



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 003A**  
„Am Sandhügel“  
Teilbebauungsplan Efeuweg  
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter  
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

Internetfassung



## **1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert am 15.12.1997, BGBl. I S. 2902)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998, BGBl. I S. 2994)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Art 95 des Gesetzes v. 12.10.1999 (GVBl. S.325 ff).

Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 01.05.1987 (GVBl. S. 70, zuletzt geändert durch Art. 240 des Gesetzes vom 12.10.1999, GVBl. S. 325 ff)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11, zuletzt geändert durch Art. 188 des Gesetzes v. 12.10.1999, GVBl. S. 325ff)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes v. 12.10.1999, GVBl. S. 325ff).

### ***Verfahrensablauf***

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 15.04.1999 den Beschluß zur Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Am Sandhügel – Teilbebauungsplan Efeuweg“ gefaßt. Dieser Beschluß wurde im Amtsblatt Nr. 625 am 07.05.1999 öffentlich bekannt gemacht.

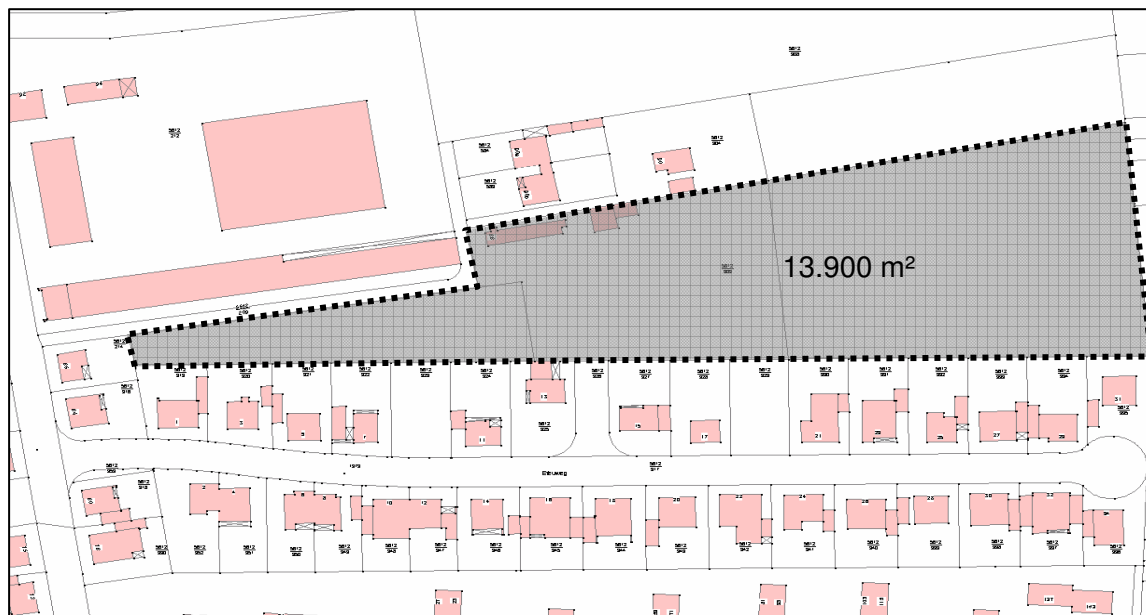
Dieser Teilbebauungsplan fällt mit seinem Geltungsbereich vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Sandhügel – 1. Änderung“, welcher mit Bekanntmachung am 24.01.1975 Rechtskraft erlangt hat. Der Teilbebauungsplan wird diesen Plan in seinem Geltungsbereich zukünftig ersetzen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde durch Aushang der Planung in der Zeit vom 14. bis 25. Februar 2000 durchgeführt. In dieser Zeit wurden keine Anregungen zur Planung vorgetragen. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 04.02.2000 bis 10.03.2000 zur Planung gehört.

Der Stadtrat hat die vorgetragenen Anregungen in seiner Sitzung am 13.04.2000 beraten und abgewogen. Daraufhin hat der Bebauungsplan einschließlich Begründung in der Zeit vom 25.04. – 26.05.2000 öffentlich ausgelegen.

## 2. Abgrenzung des Plangebietes, Größe

Das Plangebiet umfaßt ausschließlich die Grundstücke N° 5612/597 bis /602 mit einer Größe von insgesamt ca. 1,39 ha:



## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Speyer von 1985 stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Insofern ist der Teilbebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Ziel und Zweck der Planung

Das ursprüngliche Grundstück Plan N° 5612/309 war im Erbbaurecht zum Betrieb einer Hühnerfarm vergeben. Nach Aufgabe der Geflügelzucht wurde dieses Erbbaurecht zwischenzeitlich an die Stadt Speyer zurückgegeben.

