SPEYER

# Begründung zum

# **Bebauungsplan Nr. 004B**

# „Am Weißdornweg“

# der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter

http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne

Internetfassung

# 1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Art. 12 G. v. 27.07.2001, BGBl. I S. 1950)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 12 G. v. 27.07.2001, BGBl. I S. 1950)

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. 36, 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)

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 004 B „Am Weißdornweg“ wurde am 17.07.2003 durch den Stadtrat gefasst. Der Beschluss wurde am 01.08.2003 im Amtblatt Nr.51 öffentlich bekannt gemacht. Durch diesen Bebauungsplan sollen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 004 „Westlich der Spaldinger Straße“ und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord“ in den entsprechenden Teilbereichen ersetzt werden.

Internetfassung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt“. Innerhalb einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitarbeitern der „Gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungs- GmbH“, der Verwaltung und Bürgern aus Speyer Nord, wurde ein städtebaulicher Rahmenplan und Leitlinien entwickelt.

Weiterhin wurde im Rahmen von Stadtteilspaziergängen, Fachgesprächen und Bürgerversammlungen die Entwicklung des Gebietes thematisiert und diskutiert. Die in der Arbeitsgruppe entwickelten Lösungen wurden anlässlich eines Stadtteilfestes „Markt der Möglichkeiten“ am 28.06.03 auf dem Heinrich-Lang-Platz der Öffentlichkeit präsentiert.

Der Beschluss zur Offenlage erging am 30.09.03 durch den Bau- und Planungsausschuss. Die Bekanntmachung für die Offenlage erfolgte am 10.10.2003 im Amtsblatt Nr.066 der Stadt Speyer.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 16.10.2003 gebeten, ihre Stellungnahme zur Planung bis zum 17.11.2003 abzugeben.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 20.10.2003 - 21.11.2003 öffentlich aus.

## 2. Ausgangssituation

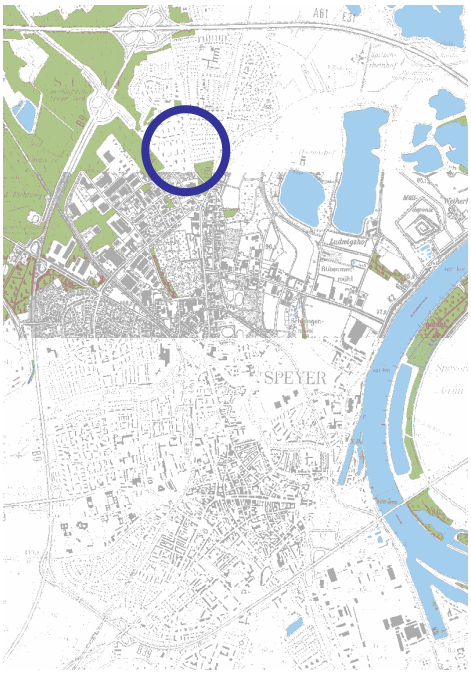

Abbildung 1: Lage des Plangebietes

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Speyer, im Stadtteil Speyer Nord.

Über die Schifferstadter Straße und die Wormser Landstraße ist das Gebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über den Weißdornweg im Norden und über den Fliederweg im Osten und im Süden.

Der Weißdornweg wiederum ist über die „Spaldinger Straße“ an die Wormser Landstraße (L 454) und über diese an das örtliche und überörtliche Straßen- und Radwegenetz angebunden.

Internetfassung

Das Gebiet wird von der Buslinie Nr. 564 der Verkehrbetriebe Speyer im Halbstundentakt bedient. Die Haltestelle „Nussbaumweg“ liegt in zumutbarer Entfernung zum Wohngebiet. Der Umsteigeplatz am Busbahnhof ist in 10 Minuten erreichbar.

Die Lage des Grundstücks zeichnet sich weiterhin dadurch aus, dass unmittelbar nördlich ein Quartierszentrum zur Nahversorgung anschließt sowie westlich an das Gebiet eine Kindertagesstätte, ein Jugendtreff und ein Waldspielplatz mit ausgedehnten Grünflächen angrenzen.

## 2.2 Begrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

| | |
|---|---|
| im Norden: | durch den ausgeschlossenen Weißdornweg |
| Im Westen: | durch die Westseite der eingeschlossenen Grundstücke 5605/351, 7412/123 |
| Im Süden: | durch die Südseite der eingeschlossenen Grundstücke 5605/351, 5605/42 und durch einen Teil des Flurstücks 5605/300 |
| Im Osten: | durch den ausgeschlossenen Fliederweg |

Folgende Flurstücke sind im Plangebiet enthalten: 5605/42, 5605/351, 7412/123 sowie Teile des Grundstücks 5605/300

Der Geltungsbereich ist ca. 1,44 ha groß. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Internetfassung

Bebauungsplanentwurf Nr.: 004 B
"Am Weißdornweg"

Grenze des Plangebiets

Stadtverwaltung Speyer
Abt. 520 Stadtplanung

Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereiches, ohne Maßstab

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist hier eine Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den überwiegenden Teil des Bereiches existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 004 „Westlich der Spaldinger Straße“, der hier ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,2 mit maxi-

Internetfassung

mal 15 Geschossen festsetzt und dessen überbaubare Fläche sich an den ehemaligen Gewo-Hochhäusern orientiert.

