich waren.

Die Überbauung der Straße, der große Platzbereich sowie das Parkhaus auf dem AVG-Gelände konnten somit nicht realisiert werden.

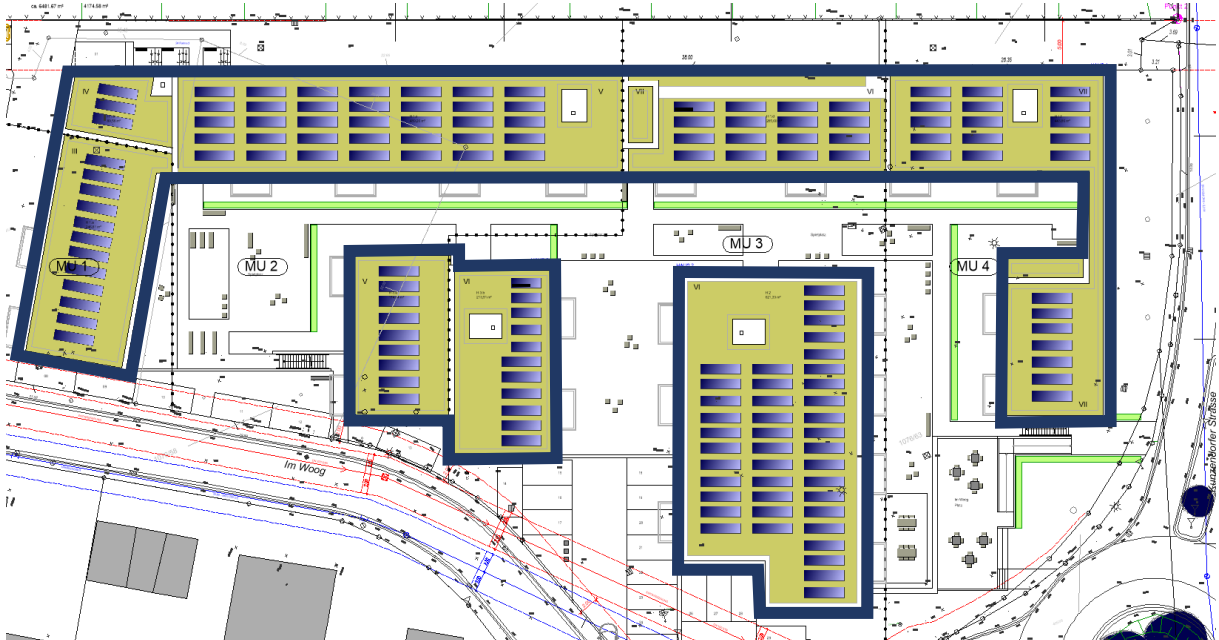


Begründung Stand 15.12.2025 Seite 9

Aufgrund der Änderung der Verfahrensart in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mussten umfangreiche Abstimmungen hinsichtlich des Vertragswerks mit der Bauverwaltung erfolgen, die den Fortgang des Projektes zum Erliegen brachten.

Im August 2024 starteten grundlegende Überlegungen zur Fortsetzung des Projektes. Hierbei mussten die vielfach veränderten Rahmenbedingungen berücksichtigt und das architektonische Konzept minimal verändert werden. Dennoch wurde Wert darauf gelegt, das ursprüngliche städtebauliche Konzept weitgehend unverändert zu belassen. Im Wesentlichen sollten die Gebäudehöhen beibehalten werden.

Um eine bessere Effizienz hinsichtlich erforderlicher Erschließungsflächen zu erhalten, wurden die Gebäude 1 und 2 zusammengelegt und Haus 3 nicht gestaffelt ausgebildet.



