STADT GERMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 75
‚AREAL ZWISCHEN LUITPOLDPLATZ UND QUEICH'



Fassung zum 3. Entwurf, September 2026

- Planzeichnung mit Legende -
- Textliche Festsetzungen -
- Begründung -

isu Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern ☎ 0631-31090590 verfahren@isu-kl.de

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).

3. Entwurf

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **den Rechtsgrundlagen,**
- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, mit Legende,**
- **den Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

STADT GERMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 75
‚AREAL ZWISCHEN LUITPOLDPLATZ UND QUEICH'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM 3. ENTWURF

Der vorliegende Bebauungsplan wird im ‚beschleunigten Verfahren' gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚beschleunigten Verfahren' von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wird.

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Germersheim übereinstimmt.

Germersheim, den ..... .

.....

Bürgermeister Dienstsiegel

Entwurf

Die Änderungen vom 2. zu diesem 3. Entwurf sind im Text in blau gekennzeichnet. Rein redaktionelle Korrekten werden nicht nachgewiesen.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) 2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 2
1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN 3
1.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 4
1.4 MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN 4
1.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN 5

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) 6

3 KENNZEICHNUNGEN 8

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 8

5 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN 9

5.1 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....9
5.2 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG.....12

6 ANHANG I - PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN..... 15

7 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ 17

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

MU = Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unzulässig sind,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche Zwecke,
2. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment,
3. Fremdwerbung
4. Vergnügungsstätten[1],
5. Tankstellen.

[1] Hinweis: insbesondere Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und -banken, Wettbüros, Diskotheken, Nacht-, Tanz- und Stripteaselokale, Sex-Animierbetriebe, Sexkinos, Swinger-Clubs sowie sonstige Nutzungen, die bezogen auf den Einzelfall bauplanungsrechtlich als Vergnügungsstätte einzustufen sind.

3. Entwurf

Gliederung der Nutzungen innerhalb der Gebäude (§ 6a Abs. 4 BauNVO)

Eine Wohnnutzung ist im Erdgeschoss an der Straßenseite nicht zulässig (Abs. 4 Nr. 1).

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festsetzung der Höhe oberirdischer baulicher Anlagen erfolgt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax). Gleichzeitig wird dadurch die Höhenlage als Angabe in Meter über Normalhöhennull (NHN) geregelt.

Die maßgeblichen Werte sind auf der Planzeichnung als Einschriebe vorgegeben.

Bestimmungen zur Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GHmax) ist das Maß des höchsten Punktes des Gebäudes bzw. des Firsts bei geneigten Dächern. Die größte Höhe darf hierbei, vorbehaltlich der nachstehenden Abweichungsmöglichkeiten, die gemäß Planeinschrieb festgesetzte maximale Höhenlage in Meter über Normalhöhennull (müNHN) nicht überschreiten.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Aufzugsüberfahrten, Antennen und ähnliche Anlagen) darf die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,50 m überschritten werden.

Für Solaranlagen darf die maximale Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Teilgebiet MU 1 wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen[2], Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85, überschritten werden darf.

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO, § 23 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise folgendermaßen festgesetzt:
Es darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden, muss aber nicht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Wird das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, darf dieses von der Baulinie um maximal zwei Meter zurücktreten.

Entlang des Luitpoldplatzes Hausnummer 2 und Hauptstraße Hausnummer 4 darf das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) von der Baulinie um maximal drei Meter zurücktreten.

[2] Hinweis: Dazu zählen auch Carports (offene Garagen / überdachte Stellplätze).

3. Entwurf

Von den Baulinien und Baugrenzen, die die Durchwegung vom Luitpoldplatz zum Blockinnenbereich seitlich umgrenzen, darf um bis zu 0,5 m abgewichen werden, soweit das angegebene Maß von 5 m nicht unterschritten wird.

Innerhalb der überbaubaren Fläche mit dem Einschrieb ‚UF' ist nur die Errichtung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grunstücksflächen sind Nebenanlagen[3] im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn die Anlagen in einem Abstand von mindestens 10 m vom nächstgelegenen Oberflächengewässer errichtet werden und sie eine mittlere Wandhöhe der Außenwände von 3,20 m über dem angrenzenden fertigen Gelände nicht überschreiten.

Hinweis: Des Weiteren gelten die einschlägigen Bestimmungen des Wasserrechts.[4]

Stellung baulicher Anlagen

Soweit in der Planzeichnung eingetragen gilt die Stellung der baulichen Anlagen als verbindliche Ausrichtung bis zu einer Tiefe von 10 m, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Baugrenze oder -linie.

1.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Stellplätze

Stellplätze für Kfz – soweit nicht überdacht oder auf/in Gebäuden/Gebäudeteilen hergestellt – sind mit wasserdurchlässigen, offenfugigen Belägen[5] auszuführen. Das schließt für das Teilgebiet MU 1 die Zufahrten und die Fahrgassen ein.

Ausnahmen können zugelassen werden bei dringlichen betrieblichen Erfordernissen.

1.4 MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. ~~Die lichte Höhe darf dabei drei Meter nicht unterschreiten.~~

3. Entwurf

3 wie z. B. überdachte Fahrradabstellanlagen, überdachte Abstellplätze für Abfallcontainer

4 vgl. insbesondere unter Punkt 5.1 Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften, dort Nummer 8.

5 Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

1.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Baumpflanzungen

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenliste im Anhang zu wählen.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 15 m abgewichen werden.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Im Teilgebiet MU 1 sind nicht unterbaute und nicht überdachte Stellplatzanlagen durch Reihen bzw. Einzelstandorte von Bäumen so zu bepflanzen, dass eine Überstellung der Anlage mit Bäumen erreicht wird. Je angefangene fünf Park- bzw. Stellplätze ist jeweils mindestens ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Artenliste im Anhang ist anzuwenden.

Innere Durchgrünung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind mit Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ergänzend sind Baumpflanzungen zulässig.

Im Mittel ist je 50 m² Fläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Teile von Flachdächern der Hauptgebäude sowie die Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 15° der Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm als extensive Dachbegrünung mit an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Voranstehende Inhalte zur Dachbegrünung gelten nicht für Dachflächen, die der Herstellung gebäudetechnischer Anlagen/Einrichtungen dienen oder die durch eine Attika inkl. Attikablech u.ä. sowie die genannten Anlagen umlaufenden Kies- und Wartungsflächen in Anspruch genommen werden.

Entwurf

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1. Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer sowie Flachdächer zulässig.

Die Mindestneigung beträgt für Satteldächer 25° und für Walmdächer 20°. Bei Mansarddächern darf die Neigung der unteren Dachflächen nicht mehr als 70° betragen. Bei allen Dachformen ist für die jeweils gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung zu wählen.

Die Angaben der zulässigen Dachneigungen erfolgen in Grad alter Teilung.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von Sattel- und Walmdachgauben zulässig.

3. Dacheindeckung

Im Plangebiet sind Dacheindeckungen geneigter Dächer aus unglasierten, naturroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder entsprechenden Betondachsteinen auszuführen. Bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln ist die Verwendung matter Bleche in Materialeigenfarbe zulässig.

Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen (siehe Kapitel 1.5 der Textfestsetzungen).

4. Fassaden

Zulässig sind Putzfassaden, Sichtmauerwerk aus Klinker und Naturstein, Fassadenplatten aus Naturstein sowie Sichtmauerwerk und Fassadenplatten aus Materialien, die Naturstein in ihrem Erscheinung gleichkommen. Teile von Fassaden können in untergeordneter Weise aus Holz oder matten Metallen hergestellt werden.

Die Fenster müssen in horizontaler und vertikaler Folge axial übereinander bzw. nebeneinander stehen, sodass im Mittel eine rasterartige Anordnung der Fassadenöffnungen entsteht. Einzelne Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Dominanz dieses Gestaltungsprinzips dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die Fensteröffnungen einer Fassade müssen in waagrechter Folge auf einer Höhe liegen und müssen pro Geschoss die gleiche Größe haben. Ausnahmen hiervon bestehen bei der Anlage von Schaufenstern, bei Erkern und vorstehenden Zwerchhäusern.

5. Gestaltung oberster Geschosse

Bei Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen ist das oberste Geschoss nur als Staffelgeschoss zulässig und gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.

Dies gilt nicht für Außenwände zu gebäudeeigenen Innenhöfen. Auf der der Hauptstraße gegenüberliegenden und gleichsinnig verlaufenden Gebäudeseite darf ein zusammenhängender Abschnitt der Außenwand des obersten Geschosses ohne Rücksprung ausgebildet

3. Entwurf

werden. Die Länge dieses Abschnittes darf höchstens ein Viertel der Gesamtlänge des Gebäudes auf dieser Gebäudeseite betragen.

6. Antennen

Fernseh- und Rundfunkantennen (einschließlich Satellitenempfangsanlagen) sowie Funkantennen sind im Dachraum unterzubringen. Ist dies nicht möglich, ist der Anbringungsort so zu wählen, dass die Antennenanlage vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar in Erscheinung tritt.

Ausnahmen von vorstehenden Regelungen können erteilt werden für Anlagen des Brand- und Katastrophenschutzes oder sonstige für öffentliche Zwecke erforderliche Sende- und Empfangsanlagen, sofern eine diesbezügliche Umsetzung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfolgen kann.

7. Kamine

Kamine sind zu verkleiden. Zulässige Materialien sind Klinker, Faserzementplatten, Putz mit Anstrich sowie Metallblechabdeckungen.

8. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und sonstige technische Aufbauten

Solar- und Photovoltaikanlagen müssen von First- und Traufe (gemessen in der Dachfläche) und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Bei Flachdächern müssen diese einen Abstand von mindestens 1 m zur Attika einhalten.

Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nur im gleichen Neigungswinkel wie der der entsprechenden Dachflächen angebracht und nicht aufgeständert werden. Bei Flachdächern darf eine Aufständerung nur so vorgenommen werden, dass die Oberkante der Anlagen maximal 1,5 m über der Dachfläche liegt.

Betrieblich erforderliche technische Aufbauten wie z. B. Abluftanlagen Aufzugüberfahrten, Antennen und ähnliche Anlagen, müssen von First und Traufe (gemessen in der Dachfläche) und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.

9. Klimaanlagen

An der Fassade sichtbare Klimaanlagen, Wärmepumpen, deren Lüftungsschächte sowie in der Fassade sichtbare Anlagenteile sind unzulässig.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, auf den Straßen zugewandten Seiten, bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sie sind in Form bandartiger Schilder, Buchstabenfelder oder Einzelbuchstaben horizontal anzuordnen und dürfen pro Anlage in der Länge nicht mehr als 3 m sowie in der Höhe nicht mehr als 0,5 m betragen.