Im Bereich des südlichen Zugangs zum Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord“. Dieser Bebauungsplan sieht an der Stelle eine allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,1 vor. Der neue Bebauungsplan sieht an dieser Stelle, ähnlich der jetzigen Bestandssituation, einen Erschließungsweg flankiert von Garagen und Stellplätzen vor.

Eine Genehmigung der einzelnen Vorhaben gemäß der neuen städtebaulichen Konzeption auf dem Wege einer Befreiung von den Bebauungsplänen ist nicht möglich, da die Abweichung die Grundzüge der Planung sicherlich berührt.

Daher wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der zur Zeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen eine Änderung der Bebauungspläne auf der Grundlage des vorgelegten Planungskonzeptes erforderlich.

## 4. Ziel und Zweck der Planung

### 4.1 Ausgangssituation

Das Gebiet Speyer Nord liegt am nördlichen Stadtrand von Speyer ohne direkten Bezug zur Innenstadt. Es handelt sich um Siedlungserweiterungen aus den 1950er, 1970er und 1980er Jahren. Innerhalb des Gebietes befanden sich, im Besitz der Gewo, zwei 13-geschossige Hochhäuser, die in der Vergangenheit hinsichtlich des Städtebaus sehr kritisch betrachtetet wurden. Hinzu kam der sich zunehmend verschlechternde bauliche Zustand.

Internetfassung

Abbildung 3: Luftbild der 13-geschossigen Hochhäuser

Im Aufsichtrat der Gewo wurde im Jahr 2000 die Entscheidung getroffen, von der mit enormen Kosten verbundenen Sanierung der beiden Hochhäuser am Weißdornweg Nr. 3 und 5 abzusehen und diese stattdessen abzureißen.

Mit dem Abriss der Hochhäuser besteht die Möglichkeit das gesamte Gesicht der Siedlung zu verändern. Es steht nun die ca. 14.370 m² große, im Eigentum der Gewo befindliche, Grundstücksfläche für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung von Speyer-Nord zur Verfügung.

Die dadurch nötig und möglich gewordene städtebauliche Neuordnung, das größte Neubauvorhaben in der Siedlung in absehbarer Zeit, ist gleichzeitig eine Chance für das Quartier „Speyer Nord“.

Die Stadt Speyer ist mit dem Teilgebiet „Speyer Nord“ in das Bund-Länderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ aufgenommen worden.

Im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt“ in Speyer-Nord wurden durch eine Arbeitsgruppe aus Mitarbeitern der Gewo und Verwaltung sowie Bürgern, die sich mit der zukünftigen

Internetfassung

städtebaulichen Entwicklung des Geländes auseinander setzte, Lösungsansätze erörtert und Leitlinien festgelegt. Im einzelnen waren dies:

- die flächensparende Erschließung des Gebietes über Stichstraßen
- den Quartiersplatz in den Entwurf miteinzubeziehen
- die Schaffung eines Übergangs zwischen bestehenden unterschiedlichen Baustrukturen
- die Mischung aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern
- die Bildung einer Raumkante am Quartiersplatz
- die Bereitstellung von Räumen für Dienstleistung, Gastronomie und Einzelhandel
- die Bereitstellung von Räumen für „Kommunikation und Gemeinwesen“
- die Errichtung von Grün- und Wegeverknüpfungen zwischen öffentlichen und privaten Grünbereichen
- den Erhalt der Durchgängigkeit des Gebietes
- die Erzielung einer günstigen Flächenbilanz / Wirtschaftlichkeit

Die bereits thematisierte günstige Lage des Gebietes zu verschiedenen familienbezogenen Infrastruktureinrichtungen (Quartierszentrum mit Nahversorgung, Kindertagesstätte, Jugendtreff, Waldspielplatz mit ausgedehnten Grünflächen) macht das Gebiet insbesondere für junge Familien als Wohnstandort interessant.

Dem gemäß steht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes neben dem Ziel, das Gelände nach den definierten städtebaulichen Leitvorstellungen neu zu ordnen und in die gesamtstädtische Struktur zu integrieren, auch die Schaffung von Wohnraum für junge Familien im Vordergrund. Um diesen die Eigentumsbildung zu ermöglichen, hat man sich dazu entschlossen, das Gelände in Form einer kostengünstigen, energiesparenden und dennoch komfortablen Reihenhausbebauung zu bebauen.

