



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 012A
„Alte Speyerer Weide – Neufassung –
Teilbebauungsplan I“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

Inhalt

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Ziele und Zwecke der Planung	2
4. Erläuterungen zum Planinhalt	3
4.1 Städtebauliche Struktur	3
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Überbaubare Flächen	4
4.4 Größe der Baugrundstücke / Bauweise /Höhe baulicher Anlagen	5
4.5 Äußere Gestaltung	5
4.6 Grünflächen / Freiräume	5
4.7 Erschließung / Ver- und Entsorgung	6
4.8 Öffentlicher Personennahverkehr	7
5. Immissionsschutz	7
6. Altlasten	8
7. Denkmalschutz	8
8. Planungsrecht	8
9. Kosten	9
10. Bodenordnende Maßnahmen	9
11. Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrages	9
12. Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichregelungen	11

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "Alte Speyerer Weide - Neufassung - Teilbebauungsplan I"

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994, BGBl. I S. 3486)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 06.08.1993, BGBl. I S. 1458)

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 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

Landespflegegesetz (LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert am 14.06.1994, GVBl. S. 280)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11, zuletzt geändert am 05.04.1995, GVBl. S. 69)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, zuletzt geändert am 12.03.1996, GVBl. S. 152)

2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Im Norden: Durch eine Teilfläche des Grundstücks Plan-Nr. 4687, von der nördlichen Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4684/31 in östliche Richtung bis zum eingeschlossenen Grundstück Plan-Nr. 4841/18 (Schlangenhühlgraben).

Im Osten: Durch einen Teil der östlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4841/18 (Schlangenhühlgraben), in südlicher Richtung bis zur südöstlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4758.

Internetfassung

Durch eine Teilfläche des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4754 (Wirtschaftsweg) bis zur Südostgrenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4753.

Durch die östliche Grenze des Grundstücks Plan-Nr. 4705/4 (Nachtweidegraben) in südlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4696/11.

Im Süden: Durch einen Teil der südlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4699/16, durch die südliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4695/1, eine Teilfläche der Tullastraße (Plan-Nr. 4868/13), die südliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4701/20, die südliche und ein Teil der westlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4701/29.

Durch einen Teil der östlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4702 (Kleingärten) sowie die südliche Grenze des gleichen Grundstücks bis zur westlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4685/2 (Stöckelgraben).

Im Westen: Durch einen Teil der westlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4685/2 (Stöckelgraben) - von der südwestlichen Grenze der Kleingartenanlage in nördlicher Richtung bis zur Tullastraße, Plan-Nr. 4580/10 -, durch eine Teilfläche der Tullastraße Plan-Nr. 4580/10 sowie einen Teil der westlichen Grenze der Plan-Nr. 4682 (Stöckelgraben) - von der Tullastraße bis zur nördlichen Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4684/31.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Raumstrukturelles Gesamtziel ist es, das bestehende Gewerbegebiet um die Auestraße zu erweitern, zu arrondieren sowie in seiner Attraktivität funktional wie gestalterisch zu verbessern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um sowohl die stetig gewachsene Nachfrage nach Gewerbeflächen für Klein- und Mittelbetriebe zu befriedigen als auch eine geordnete und städtebaulich vertretbare Entwicklung des Gewerbebestandes nördlich der Auestraße gewährleisten zu können. Ein weiteres Ziel dieses Bebauungs-

plans ist es, die Grün- und Naherholungszonen des Außenbereichs mit den innenstadt-nahen Grün- und Freiflächen weitmöglichst zu vernetzen.

Des weiteren sollen verkehrliche Fragen im Zusammenhang mit den Gewerbeansiedlungen an der Auestraße beantwortet und eine neue Entlastungsstrecke zwischen Auestraße und Waldseer Straße geschaffen werden.

Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes wird somit erforderlich zur Steuerung künftiger baulicher Aktivitäten, zur Festschreibung von städtebaulichen und gestalterischen Zielvorstellungen sowie von Maßnahmen zur Grünordnung.

Durch die vielfältigen städtebaulichen Strukturen und neuen Entwicklungspotentiale im Gesamtgebiet wird aus verfahrenstechnischer Sicht die vorgezogene Bearbeitung dieses Teilbereiches aus dem Gesamtbebauungsplangebiet „Alte Speyerer Weide“ erforderlich, um für diesen Teil eine zügige Umsetzung der Planungsziele zu gewährleisten.

4. Erläuterungen zum Planinhalt

4.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist in seiner derzeitigen Struktur geprägt von höchst unterschiedlichen Nutzungen.