Es ist grundsätzlich jeweils eine horizontale Werbeanlage pro Betrieb an jeder, der Straße zugewandten Seite zulässig. Ist in einem Gebäude nur ein Betrieb vorhanden, ist je Seite eine weitere Werbeanlage zulässig, wenn diese als Ausleger konzipiert ist. Die Auskragung der Ausleger vor die Gebäudekante darf max. 0,80 m betragen, wobei von der Außenwand ein Mindestabstand von 0,20 m einzuhalten ist. Die Höhe der Ausleger darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

3. Entwurf

Die Verwendung von Bildprojektionen, Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen ist unzulässig.

Es dürfen nicht mehr als ¼ der Schaufensterflächen mit Plakaten, Webeschriften und Folienbeklebungen bedeckt werden.

Das Anbringen von Werbeanlagen aller Art an Baudenkmälern ist grundsätzlich unzulässig.

3 KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

- Die Hauptstraße ist in der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz für den Fall eines außergewöhnliches Starkregens (SRI07, 1 Std.) als ausgeprägter Hauptabflussweg mit einer Wassertiefe von bis zu 50 cm ausgewiesen.
  Entsprechende Vorsorgemaßnahmen sind geboten.
  Die Fläche der Kennzeichnung in der Planzeichnung stellt keinen bemessenen Einwirkungsbereich dar, sondern verdeutlicht grundsätzlich die mögliche Betroffenheit von der Hauptstraße her.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

- Im Plangebiet befindet sich am Luitpoldplatz 1 das ehemalige Wohngebäude für Offiziere (heute Kreisverwaltung) als stattlicher dreigeschossiger Bau in barockisierendem Jugendstil aus dem Jahr 1907. Hinzu kommt an der Bismarckstraße das Tor zum ehemaligen Offiziershof (siehe Planzeichnung).

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende weitere Einzelanlagen:

- Hauptstraße 1: heute Prot. Pfarramt, 1854-1918 Festungskommandantur. Langgestreckter, stumpfwinklig geknickter Putzbau von zwei Geschossen mit niedrigem Drempel, Anfang 19. Jh. Streng klassizistische Fassade, die rundbogige Durchfahrt am linken Ende mit reich geschnitzten Torflügeln. Links anschließend schmiedeeisernes Gitter zwischen Steinpfeilern als straßenseitiger Abschluss des Gartens, vielleicht noch aus der Bauzeit des Hauses,
- Hauptstraße 13: Wohnhaus, ehem. Mühle. An der Straße langgestreckter, zweigeschossiger Putzbau mit weit überstehendem Walmdach auf Konsolgesims. Anfang 19. Jh. Ganz schlichte Fassade mit rechteckigen Fenstern und mittiger Tordurchfahrt, aufwendiger nur der Hauseingang in der rechten Hälfte mit ausladender Verdachung über Volutenkonsolen, heute flankiert von zwei neuen Schaufenstern. Der Seitenflügel an der Queich vielleicht noch mit Mühlenausstattung.

3. Entwurf

- (zu) Hauptstraße 15: Hoftor mit Mannpforte, bez. [17]74.
- Hauptstraße 17: Massivbau, tlw. Fachwerk, bez. 1692.
- Luitpoldplatz: Kriegerdenkmal 1870/71, bez. 1888.
- (in) Oberamtsstraße 21: Festsaal des ehem. Offizierskasinos, 1893.

5 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

5.1 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Stadtumbaugebiet

   Das Plangebiet liegt im festgelegten „Stadtumbaugebiet Innenstadt Germersheim" (Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadtzentren), welches der Stadtrat der Stadt Germersheim in seiner Sitzung am 19. Okt. 2017 beschlossen hat (ortsübliche Bekanntmachung am 22. Dez. 2017) (siehe Planzeichnung).

2. Artenschutz

   Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), vornehmlich § 44 'Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten', hingewiesen.

   Des Weiteren ist nach § 39 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

   Auch dürfen die Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen nicht ohne vernünftigen Grund beeinträchtigt oder zerstört werden.

   Des Weiteren wird zum Artenschutz auf den Anhang II dieser Festsetzungen verwiesen.

3. Geschützte Kulturdenkmäler, Umgebungsschutz

   Gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dürfen Kulturdenkmäler nur mit Genehmigung umgestaltet oder derart in ihrem Bestand verändert werden, dass ihr Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt wird oder sie von ihrem Standort entfernt werden.

   Gemäß § 13 Ans. 1 S. 2 DSchG darf in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Unter das Umgestalten oder sonstige Bestandsveränderungen zählen alle Maßnahmen, deren Durchführung den bestehenden Zustand abändern, auch wenn dieser nicht der Originalzustand ist. Hierzu zählen ebenfalls genehmigungsfreie Vorhaben gemäß LBauO. Vor Maßnahmenbeginn sind für sämtliche geplanten Veränderungen im Plangebiet entsprechende denkmalrechtliche Genehmigungen einzuholen. Dies gilt neben Neubaumaßnahmen ebenso für sämtliche Rückbaumaßnahmen.

3. Entwurf

4. Denkmalschutz bei Erd- und Bauarbeiten

   Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).

   Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG). Die Fundstelle ist soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

5. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten:

   Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

6. Eingriffe in das Grundwasser:

   Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

7. Gewässerausbau:

   Der Gewässerausbau bedarf der Planfeststellung durch die zuständige Behörde nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften des § 68 WHG.

8. Genehmigungspflicht von Anlagen an oberirdischen Gewässern, Verbot (Auswahl)

   Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers 2. Ordnung (Queich) entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, genehmigungspflichtig.

   Innerhalb eines Gewässerrandstreifens von 5 Metern ist die Errichtung baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen gemäß § 33 LWG grundsätzlich verboten. Ebenso ist die zeitweise Lagerung von Gegenständen verboten, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können.

9. Schutz von Mutterboden

   Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z. B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist

3. Entwurf

eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

10. Baugrunduntersuchungen, Bodenverhältnisse

    Bei Eingriffen in den Baugrund sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften gemäß DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 zu beachten.
    Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

    Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

    Laut Angabe des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist im Plangebiet aufgrund der Lage innerhalb der Queichaue grundsätzlich mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

11. Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:

    Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

    Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

    Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

12. Grenzabstände für Pflanzen

    Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

13. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

    Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

14. Abstände zu Leitungen

    Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen',

15. Gefahrenabwehr

    Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird ergänzend auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

3. Entwurf

Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. die DVGW Richtlinie GW 125 ist zu berücksichtigen.

5.2 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

1. Denkmalschutz – geschützte Kulturdenkmäler, Umgebungsschutz

   Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Diese genießen über den unmittelbaren Schutz hinaus (§ 4 Abs. 1 S. 1 DSchG) auch Umgebungsschutz (§ 4 Abs. 1 S. 2 DSchG)., der sich u.a. auf eine angrenzende Bebauung, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz bedarf die Errichtung baulicher Anlagen einer entsprechenden Genehmigung. Insofern ist die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals auch Gegenstand des Denkmalschutzes.
   Gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 DSchG dürfen Kulturdenkmäler nur mit Genehmigung umgestaltet oder derart in ihrem Bestand verändert werden, dass ihr Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt wird oder sie von ihrem Standort entfernt werden.
   Gemäß § 13 Ans. 1 S. 2 DSchG darf in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Unter das Umgestalten oder sonstige Bestandsveränderungen zählen alle Maßnahmen, deren Durchführung den bestehenden Zustand abändern, auch wenn dieser nicht der Originalzustand ist. Hierzu zählen ebenfalls genehmigungsfreie Vorhaben gemäß LBauO. Vor Maßnahmenbeginn sind für sämtliche geplanten Veränderungen im Plangebiet entsprechende denkmalrechtliche Genehmigungen einzuholen. Dies gilt neben Neubaumaßnahmen ebenso für sämtliche Rückbaumaßnahmen.

2. Denkmalschutz bei Erd- und Bauarbeiten

   Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem archäologische Fundstellen verzeichnet wurden. Im Plangebiet können sich auch bisher nicht erkannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Planungen, Bautätigkeiten und sonstige vorbereitende Maßnahmen haben nach Maßgabe der nachfolgenden Punkte unter erhöhter Sensibilität für die Belange von Archäologie und Denkmalschutz zu erfolgen:

a) Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Speyer zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

b) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Entwurf

c) Absatz a) und b) entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

d) Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durch-führen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Um-fang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

e) Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

f) Vorgenannte Punkte a) bis e) sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

3. Umgang mit Radon

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlschV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 08. Sep. 2022, ist in Rheinland-Pfalz keine Ausweisung von Radonschutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.
Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" beachtet wurden.

4. Umgang mit bestehenden Leitungen

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet werden und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

5. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes für Kohlenwasserstoffe „Germersheim".

3. Entwurf

In der Bergrechtsamkarte des Landesamtes für Bergbau und Geologie Rheinland-Pfalz, eingesehen im Kartenviewer der Behörde im September 2026,[6] ist das Plangebiet mit dem Eintrag ‚Erdwärme' verzeichnet.

6. Gestaltungssatzung

Im Umfeld des Plangebietes gilt die „Satzung der Stadt Germersheim zur Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Innenstadt von Germersheim (Gestaltungssatzung)", welche der Stadtrat der Stadt Germersheim am 10. Dez. 2020 beschlossen hat und am 01. Mai 2021 in Kraft getreten ist (siehe Planzeichnung).

7. Aufwertung der Queich

Im Geltungsbereich bietet sich die Möglichkeit, die Revitalisierung der Queich zu integrieren und damit vielfältige positive Effekte u.a. für die Gewässeraufwertung, Starkregenschutz, Hitzevorsorge, Artendiversität und Naherholung zu erreichen. Es gilt insbesondere das allgemeine Verbesserungsgebot gemäß §§ 27 und 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Einschlägige Förderkulissen wie die Aktion Blau plus sollten geprüft werden.

aufgestellt für die Stadt Germersheim

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im September 2026 2601 03 TF Entw3/be/ha

3. Entwurf

[6] https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=21

6 ANHANG I - PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Qualitätsmerkmale für Bepflanzungen

Die Bepflanzungen müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Bäume: Stammumfang 18 bis 20 cm, mind. 3-mal verpflanzt mit Ballen
- Sträucher: Größe 60 bis 100 cm, mind. 2 x verpflanzt mit Ballen

Hinweise:

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume 1. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Das gilt in beengten Lagen entsprechend auch für Bäume 2. Ordnung.