Als Investor konnten die Gewo und die Stadt Speyer die Deutsche Reihenhaus AG, Kaiserslautern gewinnen. Seitens dieser wurde der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf vorgelegt, weiterhin übernimmt die Deutsche Reihenhaus AG die bauliche Entwicklung sowie die Vermarktung des Geländes.

Internetfassung

Der städtebauliche Entwurf basiert auf dem Konzept, welches durch die Arbeitsgruppe vorgelegt und dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag. Er berücksichtigt die aufgestellten Leitlinien.

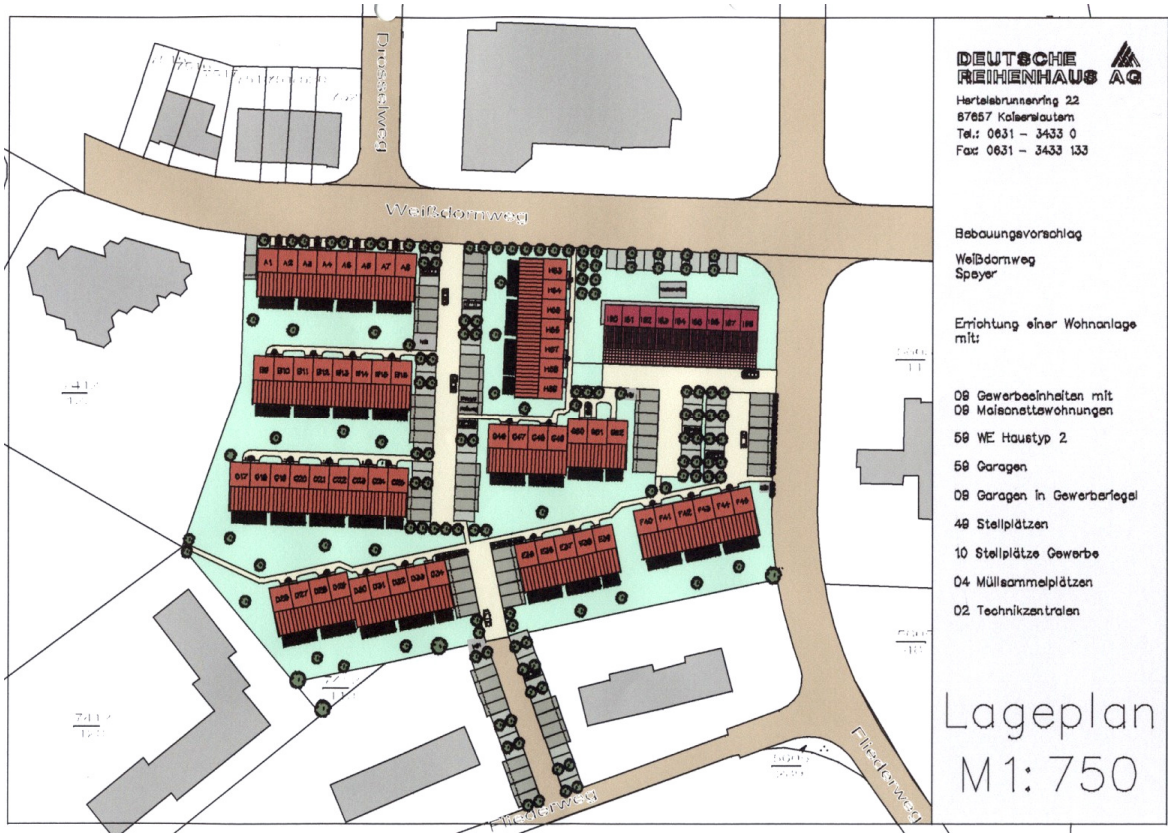


Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf der Deutschen Reihenhaus AG, unmaßstäbliche Abbildung

## 4.2 Zum Entwurf

### Nutzung

Generell ist eine allgemeine Wohnnutzung vorgesehen.

Der Entwurf sieht die Errichtung von insgesamt 59 Reihenhäusern sowie einer Zeile mit 9 Maisonettewohnungen und Flächen für Läden, Gastronomie und Gemeinschaftseinrichtungen vor. Die Reihenhäuser werden über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss verfügen. Die Wohnfläche beträgt jeweils 140 m². Jedes der Häuser verfügt über einen Garten in Südlage. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für ein Mittelhaus ca. 130 -140 m², für ein Reihenendhaus teilweise mehr als 200 m².

Als Kommunikationsbereich wurde an der Kreuzung „Weißdornweg/Fliederweg“ eine Platzsituation geschaffen.

