



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 008**  
„Speyer Nord II – Neufassung“  
der Stadt Speyer

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

**Internetfassung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan “Speyer – Nord II – Neufassungsplan”

## **1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2191)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307)

## **2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet:**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die Grundstücke Pl.-Nrn. 5605/168, 5605/139, 5605/16, 5605/55, 5605/300, 5605/299, 5605/288, 5605/234 und 5605/231 sowie die Spaldinger Straße Pl.-Nr. 5610/56 jeweils einschließlich und den Nußbaumweg Pl.-Nr. 5658/2, ausschließlich.

Im Osten: Durch die Waldseer Straße (L 534) Pl.-Nr. 5654/1, das Grundstück Pl.-Nr. 4583/6 einschließlich, den Haselweg Pl.-Nr. 4884/32 sowie den Stöckelgraben Pl.-Nr. 4685 jeweils ausschließlich.

Im Süden: Durch die Tullastraße Pl.-Nr. 4580/10, die Grundstücke Pl.-Nr. 4580/11, 4580/15, 4580/20 jeweils einschließlich sowie das Grundstück Pl.-Nr. 4574/6 ausschließlich.

Im Westen: Durch die Landwehrstraße Pl.-Nr. 5697/41 und das Grundstück Pl.-Nr. 5675/23 ausschließlich sowie die Schifferstadter Straße (L 454) Pl.-Nr. 5667/10 einschließlich.

Der Planbereich ist überwiegend bebaut. Aufgrund der gegebenen Grundstücksstrukturen lassen sich jedoch noch wünschenswerte bauliche Verdichtungen erreichen.

## **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Bebauungsplangebiet umfasst den südlichen Teil der Speyerer Vorstadtsiedlung, deren älteste Teile seit dem Jahr 1926 entstanden sind.

Dem gemäß ist die Baustruktur östlich der Spaldinger Straße durch großflächige Grundstücke und relativ geringe bauliche Ausnutzung bestimmt. Bauliche Verdichtungen in diesem Bereich sind in den vergangenen Jahren bereits erfolgt, weitere bauliche Ver-

**Internetfassung**

dichtungen sollen mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden.

Die bauliche Struktur westlich der Spaldinger Straße ist von einer mehrgeschossigen Bebauung bestimmt. Diese Geschossbauten sind auf großflächigen Grundstücken errichtet und lassen sich aufgrund der verfügbaren Flächen erweitern. Das gleiche gilt für die angrenzende Reihenhausbebauung im Süden.

Im Süden des Plangebietes befindet sich neben dem sogenannten Akazienwäldchen eine brachliegende Freifläche, die durch die Neugestaltung des Verkehrsknotenpunktes „Am Wartturm“ und die damit verbundene Neuführung der Spaldinger Straße entstanden ist. Diese Freifläche bietet sich aus städtebaulichen Gründen für eine Bebauung mit umschließender Begrünung an. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah dort eine mehrgeschossige Wohnbebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes vor.

Auf dieser Fläche soll nunmehr ein Baumarkt mit Gartencenter mit insgesamt 6 500 qm Verkaufsfläche entstehen.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird das Vorhaben unproblematisch gesehen. Dies insbesondere auch, nachdem der vom gleichen Bauträger in unmittelbarer Nachbarschaft betriebene Baumarkt mit ca. 2 500 qm Verkaufsfläche aufgegeben wird.

Die Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter“ erfolgt aufgrund dessen, dass sich die Zulassung eines allgemeinen sortimentsbeliebigen Verbrauchermarktes im dortigen Bereich nachteilig auf die städtebauliche Entwicklungs- u. Infrastrukturauslastung des Stadtinnenbereiches auswirken würde.

#### **4. Erläuterungen zum Planinhalt**

##### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Situation ist im Planbereich bereits durch die vorhandene Bebauung klar definiert. Im Gebiet östlich der Spaldinger Straße lässt der Bebauungsplan die Möglichkeit zu, die relativ großen zweigeschossig bebauten Grundstücke zusätzlich im Rahmen der vorgegebenen überbaubaren Flächen zu bebauen. Der westliche Teil des Plangebietes ist geprägt von den vorhandenen Geschossbauten im Norden und der zweigeschossigen Reihenhausbebauung im südlichen Teil. Auch hier sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit vor im Bereich der Geschossbauten sowie der Reihenhausbebauung bauliche Verdichtungen durch Erweiterungsbauten zu erreichen.

Eine besondere Bedeutung kommt der Bebauung der bisherigen Freifläche zwischen Schifferstadter- und Spaldinger Straße zu.

Aufgrund der besonderen Lage im Stadteingangsbereich werden an die Gestaltung des vorgesehenen Baumarktes mit Gartencenter erhöhte Anforderungen gestellt. Wesentliche Vorgabe ist auch die Forderung nach weitestgehendem Erhalt des angrenzenden Akazienwäldchens.

Die Zu- und Abfahrt für den geplanten Baumarkt soll von der Schifferstadter Straße her erfolgen, um eine zusätzliche Verkehrsbelastung zu vermeiden. Die zunehmende Verkehrsbelastung im Bereich des Verkehrsknotens am Wartturm war auch Anlass, auf die im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbebauung zu verzichten.

#### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgenommen ist eine Teilfläche im südlichen Planbereich, die als Sondergebiet entsprechend § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter“ ausgewiesen wurde.

Das zugelassene Maß der baulichen Ausnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes entspricht den in § 17 BauNVO genannten Werte.

Innerhalb des Sondergebietes wurde eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Gleichzeitig mit diesen Festsetzungen erfolgte eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 6 500 qm.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird das Vorhaben in der vorgesehenen Größenordnung im dortigen Bereich unproblematisch gesehen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl mit dem Ausnutzungsfaktor 0,6 lässt sowohl die Realisierung der vorgesehenen Verkaufsfläche zu, schafft jedoch auch gleichzeitig die Voraussetzung für die Erhaltung von entsprechenden Freiraumflächen bzw. Grünflächen.