Übersicht der baulichen Einheiten aus dem neuen Konzept

Baustruktur:

Mit der Ausweisung „Urbanes Gebiet“ wird die Möglichkeit zur baulichen Verdichtung auf diesem ohnehin nicht unproblematischen Baugrundstück geschaffen. Aus der Nähe zur Bahn, zur B 10 sowie zur Haupteinfallsstraße nach Maximiliansau resultieren wesentliche lärmtechnische Vorgaben, die im baustrukturellen Konzept umgesetzt werden müssen. Die Riegelbebauung entlang der Bahntrasse zum Schutz des inneren Quartiers ist ein erforderliches Element der strukturellen Gliederung des Gebietes. Es erfolgt eine Höhenstaffelung, die der angrenzenden Bebauung Rechnung trägt, jedoch unter Beachtung der lärmschutztechnischen Belange. Nach Westen hin ist eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Geschossigkeit erhöht sich

ansteigend Richtung Osten, um auch eine größtmögliche Ausnutzung für den Geschosswohnungsbau zu erreichen.

Verkehrerschließung:

Das Plangebiet wird im wesentlichen über die Straße Im Woog an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Da der Kreisverkehr bestehen bleibt, besteht im Osten lediglich die Notzufahrt für die Bahnwartung (eingetragene Grunddienstbarkeit) und die auch heute bereits vorhandene fußläufige Anbindung zwischen Bahn und ehemaligem SBK-Markt.

Im Erdgeschoss (Sockelgeschoss) wird Parkraum für die Anwohner geschaffen. Ansonsten werden die Außenbereiche für ein Stellplatzangebot für Besucher und Gewerbetreibende genutzt.

Grün- und Freiflächen:

Die nicht überbaubaren Flächen (20% der Grundstücksfläche) werden als Grünflächen gärtnerisch angelegt und dauerhaft unterhalten. Darüber hinaus ist Fassadenbegrünung an den Erdgeschossfassaden geplant sowie Dachflächenbegrünung. Die Flächen auf der Erdgeschosebene werden als private Grün- und Freiflächen mit Wegen und Aufenthaltsbereichen gärtnerisch angelegt.

In der Bilanz sind die Forderungen aus der Ausarbeitung „Klimaschutz und Nachhaltigkeit in der Stadt Wörth a.Rh. zur Sitzung des Stadtrats vom 10. September 2019“ mehr als erfüllt.

Naturschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung und dem geplanten beschleunigten Verfahren ist kein Umweltbericht vorgesehen. Gleichwohl sind die artenschutzrechtlichen Belange abzuarbeiten.

Hierzu folgender Exkurs:

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes in seinem § 1 Abs. (1) wie folgt:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Auch in den Bestimmungen der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie – noch deutlicher – der Vogelschutzrichtlinie (VRL) finden sich diese unterschiedlichen Zielsetzungen wieder.

Im Bundesnaturschutzrecht genießt die nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hohen Stellenwert. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Ein wesentliches Augenmerk wird auch auf die Vermeidung weiterer Zerschneidung von Landschaftsräumen gelegt. Die Inanspruchnahme muss landschaftsgerecht geführt und gestaltet werden, immer unter dem Aspekt der Ressourcenschonung.

Zum Artenschutz greifen verschiedene Regelungen auf internationaler und nationaler Ebene. So gelten z.B. die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

Dabei ist es laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Abs. 1 verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Restriktionen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden für die Belange des Baugesetzbuches und damit auch für die Bauleitplanung in § 44 Abs. 5 konkretisiert. Danach gilt:

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

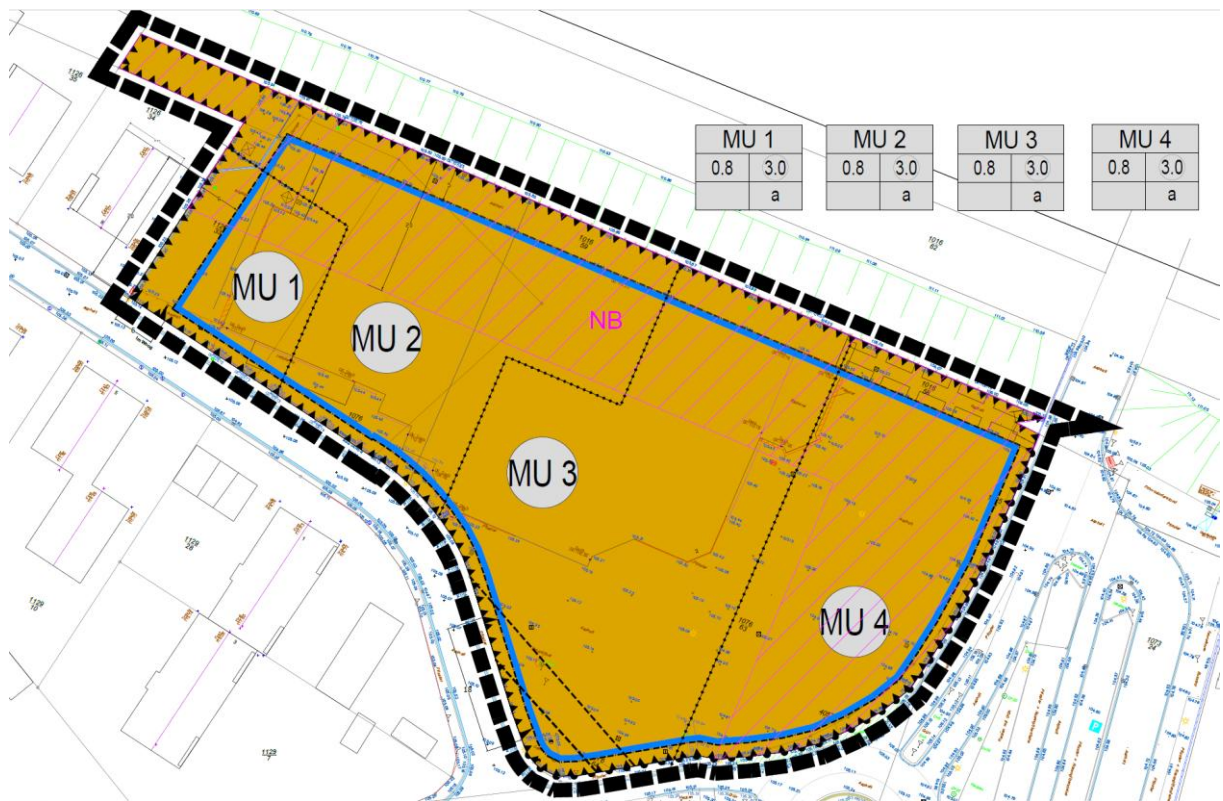
Das Plangebiet selbst ist nahezu zu 100 % versiegelt und intensiv genutzt. Hinsichtlich der Avifauna finden sich potenziell ubiquitäre Arten wie Hausrotschwanz, Haussperling und Amsel.

Hinsichtlich Fledermäusen könnte das bestehende Gebäude Tagesquartier bieten. Hier sollte vor Abriß des Gebäudes nochmals eine Innenbegehung erfolgen.

Die Bahnböschung wird nicht tangiert. Sie bietet zudem aufgrund der starken Beschattung durch Efeu eher sehr schlechte Lebensbedingungen für Eidechsen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Böschung nicht begehbar ist und somit im Rahmen der Baumaßnahme grundsätzlich auch kein Eingriff zu erwarten ist.

6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitten, Berechnungen, ggfls. auch Visualisierungen etc.) wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Umsetzung wird durch den Durchführungsvertrag rechtlich abgesichert.



