



Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 016 A**

"Östliches Erlichgebiet –
Änderungsplanung Waldstraße"
der Stadt Speyer

INHALT

A. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Ehrlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“	4
I. Rechtsgrundlagen	4
II. Gutachten	5
III. Verfahren	6
1. Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	6
2. Aufstellungsbeschluss / Bebauungsplanverfahren	6
3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	7
IV. Grundlagen	9
1. Planungsgrundlagen	9
2. Lage, Größe, Bestandssituation des Plangebiets	9
V. Vorgaben übergeordneter Planungen und Überlagerung mit anderen Satzungen	11
1. Regionaler Raumordnungsplan	11
2. Flächennutzungsplan	11
3. Bebauungsplan	13
VI. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	15
1. Entwässerung	15
2. Boden und Baugrund	15
3. Verkehrsgutachten	16
4. Lärmgutachten	16
5. Klimagutachten	17
6. Verschattungsstudie	18
7. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	18
8. Sonstiges	18
VII. Darlegungen zum Städtebaulichen Konzept	19
1. Städtebauliche Zielvorgaben	19
2. Erläuterung der Planung	19
VIII. Begründung der Festsetzungen	22
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	22
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
1.2. Maß der baulichen Nutzung	22
1.3. Bauweise sowie überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	25
1.4. Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	25
1.5. Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	25
1.6. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)	26
1.7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes i.V.m. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	26
1.8. Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	27
1.9. Bedingte Festsetzung	27
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	29
IX. Wesentliche Auswirkungen der Planung	30
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	30

1.1.Nutzungen	30
1.2.Schallschutz	30
1.3.Altlasten	30
1.4.Radonvorsorge	31
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	31
3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	31
4. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	32
5. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB).....	32
6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	34
7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	34
X. Planverwirklichung.....	36
1. Grundbesitz und Bodenordnung	36
2. Kosten der Bauleitplanung	36
3. Vorhaben	36
4. Verwirklichung	36
B. Vorhaben- und Erschließungsplan (Hinweis: informelle Planung / Begleitplanung).....	38
C. Freiflächengestaltungsplan (Hinweis: informelle Planung / Begleitplanung)	43
D. Anpassung des Flächennutzungsplans	44

A. BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 016 A „ÖSTLICHES EHRlichGEBIET – ÄNDERUNGSPLANUNG WALDSTRASSE“

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP) vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550)

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert und § 35a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. März 2023 (GVBl. S. 71).

II. GUTACHTEN

Orientierende Untersuchung

(Bericht 1 und Bericht 2 – RT Consult GmbH, Mannheim) – Stand vom 15.08.2019 und
(Stellungnahme Nr. 1) – Stand vom 14.09.2021

Ingenieurgeologische Vorerkundung

(Einstufung von Aushubmaterial aus dem Bauvorhaben und ingenieurgeologische Vorerkundung –
Töniges GmbH) – Stand vom 16.10.2017

Verkehrsgutachten

(Verkehrsgutachten - Willaredt Ingenieure, Sinsheim) – Stand vom 08.2019 und Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten vom 11.09.2020

Geräuschemissionsprognose

(Prognose der Außenlärmbelastung – von Rekowski und Partner mbB, Weinheim) – Stand vom 13.09.2022

Klimagutachten

(Klimagutachten zum Bauvorhaben „Waldstraße“ in Speyer – ÖKOPLANA, Mannheim) – Stand vom 03.06.2019

Naturschutzfachliche Voruntersuchung

(Fachbeitrag Naturschutz/ Naturschutzfachliche Voruntersuchung zum Bauvorhaben „Projektentwicklung Waldstraße Speyer“ in Speyer - Plessing, Heidelberg) –Stand vom 26.10.2017

Sachstandsbericht zum Artenschutz

(Plessing, Heidelberg) –Stand von 18.12.2018, 29.01.2020, 02.03.2020, 31.03.2020, 28.04.2020, 29.05.2020, 21.09.2020, 26.10.2020, 30.11.2020, 24.03.2021, 03.05.2021, 30.06.2021, 01.09.2021, 18.09.2021, 25.10.2021, 14.03.2022, 09.05.2022, 06.07.2022, 03.08.2022, 08.09.2022.

Verschattungsstudie

(SSV Architekten, Heidelberg) - Stand vom 27.06.2019

III. VERFAHREN

1. Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Als Schwarmstadt in der Metropolregion Rhein-Neckar besteht in Speyer eine große Nachfrage nach Wohnraum. Hierbei soll jedoch der sparsame Umgang mit Grund und Boden und der daraus resultierende Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ berücksichtigt werden.

Die innerstädtische Brachfläche an der Waldstraße weist dafür eine besondere Eignung auf. Die gute Erreichbarkeit durch den angrenzenden Bus- und Hauptbahnhof Speyer spricht zusätzlich für eine Wohnbebauung in dieser urbanen Lage.

Für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet - Neufassung und Erweiterung“ III. Änderung, in Kraft getreten am 08.08.2012, erforderlich.

Mit der Änderung wird die Zielsetzung verfolgt, die brachliegende Fläche in der Waldstraße zu aktivieren um dringend benötigten Wohnraum realisieren zu können.

2. Aufstellungsbeschluss / Bebauungsplanverfahren

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Speyer daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen.

Am 30.11.2017 hat der Stadtrat der Stadt Speyer den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Da gegenüber 2017 die planerischen Rahmenbedingungen nun geändert vorliegen, wurde am 19.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein ergänzender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ mit der Zielsetzung zur Errichtung von Wohngebäuden gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt am 27.09.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Wegen des konkreten Vorhabenbezugs und des Vorhandenseins eines Projektentwicklers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden. Ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens liegt vor. Der hierzu nötige Vorhaben- und Erschließungsplan ist den Bebauungsplanunterlagen als eigenständiges Dokument beigelegt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping

Es wurde bereits mit dem ersten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ vom 30.11.2017 der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden daher mit Schreiben vom 12.09.2018 gebeten, eine erste Stellungnahme bis zum 04.10.2018 abzugeben.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf dieser Plangrundlage nicht durchgeführt.

Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping

Mit dem ergänzenden Aufstellungsbeschluss am 19.09.2019 wurde auch der Beschluss zur erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) gefasst. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt am 27.09.2019. Die Planung lag in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2019 gebeten, eine Stellungnahme bis zum 25.10.2019 abzugeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 012/2021 am 12.03.2021. Der städtebauliche Entwurf wie auch die bereits erarbeiteten Gutachten konnten in der Zeit vom 22.03.2021 bis einschließlich 22.04.2021 in der Verwaltung eingesehen werden.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 16.03.2021 aufgefordert, Anregungen zum städtebaulichen Entwurf wie auch zu den bereits vorliegenden Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ bis zum 22.04.2021 zu äußern.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 045/2022 am 25.11.2022. Der Bebauungsplanentwurf mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Gutachten und zitierten DIN-Normen konnten in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 18.01.2023 in der Verwaltung eingesehen werden.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 01.12.2022 aufgefordert, Anregungen zum städtebaulichen Entwurf wie auch zu den bereits vorliegenden Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ bis zum 18.01.2023 zu äußern.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

- wird im Verfahren ergänzt -

3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Speyer und ist ein brachgefallenes Fabrikgelände. Um dem Druck auf den Wohnungsmarkt zu begegnen soll das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung sind die Anforderungen an die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt:

- Zusätzliche Versiegelungen / Überbauungen werden zwar durch die Planung gegenüber der Bestandssituation ermöglicht, durch die Planung entstehen aber keine überbaubaren Flächen / Versiegelungen von über 20.000 m², umfasst das Plangebiet doch überhaupt nur rund 5.000 m².

- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

IV. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Gutachten – siehe Kapitel II
- Bebauungskonzept (07/2020) Peter Ostermayer Wohnbau GmbH
- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer
- Abfrage LANIS RLP unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 03/2020,

2. Lage, Größe, Bestandssituation des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Metropolregion Rhein-Neckar in der Stadt Speyer, nicht weit entfernt der Innenstadt und in direkter Nähe zum Hauptbahnhof. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Bahnhofstraße (L454), eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt Speyer.



