



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 013S
„Schlangenhühl Süd -
Teilbebauungsplan“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung



Begründung

Inhalt

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Ziele und Zwecke der Planung	2
4. Erläuterungen zum Planinhalt	2
4.1 Städtebauliche Struktur	2
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
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	9
9. Kosten	9
10. Bodenordnende Maßnahmen	9
11. Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrages	9
12. Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichregelungen	9

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Teilbebauungsplan “Schlangenhühl - Süd”

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)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159, zuletzt geändert am 05.10.1990, GVBl. S. 277)

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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: Durch die westliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4843/9, die nördliche und westliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4493/5, einen Teil der östlichen Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 1924/97 (Industriegleis)

- Im Süden: Durch die nördliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4422/1 (Ziegelofenweg).
- Im Osten: Durch einen Teil der östlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4380/18 (Franz-Kirrmeier-Straße), die nördliche Grenze der ausgeschlossenen Grundstücke Plan-Nrn. 4888/6 und 4887/10, einen Teil der nördlichen und die westlichen Grenzen des ausgeschlossenen Grundstücks mit der Plan-Nr. 4887/11 sowie die nördliche Straßenbegrenzungslinie der neu eingeplanten Erschließungsstraße.
- Im Norden: Durch die nördliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4843/9, einen Teil der südlichen Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4870/2, die südliche Begrenzungslinie des ausgeschlossenen Kreisverkehrsplatzes, einen weiteren Teil der südlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Plan-Nr. 4870/2 sowie die südlichen Grenzen der ausgeschlossenen Grundstücke Plan-Nrn. 4881/7, 4893/4 und 4380/16.

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 Gesamtbebauungsplans wurde erforderlich, um sowohl die stetig gewachsene Nachfrage nach Gewerbeflächen unterschiedlichster Größen zu befriedigen als auch eine geordnete und städtebaulich vertretbare Entwicklung des Gewerbebestandes Auestraße gewährleisten zu können. Ein weiteres Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die Grün- und Naherholungszonen des Außenbereichs mit den innenstadtnahen Grün- und Freiflächen weitmöglichst zu vernetzen. Des Weiteren sollen verkehrliche Fragen im Zusammenhang mit den Gewerbeansiedlungen an der Auestraße beantwortet und neue Verkehrsverbindungen im Plangebiet bezeichnet 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.

Aufgrund eingetretener verfahrenstechnischer Verzögerungen wurde es erforderlich, das ursprüngliche Gesamtplangebiet in zwei Teilbereiche aufzuspalten.

4. Erläuterungen zum Planinhalt

4.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist in seiner städtebaulichen Struktur derzeit geprägt durch die unterschiedlichsten Ansprüche von Gewerbebetrieben: großflächige und großvolumige Einzelbaukörper finden sich ebenso wie kleinteilige, sehr differenziert genutzte Gewerbegrundstücke mit vereinzelt Wohnbauten. Unterschiedliche Grundstücksgrößen und Flächenansprüche unterstreichen den städtebaulich zum Teil sehr differenzierten Charakter des Plangebiets.

Begrenzt werden im Plangebiet "Süd" die derzeitigen gewerblichen Nutzungen von Landwirtschaftsflächen südlich der Auestraße sowie dem geschützten Landschaftsbestandteil "Schlangenhühl" am westlichen Rand des Plangebiets. Vor allem der Übergang in die freie

Landschaft wirkt aufgrund fehlender Eingrünung und Abrundung recht krass, so dass sich der Ortsrand relativ diffus darstellt.

Entsprechend den oben erläuterten Zielen strebt der Bebauungsplan folgende städtebauliche Gesamtstruktur an:

1. Ausweisung neuer Gewerbeflächen, die den Bestand räumlich wie funktional sinnvoll ergänzen und unterschiedlichen Nutzungsansprüchen Rechnung tragen.
2. Formulierung eines definitiven Siedlungsrandes mit entsprechenden begleitenden Eingrünungsmaßnahmen.
3. Gestalterische Aufwertung des Bestandes sowie Formulierung von Gestaltungszielen im Kontext mit einer modernen, gewerbe-adäquaten Architektursprache.
4. Ergänzung des Erschließungsnetzes, eingepasst in den Bestand und abgestimmt auf künftige Weiterentwicklungen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets.
5. Verbesserung und Vernetzung der Grünraumstrukturen unter ökologischen wie naherholungsspezifischen Aspekten.