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Nachstehende Listen beinhalten Arten, die für einen dauerhaften Bestand vor dem Hintergrund prognostizierter Klima- und Witterungsveränderungen unterschiedliche Eignungen aufweisen. Teilweise werden bestimmte Sorten vorgegeben, die z. B. robust gegen Hitze- oder Trockenstress sind.

Bäume 1. Ordnung

Gattung/Art	Trivialname	Eignung Art	geeignete Sorten
Acer platanoides	Spitzahorn	bedingt geeignet	Olmsted, Cleveland, Columnare, Allershausen
Fraxinus exelsior	Esche	geeignet	Geessink, Westhof's Glorie
Quercus cerris	Zerreiche	geeignet	-
Quercus petraea	Traubeneiche	geeignet	-
Quercus robur	Stieleiche	bedingt geeignet	Fastigiata, Fastigiata Koster
~~**Robinia pseudoakazia**~~	~~Robinie~~	~~geeignet~~	~~-~~
Tilia cordata	Winterlinde	bedingt geeignet	Greenspire, Erecta

Bäume 2. Ordnung

Gattung/Art	Trivialname	Eignung Art	geeignete Sorten
Acer campestre	Feldahorn	bedingt geeignet	Elsrijk
Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne	geeignet	Robin Hill
Carpinus betulus	Hainbuche	bedingt geeignet	Fastigiata
Liquidambar styraciflua	Amerik. Amberbaum	geeignet	-
Malus sylvestris	Holz-Apfel	bedingt geeignet	Tschonoskii

3. Entwurf

Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	geeignet	-

Sträucher

Gattung/Art	Trivialname	Eignung Art	geeignete Sorten
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	geeignet	-
~~**Buddleja davidii**~~	~~Schmetterlingsflieder~~	~~geeignet~~	~~-~~
Cornus mas	Kornelkirsche	bedingt geeignet	-
Cornus sanguineum	Hartriegel	bedingt geeignet	-
Corylus avellana	Hasel	bedingt geeignet	-
Ligustrum vulgare	Liguster	geeignet	-
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	bedingt geeignet	-
Prunus spinosa	Schlehdorn	geeignet	-
Rosa canina	Hundsrose	geeignet	-
~~**Rosa rugosa**~~	~~Kartoffelrose~~	~~geeignet~~	~~-~~
Ribes rubrum	rote Johannisbeere	geeignet	-
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	geeignet	-

3. Entwurf

7 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind bezogen auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen insbesondere die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend durchzuführen. Weiteres kann der Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 75 „Areal zwischen Luit-poldplatz und Queich" vom Juli 2026 [7] entnommen werden.

öBB/UBB Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung

Es wird empfohlen eine ökologische (öBB) oder Umweltbaubegleitung (UBB) zur Aufrechterhaltung aller notwendigen ökologischen und Umweltbelange einzusetzen.

Bauzeitenregelung / Arbeiten außerhalb sensibler Zeiten (V1)

Rodungs-, Rückschnitt- und Gehölzentfernungsarbeiten erfolgen außerhalb der Brutzeit der Vögel im gesetzlich vorgesehenen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar. Vor der Entfernung größerer Gehölze oder dichter Strauchbereiche ist eine Kontrolle auf Nester, Höhlen, Spalten oder sonstige artenschutzrechtlich relevante Strukturen vorzunehmen. Bei Hinweisen ist das weitere Vorgehen mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Fachgutachterliche Gebäudekontrolle und Freigabe (V2)

Rechtzeitig vor Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind sämtliche konkret betroffenen Dach-, Fassaden-, Jalousien-, Rollladen- und Spaltenbereiche durch einen fledermaus- und vogelkundigen Fachgutachter zu untersuchen. Abhängig von Zugänglichkeit und Bauweise sind Sichtkontrollen, Endoskopie sowie gegebenenfalls abendliche Ausflug- oder morgendliche Schwärmkontrollen einzusetzen. Die Arbeiten dürfen erst nach dokumentierter fachgutachterlicher Freigabe beginnen. Bei aktuellen Besatzhinweisen sind die Arbeiten im betroffenen Bereich auszusetzen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Umgang mit Gebäudebrütern und Neststandorten (V3)

Besetzte Nester gebäudebrütender Vogelarten dürfen während der Brutzeit nicht entfernt, beschädigt oder verschlossen werden. Dies betrifft insbesondere Haussperling, Hausrotschwanz und Mehlschwalbe. Bei Eingriffen an bekannten oder potenziell geeigneten Neststandorten sind geeignete Ersatzangebote an Ausgleichsstellen vorzusehen, sofern Brutplätze dauerhaft entfallen. Dies kann z. B. durch Nisthilfen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie durch geeignete Ersatznistmöglichkeiten für Mehlschwalben erfolgen. Sofern im Zuge der zukünftigen fachgutachterlichen Gebäudekontrolle dauerhaft genutzte Fortpflanzungsstätten festgestellt werden und diese vorhabenbedingt entfallen, sind Art, Anzahl und Lage geeigneter Ersatzquartiere bzw. Nisthilfen vor Beginn der Arbeiten festzulegen und rechtzeitig herzustellen.

3. Entwurf

[7] Öko-Log Freilandforschung Müller-Stieß, H.: Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 75 „Areal zwischen Luitpoldplatz und Queich" vom Juli 2026, Trippstadt, 15. Juli 2026.

Begrenzung des Baufeldes / Schutz angrenzender Strukturen (V4)

Das Baufeld ist auf die tatsächlich benötigten Bereiche zu beschränken. Nicht betroffene Gehölze, Saumstrukturen und der Randbereich der Queich sind vor unnötiger Inanspruchnahme zu schützen.

Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen und Zufahrten sind so zu wählen, dass zusätzliche Eingriffe in Gehölze, Saumbereiche oder den Gewässerrand vermieden werden. Sensible Randbereiche können bei Bedarf durch Bauzäune oder Markierungen abgegrenzt werden.

3. Entwurf

STADT GERMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 75 ‚AREAL ZWISCHEN LUITPOLDPLATZ UND QUEICH‘

BEGRÜNDUNG ZUM 3. ENTWURF

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1
2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG 2
3 DARSTELLUNGEN IN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN 2
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 4
5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG 6
5.1 PLANUNGSANSÄTZE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT 6
5.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR 7
5.3 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG 10
5.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN 10
5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG 11
5.6 UMWELT UND NATURSCHUTZ 12
6 KENNZEICHNUNGEN 17
7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 17
8 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN 17

Die Änderungen vom 2. zu diesem 3. Entwurf sind im Text in blau gekennzeichnet. Rein redaktionelle Korrekten werden nicht nachgewiesen.

3. Entwurf

1 LUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat in seiner Sitzung am 31. Mai 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 ‚Areal zwischen Luitpoldplatz und Queich‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen.

Der Bebauungsplan befindet sich im Zentrum der ehemaligen Festungsanlage in der Altstadt von Germersheim. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1, 111, 112, 113, 114, 115, 115/1, 116 sowie 225/65 und hat eine Größe von ca. 0,58 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 zu 500.

2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

Mit dem Bebauungsplan ist die städtebauliche Neuordnung des Bereiches zwischen Luitpoldplatz, Hauptstraße, Bismarckstraße und Queich beabsichtigt. Das Plangebiet wird im Kontext und als nördlicher Abschluss der tiefgreifenden städtischen Umgestaltungsmaßnahmen vom Weißenburger Tor bis zum Luitpoldplatz mit umfassenden Aufwertungs- und Erneuerungsmaßnahmen der öffentlichen Platzgestaltung sowie der Sanierung und der Umnutzung der Stadtkaserne gesehen.

Auslöser war die Absicht eines großangelegten Neubaus für die Kreisverwaltung einschließlich eines Architektenwettbewerbs. Auch wenn dieses Projekt nichtmehr weiterverfolgt wird, bestehen die grundsätzlichen Zielstellungen der Stadt zur städtebaulichen Inwertsetzung des Areals fort. Die Konzeption wurde reflektiert und fortgeschrieben.

Hierin fügt sich der Projektvorschlag der Sparkasse Südpfalz für einen Neubau der wichtigen Ecksituation Luitpoldplatz – Hauptstraße ein und gibt dem Bebauungsplan mit eine konkrete Realisierungsperspektive. Hier besteht ein Projektbezug. Darüber hinaus wird ein bauplanungsrechtlicher Rahmen aufgespannt, der eine zielkonforme Zukunftsprojektion für den Block ermöglichen soll.

Die planungsrechtliche Ausgangssituation sowie die derzeitige bauliche Nutzung im Geltungsbereich stellen sich komplex dar und machen eine städtebauliche Neuordnung notwendig. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans weiterhin erforderlich.

3 DARSTELLUNGEN IN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan[1] stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen und eine Einrichtung der öffentlichen Verwaltung als Einzelanlage dar. Somit entspricht der vorliegende 2. Entwurf mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB ist erfüllt. Eine nachträgliche Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.



Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Germersheim; Stand: Fassung zur Bekanntmachung, April 2002.

[1] Vgl.: Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Germersheim vom 19. Apr. 2002.

Entwurf

Stadtumbaugebiet

Das Plangebiet liegt im „Stadtumbaugebiet Innenstadt Germersheim" (Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadtzentren). Der Bereich des Plangebietes ist als Maßnahmenschwerpunkt M 3.1.1. dargestellt, welcher die stadträumliche und bauliche Neugestaltung bzw. die Neustrukturierung und Neugestaltung des Bereichs beinhaltet (Abbildung 2).