Lage des Plangebiets (schwarz markiert) innerhalb der Stadt Speyer (Quelle: LANIS RLP 08/2020)

Das Plangebiet (Flurstück 1926/2 und 1926/3) selbst umfasst rund 0,5 ha und wird begrenzt durch:

- im Norden Flurstück 1928/4
- im Süden das Flurstück 1918/3
- im Osten die Waldstraße (teilw. Flurstück 1930/15)
- im Westen Anlagen der Deutschen Bahn AG (teilw. Flurstück 1924/149)

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:500. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt mit dem räumlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans überein.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche. Für einen Teilbereich ist eine Nutzung in der Nahrungsmittelverarbeitung (Süßwaren, Kaffeerösterei) dokumentiert. Der verbleibende Teilbereich des Plangebiets wurde als Baustoff- und Kohlehandlung aktenkundig. Die Gebäude wurden bereits abgerissen, sodass das Gelände nun brach liegt.

V. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN UND ÜBERLAGERUNG MIT ANDEREN SATZUNGEN

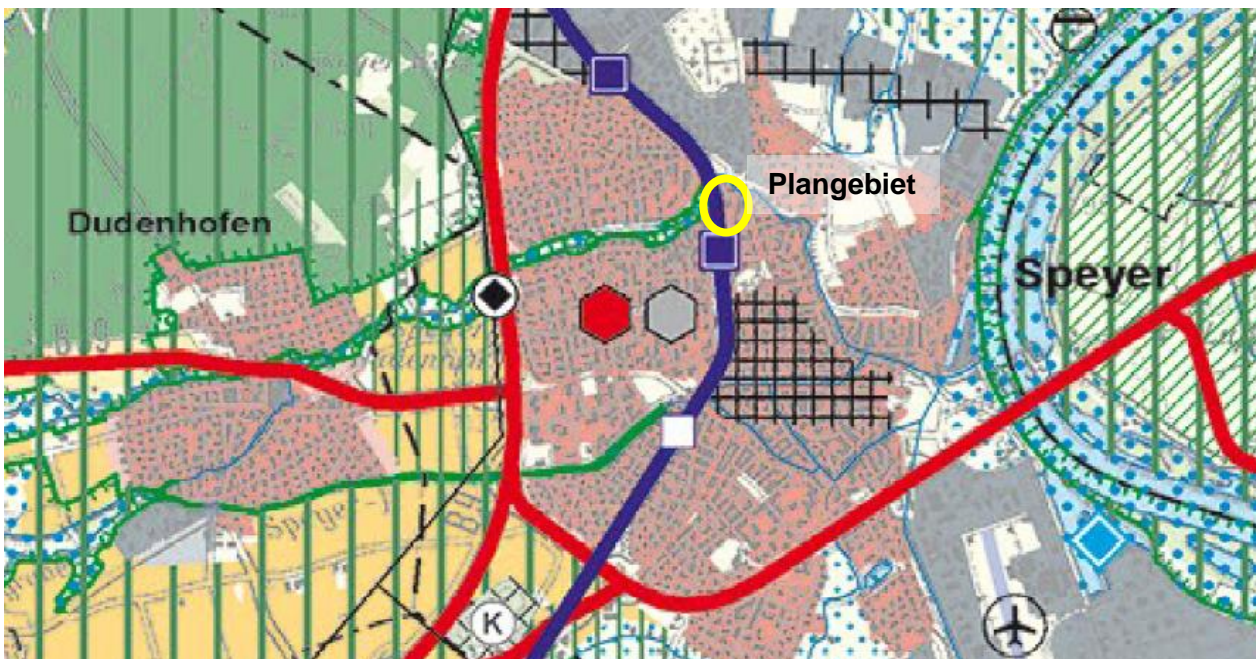
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall müssen insbesondere nachfolgende Aspekte beachtet werden:

1. Regionaler Raumordnungsplan

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ des Planungsverbandes Region Rhein-Neckar konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

In dem seit 15.12.2014 verbindlichen „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ ist die Stadt Speyer als Mittelzentrum, mit teilweisen Funktionen eines Oberzentrums, mit der Zusatzfunktion „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ eingestuft. Das Plangebiet selbst wird als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsausweisungen sind im Bereich des Geltungsbereichs nicht gegeben. Westlich des Plangebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.



Auszug aus der Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
Quelle: Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, 12/2014

Mit der nun geplanten Bebauung ergibt sich somit keine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung.

2. Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan 2020, in Kraft getreten am 15.08.2008, entspricht in seinen Darstellungen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet - Neufassung und Erweiterung“ III. Änderung. Dargestellt ist eine gemischte Baufläche. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich zusätzlich als „Standort für die wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des öffentlichen Bedarfs – geplant“ gekennzeichnet.

In den stadtteilbezogenen Leitlinien des FNP ist die Fläche nördlich des Bahnhofs als potentielle Fläche für Nahversorgungseinrichtungen beschrieben.

Den Vorgaben der stadtteilbezogenen Leitlinien kann auf diesem Grundstück jedoch nicht gefolgt werden. Im Zuge der vorigen Planungen für das Gebiet wurden Verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt, die aufweisen, dass durch die Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung das Verkehrsaufkommen soweit ansteigt, dass es dem Gebiet nicht mehr zuträglich ist.

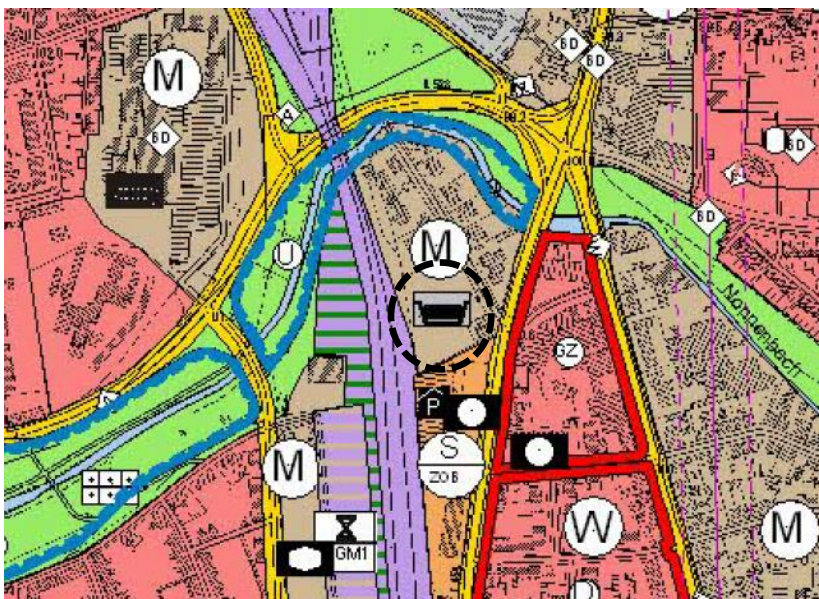
Um die anschließenden Knotenpunkte weiterhin leistungsfähig zu halten und den Anwohnern der Waldstraße keine zusätzliche Verkehrsbelastung zuzumuten, soll auf dem Gebiet hauptsächlich Wohnnutzung verwirklicht werden.

Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer, beschlossen am 13.12.2018, liegt das Plangebiet noch innerhalb des Nahversorgungsbereiches im 500 m-Radius des am Bahnhof befindlichen Biomarktes. Der davon nördlich liegende Bereich ist jedoch in kleinen Teilen nicht durch den 500 m bzw. 700 m-Radius erfasst, weshalb ein Alternativstandort für eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes langfristig wünschenswert wäre. Dabei ist die zusätzliche Verkehrsbelastung zu beachten.

Zu erwähnen ist, dass zur Versorgung an der Kreuzung Schifferstadter Straße / Waldseer Straße auf dem Areal des ehemaligen Bauhausstandortes ein Vollsortimenter erstellt werden soll. Auch in der näher gelegenen Austraße sind zahlreiche Einzelhandelsläden vorhanden.

Ebenfalls sind zwei Nahversorger¹ im Gebiet Erlich vorhanden, die von der Waldstraße aus in zehn bis 15 Minuten fußläufig erreichbar sind. Zusätzlich befinden sich in Bahnhofsnähe weitere Versorgungsmöglichkeiten, sodass die bestehende Nahversorgungsstruktur im Gebiet als ausreichend betrachtet wird.

Da für die Fläche daher zukünftig kein ‚Standort für die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs‘ mehr vorgesehen ist, wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen. Demzufolge ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Stadt Speyer, Lage des Plangebiets (schwarz gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan 2020 (2008)

¹ Bei den beiden genannten Nahversorgern handelt es sich um je einen Lidl- und einen Rewe-Markt (Stand:09/2020).