Auszug aus dem Bebauungsplan

- **Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Solitärstellung der Fläche zwischen Bahn, B 10, Hauptortszufahrt und südlich angrenzendem Gewerbegebiet, für die sich eine kleinteilige, bauliche Nachverdichtung nicht anbietet, wird ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Dieses kann die geplanten Zielsetzungen für ein zentrales Quartier mit Versorgungsfunktion und Nutzungsdurchmischung unter Berücksichtigung der lärmschutztechnischen Auflagen sinnvoll erfüllen. Die geplante bauliche

Verdichtung mit den unter § 6a Absatz 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen kann für Maximiliansau bezahlbaren Wohnraum mit optimaler Anbindung für Individual- und öffentlichen Personennah-Verkehr bieten.

Von den nach § 6 a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgenommen. Die nach § 6 a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Aufgrund der Gegebenheiten des Untergrunds, lärmschutztechnischen Aspekten und unter wirtschaftlichen Aspekten, die eine erhöhte bauliche Ausnutzung erfordern, sind die Stellplätze im Erdgeschoss der Anlage untergebracht. In Verbindung mit geplanter gewerblicher Nutzung und der besonderen Lage werden Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Ein wesentlicher Aspekt der von der Stadt in Verbindung mit der Zielsetzung für ein Urbanes Gebiet gewünschten Nutzungsmischung war der Anteil an den allgemein zulässigen Nutzungsarten außerhalb der Wohnnutzung. Hier wird ein Anteil von mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche der Nutzungsarten gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 - 5 BauNVO gefordert und entsprechend festgesetzt.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Zur Erfüllung der Zielsetzung mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücksflächen für unterschiedliche Wohnformen ermöglicht. Basierend auf dem städtebaulichen Konzept von 2019 werden für die einzelnen Urbanen Gebiete (MU 1-4) Minimal- und Maximalhöhen der Gebäude festgesetzt.

Auch unter dem Aspekt des Lärmschutzes sollen die geplanten Gebäudehöhen weitestgehend entsprechend der Berechnungsvorgabe umgesetzt werden.

Da das Gelände völlig eben ist und die Vorplanung auch keine Geländeänderung vorsieht, ist der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gehweg in der Straße Im Woog. Somit ergeben sich für die baulichen Anlagen mit Bezugspunkt OK Gehweg (Basiswert 105,50 m NHN) in der Straße Im Woog, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront für MU 1, eine min. OK Geschossdecke von 116 m NHN und max. OK Geschossdecke von 116,80 m NHN. Für MU 2 wird die min. OK Geschossdecke mit 119 m NHN und max. OK Geschossdecke mit 119,80 m NHN festgesetzt. Im MU 3 liegt die min. OK Geschossdecke bei 122 m NHN und die max. OK Geschossdecke bei 122,70 m NHN. Das direkt an der Kunzendorfer Straße liegende Gebäude und die Gebäudespanne zum S-Bahn-Haltepunkt hin wird mit dem MU 4 auf eine min. OK Geschossdecke von 125 m NHN und max. OK Geschossdecke von 125,60 m NHN festgesetzt. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten, die baubedingt variieren können.

Desweiteren trägt die Orientierung an den Richtwerten für GRZ und GFZ der Baunutzungsverordnung für das „Urbane Gebiet“ dazu bei, diese

problematische Randfläche optimiert auszunutzen. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, der Dachflächen und Fassaden kann die ursprünglich zu nahezu 100 % versiegelte Fläche eine erhebliche Aufwertung erfahren.

In Abhängigkeit der Festsetzungen unter Punkt 11. sind die Gebäude im MU 1-3 entlang der Straße Am Woog zeitgleich oder erst nach Errichtung der Riegelbebauung entlang der Bahn und der Kunzendorfer Straße zu errichten. Grundlage bildet die Vorplanung.

Zur Gewährleistung der Umsetzung des Konzeptes und zur Vermeidung unmaßstäblicher Kubaturen wird die Grundfläche der geplanten Gebäude im MU1-3 begrenzt. Die Grundfläche der entlang der Straße „Im Woog“ errichteten Gebäude oberhalb des Erdgeschosses darf in ihrer Gesamtheit 1.500 m² für alle vier geplanten Gebäude nicht überschreiten. Die maximale Grundfläche dieser Gebäude darf 700 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Aufgrund der lärmtechnischen Betrachtung ist die Errichtung der Riegelbauung im Osten und Norden essentiell. Der in der Vorplanung dargestellte Riegel im Westen ist für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Innenbereich der Anlage nur teilweise erforderlich.