Internetfassung

Das Gebäude am südlichen Platzrand ist dreigeschossig und bildet die Raumkante für den zukünftigen Quartiersplatz. Im Erdgeschoss soll es Flächen für Läden, Gastronomie oder Gemeinschaftseinrichtungen von ca. 300 m² beherbergen und in den darüber liegenden Geschossen sind 9 Maisonettewohnungen von je 70 m² zuzüglich Balkon geplant.

Künftig wird im Bereich am Quartiersplatz gemäß den erarbeiteten Leitlinien die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses (insbesondere Läden, Dienstleistungen) möglich sein. Darüber hinaus könnten ebenfalls im Bereich des Quartiersplatzes Räumlichkeiten für ein „Stadtteilbegegnungszentrum“ (z.B. Räume für die VHS, Bibliothek, Jugendcafe, Familientreff, Sprach-Schulungsräume, Kinderbetreuung oder Büros für einen Stadtteilmanager) angeboten werden.

**Erschließung und Stellplätze**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt überwiegend durch private Erschließungswege in Form von Stichstraßen, zum einen über einen Stich vom Weißdornweg und zum anderen über einen Stich ausgehend vom Fliederweg bzw. über den bestehenden Parkplatz am Fliederweg. Insgesamt wird dadurch die Fläche für die Erschließung minimiert. Weiterhin bringt dies den Vorteil mit sich, dass das Gebiet nicht mit Durchgangsverkehr belastet wird. Die Möglichkeit einer für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge notbefahrbaren Fußwegverbindung zwischen den beiden Stichstraßen wurde geprüft. Von seiten der Feuerwehr wurde deren Notwendigkeit jedoch verneint. Vorraussetzung sei jedoch die eindeutige Straßenbenennung damit die Rettungsfahrzeuge im Notfall den richtigen Weg einschlagen.

Die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über Fußwege. Dabei bilden die Wege gleichzeitig die rückwärtige Erschließung der Gärten der Wohnhäuser. Dieses System der Erschließung gewährleistet eine hohe Wohnruhe und Sicherheit, da die eigentlichen Wohnbereiche „autofrei“ sind.

Hinsichtlich der Fußwege ist die Durchgängigkeit des Gebietes von Nord nach Süd und von West nach Ost erhalten geblieben.

Das Konzept für den ruhenden Verkehr sieht vor, dass der Stellplatzbedarf hauptsächlich im Bereich der Stichstraßen und in der Stellplatzanlage am Fliederweg gedeckt wird. Weitere Stellplätze befinden sich im Bereich des Quartiersplatzes. Um monotone Garagenfronten zu vermeiden und eine Begrünung des Straßenraumes zu ermöglichen alternieren Stellplätze und Garagen. Insgesamt sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorgesehen,

Internetfassung

wobei jeweils eine Garage zugeordnet werden kann. Bei 68 Wohneinheiten wird ein Bedarf von 102 Stellplätze erforderlich, wobei 126 vorgesehen sind.

Folgende Stellplätze bzw. Garagen werden ausgewiesen:

Garagenhof an der Stichstraße ausgehend vom Weißdornweg:

23 Garagen

19 Stellplätze

Garagenhof an der Stichstraße ausgehend vom Fliederweg:

22 Garagen

15 Stellplätze

Stellplatzanlage am Fliederweg:

14 Garagen

14 Stellplätze

Stellplätze innerhalb des Gewerberiegels:

9 Garagen

Stellplätze am Quartiersplatz: 10 Stellplätze

zuzüglich einer Garage und eines Stellplatzes westlich von Gebäudegruppe A

Anzahl: 126 private Stellplätze

Bei einem Bedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ergibt sich insgesamt ein Überhang von 24 Stellplätzen im Plangebiet. Im Straßenbereich des Weißdornweges und des Fliederweges sind öffentliche Stellplätze vorhanden.

**Grün und Regenwasserversickerung**

Wie in den Leitlinien gefordert ist eine Verknüpfung von privatem und öffentlichem Grün durch eine Grün- und Wegeverbindung zwischen dem Waldspielplatz und dem Gebiet gewährleistet.

Ökologische Belange finden in dem Gebiet grundsätzlich Berücksichtigung. So sind die Gebäude zum überwiegenden Teil südorientiert. Sie sind mit einer hohen Wärmedämmung ausgestattet und verbrauchen wenig Energie.

Internetfassung

Die Versiegelung wird so gering wie möglich gehalten. Stichstraßen, Fußwege und Parkplätze werden aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt. Zum Bebauungsplan wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt. (vgl. Kapitel 6.2)

Parallel zum Bebauungsplan wurde vom Büro Laub, Kaiserslautern, ein landespflegerischer Begleitplan erstellt, welcher integrierter Bestandteil der Planung ist. (vgl. Kapitel 11)

Von der Errichtung eines Spielplatzes kann vor dem Hintergrund, dass sich der Waldspielplatz in unmittelbarer Nähe befindet, abgesehen werden. Dieser soll im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt – Speyer-Nord“ umgebaut sowie erweitert werden. Ebenfalls binnen des Projekts soziale Stadt werden innerhalb des Stadtteiles Speyer-Nord weitere Spielplätze ausgebaut bzw. aufgewertet werden.