3. Bebauungsplan

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet - Neufassung und Erweiterung“ III. Änderung wurde vom Rat der Stadt Speyer am 04.05.1981 als Satzung beschlossen. Da der Bebauungsplan zum Zeitpunkt seiner Bekanntmachung noch nicht ausgefertigt war, hatte die Satzung noch keine Rechtswirkung entfaltet. Zur Heilung dieses Verfahrensmangels wurde der Bebauungsplan am 08.08.2012 ausgefertigt. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17.08.2012 trat der Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet - Neufassung und Erweiterung“ III. Änderung gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 12.12.1981 in Kraft.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ soll der beschriebene rechtsverbindliche Bebauungsplan in diesem Teilbereich ersetzt werden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet – Neufassung und Erweiterung“ III. Änderung, rückwirkend in Kraft gesetzt zum 12.12.1981, o.M.

Quelle: Stadt Speyer, Landesvermessungsamt RLP, eigene Darstellung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (hier 1977) festgesetzt. Die Baufenster entsprechen den ehemals dort vorhandenen Hallen und Gebäuden. Zur Straße hin sind zwei Vollgeschosse zulässig. Für die ehemaligen Hallen sind keine Geschosse normiert, es ist die offene Bauweise festgesetzt. Auf den privaten Grundstücken sind Begrünungen vorzusehen.

GRZ und GFZ sind in der Ursprungsplanung nicht explizit festgesetzt. Geregelt wurde jedoch, dass alle Nebenanlagen, ausgenommen Garagen, innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten sind. Nach der hier einschlägigen BauNVO von 1977 gilt eine GRZ von 0,4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (1977) sowie Balkone, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbaurecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind nicht anzurechnen. Die Stadt Speyer geht hierbei von einer weiteren Versiegelung von 30 % aus.

Durch die aktuelle Planung wird eine GRZ von 0,6 mit Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis auf 0,8 zugelassen. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges und der Begrenzung der überbaubaren Flächen wird im vorliegenden Fall eine Fläche von rund 2.340 m² mit Hochbauten (inkl. Terrassen und untergeordneten Bauteilen) bebaut und somit vollversiegelt. Darüber hinaus werden insgesamt 3.784 m² des Plangebiets durch eine Tiefgarage unterbaut. Hierbei wird

diese Fläche teilweise von Gebäuden überstellt. Insgesamt ist aber ein hoher Anteil an Begrünung geplant. Die Flächenbilanz der Begrünung stellt sich wie folgt dar: 1.078 m² Dachbegrünung, 806 m² Begrünung auf der Tiefgarage, 897 m² Begrünung ohne Unterbauung durch Tiefgarage und 1.036 m² Teilversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge. Darüber hinaus ist entsprechend den Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan Fassadenbegrünung vorgesehen.

Vergleicht man nun den zulässigen Versiegelungsgrad zwischen der Ursprungs- und der Änderungsplanung zeigt sich, dass eine ähnliche maximale Versiegelung wie in der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt wäre, wobei durch die Regelungen der Änderungsplanung im Gegensatz zu den Formulierungen der Ursprungsfassung eine maximale Obergrenze sichergestellt wurde.

Die GFZ richtet sich in der Ursprungsplanung nach der Geschossigkeit und beträgt bei Vollaussnutzung von GRZ und zwei Geschossen 0,8. Durch die hier vorliegende Änderungsplanung werden drei bzw. vier Geschosse zugelassen. Aufgrund des Anteils eines jeden Gebäudes an der GRZ ergeben sich für die GFZ Werte von 1,4 bis maximal 2,0.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der Ursprungs- und der Änderungsplanung in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung:

	Ursprungsplanung	Vorhaben- und Erschließungsplan
Plangebietsgröße	weitläufiges Plangebiet (hier lediglich 5.080 m ² relevant)	5080 m ² (gem. Grundbuch)
Vergleich angenommene mögliche Versiegelung gem. Ursprungsplanung – geplante Bebauung gem. Änderungsplanung	3.328 m ² (überbaubare Fläche plus 30 %)	3.376 m ² (Hauptgebäude, Nebengebäude und befestigte Flächen)
Geschossflächenzahl	0,8	1,2 / 1,9
Anzahl der Vollgeschosse	keine explizite Festsetzung, abhängig von der Ausnutzung der GRZ	Wohnhaus 1 IV Wohnhaus 2,3,4 III

VI. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Entwässerung

Nach Angaben der Stadtwerke kann eine abflusswirksame Fläche von ca. 1000 m² an die Kanalisation angeschlossen werden. Das entspricht in etwa der Hälfte des Entwässerungsbedarfs. In den Festsetzungen sind bereits einige Maßnahmen enthalten, die zu einer Reduzierung der abflusswirksamen Fläche beitragen. So sind beispielsweise Dachbegrünungen vorgesehen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien. Zudem sollen im Bereich der Stellplatzflächen an der Waldstraße drei Rigolen das verbleibende Oberflächenwasser aufnehmen. Hierzu erfolgt eine nähere Beschreibung in Kapitel VII.2.

Ein Nachweis darüber wird im Rahmen der Baugenehmigung erbracht.

2. Boden und Baugrund

Zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Grundwassersituation wurde eine orientierende Untersuchung von der RT Consult GmbH erstellt (Stand 15.08.2019).

Neben einer Baugrundbeschreibung wurde auch eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die u. a. zu folgenden Ergebnissen kommt:

Bei den orientierenden chemischen Analysen konnten nachgewiesen werden, dass bei den Wirkungspfaden Boden/Mensch und Boden/Grundwasser unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung eine Nutzungskonformität hergestellt werden kann.² Hierbei soll ein besonderes Augenmerk auf den als Kinderspielplatz vorgesehenen Bereich gelegt werden.

Insgesamt kommen somit die orientierenden Untersuchungen (Bericht 1 und 2) zu dem Ergebnis, dass gegenwärtig eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu befürchten ist. Ein diesbezüglicher Handlungsbedarf ist demnach nicht gegeben. Die Böden sind zur Versickerung geeignet.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren auf die im Bodenschutzkataster gekennzeichneten Flächen hingewiesen. Eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung sowie ergänzende Hinweise sind in den Planunterlagen ergänzt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das projektierte Gelände in einem ehemaligen Kampfmittleinwirkungsgebiet befindet. Vor Beginn der Erdbauarbeiten ist diesbezüglich eine Anfrage beim staatlichen Kampfmittelräumdienst zur Klärung der Situation zu stellen. Hinweise und Vorgaben der Behörde sind abzuwarten und in den weiteren Arbeitsablauf einzubeziehen.

Zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Grundwassersituation hat das Büro Töniges GmbH im Oktober 2017 eine Ingenieurgeologische Vorinformation erstellt. Die Beauftragung erfolgte zwar durch Vorbesitzer der Fläche und im Rahmen einer nicht weiter verfolgten Planung, allerdings behalten die Aussagen zur orientierenden umwelttechnischen Untersuchung zur Beurteilung des potentiell anfallenden Aushubmaterials hinsichtlich einer Verwertung bzw. Entsorgung weiterhin Gültigkeit.

² Vgl. Orientierende Untersuchung (Bericht 1– RT Consult GmbH, Mannheim) – Stand vom 15.08.2019, S. 10 ff.

3. Verkehrsgutachten

Für den geplanten Neubau in der Waldstraße 1 in Speyer wurden verkehrstechnische Berechnungen (Willaredt Ingenieure PartGmbH – Beratende Ingenieure für Bauwesen, Infrastrukturplanung und Umwelttechnik) durchgeführt. Beachtet wurden dabei der Bestand (ohne Neubau) und zwei Varianten der Entwicklung: Mischgebiet oder Wohngebiet.