Das freiwerdende Gelände soll nun für Wohnzwecke ausgewiesen werden.

- Einerseits besteht in Speyer eine große Nachfrage nach Grundstücken für Einzel- und Doppelhausgrundstücke.
- Andererseits ist eine landwirtschaftliche Nutzung des Geländes angesichts der umgebenden Wohnbebauung zukünftig nicht mehr vertretbar, da erhebliche Immissionskonflikte zu befürchten sind.

Der westliche Teil des Grundstücks wird – dem Wunsch der Anlieger Efeuweg 1 – 11 folgend – den jeweils südlich angrenzenden Grundstücken zugeschlagen und als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Im mittleren Grundstücksteil werden 20 Grundstücke für Doppelhäuser ausgewiesen, deren Größe ungefähr zwischen 250 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> liegt. Am süd-östlichen Plangebietsrand liegt ein Einzelhausgrundstück mit ca. 500 m<sup>2</sup>

Der östliche Planteil wird als Grün- bzw. Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Grundsätzlich entspricht die vorgesehene bauliche Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungszusammenhang dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden



ebenso, wie dem städtebaulichen Grundsatz der Innenentwicklung. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen soll ein Beitrag zur Deckung des immer noch erheblichen Bedarfs geleistet werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz wird für Speyer ein erheblicher Bevölkerungszuwachs prognostiziert, der nur durch die Mobilisierung der verfügbaren Brachflächen annähernd erreicht werden kann.

Gleichwohl muß zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, in welchem alle von der berührten Planung betroffenen Belange erfaßt und abgewogen werden.

## **5. Erläuterungen zum Planinhalt**

### **5.1 Städtebauliche Struktur**

Die vorhandene städtebauliche Struktur stellt sich derzeit folgendermaßen dar:

Im Süden des Plangebietes liegt die zweigeschoßige Wohnbebauung des Efeuweges. Diese Bauzeile weist freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise auf.

Im Osten des Plangebietes liegt die freie Feldflur, die hier keinerlei Bebauung aufweist.

Im Norden wird das Plangebiet von diffus genutzten Grundstücken begrenzt, die teilweise als Pferdekoppel, zum Teil als Wohngrundstücke und zum Teil gewerblich genutzt werden. Daran schließt sich nördlich ein kleines Wäldchen an.

Im Nordwesten und Westen des Plangebietes liegen die Gebäude der Standortverwaltung der benachbarten Kasernen. Dabei handelt es sich durchweg um bauliche Großformen, die keine homogene Struktur aufweisen.

Die gewählte zweigeschossige Doppelhausbebauung entlang einer Erschließungsstraße parallel zum Efeuweg fügt sich unbedenklich in diese städtebauliche Gesamtstruktur ein, ohne gestalterische oder bodenrechtlich relevante Spannungen zu erzeugen.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen des Plangebietes werden im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll ausschließlich der Errichtung von Wohngebäuden dienen. Sofern die in § 3 (2) und § 13 BauNVO genannten sonstigen Nutzungen dem Wohnen innerhalb eines Wohngebäudes räumlich deutlich untergeordnet sind, können auch solche Nutzungen als Ausnahme zugelassen werden.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Gemäß § 17 BauNVO wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.



Im Bereich der Neubebauung werden zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 12 m zugelassen.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen wurde davon ausgegangen, daß eine Konstruktionshöhe von ca. 2,80 m pro Wohngeschoß benötigt wird. Hinzu kommt bei den zweigeschossigen Gebäuden ein Sockel von zwei Stufen (ca. 30 cm).

#### **5.4 Grundstücksgröße und Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 1 je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beschränkt. Zusammen mit der Festsetzung der Mindestgröße von 250 m<sup>2</sup> je Grundstück ergibt sich damit die Zulässigkeit von 2 WE je Doppelhaushälfte bzw. 3 WE im Bereich des Einzelhauses. Eine dritte Wohneinheit ist in einer Doppelhaushälfte erst dann vertretbar, wenn das Grundstück größer als 500 m<sup>2</sup> ist und damit auch ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr aufweist.

Eine höhere Verdichtung ist im Plangebiet nicht verträglich und städtebaulich nicht gewollt, da eine harmonische Ergänzung des südlich angrenzenden Einfamilienhausgebietes vorgesehen ist.