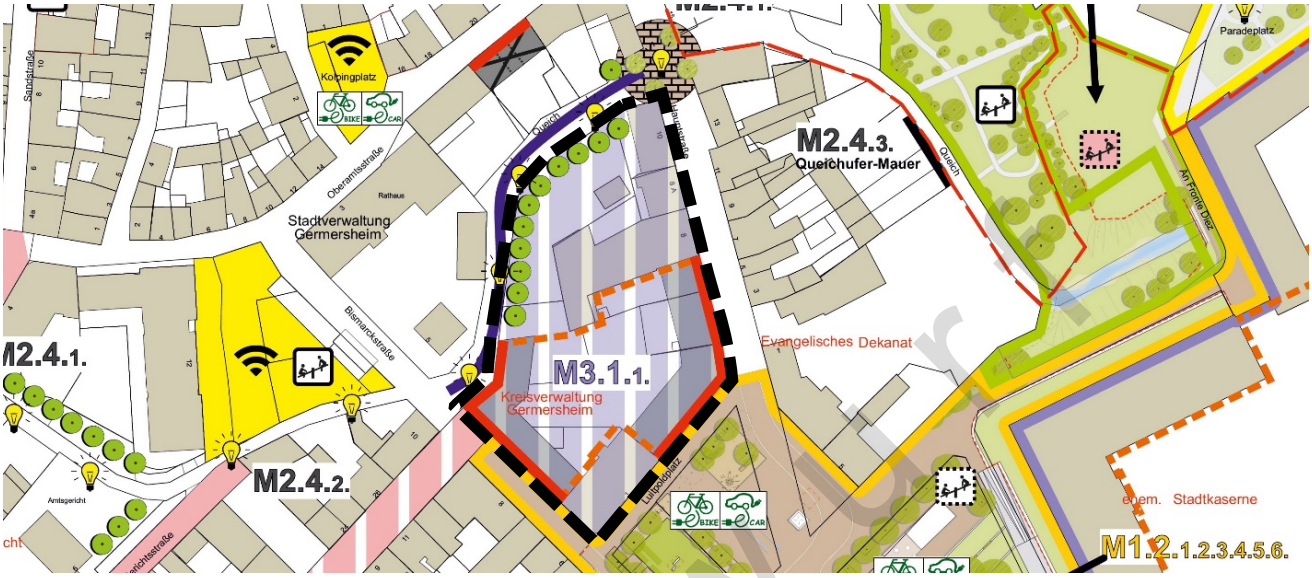


Abbildung 2: Ausschnitt des Maßnahmenplans der vorbereitenden Untersuchungen zum Stadtumbaugebiet mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, Stand: Juni 2016.

Für die vorliegende Planung sind mehrere konzeptionelle Einzelmaßnahmen von Relevanz:

- Bildung einer ‘neuen baulichen Raumkante’ wie dargestellt (rote Linie) in den Bereichen Bismarckstraße und Fußweg an der Queich, sowie im Bereich des Luitpoldplatzes und der Hauptstraße,
- Bildung einer ‘neuen grünen Raumkante’, wie dargestellt, aufgereihte grüne Baumpiktogramme entlang der Queich im rückwärtigen Blockinnenbereich,
- punktuelle Aufwertung/Neugestaltung des Bereichs an der Queichbrücke in der Hauptstraße,
- Illuminierung im Bereich des Queichufers.

3. Entwurf

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES



Abbildung 3: Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs. Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (Stand: 2024), Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Altortbereiches der Stadt Germersheim. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Luitpoldplatz und die Bismarckstraße im Süden, durch die Hauptstraße im Osten sowie die Queich im Norden und Westen.

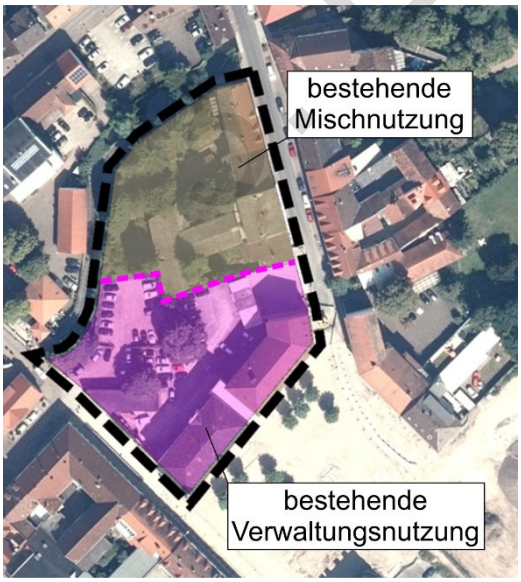


Abbildung 4: Verteilung bestehender Nutzungen im Plangebiet.

Die bauliche Struktur ist geprägt durch ortstypische Blockrandbebauung. Hierbei ist das Plangebiet Teil eines Blockbereiches, der über den Geltungsbereich hinaus von der Oberamtsstraße im Nordwesten eingefasst ist. Die Blockstruktur ist nach Südwesten zu Bismarckstraße und Nardiniplatz geöffnet bzw. aufgebrochen. Die Queich durchfließt den Baublock als offenes Gewässer zweiter Ordnung von Südwest nach Nordost und unterbricht die baulichen Strukturen an dieser Stelle als Grünelement mit bachbegleitenden Gehölzen.

Laut der Darstellung im Flächennutzungsplan ist der im Plangebiet vorhandene Baubestand durch gemischte Nutzung geprägt. Die südliche Hälfte des Plangebietes dominiert derzeit die Verwaltungsnutzung (siehe Abbildung 4).



Abbildung 5: Blick von der Queichbrücke in der Bismarckstraße auf die denkmalgeschützten Bestandsgebäude, eigene Aufnahme ISU.

An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Verwaltungssitz des Landkreises Germersheim am Luitpoldplatz 1, welcher aus zwei baulich miteinander verbundenen Gebäuden besteht. Das historische Gebäude mit Hoftor an der Ecke Luitpoldplatz/Bismarckstraße ist Kulturdenkmal gemäß § 3



Abbildung 6: Von Leerstand betroffener Abschnitt der Hauptstraße mit Baulücke, eigene Aufnahme ISU.

Denkmalschutzgesetz und wird im Denkmalverzeichnis des Landkreises Germersheim aufgeführt[2]. Innerhalb des Blockinnenbereiches sowie im Bereich der angrenzenden Baulücke in der Hauptstraße befinden sich Stellplatzflächen und einzelne Garagen für die Verwaltungsnutzung. Sie sind auf Abrissflächen mehrerer Wohn- und Geschäftshäuser sowie einer ehemaligen Wäscherei entstanden.

Im Plangebiet existieren entlang der Hauptstraße vier Wohngebäude, z.T. mit Räumen für gewerbliche Nutzungen in der Erdgeschosszone (Hauptstr. 8, 8a, 10). Sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerbliche Nutzung weisen in diesem Abschnitt der Hauptstraße deutlichen Leerstand auf. Die gewerblichen Räume im Gebäude der Hauptstraße 8 werden derzeit als Spielhalle genutzt. Im rückwärtigen Blockbereich befinden sich weitere Anbauten.

An der Queich schließt sich im Plangebiet ein schmaler Grünstreifen an.

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

5.1 PLANUNGSANSÄTZE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

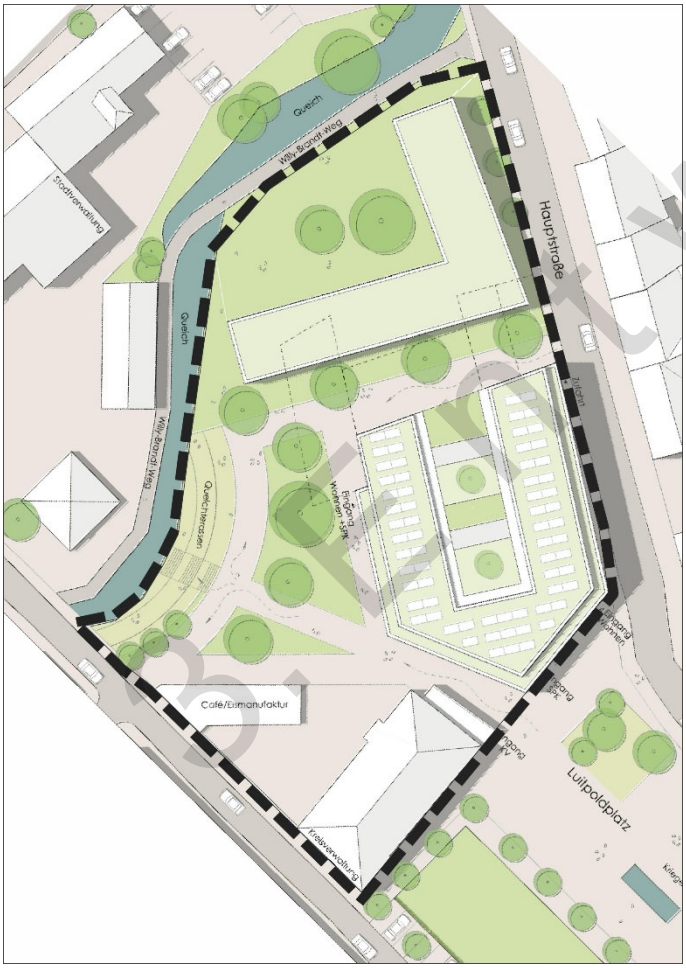


Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, März 2026, Quelle: GJL + Freie Architekten, Karlsruhe.

Der Landkreis Germersheim verfolgt keine eigene bauliche Entwicklung mehr im Bereich des Plangebietes. Die Stadt hält zur Erreichung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen an der langfristigen Neuordnung des gesamten Blockbereiches zwischen Bismarckstraße, Luitpoldplatz, Hauptstraße und der Queich fest. Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung schaffen.

Die bisherige Blockrandstruktur soll zum Blockinnenbereich und damit zum Queichufer hin abschnittsweise geöffnet werden, während prägende Raumkanten im Bereich der Hauptstraße und des Luitpoldplatzes erhalten bleiben. Ein Abschnitt des Queichufers soll begehbar ausgestaltet werden. Weiterhin werden die Voraussetzungen für eine Neuordnung des öffentlichen Straßenraumes entlang der Hauptstraße durch Verlagerung bestehender Baufluchten geschaffen.

Mit der Abkehr von dem bisherigen Planungsansatz der Entwicklung eines ‚Behördenquartiers' und dem damit verbundenen Ausbau der Verwaltungsnutzung steht nun die Umsetzung einer innenstadttypischen Mischnutzung im Vordergrund.

Entwurf

[2] Vgl.: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Germersheim, online aufgerufen am 19. Apr. 2018 unter http://www.denkmallisten.gdke-rlp.de/Germersheim.pdf.

Langfristig soll von dem derzeitigen Bestand nur das denkmalgeschützte ehemalige Offiziersgebäude mit Hoftor am Luitpoldplatz erhalten werden, während der Anbau der Kreisverwaltung aus den 1950er Jahren und die Gebäude entlang der Hauptstraße nicht in den Entwurf integriert werden.

Das dem Bebauungsplan unterlegte städtebauliche Konzept reflektiert die derzeitigen Eigentumsverhältnisse. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz genießen und die Voraussetzungen dafür gegeben sind. Die Nutzung der Gebäude kann auf dieser Grundlage auf nicht näher bestimmbare Zeit fortgesetzt werden. Langfristig überwiegt aus Sicht der Stadt die planerische Absicht, die städtebauliche Struktur neu zu ordnen.

5.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Die Entwicklung des Gebietes soll durch Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert werden.