Bei allen Varianten wurden die Knotenpunkte Bahnhofstraße/ Waldstraße und Bahnhofstraße/Zufahrt Parkhaus begutachtet. Bei beiden Knotenpunkten wurden die Berechnungen für die Szenarien „Morgenspitze“ und „Abendspitze“ durchgeführt. Mit den zugrunde gelegten Verkehrszahlen (Verkehrszählung Bahnhofstraße im Februar und März 2018, Stadt Speyer) und Schätzung der angrenzenden Verkehrsanlagen (Waldstraße, Parkhaus) wurde zuerst der Bestand überprüft. Hier konnte den Knotenpunkten eine auskömmliche Leistungsfähigkeit bescheinigt werden.³

Es kann gutachterlich bestätigt werden, dass selbst wenn das Plangebiet mit einem Mischgebietscharakter entwickelt werden würde noch immer mindestens die angestrebte Qualitätsstufe D erreicht werden würde. Da dies jedoch nicht die Planungsabsicht für das hier in Rede stehende Gebiet ist, können die Auswirkungen nahezu vernachlässigt werden. Der Einfluss der Planung auf die Verkehrsbelastung für die Bewohner der Waldstraße ist somit nicht spürbar vorhanden.⁴

„Aus verkehrstechnischer Sicht kann der Nutzung als Wohnbebauung zugesprochen werden.“⁵

Für das Planungsobjekt soll zudem eine Tiefgarage errichtet werden, welche für die Anwohner zur Verfügung steht. Durch die hohe Verkehrsqualitätsstufe und der geringen Rückstaulängen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt keine Auswirkungen auf die Parkhauszufahrt und die angrenzenden Knotenpunkte zu erwarten sind.⁶

4. Lärmgutachten⁷

Im September 2022 wurde von dem Ingenieurbüro für Bauphysik vRP von Rekowski und Partner mbB eine schalltechnische Stellungnahme zur Außenlärmbelastung für das hier in Rede stehende Plangebiet erstellt.

Durch die hier zugrunde liegende Planung kann aufgrund der Gebäudestellung eine abschirmende Wirkung des Gebäudes 4 entlang der Bahnstrecke für die Häuser 1 – 3 erreicht werden. Ohne das Gebäude 4 ergeben sich für diese Häuser deutlich höhere Pegel. Es ist daher zwingend erforderlich, das Gebäude 4 im Rahmen der geplanten Baumaßnahme zu errichten. Eine entsprechende Sicherung erfolgt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie über eine entsprechende Verpflichtung im Rahmen des Durchführungsvertrages.

In dem aktuell noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für dieses Gebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (hier 1977) festgesetzt. Gleichwohl werden im Sinne einer „Worst-Case“-Betrachtung fürsorglich in Anlehnung an das Beiblatt 1 zu DIN 18005 die strengeren Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Beurteilung herangezogen.

Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass für die Schallschutzbemessung von Wohn- und Schlafräumen die im Gutachten genannten maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nachtzeit relevant und für Aufenthaltsräume, Arbeitsräume, Büros etc. außerhalb der Wohnnutzung die im Gutachten

³ Vgl. Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten - Willaredt Ingenieure, Sinsheim) – Stand vom 08.2019, S. 22.

⁴ Vgl. Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten (Willaredt Ingenieure, Sinsheim) vom 11.09.2020

⁵ Vgl. Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten - Willaredt Ingenieure, Sinsheim) – Stand vom 08.2019, S. 22.

⁶ Vgl. Ebenda, S.22 f.

⁷ Vgl. Geräuschimmissionsprognose (Prognose der Außenlärmbelastung– von Rekowski und Partner mbB, Weinheim) – Stand vom 13.09.2022, S. 11f.

dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel in der Tagzeit relevant sind. Hiernach werden im Bereich der Terrassen, Balkone und Loggien teilweise die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Tagzeitraum überschritten. Um diesen Überschreitungen entgegenzuwirken, müssen, ausgerichtet auf die Ausführungsplanung, abschirmende und absorbierende Maßnahmen, wie z. B. geschlossene Brüstungen und / oder absorbierende Loggien-Deckenbekleidungen ausgeführt werden.

Durch diese Maßnahmen können jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Außenbereichen erreicht werden.

Außerdem sind durch die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und den oberirdischen Stellplätzen entlang der Waldstraße keine Geräuschemissionen zu erwarten, die zu einer nennenswerten Pegelerhöhung der vorhandenen Verkehrsgeräusche aus Straßen- und Schienenlärm an der Nachbarbebauung führen. Aus den Berechnungsergebnissen lässt sich ableiten, dass die Lärmimmissionen aus dem angrenzenden P+R Parkhaus keinen nennenswerten Einfluss auf die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel haben.

Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Quelle (z. B. Lärmschutzwände) als auch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude möglich. Für den vorliegenden Fall scheidet jedoch aktive Maßnahmen aus, da diese nicht zielführend bzw. unverhältnismäßig sind.⁸ Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und durch eine Kombination der Festsetzungen aus bedingtem Baurecht und passiven Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gesichert.

5. Klimagutachten

Für das hier in Rede stehende Plangebiet wurde im Juni 2019 ein Klimagutachten zum Bauvorhaben „Waldstraße“ in Speyer (ÖKOPLAN, Mannheim) erstellt, woraus Folgendes hervorgeht:

„Mit der baulichen Inanspruchnahme der bislang vorwiegend vegetationsbedeckten Freiflächen gehen klimaökologische Gunstflächen (Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet) verloren. Die Modifikation der Flächennutzung am Planungsstandort wird somit eine Veränderung der ortsspezifischen klimatischen Verhältnisse bewirken, die im Rahmen der Prüfung von Umweltbelangen zu analysieren und zu bewerten sind.“⁹

Die Analyse zeigt, dass das Planungsgebiet nicht Bestandteil einer Stadtklimatischen hochbedeutenden Kaltluftleitbahn ist. Die Brachflächen tragen allerdings bislang zur intensiven Belüftung der benachbarten Baustrukturen bei und sind in Sommernächten als Kaltluftproduktionsflächen von örtlicher kleinklimatischer Bedeutung.¹⁰

Da im Zuge des Klimawandels mit einem vermehrten Auftreten von windschwachen heißen Sommertagen und Tropennächten zu rechnen ist, muss es Ziel der Planung sein, mit Hilfe geeigneter Bauweisen und begleitenden grünordnerischen Maßnahmen die ortsspezifische Wärmebelastung zu dämpfen und die bauliche Barrierewirkung eng zu begrenzen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Windfeldmodellierungen zeigen, dass die geplante Bebauung gegenüber dem Ist-Zustand (unbebaute Brachfläche) zu zusätzlichen Barriereeffekten führt, die

⁸ Vgl. Geräuschemissionsprognose (Prognose der Außenlärmbelastung– von Rekowski und Partner mbB, Weinheim) – Stand vom 13.09.2022, S. 11f.

⁹ Klimagutachten (Klimagutachten zum Bauvorhaben „Waldstraße“ in Speyer – ÖKOPLANA, Mannheim) – Stand vom 03.06.2019, S. 28.

¹⁰ Vgl. Klimagutachten (Klimagutachten zum Bauvorhaben „Waldstraße“ in Speyer – ÖKOPLANA, Mannheim) – Stand vom 03.06.2019, S. 9.

großflächig verbleibende mittlere Strömungsgeschwindigkeit entlang der Waldstraße ist jedoch weiterhin ausreichend, um Luftstagnationstendenzen zu unterbinden.

An der vielbefahrenen Bahnhofstraße sind ebenfalls keine gravierenden Windgeschwindigkeitsreduktionen zu bilanzieren, die sowohl thermisch als auch lufthygienisch kritisch zu bewerten wären. Auch der Innenhofbereich des geplanten Wohnquartiers zeigt sich bei den analysierten Windrichtungen ausreichend belüftet.

Aufgrund der baulichen Inanspruchnahme der Ruderalflächen westlich der Waldstraße gehen aktiv wirkende Kalt- und Frischluftproduktionsflächen verloren. Durch die angedachten Begrünungsmaßnahmen im Blockinnenbereich und durch die Sicherung von gehölzüberstellten Grünstreifen im Norden und Westen kann die zusätzliche bebauungsbedingte Wärmebelastung allerdings wirksam eingeschränkt werden. Außerdem werden Maßnahmen formuliert (u.a. Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung der Stellplatz- und Hofflächen, siehe hierzu Kapitel VIII. 1.7), die nach Aufnahme in den Bebauungsplan die im Gutachten formulierten klimaökologisch wirksamen Ausgleichsmaßnahmen sichern.¹¹

6. Verschattungsstudie

Von den SSV Architekten wurde für das Plangebiet im Juni 2019 eine Verschattungsstudie erstellt. Daraus ist abzuleiten, dass durch die untersuchte Neubebauung keine erhebliche Verschattung der Nachbarbebauung entsteht. Die aus der Untersuchung zu erwartende Verschattung überschreitet nicht das innerhalb einer Nachverdichtung zu erwartende und akzeptable Maß.

7. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP).