Ausgeklammert aus dem Plangebiet ist im östlichen Bereich der sogenannte "Industrie Hof", eine ehemalige Celluloid-Fabrik, die Anfang der 70er Jahre aufgelassen wurde. Die unterschiedlichen Gebäudekomplexe innerhalb dieses Areals sind seitdem von kleineren Gewerbebetrieben (Kfz-Reparaturwerkstätten, Installationsbetriebe etc.) genutzt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet "Süd" wird zum größten Teil festgesetzt als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO.

Außerdem wird ein kleiner Bereich als Sondergebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet in der Größenordnung von ca. 7 300 m² soll einen Textilfachmarkt mit ca. 1 500 m², welcher aus Platzkapazitätsgründen von der Innenstadt (ca. 800 m² Verkaufsfläche) an diesen Standort auslagern möchte, aufnehmen.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird ein bestehendes Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ergänzt.

Da im Nachbarschaftsbereich des Bebauungsplangebietes bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind und weitere Ansiedlungen nachteilige Folgen für die Versorgungsfunktion der Innenstadt nach sich ziehen würden, werden weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe sowohl im Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird nur in besonders begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen und nur dann, wenn die Betriebe eine Verkaufsfläche von jeweils nicht mehr als maximal 750 m² aufweisen und nur nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß der den planungsrechtlichen Festsetzungen beigefügten Liste führen. Randsortimente müssen der Ergänzung der Hauptsortimente dienen und dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.

Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Das gleiche gilt sinn-

gemäß für ein bereits im Rahmen einer früheren Bauvoranfrage positiv beschiedenes Vorhaben zur Errichtung eines SB-Marktes mit ca. 700 m² Verkaufsfläche Ecke Auestraße / Franz-Kirrmeier-Straße im Anschluss an den bestehenden Auslieferungslagerbetrieb eines Lebensmittel-Grossisten. Erweiterungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe können nur noch in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

Das im nordöstlichen Teil des Plangebiets “Süd” ausgewiesene Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO dient der Bestandsfestschreibung eines bestehenden Auslieferungslagerbetriebes.

Für künftige Nutzungsänderungen werden jedoch Festsetzungen getroffen, um Anlagen auszuschließen, die erhebliche Luftverunreinigungen einschließlich Geruchsbelästigungen für die Umgebung verursachen können. Dies ist erforderlich, um den Ansprüchen des nördlich des Plangebiets gelegenen Naherholungsbereiches vorbeugend Rechnung zu tragen.

Im Gewerbegebiet an der westlichen Plangebietsgrenze in unmittelbarer Nachbarschaft zum geschützten Landschaftsbestandteil “Schlangenhühl” sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, aber ausschließlich in rückwärtigen Grundstücksbereiche zu orientieren.

Um nachbarliche Probleme des Immissionsschutzes weitgehend minimieren zu können, werden in diesem Plangebiet südlich der Auestraße in den Gewerbegebieten bzw. im Industriegebiet keine Wohnungen zugelassen - mit Ausnahme des zum “Schlangenhühl” hin orientierten Gewerbegebiets westlich der neuen Erschließungsstraße.

Ein im südlichen Teil des Plangebiets vorgesehene Gewerbegebiet, unmittelbar an natur-schutzbezogene Ausgleichsflächen angrenzend, beinhaltet ausschließlich die Nutzung als Lagerplatz. Die Fläche wurde im Vorfeld des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens vom benachbarten Gewerbebetrieb (Bauunternehmung) als Lagerplatz beantragt und von den zuständigen Gremien der Stadt Speyer mit den Auflagen bewilligt, die in diesem Bebauungsplan festgeschrieben werden.

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 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), im Industriegebiet anstelle der GFZ durch die ausgewiesene Baumassenzahl (BMZ). Die Maße der baulichen Nutzung sind als jeweilige Obergrenze festgesetzt. Überschreitungen der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl - auch nur in geringfügigem Umfang - werden nicht zugelassen. Diese Regelung ist vorgesehen, um den Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein wirtschaftlich wie ökologisch vertretbares Maß zu beschränken.