Das Urbane Gebiet entspricht in besonderer Weise den Zielvorstellungen der Stadt, das Quartier zu beleben. Es bietet im Hinblick auf die künftigen Nutzungen eine höhere Flexibilität gegenüber der Festsetzung eines Mischgebietes. Neben Wohnen und Gewerbe treten soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Grundsätzlich müssen alle drei Elemente deutlich vorhanden sein. Im Gegensatz zum Mischgebiet ist die Gewichtung nicht vorgegeben, jedoch darf keine Nutzung fehlen oder völlig verdrängt werden. Als weiterer Aspekt ist die gegenseitige Rücksichtnahme zu beachten - Gewerbe und sonstige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, die Wohnnutzung muss jedoch auch mit einem gewissen, für die Kernstadt allerdings typischen, Geräuschaufkommen rechnen.

Eine vertikale Gliederung der Nutzungen – insbesondere des Wohnens – ist im Urbanen Gebiet arttypisch. Die Steuerung von Anteil und Lage der Wohnnutzung ist insbesondere im innerstädtischen Geschosswohnungsbau von städtebaulicher Bedeutung, wofür die Baunutzungsverordnung diese Steuerungsmöglichkeiten für Urbane Gebiete explizit vorgibt. Im Bereich der Hauptstraße und des Luitpoldplatzes sollen gewerbliche und sonstige Nutzungen in der Erdgeschosszone angesiedelt werden. Die Wohnnutzung wird hier durch den Bebauungsplan straßenseitig ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen (hier: Gebäudehöhe [GH]) bestimmt. Die Erforderlichkeit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung begründet sich zunächst auf den Anforderungen der baukulturellen Erhaltung sowie der Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes, in welches sich die Vorhaben einordnen sollen.

Hierzu dient die als Gebäudehöhe festgesetzte **Höhe baulicher Anlagen** der Entwicklung maßhaltiger Bauformen, auch unter besonderer Berücksichtigung der im Bestand und der näheren Umgebung vorhandenen Baudenkmale. Diese sollen durch das Vorhaben in ihrer Wirkung auf das Stadtbild nicht beeinträchtigt werden. Hierbei soll die Angabe der maximalen Höhe der baulichen Anlagen vor allem ein ‚Überragen' vermeiden, gleichzeitig aber auch den Anforderungen an zeit- und typgemäße Bauformen entsprechen. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (siehe Einschrieb in der Planzeichnung) orientiert sich an den bestehenden Verwaltungsgebäuden. Hierdurch wird insbesondere sichergestellt, dass die dominante Wirkung des historischen Gebäudes am Luitpoldplatz 1 durch die entstehende Bebauung nicht in Frage gestellt wird. Nach Norden hin werden die Höhen, dem leicht abfallenden Verlauf der Hauptstraße folgend abgestaffelt.

3. Entwurf

Eine Abweichung von der maximalen Gebäudehöhe ist nur für betrieblich erforderliche Gebäudetechnik und Solaranlagen vorgesehen. Durch diese Regelung werden technische Anlagen im erforderlichen Umfang ermöglicht. In der Regel sind nur punktuelle Installationen zu erwarten, deren Flächen deutlich hinter der Gebäudegrundfläche zurücktreten. Dadurch ist keine signifikante Vergrößerung des Gebäudekörpers oder dessen Silhouette zu erwarten.

Die in Kapitel 2 der Textlichen Festsetzungen formulierten Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind hier parallel zu beachten. Demnach sind etwa Abstandsregelungen für Solaranlagen und Antennen vorgesehen, wodurch die Wirkung in den öffentlichen Raum hinein begrenzt wird.

Durch Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß soll sichergestellt werden, dass der öffentliche Raum auch zukünftig baulich gefasst ist. Zur Sicherstellung erforderlicher Straßenfluchten und Ansichten ist ein Mindestmaß von drei Vollgeschossen erforderlich.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** für das gesamte Plangebiet (MU) einheitlich auf 0,6 festgesetzt. Damit wird ein geringerer Wert festgesetzt, als die Baunutzungsverordnung gemäß § 17 als Orientierungswert mit 0,8 zulässt. Dies ergibt sich aus der beabsichtigten Nutzungsmischung mit Wohnanteil, der Betonung des rückwärtigen Bereiches entlang der Queich als Freiraum und die teilweise Öffnung der geschlossenen Blockrandstruktur, wobei eine moderate Verdichtung als passende Größe angesehen wird.

Überschreitungsmöglichkeiten bestehen gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauGB darüber hinaus standardmäßig um 50 % bzw. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen. Durch die Begrenzung der Versiegelungsrechte für Gebäude kann, unter Berücksichtigung weiterer Maßnahmen (‘wasserdurchlässige Beläge’ in Kapitel 1.3 der Textfestsetzungen), die Abflussmenge des Regenwassers etwa auf einem mit dem Bestand vergleichbaren Niveau gehalten werden.

Für den Bereich des MU 1 wird eine Überschreitung bis 0,85 erlaubt. Hier wird die Einordnung in die Randzone von Luitpoldplatz und Paradeplatz gesehen, wo mit der gewünschten Verdichtung von städtischen Funktionen ein erhöhter Nutzungsdruck einhergeht, der regelmäßig eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme der Freibereiche, u.a. auch für Parkplätze erforderlich macht. Dem Bodenschutz wird insofern Rechnung getragen als hier zusätzlich die Fahrgassen und Zufahrten der Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sind. Ergänzend wird die Überstellung mit Bäumen vorgegeben, woraus sich u.a. positive Effekte für das Kleinklima wie die Vermeidung von Aufheizung, eine Luftbefeuchtung und eine Staubbindung ergeben.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die **Bauweise** wird für das gesamte Plangebiet als abweichende Bauweise festgelegt. Werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, sind die Vorschriften der Landesbauordnung über die einzuhaltenden Abstandsflächen anzuwenden. In Anlehnung an die in der Innenstadt häufig anzutreffende geschlossenen Bauweise, darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die unbeschränkte Gebäudelänge ist aufgrund der Lage und der festgesetzten Baufenster (überbaubare Flächen) innerhalb des Baublocks nicht zu erwarten.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Lage der Baugrenzen und Baulinien ergibt, wie aus der Planzeichnung ersichtlich, mehrere Baufenster, welche große Teile des Plangebietes einschließen. Dies ermöglicht eine Bebauung unter deutlicher Berücksichtigung der ortstypischen Blockrandstruktur.

Zum Erhalt prägender Gebäudefluchten sind Baulinien im Bereich des denkmalgeschützten Offiziershauses und an der Gebäudeecke Luitpoldplatz/Hauptstraße als zwingend einzuhaltende Vorgabe für

3. Entwurf

mögliche Bauvorhaben festgesetzt. Bei Ersatz des heutigen Anbaus der Kreisverwaltung der 1950er Jahre ist hierbei eine graduelle Anpassung vorgesehen. Im festgesetzten Bereich zwischen Luitpoldplatz 2 und Hauptstraße 4 darf zudem die Erdgeschosszone maximal um 3 Meter zurückgesetzt von der Baulinie errichtet werden um architektonisch attraktive Lösungen zu ermöglichen, sofern die Raumwirkung nicht beeinträchtigt wird bzw. prägende Baufluchten hierdurch nicht verloren gehen.

Unter Rücksichtnahme auf den benachbarten Gebäudebestand sollen Baukörper, die über die Anzahl der Vollgeschosse hinaus mit einem Staffelgeschoss konzipiert sind, in der obersten Etage von einer festgesetzten Baulinie abweichen dürfen. Dies ist auch aus baugestalterischen Gründen in den Fällen erforderlich, für die dieser Bebauungsplan ein Zurücktreten des obersten Geschosses festsetzt.

Weiterhin sind angrenzend an das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude zwei gegenüberliegende Baulinien festgesetzt, wo die Durchwegung in den rückwärtigen Blockbereich baulich gefasst werden soll. Gleichzeitig wird hier bei Umsetzung von Vorhaben eine Unterschreitung der ansonsten nach Landesrecht gesetzlich geltenden Abstandsflächen erforderlich. Der Bebauungsplan sieht zwei weitere Baulinien als verbindliche Festsetzung vor, die dies ermöglichen soll. Die ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht, die Belüftung und der Brandschutz sind durch die Vorhaben in diesen Bereichen explizit zu gewährleisten. Im Rahmen dieses Bebauungsplans wird dies als erkennbar möglich bewertet. Nach Abbruch des 1950er Jahre Anbaus ist die vertikale Erschließung des denkmalgeschützten Gebäudes durch ein extern zu errichtendes Treppenhaus zu ersetzen.[3] Die Baulinie nordöstlich des denkmalgeschützten Gebäudes gibt dabei ein realistisches Seitenmaß für den zukünftigen Erschließungsbau vor und erlaubt gleichzeitig ein leichtes Zurückspringen von der historischen Gebäudefront. Ein geringfügiges Zurücktreten von den seitlichen Baulinien und -grenzen an der Durchwegung von Luitpoldplatz zum Blockinnenbereich ist ohne städtebauliche Einschränkungen denkbar und wird textlich ermöglicht, z. B. zur Anpassung an bautechnische Detailerfordernisse, solange die Durchgangsbreite von 5 m gewahrt bleibt.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes dient eine Baulinie der Straßenraumaufweitung und dessen Neustrukturierung. Der öffentliche Raum im Bereich der Queichbrücke in der Hauptstraße soll langfristig aufgewertet werden. Eine Baulinie greift hierzu die Gebäudeflucht der gegenüberliegenden Hofanlage Hauptstraße 13 auf und ermöglicht damit eine Verbesserung des stadträumlichen Gefüges und ergänzende Begrünungsmaßnahmen.

Das Baufenster mit dem Planeinschrieb ‚UF' darf lediglich unterhalb der Geländeoberfläche bebaut werden und dient erforderlichenfalls auskragenden Tiefgaragen und Technikräumen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie einen Gewässerabstand von 10 Metern einhalten und eine maximale Wandhöhe von 3,20 Meter einhalten. Die Regelung soll die flexible Errichtung ergänzender Nebenanlagen wie überdachte Fahrradabstellplätze oder Nebengebäude zur Abfallsammlung im rückwärtigen Bereich schaffen. Die Unterordnung der Nebenanlagen soll auch durch die begrenzte Bauhöhe im Verhältnis zu den Hauptgebäuden klar erkennbar sein. Durch den definierten Abstand zum Gewässer soll Konflikten mit der Gewässerentwicklung vorgebeugt werden. Wasserrechtliche Genehmigungspflichten sind unabhängig davon zu prüfen und werden von den hier getroffenen Regelungen nicht berührt (siehe Kapitel 4.1 der Textfestsetzungen).