Im August 2019 wurde unter Aufsicht der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer eine Sondage auf dem Gelände der o.g. Planung durchgeführt. Es konnten die Reste von neuzeitlichen Bebauungsspuren aufgedeckt werden. Ältere archäologische Befunde waren in den Suchschnitten keine vorhanden.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Sonstige bedeutsame Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

8. Sonstiges

Weitere Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen, bzw. die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

¹¹ Vgl. Ebenda, S. 29 f.

VII. DARLEGUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebaulichen Planungsziele zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Geplant ist eine Wohnbebauung in unterschiedlichen Kubaturen. Den Auftakt in die Waldstraße bildet ein orthogonal zur Waldstraße ausgerichteter Baukörper (Haus 1) mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss (IV+SG). Darin sollen insbesondere Wohnungen realisiert werden. Im Erdgeschoss ist zudem die Unterbringung von Gastronomie oder einer Dienstleistungsnutzung denkbar.

Entlang der Waldstraße in Richtung Norden schließen sich zwei Punkthäuser mit je drei Geschossen und einem Staffelgeschoss (III+SG) an (Haus 2 und Haus 3). Haus 1 und Haus 2 sind im Erdgeschoss durch überbaute Fahrradstellplätze baulich verbunden. Im westlichen Teil orientiert sich eine Riegelbebauung (Haus 4) mit ebenfalls drei Geschossen und einem Staffelgeschoss (III+SG) als Lärmschutz entlang der Achse der vorhandenen Bahntrasse.

Wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist eine zentrale Freifläche mit eigenem „Quartiersplatz“ und einem Kinderspielplatz. Die Zufahrt der Tiefgarage ist südlich von Haus 1 (über die aktuelle Zufahrt zum Parkhaus) geplant.

Durch diese Planung sollen insgesamt rund 84 Wohneinheiten entstehen. Dabei wird die im ‚Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen‘ festgelegte Sozialquote von 25 % der den Förderbestimmungen der ISB unterliegenden Neubauwohnungen verwirklicht.



Bebauungskonzept, o.M. (09/2022) Peter Ostermayer Wohnbau GmbH

Zum Zwecke der Konkretisierung werden zudem im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzende Festsetzungen getroffen.

Zur Oberflächenentwässerung ist die Errichtung einer Rigolenanlage geplant, die ein 30jähriges Regenereignis speichern kann. Die Rigolenanlage (ca. 86m³) soll unter den Parkplätzen an der Waldstraße eingebaut werden und wird über Regenwasserkanäle angefahren. Eine Abstimmung des geplanten Entwässerungskonzeptes zwischen Vorhabenträger und der Struktur- und

Internetfassung

Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die Fachbehörde hat der dargelegten Planung zugestimmt.

Die oberirdischen Parkplätze sollen mit versickerungsfähigen Pflastersteinen errichtet werden. Das bestehende Gefälle an der Grundstücksgrenze zum Gehweg wird aufgenommen, so dass auch zusätzlich in den Parkplatzflächen ein leichtes Quergefälle zu den Grünbereichen entsteht. So kann auch das ggf. zusätzliche Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung abgeleitet werden.

Durch die hier vorliegende Planung soll entsprechend den Zielen des Energiekonzeptes eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes erreicht werden. Hierzu sollen die Verwendung von Energie aus regenerativen Energiequellen sowie die Reduzierung des Primärenergiebedarfs von Gebäuden auf maximal 55% gegenüber dem Referenzgebäude des GEG (ehemals KfW55-Standard) beitragen. Konkret ist dazu die Umsetzung folgender Bausteine geplant:

- Wärmeversorgung über Fernwärme:
 - Verzicht auf hausinterne Wärmeerzeugung und somit Vermeidung der damit einhergehenden lokalen Emissionen.
 - Wärmeversorgung über die Stadtwerke Speyer; Fernwärmemix aus Kraft-Wärme-Kopplung, Abfallenergie und regenerativer Energie als „Effiziente Fernwärme“ nach EU-Effizienz-Richtlinie zertifiziert; entsprechende Verträge mit den Stadtwerken Speyer wurden bereits geschlossen.
 - Wärmeverteilung über Flächenheizung, somit Energieeinsparung durch geringe Vorlauftemperaturen.
- Lüftung:
 - Einbau einer zentralen, bedarfsgeführten Lüftungsanlage zur Reduzierung der Lüftungswärmeverluste.
- Elektrische Energie:
 - Versorgung über das Netz der Stadtwerke Speyer mit teilweise aus erneuerbaren Energien (Wind, Sonne) gewonnenem Strom; Regelungen wurden entsprechend der Abstimmungen mit den Stadtwerken Speyer zu diesen Themen in den Bebauungsplan aufgenommen.
 - Entsprechend den Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) wird zu jedem Stellplatz ein Leerrohr, Kabelschutzrohr bzw. Kabelpritsche o.ä. geführt (Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität). Hierdurch ist die Installation einer Ladestation inkl. der Verlegung der erforderlichen Zuleitungen schnell und ohne großen Aufwand möglich.

VIII. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und die Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden neben der Wohnnutzung für Teilbereiche analog § 6a Abs. 2, 4 BauNVO auch anderweitige Nutzungsarten zugelassen. Soweit die Festsetzungen Spielräume ermöglichen, wird im Hinblick auf den notwendigen Vorhabenbezug ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Art der baulichen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Ergänzend zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Festsetzungen sowohl in seinem textlichen Teil, als auch in der Legende seiner Planzeichnung vor. Die weitergehenden Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan dienen dem Zweck der vorhabenbezogenen Konkretisierung.

Über die o.g. Festsetzungen hinausgehende und/oder ergänzende Angaben in den Ansichten, Schnitten, Berechnungen, ggfls. auch Visualisierungen etc. des Vorhaben- und Erschließungsplanes dienen der Information. Sie werden jedoch als Anlagen Vertragsbestandteil des Durchführungsvertrages und somit gemäß den Bestimmungen des Durchführungsvertrages rechtsverbindlich.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch Angaben der maximalen Gebäudehöhe jeweils als Höchstmaß geregelt.

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet mit 0,6 bestimmt, was sich aus dem geplanten Vorhaben begründet. Der umgebenden Bebauung kann sowohl in ihrem Versiegelungsgrad als auch der vorhandenen Nutzungen die Prägung eines Urbanen Gebiets zugesprochen werden. Da das geplante Vorhaben die nach BauNVO zulässigen Obergrenzen für ein Urbanes Gebiet unterschreitet, kann bei der hier vorliegenden Planung von einer maßvollen Neuentwicklung ausgegangen werden, die sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird.

Bezüglich der Berechnung der GRZ wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Gesamtmaßnahme handelt und somit das gesamte Plangebiet als Einheit für die Berechnung der GRZ herangezogen wird. Die in der Planzeichnung vorgenommen „Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen“ betrifft im vorliegenden Fall lediglich die Berechnung der GFZ sowie die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (GHmax).

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Garagen sowie ihrer Zufahrten auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u. a. Fahrradabstellplätze und Müllbehältnisse) darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, mit der eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten GRZ durch unterirdische Bauteile

ermöglicht wird. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind danach die Grundstücksflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) nicht mitzurechnen, wenn eine Überdeckung von mindestens 0,4 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

In Bereichen mit Baumpflanzungen ist zudem eine höhere Überdeckung der Tiefgarage geplant, sodass gewährleistet wird, dass für die zu pflanzenden Bäume gute Standortbedingungen geschaffen werden. Voraussichtlich wird an diesen Stellen die Stärke der Überdeckung 0,6 m betragen oder sogar überschreiten. Eine Konkretisierung und Verortung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Gemäß den bereits in Kapitel V.3. getroffenen Darlegungen sind in dem noch rechtsgültigen Bebauungsplan weder GRZ noch GFZ explizit festgesetzt. Nach der dort einschlägigen BauNVO von 1977 gilt eine GRZ von 0,4. Allerdings werden Nebenanlagen, Balkone und Loggien nicht angerechnet. Im Bebauungsplan von 1981 wird jedoch geregelt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen sind.

Konkret ergibt sich dadurch bei identischer Geltungsbereichsgröße (ca. 0,5 ha) die Möglichkeit der Errichtung von Hauptgebäuden bis zu einer Grundfläche von etwa 2000 m². Die überbaubare Fläche im Bebauungsplan von 1981 umfasst jedoch rund 2.500 m², sodass innerhalb der überbaubaren Fläche Nebenanlagen mit einer gesamten Grundfläche von 500 m² errichtet werden konnten. Stellplätze und Zufahrten wurden in die Flächenberechnung nach BauNVO 1977 nicht berücksichtigt, wodurch eine weitere und unbestimmbar hohe Versiegelung vorgenommen werden konnte.