Die Vorplanung sieht zwar im Osten ein abgekoppeltes Gebäude vor, der Baukörper an sich ist jedoch aus Lärmschutzgründen geschlossen, daher wird der Riegel, wie in der Planzeichnung dargestellt, entlang Bahn und Kunzendorfer Straße festgesetzt.



Festgesetzte Riegelbebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, insbesondere aufgrund der erforderlichen zusammenhängenden Gebäudelängen im Sinne des Lärmschutzes. Die überbaubare Fläche wird auf den gesamten Planbereich mit entsprechenden Abständen festgesetzt, eine gesonderte Untergliederung über die Flächenbegrenzung und Riegelbebauung hinaus erfolgt nicht, da sich die Parkgarage innerhalb der überbaubaren Baugrenzen ausdehnt. Die darauf angeordneten Gebäude ergeben sich mittels der ohnehin einzuhaltenden

Abstandsflächen bis zu einer Unterschreitung von bis zu einem Wert von 0.2 H und der vorliegenden Vorplanung. Ansonsten richten sich die Baugrenzen nach der BauNVO.

- **Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können oder die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind**

Der Vorhabenträger plant grundsätzlich einen hohen Anteil an Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Im Durchführungsvertrag wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der Wohnungen aus Fördermitteln des sozial geförderten Wohnungbaus oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf vorzusehen sind.

- **Nebenanlagen**

Bei den Nebenanlagen werden lediglich Versorgungsflächen und –anlagen erwähnt, die je nach aktueller Entwicklung im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Plangebiet positioniert werden dürfen.

- **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Bebauungsplanes werden Pflanzgebote für die Dachflächen und Fassadenflächen formuliert. Hinsichtlich der nicht überbaubaren Flächen erfolgt eine Festsetzung in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Insgesamt dienen die Festsetzungen der Umsetzung der Beschlusslage der Stadt sowie zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes.

- **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Hinsichtlich der anfallenden Oberflächenwässer soll im Gegensatz zur bislang erfolgten gänzlichen Entwässerung des Plangebietes in das städtische Netz das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soweit wie möglich unter Ausschöpfung sämtlicher Möglichkeiten der Oberflächenwasserrückhaltung zurückgehalten werden. In der beigefügten Wasserhaushaltsbilanz wurde die Neubebauung mit allen vorgesehenen, geeigneten Maßnahmen wie Gründächer, Vegetationsflächen, Versickerungsmulde gegenüber dem unbeplanten Zustand betrachtet. Die Wasserbilanz zeigt, dass sich die Verhältnisse im unbebauten Zustand in Bezug auf Versickerung, Direktabfluss und Evapotranspiration durch die geplante Bebauung nicht maßgeblich ändern bzw. im Rahmen der akzeptierten Toleranz liegen.

- **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Auf dem Gelände finden sich zu belastende Flächen, zum einen zugunsten der Bahn im Rahmen deren Erhaltungs- und Unterhaltungspflichten und zum

anderen Leitungsrechte zugunsten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Diese werden im Plan entsprechend dargestellt.

- **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)**

Der Antragsteller hat im Rahmen der Konzeptentwicklung umfangreiche Studien hinsichtlich Lärm in Auftrag gegeben, die letztendlich zu dem umsetzbaren Konzept geführt haben. Die vorliegenden Festsetzungen aus dem Lärmgutachten in Verbindung mit diesem dienen dazu, die Bebauung sowie die Außenwohnbereiche zu schützen und eine entsprechende Wohnqualität unter Berücksichtigung der bestehenden Richtlinien und Gesetzeslage zu gewährleisten. Das beigefügte Lärmgutachten ist zu beachten.