Die Zulassung weiterer Wohneinheiten auf den Grundstücken würde zudem zu einer Anhäufung von Anlagen des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken führen, die in dieser Baustruktur störend und unangemessen wäre und daher nicht gewünscht ist.

#### **5.5 Verkehrserschließung**

- **Äußere Erschließung**

Das Baugebiet wird über Efeuweg und Birkenweg an das überörtliche Straßen- und Radwegenetz angebunden.

- **Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung ist eine Stichstraße vorgesehen, die als 7 m breite Mischverkehrsfläche niveaugleich gepflastert mit einer Mittelrinne zur Entwässerung angelegt wird. Am Ende der Stichstraße wird ein Wendehammer gemäß EAE 85/95 angelegt.

Im Übergangsbereich zwischen dem bestehenden 10 m breiten Anschluß an den Efeuweg und der Mischverkehrsfläche wird zur Querschnittsreduzierung und als geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme ein Baumtor angeordnet.

- **Ruhender Verkehr**

Grundsätzlich sind im Baugebiet notwendige Stellplätze nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften herzustellen und auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Mischverkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

#### **5.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch Anschluß an das im Efeuweg vorhandene und lediglich zu erweiternde Versorgungsnetz vorgesehen.



- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes erfolgt durch ein neu zu verlegendes Leitungsnetz, welches an die bestehenden Wasserleitungen im Efeuweg angeschlossen wird.

Durch diesen Anschluß an das gesamtörtliche Wasserversorgungsnetz kann die ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Löschwasser hinsichtlich Menge, Qualität und Druck (1 600 l/min. auf 2 h) durch die Stadtwerke Speyer sichergestellt werden.

- Gasversorgung

Im Baugebiet liegen 21 Baugrundstücke. Die Gasversorgung des Wohngebietes erfolgt durch die Stadtwerke Speyer.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke. Für die Versorgung der ~ 30 zusätzlichen Wohneinheiten ist keine zusätzliche Trafostation erforderlich.

- Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das gesamte Schmutzwasser wird über eine Leitung DN 300 in den östlich des Plangebiets verlaufenden Sammler eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird im Baugebiet vollständig versickert. Im Bereich der neu zu errichtenden Doppelhäuser wird die Dachflächenentwässerung über einen Versickerungsschacht DN 1.500 an die Sammelleitung angeschlossen. Das überschüssige Wasser wird zusammen mit dem Niederschlagswasser der Straßen durch den Regenwasserkanal zur Sickermulde am Ost-Rand des Plangebietes geleitet. Diese Sickermulde mit einem Durchmesser von ca. 20 m erhält einen Notüberlauf in den bestehenden Regenwasserkanal DN 1.200.

In Verlängerung des bestehenden Straßenanschlusses an den Efeuweg verläuft ein Kanal, der die Gebäude 90, 90a und 90b entwässert. Der Verlauf dieser Leitung ist derart ungünstig, dass eine Bebauung dieser Grundstücke nur möglich ist, wenn die Leitung verlegt wird. Hierfür sind Kosten in Höhe von ca. 25.000,- DM zu erwarten. Die Trasse ist mit einer Dienstbarkeit abzusichern.

## 6. Denkmalschutz

Zu schützende Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Standardhinweis der archäologischen Denkmalpflege zum Umgang mit Bodenfunden wird aufgenommen.

## 7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Grundstück wird zur Verwirklichung des Bebauungsplanes entsprechend der Planung geteilt und veräußert. Die festgesetzten Straßenflächen bleiben im Eigentum der Stadt Speyer. Ein förmliches Bodenordnungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

## 8. Landespflegerische Belange

Zum Bebauungsplan wurde gem. § 17 LPflG ein landespflegerischer Planungsbeitrag durch das Büro Natur und Raum erarbeitet. In diesem Planungsbeitrag wurden auf Grundlage einer Analyse der naturräumlichen Rahmenbedingungen landespflegerische und grünordnerische Zielvorstellungen entwickelt und dem bebauungsplanerischen Zielkonzept gegenübergestellt.

Im Rahmen des Planungsbeitrages wurden weiterhin auf Grundlage der Ermittlung von planungsbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen vorgeschlagen. Teilweise handelt es sich um Maßnahmen, deren Umsetzung innerhalb des Bebauungsplanes durch grünordnerische Festsetzungen gesichert werden kann; teilweise liegen die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf einem Grundstück im Eigentum der städtischen Bürgerhospitalstiftung (Plan Nr.5621/1).