Durch die aktuelle Planung wird eine Bebauung von rund 3.000 m² ermöglicht (GRZ = 0,6). Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept umfasst jedoch lediglich eine Grundfläche von etwa 2.500 m², sodass die zulässige GRZ voraussichtlich nicht vollständig ausgeschöpft wird. Weitere 1.000 m² können für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO versiegelt werden (Überschreitung der GRZ bis auf 0,8). Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Mehrversiegelung gegenüber der Ursprungsplanung aus dem Jahr 1981 zu erwarten ist.

Die Geschossflächenzahl wird im Hinblick auf die geplante Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen im Planungsgebiet differenziert nach Gebäuden mit 1,4 bis maximal 2,0 festgesetzt und bewegt sich somit ebenfalls im Rahmen der umgebenden Bebauung.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, in Form der maximalen Gebäudehöhe sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Um die geplante Gebäudehöhe realisieren zu können und trotzdem den Anforderungen einer zeitgemäßen technischen Ausstattung von Gebäuden gerecht zu werden, wird in Ausnahmen eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zugelassen. Hierbei ist jedoch einen Mindestabstand von 2,0 m zum Dachrand des darunterliegenden Geschosses einzuhalten.

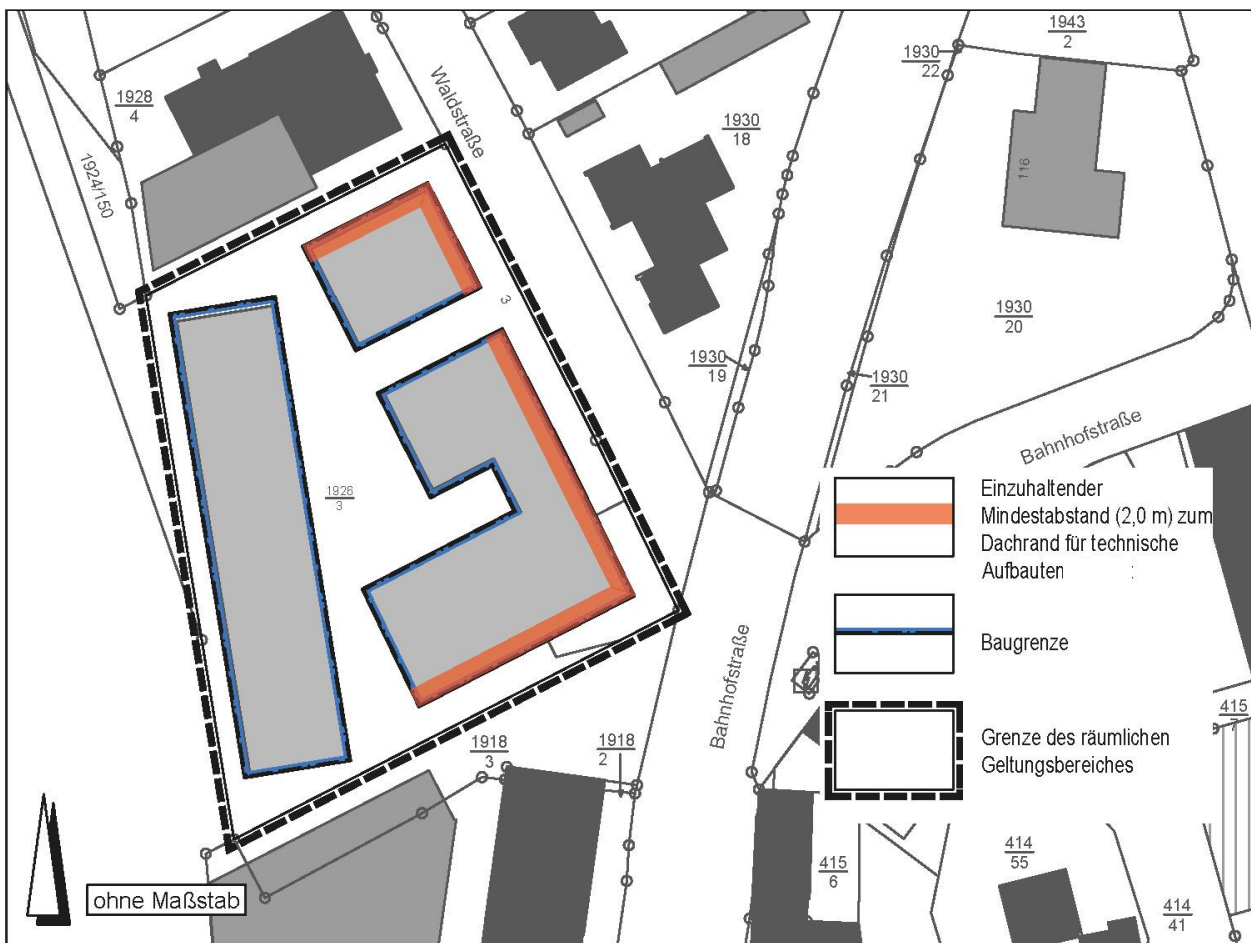
Ausgenommen davon sind Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser nicht jedoch an den in der nachfolgenden Zeichnung rot gekennzeichneten Gebäudekanten.

Somit wird ermöglicht, dass Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser an den zum Innenhof bzw. zu den Bahnanlagen oder dem Parkhaus

orientierten Gebäudekanten keinen Mindestabstand einzuhalten haben und dadurch eine größere Flexibilität der Grundrissgestaltung erzielt werden kann.

Dem in der Planzeichnung rot markierten Bereich kommt allerdings eine deutlich höhere städtebauliche Bedeutung zu als den unmarkierten Bereichen. Aus diesem Grund wird bestimmt, dass auch Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser von der Gebäudekante zurückweichen müssen. Somit wird verhindert, dass technische Aufbauten von der näheren Umgebung einsehbar werden.

Zugunsten der besonderen Stellung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie (Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren) ist für diese Anlagen kein Mindestabstand zum Dachrand einzuhalten. Es sollen nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen keine weiteren Einschränkungen der Ausnutzung der Dachfläche vorgenommen werden.



Bereich (rot markiert) mit zwingend einzuhaltendem Abstand von Dachaufbauten zum Dachrand, BBP

Ergänzend zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan zusätzliche Festsetzungen zum Mindestmaß der Nutzung zum Zwecke der vorhabenbezogenen Konkretisierung vor.

1.3. Bauweise sowie überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das im Vorhaben- und Erschließungsplan mit „Haus 4“ bezeichnete Gebäude wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt, wonach Grenzabstände im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten sind, jedoch unterliegt das Gebäude keiner Längenbegrenzung. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund des zugrundeliegenden Vorhabens.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise begründet sich darin, dass für Haus 4 aufgrund der Anforderungen an den Lärmschutz eine lückenlose Bebauung erforderlich ist und die Längenbegrenzung von 50 m Gebäudelänge nicht eingehalten wird. Ein Grenzabstand soll jedoch eingehalten werden.

Im übrigen Plangebiet wird eine offene Bauweise bestimmt, um zusammen mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Gliederung der Baukörper zu sichern.

Zugunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und mit „NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Somit sollen eine ausreichende Flexibilität und Gestaltungsfreiheit für die Realisierung des Vorhabens gewährleistet werden. Jedoch soll mit dieser gleichzeitig sichergestellt werden, dass zum einen insbesondere die Randbereiche zur Nachbarbebauung von oberirdischer Bebauung freigehalten werden. Zum anderen soll die Errichtung von oberirdischen, überdachten Stellplätzen im Innenhof verhindert werden.

Spielgeräte für Kinder für die gemäß LBauO zu errichtenden Spielplätze und in diesem Zusammenhang zu errichtenden Sitzbänken sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.4. Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der dafür vorgesehenen und mit „NA“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Klarstellend sei hier erwähnt, dass innerhalb dieser Flächen Fahrradstellplätze ebenfalls zugelassen werden sollen. Gemäß den bereits getroffenen Ausführungen in dem vorangegangenen Kapitel soll durch die Festsetzung eine ausreichende Flexibilität und Gestaltungsfreiheit für die Realisierung des Vorhabens gewährleistet werden.