Die **Stellung baulicher Anlagen** wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und beschränkt sich auf die Bereiche, wo der Erhalt des Stadtbildes und die Wirkung öffentlicher Straßen- und Platzräume

[3] Die Maßnahme wurde bereits mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Mainz positiv abgestimmt, so dass denkmalpflegerische Belange gewürdigt werden.

S-E-Entwurf

eine entsprechende Reglung erforderlich machen. Hierbei erfolgen die Festsetzungen jeweils zum Erhalt bzw. zur Entwicklung der ortstypischen traufständigen Bebauung entlang der aus der Planzeichnung ersichtlichen Grenzen des Plangebietes. Die Festsetzung bezieht sich auf die Gebäudefluchten entlang des Luitpoldplatzes und der Hauptstraße.

5.3 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Ein ausgehend von der innerstädtischen Lage angemessenes Maß an Durchgrünung soll im Plangebiet durch Festsetzungen gesichert werden, die sich auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der Grundflächenzahl (GRZ) beziehen.

Die Festsetzung einer ‚inneren Durchgrünung' (Kapitel 1.5 der Textlichen Festsetzungen) in Bereichen, welche aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl einer Bebauung nicht zur Verfügung stehen, dient der generell der Sicherung des Grünanteils im Gebiet mit dessen vielfältigen positiven Effekten sowie der Abmilderung negativer Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung. Nach den Baurechten aufgrund der GRZ und der zulässigen Überschreitung bis auf 0,8 bzw. bis 0,85 sind 20 % bzw. 15 % der Fläche des Plangebietes zu begrünen. Es werden standortgerechte Sträucher vorgesehen, wobei je 50 m² der zu begrünenden Fläche ein Strauch zu pflanzen ist. Ausgehend von einer Gesamtfläche von rund 5.800 m² und einer nicht überbaubaren Fläche von 978 m² sind nach dieser Bestimmung überschlägig mindestens 20 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Im rückwärtigen Blockinnenbereich sind Baumpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den zeichnerisch festgesetzten Standorten vorgesehen. Sie dienen dem Ausgleich wegfallender Gehölzstrukturen und der Gestaltung des Uferbereichs. Weitere Baumstandorte sind straßenseitig im Bereich der Queichbrücke festgesetzt, wo sie die Gestaltqualität des Straßenraumes verbessern sollen. Durch die Möglichkeit, von den festgesetzten Standorten abzuweichen, ist eine Abstimmung mit sonstigen Nutzungserfordernissen möglich. Hinzu kommen verpflichtende Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen im Teilgebiet MU 1.

Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens (Kapitel 5.1) soll der rückwärtige Bereich als öffentlich zugängliche Freifläche gestaltet werden, die den Bachlauf gezielt integriert und erlebbar macht. Diese Zugänglichkeit soll durch einen städtebaulichen Vertrag mit zukünftigen Vorhabenträgern vereinbart werden.

Mit der Neustrukturierung des Plangebietes bietet es sich an, über die rein grünordnerischen Maßnahmen hinaus die Revitalisierung der Queich in Richtung auf eine naturnähere Entwicklung voranzutreiben. Dabei sollten gewässerbezogene Vorgaben wie das Verbesserungsgebot des Wasserhaushaltsgesetzes Leitlinie sein. Übergreifend können vielfältige Beiträge zu einer Verbesserung der Umweltqualität z. B hinsichtlich Klimaanpassung in den Unterthemen Hitzeschutz, Starkregenbewältigung, Konzept der Schwammstadt sowie zur Verbesserung der Biodiversität und für die Naherholung integriert werden. Die flankierende Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten wie z. B. über die Aktion Blau plus sollten geprüft werden.

5.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Gestalterische Grundanforderungen an zukünftige Vorhaben werden vorgegeben, um diese in den Kontext des Germersheimer

3. Entwurf

Altortes einzuordnen. Gleichzeitig soll im Plangebiet ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum für eigene architektonische Ausdrucksformen bestehen.

Die Prägung des Stadtbildes durch bestimmte Gestaltungsprinzipien wird in den örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Allerdings soll der Entwicklungsgedanke bei dieser umfassenden innerstädtischen Planung den historisch angelehnten Prinzipien durch eigene Akzentsetzung gegenüberstehen. Die Gestaltungssatzung beinhaltet ihrerseits einen Verweis auf dieses Verhältnis.

Im Wesentlichen soll sich das Vorhaben in die ortstypische Dachlandschaft einfügen und Fassaden aufweisen, welche sich in ihrer Materialität am historischen Kontext der Umgebung orientieren. Gleichzeitig werden für die Ausgestaltung Spielräume gegeben, welche eine zeitgemäße Interpretation durch baugestalterische Akzentuierung in begrenztem Umfang ermöglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde daher bewusst von dem Regime der Gestaltungssatzung ausgenommen und erhält durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften einen angemesseneren Gestaltungsrahmen.

Im Detail werden möglicherweise als störend empfundene technische An- und Aufbauten wie Antennen oder Solaranlagen in ihrer Zulässigkeit geregelt. Hierbei ist insbesondere das Merkmal der Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus maßgeblich.

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet fügt sich in den bestehenden innerstädtischen Infrastrukturbestand ein. Somit erfolgt die Anbindung an die örtlichen Verkehrswege sowie die Ver- und Entsorgung über bereits bestehende Strukturen.

Die Erschließung des Plangebietes wird im Wesentlichen von drei Seiten gesichert: durch die Hauptstraße im Nordosten, durch die Bismarckstraße im Südwesten des Plangebietes und über den Luitpoldplatz im Südosten. Der im Nordwesten angrenzende Fußweg entlang der Queich besitzt bisher keine direkte Erschließungsfunktion für das Plangebiet, verbessert jedoch die fußläufige Erreichbarkeit im innerörtlichen Siedlungsgefüge als Ost-West-Verbindung.

Ruhender Verkehr

Die Umsetzung von Pkw-Stellplätzen ist nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Herstellung der Stellplätze in ausreichender Anzahl ist im Rahmen der Vorhabenzulassung sicherzustellen.

Der rückwärtige Blockbereich dient heute zu größeren Teilen der Unterbringung von Parkierungsfläche. Da im Zuge des geplanten Vorhabens die Anlage nutzbarer Freiraumstrukturen erfolgen soll, ist mindestens im Südteil von einer nur begrenzten Zahl an integrierbaren Stellplätzen sowie einer substanziellen Unterbringung notwendiger Stellplätze in Tiefgaragen auszugehen.

Entwässerung

Das Plangebiet ist als verdichtet bebaute innerstädtische Fläche an die bestehende städtische Entsorgungsinfrastruktur angebunden. Die Ableitung des Schmutzwassers wird durch vorhandene Mischwasserkanalisationen in der Haupt- und der Bismarckstraße sowie dem Luitpoldplatz gesichert.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht das grundsätzliche Gebot, anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder getrennt ab- und unverschmutzt in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Plangebiet, die sich durch feinkörnige und zum Teil organische Fluss- und Hochflutablagerungen in Verbindung mit möglicherweise

3. Entwurf

hoch anstehenden Grundwasserständen charakterisieren lassen, wird von Seite des Landesamtes für Geologie und Bergbau von der Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet abgeraten.

Grundsätzlich kann, nach entsprechender wasserrechtlicher Genehmigung auf Vorhabenebene, die angrenzende Queich als Vorfluter zur Einleitung des anfallenden und nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers genutzt werden. Es existiert derzeit kein Regenwasserkanal in der Umgebung, an den zukünftige Vorhaben im Plangebiet angebunden werden könnten. Von einer Pufferung vor Einleitung in die Queich ist auszugehen. Durch die Vorgaben zur Grundstücks- und insbesondere zur Dachbegrünung wird auf die Rückhaltung und Verdunstung im Gebiet hingewirkt.

5.6 UMWELT UND NATURSCHUTZ

5.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bilanzierung der Flächenversiegelung

Durch die Neuordnung des Plangebietes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die grundsätzlich städtebaulich zu bewerten sind. Eingriffe sind vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Im Zuge der Planungsarbeiten wurde für das Plangebiet eine überschlägige Erhebung der Versiegelungsanteile durchgeführt. Es weist mit einer Größe von rund 0,58 ha folgende Versiegelungsstruktur auf:

Flächentyp	Fläche in m²	davon versiegelt
versiegelt/teilversiegelt (Gebäude, Hof, Stellplätze)	4.446	4.446
unversiegelt	1.385	0
Gesamt	5.831	4.446

Nach der Realisierung der Planung gemäß den Zulässigkeiten stellt sich der Zustand folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m²	davon versiegelbar *
Urbanes Gebiet	5.831	4.859
Gesamt	5.831	4.859

GRZ 0,6 mit Überschreitungsoption gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO auf maximal GRZ 0,85 im MU1 und 0,8 im MU 2

Aus der voranstehenden Bilanzierung ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 4.859 m² im Planungsfall. Dies führt im Verhältnis zum derzeitigen Bestand zu einer Mehrversiegelung von ca. 413 m².

Der Bebauungsplan schreibt für Stellplätze die wasserdurchlässige Herstellung vor (Kap. 1.3 der Textfestsetzungen). Im Teilgebiet MU 1 mit graduell erhöhter Überschreitungsmöglichkeit der GRZ sind zusätzlich die Fahrwege wasserdurchlässig anzulegen und Stellplätze mit Bäumen zu überstellen. Das wirkt sich direkt bzw. indirekt begünstigend auf den Bodenhaushalt aus.

3. Entwurf

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren finden die Rechtsvorschriften über das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verbundene Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit formal nicht erforderlich.

Daneben sind die im Gebiet vorgegebenen Maßnahmen der Grünordnung hervorzuheben. Die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen trägt zum Ausgleich bei.

5.6.2 Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde erstmalig im Jahr 2018 eine gutachterliche Untersuchung in Bezug auf relevante Arten und Lebensräume in Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstmalig für den Bereich des Plangebietes durchgeführt[4]. Dem Gutachten wurden die Ergebnisse aus insgesamt neun Vorortbegehungen zugrunde gelegt. Diese waren durch eine Datenbankrecherche zu den besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten ergänzt worden[5].

Mit Umsetzung der Planung war und ist zunächst der Abriss des Kreisverwaltungsgebäudes an der Ecke Luitpoldplatz/Hauptstraße mit einem Folgeneubau absehbar. Die weitere bauliche Entwicklung und der damit verbundene Eingriffszeitpunkt für das nördlich gelegene Baufenster ist offen.