## 5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 BauNVO festgesetzt. Dieser Gebietstyp wurde gewählt, da neben Wohngebäuden nach §4 Abs.2 Nr.1 BauNVO auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe regelmäßig zulässig sind. Die Zulässigkeit dieser Betriebe ist im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bebauung (Netto-Markt) im Bereich um den Quartiersplatz aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da hier ein Quartierszentrum entstehen soll. Aus diesem Grund sind auch die gemäß §4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung) für den Teilbereich B des Bebauungsplanes nach §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Die gemäß §4 Abs.3 Nrn.1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß §1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen, wegen ihrer Flächengröße und des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens, nicht in dieses überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehene Gebiet passen. Solche Betriebe sind von ihrer städtebaulichen Struktur her nicht mit den Bebauungsvorstellungen für das Gebiet „Am Weißdornweg“ vereinbar. Das Baugebiet soll in erster Linie der Deckung des Wohnraumbedarfs junger Familien in der Stadt Speyer dienen.

Internetfassung

Weiterhin würde die Einrichtung einer Tankstelle in unzumutbarer Weise Verkehr in das Gebiet hineinziehen, der nicht der Wohnnutzung zuzuordnen ist und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen, zumal die gewählte Bebauungskonzeption eine Autofreiheit der Wohnbereiche des neuen Quartiers gewährleisten soll.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt durch die Bestimmung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, der Trauf- und der Firsthöhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse.

Gemäß §17 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Nach §19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze inklusive ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu 50 von 100% überschritten werden.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude werden zwei Strukturbereiche unterschieden:

Für die Bereiche A wird eine Traufhöhe von maximal 6,50 m und eine Firsthöhe von maximal 11,00 m festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

Im Platzbereich (Teilbereich B) sollen 3 Vollgeschosse zulässig sein. Daher wird hier eine Traufhöhe von maximal 9,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt maximal 11,00 m. Diese Gebäude korrespondieren in der Höhe mit der Nachbarbebauung und bilden gleichzeitig eine Raumkante für den Quartiersplatz.

Um die im Gebäude integrierten Garagen verwirklichen zu können und gleichzeitig sicher zu stellen, dass sich das Gebäude auch in Zukunft nicht wesentlich vergrößert, hat man im Teilbereich B zwei Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer unterschiedliche Geschossigkeiten zulässig sind. So sind im nördlichen, dem Platz zugewandten Bereich 3 Vollgeschosse zulässig, während im südlichen Bereich des Baufensters lediglich 1 Vollgeschoss zulässig ist.

Internetfassung

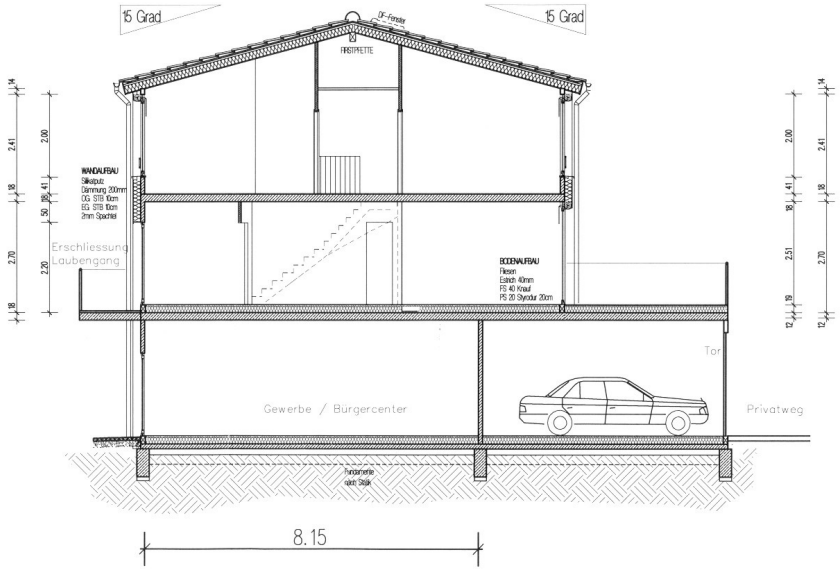


Abbildung 5: Schnitt durch Gebäude des Teilbereiches B, Quelle: Deutsche Reihenhaus AG, ohne Maßstab

Die Traufhöhe ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche und der Schnittkante zwischen Außenfläche der Wand und der Dachhaut zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche in der Gebäudemitte.