4.3 Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Flächen können 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. Vorhandene Gebäude außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen genießen Bestandschutz und können erhalten werden. Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen bleiben zukünftig jedoch ausgeschlossen.

Für die im Gewerbegebiet, entlang des landschaftsgeschützten Bestandteils “Schlangenhühl”, ausnahmsweise zulässigen Wohnbauten werden jeweils eigene überbaubare Flä-

chen ausgewiesen, um einen städtebaulich harmonischen Übergang zwischen Grün- und Freibereichen am Siedlungsrand und bebauter Ortslage zu schaffen.

4.4 Größe der Baugrundstücke / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen

Die Baugrundstücke in den Gewerbegebieten und im Industriegebiet dürfen eine Mindestgröße von 1.500 m² nicht unterschreiten. Bestehende Baugrundstücke mit geringerer Größe genießen Bestandsschutz. Künftige Veränderungen auf der Grundlage des zweiten Abschnitts des Baugesetzbuches, die eine weitere Verringerung der Grundstücksgröße bedeuten würden, sind nicht zulässig. Ausnahmen von diesen Regelungen sind nur in besonders begründeten Einzelfällen möglich. Diese Festsetzungen werden getroffen, um einerseits Mindestanforderungen an gewerblich nutzbare Grundstücke zu erfüllen und andererseits städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan in den Misch- und einzelnen Gewerbegebieten die offene Bauweise festgesetzt. Diese Regelung wird getroffen, um vor allem 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 Rechnung zu tragen als auch auf besondere Blickbeziehungen von Norden in Richtung Dom bzw. die Innenstadt-Silhouette Rücksicht zu nehmen. Ausnahmen von diesen jeweiligen Begrenzungen können nur in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Im Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als jeweilige maximale Obergrenze festgesetzt. Eine Überschreitung wird nicht zugelassen, um mögliche Ergänzungsbauten dem Bestand städtebaulich anzupassen.

4.5 Äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen, um den künftigen Bauvorhaben ein qualitativ anspruchsvolles städtebauliches Erscheinungsbild zu geben und den Anforderungen an eine moderne Gewerbebau-Architektur zu entsprechen. Gesamtziel der städtebaulichen Entwicklung ist u.a. auch die gestalterische Aufwertung des Gewerbestandortes Austraße.

4.6 Grünflächen / Freiräume:

Das Plangebiet "Süd" ist gekennzeichnet von sehr unterschiedlichen Grün- und Freibereichen. Im Norden und Nordosten bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

An den geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) "Schlangenwühl" am westlichen Rand des Plangebiets "Süd" grenzen ebenfalls intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen an, zum Teil durchsetzt mit kleineren Brachflächen.

Der baulich bereits genutzte Teil des Plangebiets ist größtenteils gekennzeichnet durch großflächig versiegelte Grundstücke. Zum Großteil dienen die versiegelten Teilflächen als Lagerplätze für die Gewerbebetriebe. Der Grünanteil bzw. unversiegelte Bereich auf den Gewerbegrundstücken ist sehr gering.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen gemäß § 17 LPflG sowie § 9 BauGB getroffen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu verringern und

- a) eine ökologisch sinnvolle Vernetzung der außenräumlichen Grünstrukturen mit den innenstadtnahen Grün- und Freiräumen zu erreichen,
- b) die im naturschutzrechtlichen Sinne erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets auszuweisen,
- c) den Siedlungsrand eindeutig zu definieren sowie die baulichen Anlagen des Plangebiets quantitativ und qualitativ zur freien Landschaft hin ausreichend einzugrünen,
- d) einen gestalterisch und funktional harmonischen Übergang von den gewerblich genutzten Grundstücken vor allem zum geschützten Landschaftsbestandteil "Schlangenhühl" zu schaffen,
- e) die Grünstrukturen begleitende, zusätzliche Wegeverbindungen von der Innenstadt in die nördlichen Naherholungsbereiche realisieren zu können,
- f) auf den neu zu bebauenden Grundstücken einen ökologisch und wirtschaftlich vertretbaren Versiegelungsgrad zu erreichen.