Flächenmäßig und landschaftlich dominierend sind die Gehölzstrukturen nördlich der geplanten Tullastraße, die es zu erhalten gilt.

Einen erheblichen Flächenanteil nehmen die landwirtschaftlichen Flächen im östlichen und nordwestlichen Plangebiet ein. Parzellierte Grünflächen mit baulichen Anlagen befinden sich im südwestlichen Teilbereich als Kleingartenanlage und auf dem Gelände eines Kleintierzuchtverein, auf dem ebenfalls kleinteilige bauliche Strukturen vorherrschend sind.

Gewerbliche Strukturen mit zum Teil großvolumigen Gebäuden entwickeln sich ansatzweise entlang der Tullastraße im südlichen Plangebiet.

Entsprechend den vorgenannten Zielen strebt der Bebauungsplan folgende städtebauliche Gesamtstrukturen an:

1. Ausweisung neuer Gewerbeflächen, die den Bestand räumlich wie funktional sinnvoll ergänzen und den standortbedingten Gegebenheiten besonders Rechnung tragen.
2. Erhaltung der bestehenden Gehölzstrukturen im nordöstlichen Teilbereich

- unter Einbeziehung der naturräumlichen Zielvorgaben.
3. Gestalterische Einbettung der bestehenden und neuen Gewerbestruktur in einen naturräumlich geprägten Stadtrand.
 4. Ergänzung des Erschließungssystems durch die neue Verkehrsspanne „Tullastraße“, als Entlastungsstrecke für den Straßenzug Auestraße /Wormser Landstraße.
 5. Verbesserung und Vernetzung der Grünraumstrukturen unter ökologische sowie naherholungsspezifischen Aspekten.
 6. Erhaltung und planungsrechtliche Fortschreibung der Kleingärten und der ausschließlichen Vereinsflächennutzung am Stöckelgraben.
 7. Schaffung eines signifikanten Grünleitsystems entlang der neuen Haupteerschließung „Tullastraße“.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird festgesetzt als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO.

Entlang des Stöckelgrabens werden die bestehenden Kleingärten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ebenso festgeschrieben wie die Nutzung des Vereinsgeländes für Kleintierzucht.

Da in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind und weitere Ansiedlungen dieser Art negative Folgen für die Versorgungsfunktion der Innenstadt nach sich ziehen würden, werden großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 qm in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

In den Gewerbegebieten sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, aber ausschließlich in die rückwärtigen, zum Teil gesondert ausgewiesenen Grundstücksbereiche zu orientieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für die einzelnen Baugebiete jeweils festgesetzt. In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ). Die Maße der baulichen Nutzung sind als jeweilige Obergrenze festgesetzt.

Ein großer Teil des Plangebiets wird als Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, ein weiterer Teil verbleibt wie bisher in der landwirtschaftlichen Nutzung.

4.3 Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen. Diese Regelung wird getroffen, um den Versiegelungsgrad im Plangebiet aus ökologischer Sicht auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Für die in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnbauten werden teilweise eigene überbaubare Flächen ausgewiesen, um einen städtebaulich harmonischen Übergang zwischen Grün- und Freibereichen vor allem am Siedlungsrand und bebauter Ortslage zu schaffen.

4.4 Größe der Baugrundstücke / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen

Die Baugrundstücke in den Gewerbegebieten dürfen eine Mindestgröße von 1 500 m² nicht unterschreiten.

Diese Festsetzung wird getroffen, um einerseits Mindestanforderungen an gewerblich nutzbare Grundstücke zu erfüllen und andererseits städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Ausnahmen von dieser Regelung können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan in den einzelnen Teilbereichen die offene Bauweise jeweils festgesetzt - im nördlicheren und östlichen Bereich, der die zukünftige bauliche Weiterentwicklung und den Ortsrand formulieren soll, vor allem, um im Übergangsbereich zum Ortsrand hin städtebaulich überdimensionierte Einzelbaukörper zu vermeiden.

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen als jeweiliges Maximum bestimmt. Dies ist erforderlich, um sowohl den städtebaulichen Ansprüchen an eine höhenmäßig weitgehend einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen im

Plangebiet als auch auf die besonderen städtebaulichen Anforderungen an einen harmonischen Übergang von bebauter Ortslage zur freien Landschaft hin Rechnung zu tragen. Ausnahmen von diesen jeweiligen Begrenzungen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

4.5 Äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan beinhaltet wenige gestalterische Festsetzungen als Rahmenbedingungen, um den künftigen Bauvorhaben ein qualitativ anspruchsvolles städtebauliches Erscheinungsbild zu geben und den Anforderungen an eine moderne Gewerbebauarchitektur zu entsprechen.