Die Firsthöhe ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche und dem Dachfirst zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche in der Gebäudemitte.

### 5.3 Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Baulinien werden festgesetzt, um zum Quartiersplatz hin ein einheitliches Erscheinungsbild durch Baufluchten zu gewährleisten.

Die im Teilbereich B festgesetzte Baulinie darf gemäß §23 Abs.2 BauNVO durch einen das Gebäude erschließenden Laubengang um 1,50 m überschritten werden.

Weiterhin werden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten, werden Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO festgesetzten Flächen nicht zugelassen.

### 5.4 Bauweise

Nach §22 Abs.1 BauNVO wird für das ganze Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Internetfassung

### 5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Beim Entwurf des Erschließungssystems wurde besonderer Wert auf einen möglichst geringen Flächenbedarf gelegt. Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt durch private Stichstraßen. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt über private Wege, die den Wohngebäuden nördlich vorgelagert sind.

Der Quartiersplatz soll als reiner Fußgängerbereich ausgestaltet werden. Die Platzfläche soll der Öffentlichkeit zugänglich sein. Da auf eine einheitliche Gestaltung des Platzes Wert gelegt wird, ist vorgesehen die private Grundstücksfläche der angrenzenden Gebäude gestalterisch in die Platzfläche mit einzubeziehen.

### 5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Um die geforderte Durchgängigkeit des Gebietes für die Öffentlichkeit zu erhalten und ein Anliefern sowie eine Versorgung der einzelnen Gebäude zu ermöglichen, werden sämtliche Stichstraßen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Speyer für Strom-, Gas- und Wasserleitungen belegt.

Um die Durchgängigkeit des Gebietes von Ost nach West zu gewährleisten, wird auch für den Wohnweg im Süden des Plangebietes ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

### 5.7 Landespflegerische Festsetzungen

Grünordnerische Maßnahmen ergeben sich aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag. (vgl. Kap. 11) In diesem erfolgt auch die Begründung der einzelnen Maßnahmen.

### 5.8 Flächenbilanz

Für das gesamte Plangebiet wurde nachfolgende Flächenbilanz erstellt:

| | | |
|---|---|---|
| **1. Grundstücksfläche (brutto):** | **14366 qm** | **100,00 %** |
| **2. Wohnbauland (netto)** | | |
| 2.1 Baugrundstücke (inklusive private Wohnwege) | 11069 qm | |
| 2.2. Stellplätze | 730 qm | |
| 2.3 Garagen | 1055 qm | |

Internetfassung

| | | |
|---|---|---|
| 2.4 Müllsammelplätze | 62 qm | |
| **Nettowohnbauland ca.** | **12259 qm** | **85,00 %** |

**3. Erschließungsflächen**

| | | |
|---|---|---|
| 3.1 Erschließungs- und Wohnwege (in Planzeichnung private Verkehrsfläche) | 1123 qm | |
| 3.2 Platzfläche (in Planzeichnung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) | 870 qm | |
| 3.3 Nahwärmestation / sonstige Nebengebäude | 62 qm | |
| **Erschließung gesamt ca.** | **2055 qm** | **14,00 %** |
| **4. Private Grünflächen** | **52 qm** | **1,00 %** |

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Speyer vorgesehen.

Die Trafostation auf dem Quartierplatz kann aus Kostengründen derzeit nicht versetzt werden. Sollte jedoch zukünftig ein Versetzten möglich oder notwendig sein, so sieht der Bebauungsplan einen Ersatzstandort an der Ostseite des Platzes vor.

### 6.1 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der Wohnanlage erfolgt über eine Nahwärmestationen die mit Erdgas betrieben wird. Die benötigte Wärmemenge wird mittels Umwälzpumpe zu den einzelnen Hausgruppen verteilt.

Aufgrund der sehr guten Wärmedämmung und der winddichten Ausführung, haben die Gebäude einen sehr geringen Wärmebedarf.

### 6.2 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Sammler des Weißdornweges bzw. in den östlich des Plangebietes verlaufenden Sammler des Fliederweges eingeleitet.

Internetfassung

Bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung hat die Deutsche Reihenhaus AG ein Vorkonzept eingereicht, welches sich wie folgt gestaltet:

Die hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung für den Raum Karlsruhe – Speyer, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg und dem Ministerium für Umwelt und Gesundheit Rheinland – Pfalz, weist für das zu bebauende Wohngebiet einen Flurabstand des oberen Grundwassers von > 2 bis 3 m aus.

Von Grund-, Schicht- bzw. Stauwasser ist nicht auszugehen. Gleichwohl sind zeitweilige Schichtwasserzutritte bzw. Vernässungen nicht prinzipiell auszuschließen.

Als Berechnungsgrundlage wurde der Durchlässigkeitswert $k_f$ [m/s] von $10^{-4}$ als mittlerer Wert angesetzt.