4.7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Erschließungsnetz im Gesamtplangebiet wird bestimmt von der Auestraße und Franz-Kirrmeier-Straße, die Teil des Ringstraßen-Systems innerhalb des Stadtgebietes sind und stadtteilverbindende Funktion übernehmen. An diese Verkehrshauptachsen angebunden sind die eingeplanten Erschließungsstraßen, wobei der Planbereich "Süd" eine neue Verbindung (Erschließungsachse) von der Auestraße durch das künftige Gewerbegebiet nach Südosten zur Franz-Kirrmeier-Straße erhält. Diese neue Verbindungsstraße soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden, wobei die als Abschluss des 1. Bauabschnittes vorgesehene Wendepalte nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme wieder entfernt und in die benachbarten Grünflächen integriert werden soll.

Ein verkehrstechnisches Gutachten belegt, dass die Auestraße zur Zeit sowohl verkehrstechnische als auch gestalterische Mängel aufweist und sich eine Umgestaltung dergestalt empfiehlt, dass ein langsamer, aber kontinuierlicher Verkehrsfluss erreicht wird. Unter anderem ist eine Neuaufteilung des Straßenquerschnittes zur Schaffung zusätzlicher Verkehrsflächen für abbiegende Verkehre und Fußgänger erforderlich.

Eine grundsätzliche Neuansbindung an das Straßennetz ist für die Auestraße jedoch ebenso entbehrlich wie eine zusätzliche Umgehung.

Prognostiziert wird eine Verkehrsbelastung der Auestraße von maximal 16 000 Kfz / 24 Std. bis zum Jahr 2005.

Eine solche Verkehrsbelastung ist auf der Auestraße mit ihren Knotenpunkten laut Gutachten ohne weiteres abwickelbar, wenn die verkehrstechnische Überplanung entsprechend sichergestellt ist. Dem wird durch die im Bebauungsplan vorgesehene und zwischenzeitlich bereits erfolgte Ausbildung eines Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Auestraße/Am Rübsamenwühl Rechnung getragen.

Die vom Gutachter empfohlene Umgestaltung des vorhandenen Straßenraumes wird im

Gesamtbebauungsplan durch eine entsprechende Dimensionierung der Verkehrsflächen berücksichtigt. Die detaillierte Straßenplanung, die sowohl die verkehrstechnischen Rahmenbedingungen beachtet als auch auf eine qualitätsvolle Gestaltung abzielt, ist nicht Inhalt dieses Planes.

Den gutachterlichen Empfehlungen folgend werden jedoch Festsetzungen getroffen, die der angestrebten verkehrlichen Problembewältigung entsprechend Folge leisten. So wird festgesetzt, dass entlang der Auestraße keine zusätzlichen Ein- oder Ausfahrten der Gewerbegrundstücke entstehen dürfen. Die direkte verkehrliche Anbindung der neu auszuweisenden Gewerbe- und Industriebetriebe muss daher über die neu eingeplanten Nebenerschließungsstraßen erfolgen. Ebenso dürfen Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken nicht direkt einzeln von den Erschließungsstraßen her anfahrbar sein.

Die Ergänzung und Vernetzung des Fuß- und Radwegenetzes ist - zum Teil grünflächenbegleitend - ebenso vorgesehen, vor allem im Hinblick auf eine bessere Verknüpfung der Innenstadt mit den nördlich des Plangebietes gelegenen Naherholungsbereichen.

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

4.8 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gesamtplangebiet ist durch Buslinien des Stadtverkehrs lediglich tangential an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist durch den Träger des Busverkehrs - die Stadtwerke GmbH - angestrebt.

5. Immissionsschutz

Immissionsbelastungen durch erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet "Süd" nicht vorhanden. Der im östlichen Teil des Plangebiets vorhandene Industriebetrieb - Auslieferungslager eines Lebensmittel-Grossisten - ist aufgrund seiner Warenumschlag-Funktion mit ca. 40 LKW lediglich als Emittent von Verkehrslärmbelastungen einzustufen.

Die verkehrliche Höherbelastung des Straßenzuges Auestraße durch die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens ist laut Verkehrsgutachten als unproblematisch einzuschätzen, da hier Gewerbenutzung anliegt, somit Wohnbereiche nicht betroffen sind.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um Anlagen auszuschließen, die erhebliche Luftverunreinigungen einschließlich Geruchsbelästigungen für die Umgebung verursachen können.