#### **4.3 Äußere Gestaltung**

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung östl. der Spaldinger Str. wird erforderlich, die zusätzliche Neubebauung der ursprünglichen Siedlungsdoppelhausbebauung nach Form, Material und Farbe anzupassen.

Im Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes erfordert die stadträumliche Situation besondere gestalterische Vorgaben, um das geplante Vorhaben einzubinden

in ein qualitativ anspruchsvolles städtebauliches Erscheinungsbild.

#### **4.4 Grünflächen / Freiräume**

Innerhalb des Plangebietes dominieren zwei wesentliche Grünbereiche. Es sind dies das sogenannte Akazienwäldchen östlich angrenzend an das ausgewiesene Sondergebiet sowie das sogenannte Birkenwäldchen zwischen Spaldinger Straße und Waldseer Straße. Diese Waldflächen prägen das städtebauliche Gesamtbild und müssen insofern weitestgehend erhalten werden.

Der gesamte westliche Planbereich ist sehr stark durchsetzt mit vorhandenem Waldbestand und verleiht dem Gebiet den Charakter einer Waldstadt. Dieser Charakter soll auch zukünftig erhalten bleiben.

Parallel zur Spaldinger Straße ist ein ca. 25 m breiter Grünstreifen vorhanden, der eine Pufferzone zwischen Straße und den Wohngebäuden darstellt und gleichzeitig Spiel- und Bolzplätze darstellt.

Im Bereich der Schifferstadter Straße ist bereits ein „Grüner Vorraum“ zu den bestehenden Geschossbauten vorhanden. Diese Eingrünung soll sich bis in das südlich angrenzende Sondergebiet hinein fortsetzen.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen entsprechend § 17 LPfIG getroffen.

#### **4.5 Erschließung**

Das Erschließungsnetz ist im dortigen Bereich bereits vorhanden. Die Hauptanbindung des gepl. Baumarktes wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch den zu erwartenden Verkehr von der Schifferstadter Straße her vorgesehen.

Damit entfällt eine verstärkte Belastung der Spaldinger Straße und des dortigen Verkehrsknotens. Die Ausbildung des Zu- und Abfahrtsbereiches an der Schifferstadter Straße wird im Rahmen einer Detailplanung geregelt.

#### **4.6 Öffentlicher Nahverkehr**

Der gesamte Planbereich ist durch die Buslinien des Stadtverkehrs bereits sehr gut versorgt.

#### **4.7 Kfz-Abstellplätze**

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der vorhandenen Straßenräume verfügbar. Private Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet nicht besonders ausgewiesen.

Sie dürfen zur Erhaltung entsprechender Begrünungsräume nicht in die rückwärtigen Grundstücksbereiche orientiert werden, sondern sind in begrenztem Umfang entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

Im Bereich des Sondergebietes erfordert die besondere Nutzung eine hohe Zahl von Kfz-Abstellplätzen. Zur Einbindung dieses Parkplatzes in die Umgebung muss dieser mit entsprechenden Bäumen bepflanzt werden.

#### **4.8 Ver- und Entsorgungsanlagen**

sind im dortigen Gebiet bereits vorhanden. Zusätzlich notwendige Leitungen sowie Entfernung bzw. Umlegung vorhandener Leitungen im Bereich des Sondergebietes gehen zu Lasten des Bauträgers.

#### **5. Immissionsschutz**

Immissionsbelastungen sind im Bereich der Bebauung an der Schifferstadter Straße durch den Straßenverkehr bereits gegeben, wenngleich die vorhandene Bebauung durch einen 25 m breiten Grünstreifen von der Verkehrsstraße entfernt ist. Im Rahmen von angekündigten Maßnahmen, die durch Bund und Land finanziert werden soll, besteht gegebenenfalls die Möglichkeit die Situation durch passive Schallschutzmaßnahmen zu verbessern.

Zur Abschirmung des Wohngebietes gegen mögliche Belastungen durch den Parkplatz im Bereich des Sondergebietes ist ein modellierter und bepflanzter Erdwall vorgesehen.

#### **6. Altlasten**

In dem Planbereich befinden sich nach den vorliegenden Erkenntnissen keine altlastenverdächtige Gebiete. Vorsorglich sind jedoch durch den Bauträger des Baumarktes Bodenproben durchzuführen.

#### **7. Denkmalschutz**

Zu schützende Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **8. Planungsrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits Inhalt eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Mit Inkrafttreten des Neufassungsplanes wird der bisherige Bebauungsplan aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan

des Jahres 1985 entwickelt. Lediglich im Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes geht der Neufassungsplan mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, der dort eine gemischte Baufläche ausweist, nicht konform. Aus diesem Grunde erfolgte mit der Aufstellung dieses Planes gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, der Ausweisung einer Sonderbaufläche anstelle der gemischten Baufläche (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) für den Bereich zwischen Schifferstadter- u. Spaldinger Straße.

#### **9. Kosten**

Kosten entstehen der Stadt Speyer durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht, nachdem sowohl die Kosten für die Umgestaltung der Schifferstadter Straße im Zu- bzw. Abfahrtsbereich zum geplanten Baumarkt als auch die Schaffung des begrünten Erdwalles zum Wohngebiet hin von dem Bauträger zu übernehmen sind.

#### **10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Entsprechende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

#### **11. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist in der Anlage beigefügt. Über diese Umweltverträglichkeitsprüfung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.04.1989 beraten. Das Ergebnis der dort getroffenen Abwägung der verschiedenen Belange ist in den Bebauungsplan bereits eingeflossen.