Gesamtziel der städtebaulichen Entwicklung ist u. a. auch die gestalterische Aufwertung des Gewerbebestandes Auestraße und der neuen Tullastraße.

4.6 Grünflächen / Freiräume

Das Plangebiet ist gekennzeichnet von sehr unterschiedlichen Grün- und Freibereichen. Im Norden und Nordosten, am Übergangsbereich zum Naherholungsgebiet, bestehen großräumige Gehölzstrukturen, die teilweise bis an das südliche Ende des Bebauungsplangebiet hineinreichen. Entlang des Stöckelgrabens und des Nachtweidegrabens entwickelten sich zusammenhängende Bachrandbepflanzungen.

Im Nordwesten bildet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche den Übergang von Gewerbe zur freien Landschaft. Der bisher gewerblich genutzte Teil nördlich der Tullahalle ist entlang der Kleingartenanlage mit einer Randbegrünung versehen.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen und über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG abschließend entschieden.

Über die gründerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbindlich. Dabei verfolgt die Planung die Zielsetzung, dass in den, die Bauflächen umgebenden Grünzonen und Landschaftsräumen wesentliche ökologische Funktionen erfüllt werden:

- im Landschaftsboden und Wasserhaushalt unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Lage in der Altaue
- auentypischer Biotopkomplexe unter Aufbau eines Biotopverbundsystems zur Vernetzung von Reliktbiotopen der Auenlandschaft
- der Vernetzung von siedlungsgebundenen Biotopen und Biotopen des Siedlungsrandes
- des Klimaausgleiches in Bezug auf die Kernstadt von Speyer
- eines stadtbezogenen Grün- und Freiflächensystems für die Wohnungsnaherholung und Verknüpfung mit der Erholungslandschaft der nördlich gelegenen Rheinaue

4.7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die neu geplante Querspange „Tullastraße“, die als Entlastungsstrecke die Waldseer Straße mit der Auestraße verbindet.

Im südöstlichen Bereich stellt eine Erschließungsstraße die Verbindung zur Straße „Am Rübsamenwühl“ mit einem dort gelegenen Einkaufszentrum her.

Diese beiden Erschließungsstraßen übernehmen nach den Vorgaben eines Verkehrsgutachtens für das Gesamtgebiet „Auestraße“ eine Entlastungsfunktion, vor allem für den westlichen Teil der Auestraße sowie den Kreuzungsbereich mit der Wormser Landstraße.

Die Tullastraße dient gleichzeitig der Verbesserung der Erschließung des Naherholungsgebietes „Steinhäuserwühlsee“.

Im Hinblick auf eine bessere Verknüpfung der Innenstadt mit den Naherholungsgebieten sieht der Bebauungsplan ein begleitendes Rad- und Fußwegenetz in Nord-Süd-Richtung vor. Entlang des Stöckelgrabens, der Kleingartenanlage „Im Neudeck“ und der geplanten Tullastraße sind entsprechende Rad- und Fußwegeverbindungen eingeplant.

Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nicht von den Erschließungsstraßen aus direkt einzeln angefahren werden können. Dies wird festgesetzt, um ein- und ausparkende Kraftfahrzeuge nicht jeweils zu einem Hindernis für den fließen-

den Verkehr werden zu lassen und damit die Entlastungsfunktion der Tullastraße in Frage zu stellen.

Ausnahmen sind nur im Bereich der als „Sackgasse“ angrenzenden Planstraße im nordwestlichen Teil des Plangebietes in besonders zu begründenden Fällen möglich.

Neben den verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen sind ebenfalls entsprechende ver- und entsorgungstechnische Infrastrukturmaßnahmen vorzunehmen, um die Erschließung der neu eingeplanten Gewerbegrundstücke gewährleisten zu können.

Entsprechend den Vorgaben des novellierten Landeswassergesetzes sind im Bebauungsplan Flächen vorgesehen für die Aufnahme bzw. Rückhaltung von anlagebedingt abfließendem Oberflächenwasser. Diese sollen die Funktionen des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung sowie der Wasserrückhaltung miteinander verknüpfen.

4.8 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Teilbebauungsplangebiet ist derzeit durch Buslinien des Stadtverkehrs lediglich tangential an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Eine Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist durch den Träger des Busverkehrs - die Verkehrsbetriebe Speyer GmbH - bereits vorgesehen. Geplant ist eine Busverbindung über die Tullastraße im 30-Minuten-Takt.