Dies ist erforderlich, um sowohl evtl. neu anzusiedelnde Betriebe im Industriegebiet in den immissionsbezogenen Charakter des Plangebiets einzufügen als auch den Ansprüchen des nördlich des Plangebiets gelegenen Naherholungsgebietes vorbeugend Rechnung zu tragen.

6. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes “Schlangenwühl” der Stadt Speyer sind drei Altablagereungsstellen erfasst.

Untergrundverunreinigungen im Bereich der Grundstücke Pl.-Nr. 4888/8 und 4888/15 wurden im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen beseitigt. Hinsichtlich des Grundwassers wird geklärt, ob dort diesbezüglich Handlungsbedarf besteht.

Entsprechend den Vorgaben der Bezirksregierung/Obere Abfallbehörde wurden die Altablagereungsbereiche durch ein Fachbüro untersucht.

Für die Altablagereungsfläche Nr. 31800000-218 (Plan-Nr. 4424/5) wurden Untersuchungen erstellt, die aber von seiten der Oberen Abfallbehörde noch nicht abschließend geprüft wurden. Bis dahin bleibt die Fläche als altlastenverdächtig eingestuft.

Die Altablagereungsstelle Nr. 31800000-259 auf dem Flurstück Plan-Nrn. 4424/4 und 4424/5 wird als nicht altlastenverdächtig eingestuft, wird jedoch mit diesem Vermerk im Altlastenkataster weitergeführt.

Bei sämtlichen Eingriffen sind die unter Hinweise Ziffer 11 genannten Standardauflagen zu beachten.

Es wird beabsichtigt, die Einstufung der Altablagereungsstelle Nr. 31800000-247 auf dem Flurstück Plan-Nr. 4874/2 als Altlast vorzunehmen. Die Fläche wird in das künftige Altlastenkataster von Rheinland-Pfalz aufgenommen. Die Eigentümergeinschaft hat mit Schreiben vom 13.03.1997 gegenüber der Aufsichtsbehörde erklärt, dass ein qualifiziertes Büro mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes sowie mit der Beaufsichtigung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragt wird. Weiterhin wurde erklärt, dass die Eigentümergeinschaft für sich und Ihre Rechtsnachfolger die Entsorgung der Altlasten vornehmen wird. Vorgesehen ist, die Entsorgungsmaßnahmen im Rahmen der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

Eine Nutzung des Areals ist erst nach erfolgter Sanierung und Bestätigung des Sanierungserfolges durch die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz und das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft möglich.

7. Denkmalschutz

Zu schützende Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8. Planungsrecht

Für den größten Teil des Plangebiets “Süd” bestand bisher noch kein Bebauungsplan. Im südlichen Bereich des Plangebiets bis zur südlichen Grenze der Grundstücke mit den Plan-Nrn. 4431, 4432, 4433, 4434 und 4435 sowie 4843/9 - ersetzt der Bebauungsplan den Inhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Im Sterngarten“ vom 09.03.1970, für den der Stadtrat am 11.12.1981 die Aufstellung eines Neufassungsplans beschlossen hat.

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 diesen Bebauungsplan entstehen der Stadt Speyer keine Kosten, da die Erschließung des Plangebiets „Süd“ gemäß § 124 BauGB einem privaten Dritten übertragen werden soll.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse bei den Grundstücken südlich der Austraße erfordern keine bodenordnende Maßnahmen.

11. Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrages

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des geplanten Eingriffs ist durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes erreichbar. - Dies trifft auch zu, nachdem in Teilbereichen des Bebauungsplans, nach Fertigstellung des landespflegerischen Planungsbeitrags, ein Flächentausch von Gewerbeflächen und Ersatzflächen (im naturschutzrechtlichen Sinne) vorgenommen wurde. - Ausgenommen hiervon sind prinzipiell nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung von Flächen.

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 der Ersatzmaßnahmen, der durch Eingriffe aufgrund Erschließungsanlagen verursacht wird, ist im Bebauungsplan als Sammelersatzmaßnahme den jeweils gesondert gekennzeichneten Bereichen zugeordnet. Diese Sammelersatzmaßnahme ist im Südwesten des Plangebiets „Süd“ ausgewiesen. Alle anderen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme den sonstigen eingriffsverursachenden Bereichen zugeordnet und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Grundlage dieser Regelung ist die Satzung der Stadt Speyer zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG vom 20.12.1994.