Soweit es die Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches betrifft werden diese vollinhaltlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Auch was die externen Ausgleichsmaßnahmen angeht, ist der Rat der Stadt Speyer der Auffassung, dass die Massnahmen hinsichtlich Art und Umfang im Verhältnis zum Eingriff angemessen sind. Der Neuversiegelung von 3.000 m<sup>2</sup> im Baugebiet steht die flächengleiche Neuanlage einer Streuobstwiese mit eingestreuten Feldhecken und Krautsäumen gegenüber. Da die Maßnahme auf Flächen durchgeführt werden soll, die sich im städtischen Eigentum befinden, ist eine Festsetzung der Maßnahme im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Stadt Speyer verpflichtet sich gleichwohl, die in Plan Nr. 6 des landespflegerischen Planungsbeitrages beschriebene Maßnahme Ö 3 gemäß den Vorgaben des LPB zur Kompensation der durch den Bp ermöglichten Eingriffe durchzuführen.

Diese Maßnahme ist auch unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft angemessen, da sie dem übergeordneten Ziel der Landschaftsplanung folgt, im weitgehend ausgeräumten und landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum des Speyerer Nordosten naturnahe Biotope und Extensivstrukturen wiederherzustellen. Diese Strukturen haben die vorrangige Aufgabe, als Vernetzungselemente die Verbindung zwischen den größeren noch bestehenden naturnahen Lebensräumen herzustellen.

Alternativ zur ausgewählten Maßnahme war überlegt worden, ob man als Ortsrandeingerünung einen Ackerstreifen von ca. 15 m Breite und ca. 200 m Länge unmittelbar am Siedlungsrand aus der Bewirtschaftung nehmen und naturnah bepflanzen könne. Bei dieser Variante ist die angestrebte Vernetzungsfunktion von Lebensräumen allerdings ebenso wenig zu erreichen, wie bei verschiedenen anderen Flächenvorschlägen, die eine geringere Beeinträchtigung der Landwirtschaft bedeutet hätten. So dass im Bebauungsplan letztlich die im landespflegerischen Planungsbeitrag formulierte Ausgleichsmaßnahme übernommen wird.

Auf der im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellten Teilfläche der Parzelle 5621/1 werden die Massnahmen gem. LPB als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffe durchgeführt.

Die Massnahmen werden wie vom Landschaftsplaner vorgeschlagen den Eingriffen zugeordnet.

Auf Anregung des Landespflegerbeirates wird zudem die Nutzung von Blei, Kupfer und Zinkblechen bei der Dachinstallation ausgeschlossen, da sich diese Metalle nachweislich bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Sickermulden im Boden anreichern und langfristig zu Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers führen. Als Alternative stehen Edelstahl, Aluminium und verschiedene Kunststoffe zur Verfügung.



## **9. Immissionsschutz**

Südlich des Plangebietes liegt das Sportgelände des ASV-Speyer in ca. 280 m Entfernung und in ca. 400 m Entfernung die Autobahn A 61. Seitens dieser Lärmquellen ist bei ungünstigen Windlagen mit Immissionssituationen zu rechnen, die zu einer zeitweisen Überschreitung der für das „Reine Wohngebiet“ definierten Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts führen können. Eine weitere Beeinträchtigung der Wohnruhe kann sich aus der benachbarten Schießanlage auf dem Kasernengelände ergeben. Auch aus diesem Grunde wird die Verwendung von Schallschutzfenstern empfohlen.

Wie die Situation der benachbarten bestehenden Wohnbebauung zeigt, sind jedoch diese Überschreitungen der Orientierungswerte noch im zumutbaren Rahmen, so dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen an den Emissionsquellen durchgeführt werden müssen. Dennoch werden für die Errichtung von Wohnhäusern passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

## **10. Kosten**

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Speyer Kosten für die Herstellung der Kanalisation in Höhe von ca. 275.000,-

Herstellung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen:

a) Sammelausgleichsmaßnahmen A für den Straßenbau: 16.660,00 DM

b) Sammelausgleichsmaßnahmen B für die Bebauung: 30.820,00 DM

zzgl. Grundstückskosten  $3.000 \text{ m}^2 \times 5 \text{,- DM/m}^2 = 15.000,00 \text{ DM}$

Herstellung der Straßen mit Beleuchtung ca. 290.000,- DM

Diese Kosten werden im Haushaltsplan der Stadt Speyer, bzw. im Wirtschaftsplan der EBS berücksichtigt und im Rahmen der Möglichkeiten über Zuschüsse, Beiträge und Gebühren refinanziert.

-----

FB 5 / 520 Stadtplanung