Um eine größtmögliche Versickerung zu erzielen, soll sich die Versiegelung der Verkehrsflächen so gering wie möglich gestalten.

Sämtliche Straßen und Wege werden mit wasserdurchlässigem Material befestigt. Ebenso sieht man vor, die Kfz-Stellplätze mit Rasengittersteinen zu gestalten oder mit ähnlich wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zu pflastern.
Das auf den Dachflächen der Wohngebäude anfallende Niederschlagswasser wird durch Regenfallleitungen einzelnen in den Gartenflächen angeordneten Versickerungsmulden zugeführt. Hierbei wird ein grobkörniger Anteil an Schotter mit einem Filterfließ und einer Drainageleitung verwendet um eine großflächige Einleitung zu gewährleisten. Das Volumen der Mulden ist für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis bemessen. Die Garagen sollen ebenfalls teilweise in diese Mulden entwässert werden.

Die Sickermulden erhalten einen Notüberlauf in die bestehenden Regenwasserkanäle im Weißdornweg und im Fliederweg.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung nicht ersetzen.

Für die Hausgruppen H und I ist eine Versickerung nicht durchführbar. Im Frontbereich der Gebäude ist innerhalb der städtebaulichen Konzeption an der Kreuzung Weißdornweg/Fliederweg eine Platzsituation angedacht. Im Erdgeschoss des Gebäudes am südlichen Platzrand sollen Flächen für Läden, Gastronomie oder Gemeinschaftseinrichtungen entstehen. Als Kommunikationsbereich ist dieser Teilbereich des Gebietes bewusst städtisch gestaltet worden. Die angestrebte Nutzung des Quartiersplatzes macht die Anordnung von Versickerungsflächen in diesem Bereich undenkbar. Darüber hinaus ist eine

Internetfassung

Versickerung in diesem Teilbereich nicht möglich, da hier die Hauptversorgungsleitungen Strom der Stadtwerke eingebracht sind. In den rückwärtigen Bereichen der Hausgruppen ist eine Ausführung von Versickerungsmulden angesichts der geringen Grundstücksgrößen und des niedrigen Grünflächenanteils kaum möglich. Derzeit erscheint eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Fliederweg vorstellbar.

Mit den vorstehenden Maßnahmen wird eine Regenversickerung von 65 – 70 % der gesamten versiegelten Fläche erreicht.

Weitere Details sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Der Bebauungsplan steht weiteren Maßnahmen nicht entgegen.