Art/Gruppe		Erläuterung	Verbotstatbestand (in diesem Prüfstadium)
Herpetofauna	**Amphibien**	Es konnten während der Untersuchung keine relevanten Arten nachgewiesen werden.	Es liegt kein Verbotstatbestand vor; keine weitere Prüfung notwendig.
	Reptilien		
Schmetterlinge		Es konnten während der Untersuchung keine relevanten Arten nachgewiesen werden.	Es liegt kein Verbotstatbestand vor; keine weitere Prüfung notwendig.
Vögel		Die eigentliche Fläche wird nur von wenigen Brutvögeln dazu mehreren Nahrungsgästen genutzt.	Verbotstatbestand zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeschlossen → weitere Prüfung notwendig.
Säugetiere, Fledermäuse		Keine Quartiere vorhanden, keine artenschutzrelevanten Arten mit Fortpflanzung im Gebiet.	Es liegt kein Verbotstatbestand vor, keine weitere Prüfung notwendig (eine Prüfung wird prophylaktisch für die Zwergfledermaus durchgeführt).

Tabelle 1: Relevanzprüfung aus dem Fachbeitrag Artenschutz 2018[6]

Das Plangebiet wies potenzielle Habitatstrukturen auf, welche zunächst auf die relevanten Arten hin geprüft wurden. Im Ergebnis liegen Artennachweise zu Fledermaus-, Vogel- und Tagfalterarten vor. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind zwei nachgewiesene Fledermausarten (Zwergfledermaus,

[4] Vgl.: Nied, G.: Bebauungsplan Nr. 75 „Areal zwischen Luitpoldplatz und Queich", Fachbeitrag Artenschutz, Schwegenheim, August 2018, S. 8.

[5] Vgl.: Nied, G.: … Fachbeitrag Artenschutz …, S. 8.

[6] Vgl.: Nied, G.: … Fachbeitrag Artenschutz …, S. 16.

3. Entwurf

Großer Abendsegler) sowie zwei der 33 nachgewiesenen Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling).

Nach Abschichtung der mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht verbotstatbeständlich relevanten Arten ergeben sich folgende Betroffenheiten (Tabelle 3 des Gutachtens):

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Zuge der Realisierung der Planung laut Gutachten folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Die Rodungen erfolgen außerhalb der Brutzeit der Vögel (März – Juli) im gesetzlichen Zeitraum (01. Okt. – 28. Feb.).
- Gebäudeabrisse sind ebenfalls in dieser Zeit durchzuführen; bei einem Abriss außerhalb *dieser* Zeit sind die Gebäude vorab zu inspizieren, eine stufenweise Abfolge ist zu vereinbaren: Inspizierung – Sicherung der Bruten – Verschluss der Lücken – Abbruch/Sanierung[7].

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung war demnach ein Eintreten von Verbotstatbeständen nicht zu befürchten. Des Weiteren waren keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Darüber hinaus empfahl das Gutachten jedoch die Installation von Brutmöglichkeiten für Haussperling und Hausrotschwanz sowie die naturnahe Ausgestaltung des östlichen Queichufers als Lebensraum für Vögel, Amphibien, Reptilien, u.a.m..

Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 BNatSchG war Stand 2018 nicht erforderlich. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen.

In der Bewertung durch die Bebauungsplanung sind die Beachtung der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG sowie die allgemeiner Schutzbestimmungen für wild lebende Tiere und Pflanzen nach § 39 BNatSchG unmittelbar geltendes Recht. Diese Aussagen sowie die laut Gutachten erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung wurden als Hinweise im 1. Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Gültigkeit des Gutachtens von 2018 wurde aufgrund der seitdem vergangenen Zeit im Rahmen einer fachlichen Überprüfung[8] im Frühjahr 2026 zur 2. Entwurfsfassung des Bebauungsplans hin bewertet und eingeordnet. Da sich im Plangebiet zwischenzeitlich keine grundlegenden Veränderungen von Habitatstrukturen und Arteninventar ergeben hatten, wurde das bestehende Gutachten im Grundsatz weiterhin als fachliche Grundlage zur Fortführung des Verfahrens angesehen. Die Belastbarkeit war nur eingeschränkt gegeben, da unter fachlichen Gesichtspunkten insbesondere wiederholte Gebäudekontrollen und Begehungen nicht einsehbarer Grundstücke erforderlich sind. Neben der Durchführung ergänzender Untersuchungen sind saisonale Nachkartierungen relevanter Artengruppen notwendig.

Daraufhin wurde im Sommer 2026 eine umfängliche ergänzende Untersuchung als Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durchgeführt.[9] Dafür wurden u.a. acht Geländebegehungen durchgeführt und Fledermäuse mit einem Batlogger und Sonagrammen erfasst. Der Gutachter stellt folgendes Fazit fest:

3. Entwurf

---

[7] Vgl.: Nied, G.: … Fachbeitrag Artenschutz …, S. 17.

[8] Vgl.: Öko-Log Freilandforschung Müller-Stieß, H.: Prüfung der Gültigkeit des bestehenden Fachbeitrags Artenschutz vom August 2018, Kurzbericht, Trippstadt, 12. April 2026.

[9] Öko-Log Freilandforschung Müller-Stieß, H.: Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 75 „Areal zwischen Luitpoldplatz und Queich" vom Juli 2026, Trippstadt, 15. Juli 2026.

„Die aktuellen Untersuchungen aus dem Jahr 2026 bestätigen im Wesentlichen die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aus dem Jahr 2018. Die gegenüber dem Angebot deutlich erhöhte Zahl an Geländebegehungen ermöglichte eine Beurteilung des Untersuchungsgebiets während verschiedener phänologischer Phasen sowie unter unterschiedlichen Witterungsbedingungen.

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von häufigen Vogelarten des Siedlungs- und Gehölzbereichs genutzt. Artenschutzrechtlich besonders zu berücksichtigen sind gebäudebrütende Vogelarten, insbesondere Haussperling, Hausrotschwanz und Mehlschwalbe, sowie die potenzielle Nutzung von Gebäudespalten durch die nachgewiesene Zwergfledermaus.

Reptilien und Amphibien wurden innerhalb der geplanten Eingriffsbereiche nicht nachgewiesen. Auch für weitere untersuchte Artengruppen ergaben sich keine Hinweise auf eine vorhabenbedingte Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Der Queich kommt als lineare Gewässer- und Leitstruktur einschließlich ihrer Ufer- und Saumbereiche eine besondere Funktion als lineare Verbundachse sowie Nahrungshabitat zu; diese wesentlichen Funktionsbereiche sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Bei Eingriffen in Gehölze sind die gesetzlich zulässigen Zeiträume sowie die festgelegten Kontroll- und Schutzmaßnahmen einzuhalten. Vor Arbeiten an Gebäuden, Fassaden, Dächern, Rollladenkästen, Jalousien oder sonstigen Hohlräumen ist eine fachgutachterliche Kontrolle auf dann (zukünftig) aktuelle Vogelbruten und Fledermausbesatz durchzuführen. Besetzte Nester oder Quartiere dürfen nicht beeinträchtigt werden. Bei einem dauerhaften Verlust geschützter Brut- oder Ruhestätten sind Art, Anzahl und Standort erforderlicher Ersatzstätten vor Beginn des Eingriffs fachgutachterlich festzulegen und rechtzeitig umzusetzen.

Unter Beachtung der in Kapitel 6.5 festgelegten Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht ausgelöst. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Da derzeit noch keine abschließende Ausführungs- und Abbruchplanung vorliegt, sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen im weiteren Planungsverlauf gebäude- und eingriffsbezogen zu konkretisieren."[10]

Im Gutachten werden in dem genannten Kapitel 6.5 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgegeben. Sie zielen darauf, Gefährdungen europäischer Vogelarten sowie potenziell gebäudebewohnender Fledermäuse zu vermeiden/zu minimieren.[11]

- öBB/UBB - Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung
- Bauzeitenregelung / Arbeiten außerhalb sensibler Zeiten (V1)
- Fachgutachterliche Gebäudekontrolle und Freigabe (V2)
- Umgang mit Gebäudebrütern und Neststandorten (V3)
- Begrenzung des Baufeldes / Schutz angrenzender Strukturen (V4)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und den Erhaltungszustand stützende Maßnahmen (FCS) sind in der gutachterlichen Einschätzung nach dem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Maßnahmen werden einschließlich der näheren gutachterlichen Erläuterungen in den textlichen Festsetzungen im ‚Anhang II – Umgang mit dem Artenschutz' zur Beachtung aufgelistet.

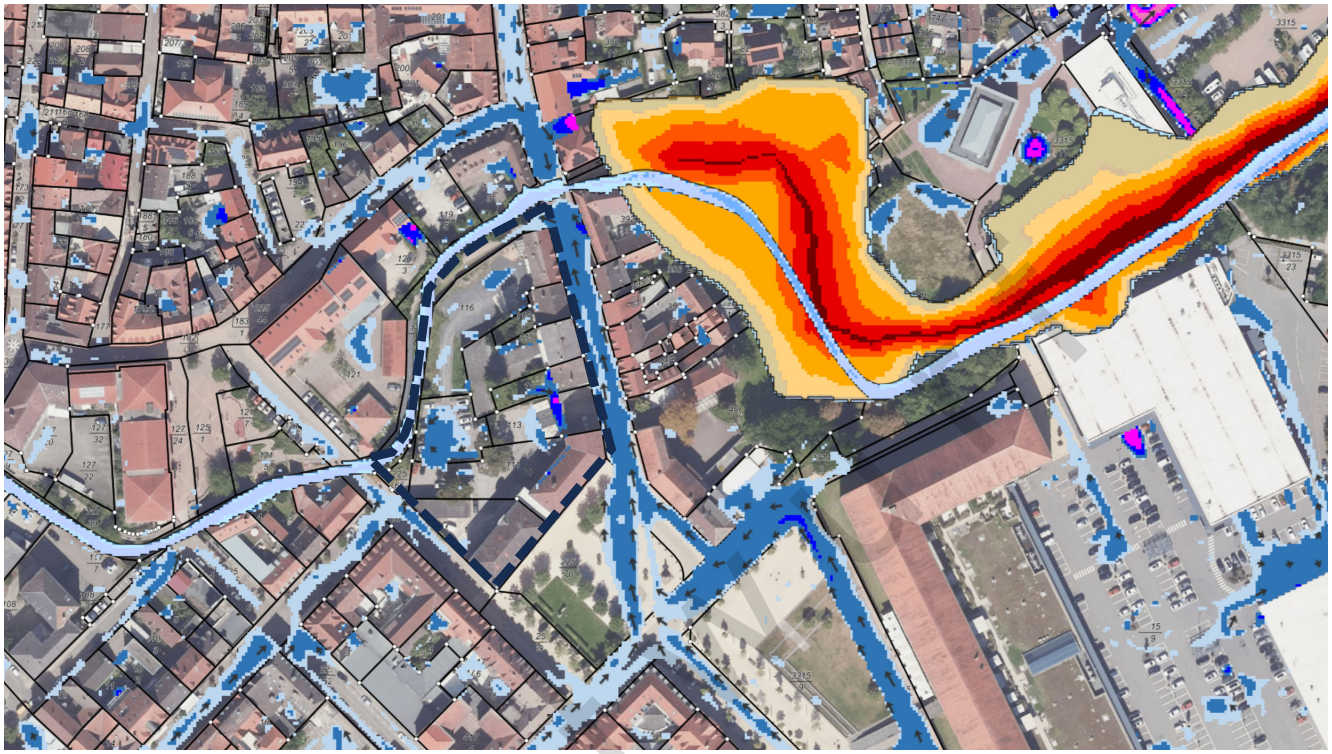
3. Entwurf

[10] Öko-Log: Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags …: S. 38

[11] vgl. Öko-Log: Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags …: S. 28ff