- **Festsetzung einer von bestimmten Umständen abhängigen Nutzung**

Aufgrund der umfangreichen Vorgaben durch die Lärmprognose ist sicherzustellen, dass die innenliegenden, zur Straße Im Woog hin orientierten Wohngebäude durch eine Riegelbebauung zur Bahn hinreichend geschützt werden. Daher wird diese Festsetzungsart gewählt. Die Riegelbebauung bedingt die Bebauung des Innenbereiches. Im Falle des Untergangs der Riegelbebauung ist die Lärmsituation neu zu beurteilen.

- **Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-, Wärmekopplung getroffen werden müssen**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Landessolargesetz befolgt, wobei alle Gebäude mit mindestens 50 % der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne von § 3 Nr. 11 LSolarG Rheinland- Pfalz mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solar- Mindestfläche) sind.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierenden Solar-Mindestfläche angerechnet werden.

Diese auf dem Landessolargesetz basierenden Festsetzungen wurden bereits bei der Vorplanung der Gesamtanlage mit berücksichtigt.

- **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung sowie Abfallstandplätze**

Bei den Festsetzungen zu den Einfriedungen werden lediglich übliche Begrenzungen und gestalterische Vorgaben übernommen. Gerade im verdichteten Wohnungsbau sollte hinsichtlich der Anordnung der Abfallstandplätze auf die Anwohner Rücksicht genommen werden und eine

Abschirmung bzw. Begrünung vorgenommen werden, sofern diese nicht innerhalb der Gebäude untergebracht sind. Hinsichtlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt neben der Verpflichtung, diese gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instand zu halten, auch ein Pflanzgebot für insgesamt 16 Bäume I. und II. Ordnung. Da sowohl Zufahrten, Zugänge, Bestandsleitungen, technische Bindungen, Gebäudeöffnungen oder auch Brandschutzbelange die Standorte beeinflussen können, wird lediglich die Gesamtzahl sowie die Pflanzqualität festgesetzt. In begründeten Einzelfällen (z.B. aufgrund einer Bestandsleitung) darf von den im Freiflächengestaltungsplan festgesetzten Baumstandorten abgewichen werden.

- **Abstandsflächen**

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen der Gebäude untereinander bis zu einem Wert von $0.2 \cdot H$ wird innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugelassen. Begründet ist dies in der Anordnung der Einzelgebäude auf der Erdgeschossplattform, wo sich geringfügige Überschneidungen im Innenbereich der Anlage ergeben. Die durchgehend erforderliche Riegelbebauung in Verbindung mit der Begrenzung der Außenhaut des Erdgeschosses lässt wenig Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Garagengeschoss, was in Teilbereichen zu der Überschreitung führt.

Gegenüber den Nachbargrundstücken sind die Abstandsflächen gemäß den Vorgaben der LBauO RLP einzuhalten.

- **Hinweise**

In den Hinweisen der textlichen Fesetzungen werden für den Bauherrn wesentliche Anmerkungen gemacht, die im Rahmen einer Bebauung zu beachten sind, wie Lärmgutachten, Bodengutachten, Denkmalschutz etc.

- **Abwägung**

Die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird in Kapitel 9. abgehandelt.

7. Bodenordnung

Für das Gebiet ist keine Bodenordnung vorgesehen, da es sich um einen Eigentümer handelt, der die Erschließung und Vermarktung des Gebietes übernehmen wird.

8. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung trägt der Vorhabenträger. Der Stadt entstehen hierbei keine Kosten.

9. **Abwägung**

In diesem Kapitel werden die in der frühzeitigen Beteiligung und in der Offenlage vorgetragenen Anregungen abgewogen und die Ergebnisse dargestellt.

Flonheim, 01.02.2022 / 06.11.2025 / 09.12.2025 / 15.12 2025 bu