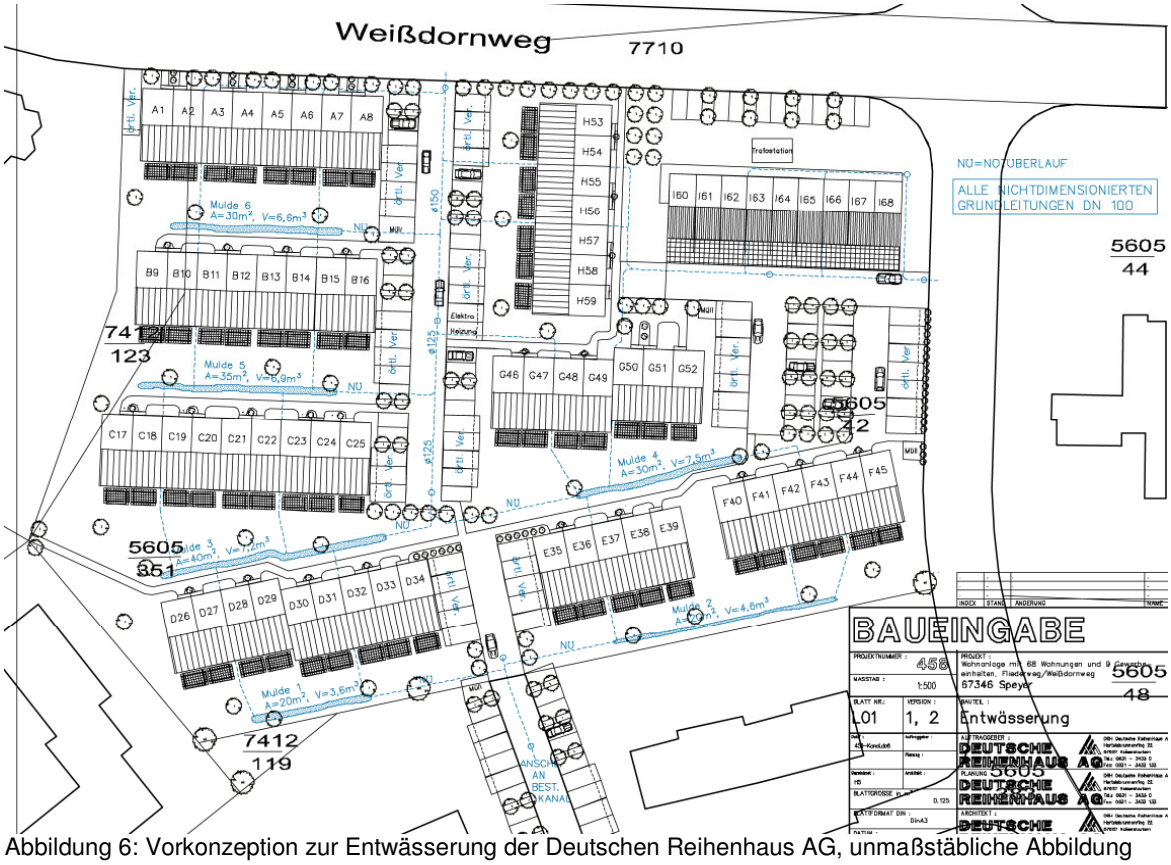

Abbildung 6: Vorkonzeption zur Entwässerung der Deutschen Reihenhaus AG, unmaßstäbliche Abbildung

## 7. Immissionsschutz

Im Hinblick darauf, dass im Plangebiet schon vorher eine Wohnnutzung mit 138 Wohneinheiten vorhanden war und die Stellplätze in Tiefgaragen, deren Zufahrten im Weißdornweg und Fliederweg lagen, organisiert waren, wird sich das Verkehrsaufkommen deutlich verringern. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Die Orientierungswerte der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau), welche für das Wohngebiet tags 55 dB (A) und nachts (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) 45 dB (A) betra-

Internetfassung

gen, werden voraussichtlich nicht überschritten. Besondere Schallschutzvorkehrungen sind daher auch in diesem Bereich nicht erforderlich.

## 8. Bodenschutz

Angesichts der Tatsache, dass das Gelände bereits in den vergangenen Jahren eine Wohnnutzung beherbergte, ist mit Schadstoffbelastungen oder etwaigen Altlasten innerhalb des Plangebietes nicht zu rechnen.

## 9. Denkmalschutz

Zu schützende Baudenkmale entsprechend dem DSchPflG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege werden in den Hinweisen (vgl. textliche Festsetzungen) entsprechend berücksichtigt.

## 10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Es wird eine Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz erfolgen.

## 11. Landespflegerische Belange

Grundsätzlich wird eine Kompensation der Versiegelung im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich, da bereits der vorrangehende Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 zuließ. Gegenüber dem alten Bebauungsplan findet, rein rechtlich, keine Mehrversiegelung statt. Zu berücksichtigen ist dagegen die Wiederherstellung eines mit der ursprünglichen Situation vergleichbaren Grüncharakters im neuen Wohngebiet. Die Durchgrünung wird insbesondere durch planerische Festsetzung nach §9 (1) Nr. 25 BauGB sichergestellt.

Die grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan beruhen auf dem vom Büro Laub im Oktober 2003 erstellten Landespflegerischen Planungsbeitrag, der der Begründung beigelegt ist.

Die erforderlichen Maßnahmen aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag sind vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert worden.

Internetfassung

Die Maßnahmen gestalten sich dabei wie folgt:

| Auswirkung | Umfang | Landespflegerische Maßnahme | Umfang |
|---|---|---|---|
| Verlust markanter Einzelbäume | 66 Stück | **M1** Erhalt von Gehölzbestand | 8 Stück, Baumhecke |
| | | **M2** Begrünung der nicht überbaubaren/nicht überbauten Flächen<br>Anpflanzung von Sträuchern auf 20% der Fläche<br>Ferner Je 2 Wohneinheiten 1 Laubbaum-Hochstamm | Sträucher rd. 1.200 m²<br>Bäume 34 Sck. |
| | | **M3** Anpflanzung strauchreicher Gehölze entlang der südöstlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze | rd. 350 m² |
| | | **M4** Anpflanzung von Laubbäumen<br>- im Bereich der PKW-Stellplätze (M4a)<br>- im Platzbereich bei Häusergruppe I 60 – I 68 (M4b) | 25 Stück<br>14 Stück |
| | | **M5** Fassadenbegrünung an Garagen | |
| Überbauung GRZ 0,6 insgesamt<br><br>Beeinträchtigung Bodenwasserhaushalt durch Versiegelung | 8.640 m² | **M6** Anlage begrünter Versickerungs- bzw. Rückhaltemulden zur Förderung der natürlichen Versickerung und Verdunstung | Umfang gemäß Entwässerungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG |
| | | **M7** Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie der Platzsituation | Reduzierung im Mittel um 25% |

Abbildung 7: Tabellarische Gegenüberstellung von Auswirkungen und landespflegerischen Maßnahmen, erstellt vom Büro Laub, Kaiserslautern

Internetfassung