5.6.3 Starkregen

Die Hauptstraße ist in der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz für den Fall eines außergewöhnliches Starkregens (SRI07, 1 Std.) als ausgeprägter Hauptabflussweg mit einer Wassertiefe von bis zu 50 cm ausgewiesen. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion gibt in diesem Zusammenhang eine Niederschlagsmenge von 40 bis 47 mm als 100-jähriges Ereignis an.



Ausschnitt aus der Sturzflutkarte,[12] außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 07) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (eigene Darstellung)

In der Planzeichnung wird eine Kennzeichnung als ‚Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind' vorgenommen.

Entsprechende Vorsorgemaßnahmen insbesondere bei der angrenzenden Bebauung sind geboten.

Die Beachtung des ‚Örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Stadt Germersheim' vom 31. Okt. 2024 wird parallel empfohlen.

5.6.4 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine verdichtete, urbane Mischnutzung in zentraler Innenstadtlage vor. Die Schutzwürdigkeit richtet sich nach der Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist wegen der Gleichartigkeit der Umgebungsnutzung nicht zu erwarten. Gleichzeitig erhalten durch den Bebauungsplan keine unverträglichen Nutzungen planungsrechtliche Zulässigkeit. Die Vereinbarkeit nach den Anforderungen des Schallschutzes ist anzunehmen. Bei räumlicher Konzentration von Emittenten sind ggf. objektbezogende Schalluntersuchungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren anzustellen.

[12] https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722, aufgerufen im September 2026.

6 KENNZEICHNUNGEN

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

- Die Hauptstraße ist in der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz für den Fall eines außergewöhnliches Starkregens (SRI07, 1 Std.) als ausgeprägter Hauptabflussweg mit einer Wassertiefe von bis zu 50 cm ausgewiesen.
  Entsprechende Vorsorgemaßnahmen sind geboten.
  Die Fläche der Kennzeichnung in der Planzeichnung stellt keinen bemessenen Einwirkungsbereich dar, sondern verdeutlicht grundsätzlich die mögliche Betroffenheit von der Hauptstraße her.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

- Im Plangebiet befindet sich am Luitpoldplatz 1 das ehemalige Wohngebäude für Offiziere (heute Kreisverwaltung) als stattlicher dreigeschossiger Bau in barockisierendem Jugendstil aus dem Jahr 1907. Hinzu kommt an der Bismarckstraße das Tor zum ehemaligen Offiziershof (siehe Planzeichnung).

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende weitere Einzelanlagen:

- Hauptstraße 1: Prot. Pfarramt, 1854-1918 Festungskommandantur. Langgestreckter, stumpfwinklig geknickter Putzbau von zwei Geschossen mit niedrigem Drempel, Anfang 19. Jh. Streng klassizistische Fassade, die rundbogige Durchfahrt am linken Ende mit reich geschnitzten Torflügeln. Links an-schließend schmiedeeisernes Gitter zwischen Steinpfeilern als straßenseitiger Abschluss des Gartens, vielleicht noch aus der Bauzeit des Hauses,
- Hauptstraße 13: Wohnhaus, ehem. Mühle. An der Straße langgestreckter, zweigeschossiger Putzbau mit weit überstehendem Walmdach auf Konsolgesims. Anfang 19. Jh. Ganz schlichte Fassade mit rechteckigen Fenstern und mittiger Tordurchfahrt, aufwendiger nur der Hauseingang in der rechten Hälfte mit ausladender Verdachung über Volutenkonsolen, heute flankiert von zwei neuen Schaufenstern. Der Seitenflügel an der Queich vielleicht noch mit Mühlenausstattung.
- (zu) Hauptstraße 15: Hoftor mit Mannpforte, bez. [17]74.
- Hauptstraße 17: Massivbau, tlw. Fachwerk, bez. 1692.
- Luitpoldplatz: Kriegerdenkmal 1870/71, bez. 1888.
- (in) Oberamtsstraße 21: Festsaal des ehem Offizierskasinos, 1893.

8 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Die Voraussetzungen sind gegeben.[13] Von den frühzeitigen Beteiligungsschritten soll abgesehen werden.

[13] Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist u.a. ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Diese könnten sich hier möglicherweise durch die Lage im potenziellen Einwirkungsbereich des Gefahrgutlagers der DP World GmbH im Germersheimer Hafen ergeben.

3. Entwurf

Mit der vorliegenden 3. Entwurfsfassung der Bebauungsplanung wird die 3. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die 3. förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Germersheim erfolgen.

Die Änderungen vom 2. zum 3. Entwurf sind farblich in blau hervorgehoben. Zunächst wurden Aussagen zu Fachbelangen fortgeschrieben. Des betrifft insbesondere den Artenschutz, da nunmehr ein aktualisiertes Gutachten vorliegt. Hinweise von Trägern öffentlicher Belange aus der letzten Offenlage, z. B. zum Umgang mit der Queich und ihrem Randbereich oder auch zur Starkregenthematik wurden ergänzt. Mit Blick auf die Ergänzungsbebauung am Rand des Luitpoldplatzes wurde die Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze, Nebenanlagen etc. leicht angehoben, um analog zu Bestandssituationen weiter südlich die angemessene Unterbringung solcher Anlagen zu ermöglichen. Im Gegenzug wurde Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit der Beläge erweitert und die Überstellung mit Bäumen für Stellplätze vorgegeben. Daneben stehen kleine Klarstellungen und Präzisierungen.

Rechtsfolgen

Nach Rechtskraft ersetzt dieser Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich bestehende planungsrechtliche Regelungen.

Damit treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 ‚Innenstadt' (ortsübliche Bekanntmachung am 18. Dez. 2009) in diesem räumlichen Teilbereich außer Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 50 schließt gemäß § 9 Abs. 2a BauGB (alte Fassung, letzte berücksichtigte Änderung vom 31. Juli 2009) bestimmte Nutzungen von der Zulässigkeit aus, um Fehlentwicklungen im festgesetzten innerstädtischen Geltungsbereich vorzubeugen. Zu den ausgeschlossenen Nutzungen gehören Vergnügungsstätten (insbesondere Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und -banken, Wettbüros, Diskotheken, Nacht-, Tanz- und Stripteaselokale, Sex-Animierbetriebe, Sexkinos, Swinger-Clubs sowie sonstige Nutzungen, die bezogen auf den Einzelfall bauplanungsrechtlich als Vergnügungsstätte einzustufen sind) und Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment (‚Sex-Shops').

Durch die Überplanung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 50 entsteht kein Regelungsdefizit. Im Zuge der Festsetzung eines Urbanen Gebietes werden Vergnügungsstätten aller Art und Einzelhan-

3. Entwurf

Zu diesem Prüfkriterium liegt der Stadt zum Bebauungsplan Nr. 62 ‚Hafen' ein Gutachten vor (Dr. H. Spangenberger, Gesellschaft für Anlagen- und Betriebssicherheit: Gutachten nach § 29a BImSchG auf der Basis des Leitfadens KAS-18 in Verbindung mit der Arbeitshilfe KAS-32 zur Ermittlung des 'angemessenen Abstandes' entsprechend § 50 BImSchG, für das Immobilienprojekt 'Marina Germersheim', am Standort Werftstraße, Bebauungsplan Nr. 62 ('Hafen'), in 76726 Germersheim, Bad Dürkheim, Mai 2018). Aus den im Gutachten ermittelten ‚angemessenen Abständen' für die maßgeblichen Stoffe und der gutachterlichen Zusammenfassung ist abzuleiten, dass für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 75 die oben genannten Anhaltspunkte nicht bestehen. Damit ist das beschleunigte Verfahren bezogen auf das genannte Kriterium anwendbar.

delsbetriebe mit Erotiksortiment von der Zulässigkeit ausgenommen. Der städtebauliche Steuerungsansatz des Bebauungsplans Nr. 50 wird somit in den vorliegenden Bebauungsplan geeignet integriert.

aufgestellt für die Stadt Germersheim

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im September 2026 2601 04 Be Entw3/be/ha

3. Entwurf

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am ..... durch Veröffentlichung im .....
..... .

3. Beteiligung der Behörden (1. Entwurf):

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde am ..... eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am .....

4. Bekanntmachung der Auslegung (1. Entwurf):

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am .....
durch Bekanntmachung im ..... .

5. Auslegung des Planentwurfes (1. Entwurf):

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... aus.

6. 2. Beteiligung der Behörden (2. Entwurf):

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde am ..... eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am .....

7. Bekanntmachung der 2. Auslegung (2. Entwurf):

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am .....
durch Bekanntmachung im ..... .

8. 2. Auslegung des Planentwurfes (2. Entwurf):

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... aus.

9. 3. Beteiligung der Behörden (3. Entwurf):

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde am ..... eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am .....

3. Entwurf

10. Bekanntmachung der 3. Auslegung (3. Entwurf):

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am ..... durch Bekanntmachung im ..... .

11. 2. Auslegung des Planentwurfes (3. Entwurf):

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... aus.

12. Prüfung der Anregungen :

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

13. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Germersheim den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

14. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung'.

15. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... durch Bekanntmachung im ..... .

.....

Unterschrift Dienstsiegel

3. Entwurf