5. Immissionsschutz

Immissionsbelastungen durch erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind in diesem Teilbebauungsplangebiet nicht vorhanden. Die Ausweisung der neuen gewerblichen Bauflächen wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht insgesamt als unproblematisch eingeschätzt, da die im Westen und Süden des Plangebiets anschließenden Bereiche ebenfalls Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO sind. Durch die im östlichen und nördlichen Teil des Plangebiets großflächig ausgewiesenen grünräumlichen Strukturen wird zudem eine ausreichende „Pufferzone“ zum Naherholungsbereich „Steinhäuserwühl“ geschaffen.

Die verkehrliche Belastung der neu eingeplanten Erschließungsstraße durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist nach den Aussagen des Verkehrsgutachtens für den Gesamtbereich als unproblematisch einzuschätzen, da hier Gewerbenutzung anliegt und somit Wohnbereiche nicht betroffen sind.

6. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Standort der ehemaligen Mülldeponie „Alte Speyerer Weide“. Dieser Bereich ist im Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz als Altablagerungen Nr. 318.00000-209 und -211 erfasst. Dort wurden bis in 70er Jahre Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall abgelagert.

Im Jahr 1991 beauftragte die Stadt Speyer ein geotechnisches Fachbüro mit der grundlegenden Datenerhebung und Erarbeitung eines Konzeptes zur Erkundung und Überwachung der Ablagerungsfläche. Auf dieser Grundlage erfolgten in den Jahren 1992 und 1993 in zwei Schritten die entsprechenden Bodenerkundungen und Untersuchungen zur Deponiegas- und Grundwassersituation. Die Ergebnisse der o. g. Untersuchungen sind in den Gutachten vom 10.12.1992 (Untersuchungsstufe 1) und 26.01.1995 (Untersuchungsstufe 2) dokumentiert und bewertet. Im Verlauf des Jahres 1995 kamen weitere Erkundungs- und Überwachungsmaßnahmen hinzu, wobei insbesondere die Forderungen der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Berücksichtigung fanden.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse mussten Teilbereiche des Plangebiets aus der ursprünglich vorgesehenen baulichen, gewerblichen Nutzung herausgenommen werden. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung - Obere Abfallbehörde - wird somit der in Teilbereichen vorgesehenen Nutzung der ehemaligen Ablagerungsfläche als Gewerbegebiet Rechnung getragen.

Gemäß Stellungnahme der Oberen Abfallbehörde vom Frühjahr 1996 bestehen hinsichtlich der geplanten gewerblichen Nutzung in den randlichen Bereichen der ehemaligen Ablagerungsfläche sowie für den Bau der geplanten Straßentrassen keine Bedenken. Die unter „Hinweise“ dargestellten Auflagen sind jedoch zu beachten.

Die Obere Abfallbehörde stellt in ihrer Stellungnahme vom 21.08.1997 dar, dass aufgrund der noch ausstehenden Untersuchungen (auf Teilflächen Boden und Gesamtbereich Grundwasser) eine endgültige altlastenrechtliche Bewertung noch nicht möglich ist.

Bei der Fläche des Asphaltmischwerkes handelt es sich vermutlich um einen altlastenverdächtigen Altstandort im Sinne des § 25 Abs. 3 LAbfWAG. Gemäß Erhebungsbogen ist er auch Teil der Ablagerung -209. Die Flächen der registrierten Altablagerungen (-209, -211) bleiben vorläufig als altlastenverdächtig eingestuft.

7. Denkmalschutz

Zu schützende Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8. Planungsrecht

Dieser Teilbebauungsplan ist ein Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplangebietes „Alte Speyerer Weide“. Dieser Gesamtbebauungsplan ist am 01.02.1973 rechtskräftig geworden.

Um für diesen Teil des Gesamtplangebietes eine zügige Umsetzung der Planungsziele zu gewährleisten, hat der Stadtrat die Aufstellung eines Neufassungsplanes, Teilbebauungsplan I beschlossen.

Dieser Teilbebauungsplan ersetzt somit die Festsetzungen des ursprünglichen Gesamtbebauungsplan für den betreffenden Bereich.

Der vorliegende Teilbebauungsplanentwurf orientiert sich in seinen Grundzügen am Flächennutzungsplan der Stadt Speyer aus dem Jahre 1985, der für dieses Gebiet überwiegend eine gewerbliche Nutzung darstellt. In Teilbereichen können jedoch einzelne Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes aufgrund der Standortgegebenheiten nicht weiterverfolgt werden, so dass eine Modifizierung erforderlich wird. Die teilweise Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und die vorgeschriebenen naturschutzrechtlichen Maßnahmen erfordern geringfügige Änderungen des Flächennutzungsplanes. Dies erfolgt mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, die der Stadtrat durch Beschluss am 16.07.1992 auf den Weg gebracht hat. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in Bearbeitung.

9. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen Gesamtkosten in Höhe von 8,5 Mio. DM, davon zu Lasten der Stadt Speyer ca. 2,3 Mio. DM. Die Restsumme wird aus erwarteten Zuschüssen für die Tullastraße nach GVFG und FAG sowie aus Erschließungsbeiträgen bzw. Erstattungsbeiträgen gemäß § 8 a BNatSchG finanziert.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Der überwiegende Teil der gewerblich zu nutzenden Grundstücke ist im Eigentum der Stadt Speyer. Lediglich einige Grundstücke im südöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Dort sind jedoch nur geringfügige Grundstücksveränderungen notwendig, um die Ziele des Bebauungsplans umsetzen zu können.

Ein Bodenordnungsverfahren ist deshalb nicht vorgesehen.

11. Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrages

Zusammenfassende Eingriffsbewertung:

Durch den Straßenbau sowie die gewerbliche Entwicklung im Bereich der "Alten Speyerer Weide" werden neben angeschütteten Flächen insbesondere naturnahe Böden der Altaue in einer Größenordnung von ca. 4,45 ha überbaut und beansprucht.

Der Haupteingriff in den Naturhaushalt besteht im Verlust und der Beeinträchtigung der Funktionen naturnaher Böden wie Schutz- und Retentionsfunktion, der Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes durch Versiegelung, dem Verlust von Standortpotentialen für die Entwicklung von autotypischen Biotopkomplexen, dem Verlust von Gehölzbeständen sowie der Überbauung und Versiegelung klimatisch wirksamer Flächen.

Bei der Abwägung der Belange sowie der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen war insbesondere zu berücksichtigen, dass die Flächen des Plangebietes randlich in einem im Landesentwicklungsprogramm dargestellten Bereich für den Freiraumschutz sowie in einem Kernraum des Arten- und Biotopschutzes liegen.

Eine alternative Anordnung der Erschließung sowie der Bauflächen scheidet jedoch aus, da einmal der Trassenverlauf der Tullastraße als Verbindung zur Auestraße nicht ausschließlich auf angeschütteten Bereichen angeordnet werden kann und eine Bebauung weiter Teile des ehemaligen Deponiegeländes aufgrund vorhandener "Altablagerungen" ausscheidet.

Über die Belange des Naturschutzes hinaus war im Bereich nördlich der Auestraße insbesondere die stadtbedeutsame Funktion der Landschaft für die wohnungsnaher Erholung zu würdigen.

Entsprechend der hieraus resultierenden Zielsetzung der Entwicklung und Ausgestaltung von Grünzügen und Landschaftsräumen erfolgten städtebauliche Regelungen zur baulichen Dichte auf einem Streifen von 20 m entlang des Stöckelgrabens sowie des östlichen Baugebietsrandes.

Mit der baulichen Entwicklung ist die Inanspruchnahme und der Funktionsverlust wesentlicher stadtklimatisch wirksamer Flächen und Strukturen verbunden, der als nachhaltig und erheblich eingestuft werden muss.

Als Kompensation i. S. des Wasser- und Klimaschutzes wurden, der hohen Bedeutung der in Anspruch genommenen Flächen im landschaftlichen Gefüge der Altaue nördlich von Speyer entsprechend, umfangreiche Entwicklungen weitflächiger, bodenfeuchter Partien im Umfeld der Bauflächen vorgesehen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen gesichert. Die Maße dienen den Zielen des Freiraum-, des Klima- und Wasserschutzes sowie der Entwicklung autotypischer Biotopkomplexe und der Gestaltung eines charakteristischen Landschaftsbildes.

Zur Vermeidung negativer stadtklimatischer Bedingungen sind Bepflanzungen und Dachbegrünungen vorzunehmen.

Es ist erkennbar, dass durch die Entwicklung von Wiesenbiotopkomplexen mit unterstützenden raumbildenden Pflanzungen eine Stützung aller durch die Maßnahmen beeinträchtigten Funktionen erfolgen kann.

12. Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage des § 8 a BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt und durch die Gemeinde durchgeführt. Der Anteil an Ersatzmaßnahmen, der durch Eingriffe aufgrund gemeindlicher Erschließungsanlagen verursacht wird, ist im Bebauungsplan als Sammelersatzmaßnahme den jeweils gesondert gekennzeichneten Bereichen Ö 1, Ö 5 und Ö 8 zugeordnet. Alle anderen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme den sonstigen eingriffsverursachenden Bereichen zugeordnet.

Grundlage dieser Regelung ist die Satzung der Stadt Speyer zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 8 a BNatSchG vom 20.12.1994.