Überirdische unüberdachte Stellplätze sind innerhalb der dafür vorgesehenen und „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Somit soll die Realisierung von oberirdischen Stellplätzen entlang der Waldstraße gewährleistet werden, um dem bestehenden Parkdruck in der Straße entgegen zu kommen.

Innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen (Tiefgarage) zulässig. Mit dieser Festsetzung soll zur Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze die geplante Tiefgarage ermöglicht werden und gleichzeitig ein „Heranrücken“ der Bebauung insbesondere an die nördliche Plangebietsgrenze verhindert werden.

1.5. Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Maßnahmen, die auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, (Fledermausflachkästen, Haussperlingskoloniekästen, Fassadennistkästen) werden aus den Ergebnissen der

artenschutzrechtlichen Untersuchungen heraus erforderlich. Sie dienen der Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes aus den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und schaffen Ersatzlebensräume für verloren gehende Habitats.

1.6. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Mit der Bebauung des rund 0,5 ha großen Baugebietes mit 84 Wohneinheiten wird für die Versorgung der zu errichtenden Gebäude ein zusätzlicher Energiebedarf (Strom und Wärme) ausgelöst. Hierdurch steigt der Energiebedarf innerhalb von Speyer. Mit der Festsetzung der Installation von PV-Anlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs geleistet. Die Energie wird dezentral am Ort des Bedarfs erzeugt. Hierdurch wird auch die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert. Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreissrisiken werden hierdurch insbesondere auch im Hinblick auf die aktuelle politische Lage und deren Auswirkungen auf die Energieversorgung reduziert.

Die dezentrale örtliche Energieversorgung aus heimischen Quellen erhöht die Resilienz gegenüber Energieimporten. Werden zusätzlich Speicher installiert, die für eine Notstromversorgung ausgelegt sind, können diese bei einem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur die Energieversorgung sichern.

Die lokale Energieversorgung wird durch die Ersetzung endlicher durch unerschöpfliche erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert. Die Festsetzung dient damit auch dem Planungsgrundsatz der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Die Festsetzung fügt sich in das Energiefachrecht ein und erfüllt ihren Auftrag für die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien.

1.7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes i.V.m. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Schienen- und Verkehrslärm belasteten Gebiet. Aus diesem Grund wurde im September 2022 von dem Ingenieurbüro für Bauphysik vRP von Rekowski und Partner mbB eine schalltechnische Stellungnahme zur Außenlärmbelastung erstellt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Es wird empfohlen den erforderlichen Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen.

Daher wurden auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel sowie differenziert in Tag- und Nachtzeitraum sowie der Fassaden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da gemäß dem Gutachten bei der Berechnung der Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden die abschirmende Wirkung des Gebäudes 4 entlang der Bahnstrecke für die Häuser 1 – 3 berücksichtigt wurde, ist es zwingend erforderlich, das Gebäude 4 gemäß der nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 getroffenen Regelungen im Rahmen der geplanten Baumaßnahme zu errichten. Ohne das Gebäude 4 ergeben sich für diese Häuser deutlich höhere Pegel. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts wurde ergänzend im Bebauungsplan ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Eine ergänzende Sicherung erfolgt zudem im Durchführungsvertrag.

Es ist zudem gutachterlich bestätigt, dass nach Umsetzung der Maßnahmen keine negativen Beeinträchtigungen gegeben sind.¹²

1.8. Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Insgesamt sollen mit allen getroffenen Begrünungsmaßnahmen thermischer Negativeffekte minimiert werden und klimaökologische Positiveffekte erzielt werden. Im Einzelnen wirken sich die getroffenen Maßnahmen wie folgt aus:

- Die extensive Dachbegrünung ergibt sich aus den Anforderungen zur Berücksichtigung des Stadtklimas und der Wasserwirtschaft. Mit der extensiven Dachbegrünung wird die Wärmeabstrahlintensität von Dachflächen deutlich reduziert. Zudem erfolgen ein Rückhalt und verzögerter Abfluss des Oberflächenwassers sowie eine Reduzierung der Luftschadstoffbelastung.
- Der großkronige Hofbaum trägt zu einer hohen Freiflächenqualität bei, hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima (Schattenspender, Sauerstoffproduktion, Staubbindung) und ist zudem Lebensraum für die Avifauna.
- Die Begrünung der Stellplatzflächen dient der Gestaltung des Straßenraums verbunden mit positiven Auswirkungen auf das Stadtklima (Schattenspender, Sauerstoffproduktion, Staubbindung).
- Die Regelungen zur Grundstücksbegrünung tragen zu einer hohen Freiflächenqualität bei und hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima (Schattenspender, Sauerstoffproduktion, Staubbindung).
- Ebenfalls aus kleinklimatischen Gründen wurden Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sowie zur Verwendung heller Farben für die Fassadengestaltung und die Belagswahl befestigter Flächen getroffen (hierzu sei auf das Kapitel VIII.2 verwiesen). Somit soll ein Aufheizen der betreffenden Flächen im Rahmen der hier planerisch gegebenen Möglichkeiten minimiert werden.

Im Bebauungsplan ist darüber hinaus vorgesehen, dass zur Herstellung einer dauerhaften Begrünung der Tiefgarage außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ein mindestens 0,40 m dicker, fachgerechter Bodenaufbau zu erfolgen hat. Es ist jedoch vorgesehen, dass in den Bereichen mit Baumpflanzungen eine deutlich höhere Überdeckung (mind. 0,6 m) erfolgen wird. Vor diesem Hintergrund kann gewährleistet werden, dass für die zu pflanzenden Bäume gute Standortbedingungen geschaffen werden.

1.9. Bedingte Festsetzung

Die hier getroffenen Regelungen dienen zur Gewährleistung des Schallschutzes innerhalb des Plangebiets. Das im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichnete Haus 4 dient entsprechend der Geräuschimmissionsprognose (Rekowski und Partner mbB, Weinheim, 13.09.2022) zur Abschirmung der von Westen eindringenden Immissionen.

Im vorliegenden Fall sei darauf hingewiesen, dass zur Erfüllung der bedingten Festsetzung und somit der Errichtung von Haus 1-3 lediglich eine Errichtung des Rohbaus (Haus 4) mit Einbau von Türen und Fenstern erforderlich ist. Eine bezugsfertige Fertigstellung ist nicht erforderlich, um die geforderte Schutzwirkung zu entfalten.

¹² Vgl. Prognose der Außenlärmbelastung– von Rekowski und Partner mbB, Weinheim – Stand vom 13.09.2022, S. 14.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Im hier vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dessen Vorhaben im Durchführungsvertrag klar geregelt ist. Vor diesem Hintergrund ist es möglich, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu reduzieren.

Insbesondere um den Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden zu würdigen, sind lediglich rahmengebende Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke getroffen worden. Im Einzelnen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dächer

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform und -neigung ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und die Bevölkerung allgemein. Vor diesem Hintergrund wurden ebenfalls Regelungen zu Dachaufbauten sowie zur Farbgestaltung von Dacheindeckungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Regelungen zu Anlagen für die Strom- und Warmwassergewinnung sowie Dachbegrünungen stellen einen Kompromiss zwischen gestalterischen Anforderungen und einer klimagerechten Entwicklung im Plangebiet dar.

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen

Die Regelungen zur Fassadengestaltung sollen neben dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld auch thermische Gunsteffekte erzielen. Durch eine Begrünung lassen sich erwiesenermaßen Reduktionen der Lufttemperatur bewirken und durch die Verwendung heller Fassadenfarben zusätzlich Aufheizeffekte vermeiden.

- Einfriedungen

Durch den Ausschluss von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche soll das Entstehen bzw. der Eindruck einer sog. „Straßenschlucht“ vermeiden werden.

- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche bebauter Grundstücke

Durch die getroffenen Regelungen zu wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen sowie deren helle farbliche Gestaltung sollen günstige thermische Umgebungsbedingungen geschaffen werden. Durch die Farbwahl können bei heller Farbgebung deutlich geringere Oberflächentemperaturen erzielt werden. Somit wird durch die getroffenen Regelungen ebenfalls Einfluss auf das Kleinklima genommen.

- Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dauerhaft freistehende Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden, wird festgesetzt, dass sie entweder baulich in die Gebäude zu integrieren sind oder im Freien durch Eingrünung der Sicht zu entziehen sind.

- Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Vorhabens in einem gemischt genutzten Stadtgebiet werden Regelungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wurden im Wesentlichen beleuchtete Werbeanlagen ausgeschlossen. Eine weitergehende Regelung wird jedoch als nicht erforderlich angesehen.

- Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Zur Sicherstellung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück werden in den vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Regelungen aufgenommen. Hierbei wird eine Staffelung der Anzahl an Stellplätzen nach Größe der Wohnfläche vorgenommen, da mit steigender Wohnfläche mehr Bewohner und damit mehr Fahrzeuge je Wohnung zu erwarten sind.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

IX. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs.6 BauGB):

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1. Nutzungen

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist besonders von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

1.2. Schallschutz

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ wurde eine Geräuschemissionsprognose (vRP Bauphysik, Weinheim – Stand 13.09.2022) für das hier in Rede stehende Plangebiet erstellt. Durch die im Gutachten formulierten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass in den lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

Es ist zudem gutachterlich bestätigt, dass durch die Stellung der Gebäude im „Innenbereich“ des Plangebiets ein Freibereich mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann, ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Außerdem sind durch die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und den oberirdischen Stellplätzen entlang der Waldstraße keine Geräuschemissionen zu erwarten, die zu einer nennenswerten Pegelerhöhung der vorhandenen Verkehrsgeräusche aus Straßen- und Schienenlärm an der Nachbarbebauung führen.¹³

Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Quelle (z. B. Lärmschutzwände) als auch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude möglich. Für den vorliegenden Fall scheidet jedoch aktive Maßnahmen aus, da diese nicht zielführend bzw. unverhältnismäßig sind.¹⁴ Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und durch eine Kombination der Festsetzungen aus bedingtem Baurecht und passiven Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gesichert.

1.3. Altlasten

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren auf die im Bodenschutzkataster

¹³ Vgl. Geräuschemissionsprognose - Prognose der Außenlärmbelastung– von Rekowski und Partner mbB, Weinheim) – Stand vom 13.09.2022, S. 14.

¹⁴ Ebenda, S. 10.

gekennzeichneten Flächen hingewiesen. Eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung sowie ergänzende Hinweise sind in den Planunterlagen ergänzt.

Zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Grundwassersituation wurde eine orientierende Untersuchung von der RT Consult GmbH erstellt (Stand 15.08.2019). Bei den orientierenden chemischen Analysen konnten nachgewiesen werden, dass bei den Wirkungspfaden Boden/Mensch und Boden/Grundwasser unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung eine Nutzungskonformität hergestellt werden kann.

Insgesamt kommen somit die orientierenden Untersuchungen (Bericht 1 und 2) zu dem Ergebnis, dass gegenwärtig eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu befürchten ist.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

1.4. Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet zum Teil in einem Bereich, in dem erhöhtes Radonpotential 40 – 100 kBq/m³ ermittelt wurde.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Stadt Speyer ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, die Entwicklung der Stadt positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Im August 2019 wurde unter Aufsicht der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer eine Sondage innerhalb des Plangebiets durchgeführt. Es konnten die Reste von neuzeitlichen Bebauungsspuren aufgedeckt werden. Ältere archäologische Befunde waren in den Suchschnitten keine vorhanden.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert daraufgelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.

So wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

5. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die auf Basis der vom Büro Plessing, Heidelberg erstellte „Naturschutzfachliche Voruntersuchung“ durchgeführte landespflegerische Bewertung des Planvorhabens ergab, dass unter Berücksichtigung der Nutzungsgeschichte in Bezug auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet bereits deutliche Beeinträchtigungen vorliegen; siehe hierzu auch nachfolgende Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern:

▪ Tiere:

Natürliche Lebensräume sind auf Grund der stark anthropogen überprägten Flächen nicht vorhanden. Auf der Plangebietsfläche hat sich nach Abbruch der Ursprungsbebauung eine Ruderalfläche entwickelt, auf der weder Reptilien noch Brutvögel nachgewiesen werden konnten. Der Verantwortung des Artenschutzes wird nachgekommen, indem vom Bahngelände eingewanderte Eidechsen umgesiedelt wurden. Um eine erneute Einwanderung zu verhindern, wurde ein Amphibienschutzzaun entlang der Grenze zum Bahngelände errichtet und dauerhaft unterhalten. Die Arbeiten wurden durch das Büro Plessing fortlaufend überwacht, entsprechende Monitoringberichte liegen seit 2018 vor. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist auszuschließen.

▪ Pflanzen:

Auf der Plangebietsfläche hat sich nach Abbruch der Ursprungsbebauung eine dem Standort entsprechende Ruderalflur mit typischen und sehr häufig anzutreffenden Pflanzenarten entwickelt. Mit dem Bebauungsplan werden über die grünordnerischen Festsetzungen langfristige Gehölzstrukturen entwickelt und dauerhaft gesichert, wodurch sich positive Auswirkungen auf die Pflanzenwelt ergeben.

Die in der naturschutzfachlichen Voruntersuchung aufgeführten Maßnahmen zum Schutz von Fauna und Flora sowie zur Herstellung von Ersatzhabitaten sind in die Planung eingeflossen; erhebliche Auswirkungen Flora und Fauna sind nicht zu erwarten. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist auszuschließen.

▪ Fläche:

Die vorliegende Planung entspricht im höchsten Maße der Berücksichtigung des Schutzgutes

Fläche, indem eine innerstädtische und ursprünglich bereits bebaute Fläche hier konsequenten und effizient weiterentwickelt wird. Es erfolgt eine ressourcen- und flächenschonende Bebauung.

▪ Boden:

Auf Grund der innerstädtischen Standortverhältnisse und der ursprünglichen Bebauung ist für den hier in Rede stehenden Bereich von stark veränderten und nicht mehr natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen. Mit Abriss der ursprünglichen Bebauung erfolgte eine Entsiegelung; der Boden ist aber weiterhin naturfern und stark verdichtet.

Die Belange des Bodenschutzes werden berücksichtigt, indem hier bereits stark vorbelastete Böden im Siedlungsbereich einer Wiedernutzung zugeführt werden und bislang unbelastete Flächen geschont werden.

▪ Wasser:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Böden sind laut Gutachten zur Versickerung geeignet; eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu befürchten.

Die Belange des Gewässerschutzes werden mit dem Konzept zur Oberflächenwasserbewirtschaftung und einer ordnungsgemäßen Schmutzwasserentsorgung gewahrt.

▪ Luft/Klima:

Auf Grund der stadtklimarelevanten Situation wurden die erforderlichen Grundlagen im Rahmen eines Klimagutachtens ermittelt. Hinweise und Empfehlungen aus dem Gutachten zum Schutz des Kleinklimas (Gebäudeausrichtung, Gebäudekubatur, Begrünung) sind in die vorliegende Planung eingeflossen; die Belange des Klimaschutzes werden gewahrt.

▪ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern:

Die Schutzgüter beeinflussen sich in einem engen Wirkungsgefüge gegenseitig. Bei der hier in Rede stehenden Planung ergeben sich insbesondere mit der Nutzung bereits ursprünglich bebauter Flächen positive Wirkungsgefüge auf den Boden- und Wasserhaushalt; die grünordnerischen Maßnahmen wirken sich im Gesamtkontext sowohl auf das Kleinklima als auch auf den Artenschutz positiv aus.

▪ Landschaft / Ortsbild:

Ein direkter Bezug des Plangebiets zur freien Landschaft besteht auf Grund der Lage nicht. Die Planung nimmt jedoch unmittelbaren Bezug zur bebauten innerstädtischen Lage und ist in das städtische Umfeld eingebunden.

▪ Biologische Vielfalt:

Der biologischen Vielfalt wird trotz der mit den innerstädtischen Standortverhältnissen verbundenen Einschränkungen insofern Rechnung getragen, dass mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine biologische Strukturvielfalt entwickelt werden kann.

Zusammenfassende Beurteilung

Das der Planung zugrunde liegende Vorhaben orientiert sich an den bisher geltenden Werten - insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe hierzu auch die tabellarische Gegenüberstellung in Kapitel V.3) - , so dass durch die vorhabenbezogene Planung keine zusätzliche bauliche Versiegelung als planungsrechtlich zulässig vorbereitet wird.

Unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass im Plangebiet die bereits heute planungsrechtlich zulässigen städtebaulichen Kennwerte nicht ausgeschöpft wurden, erfolgen insoweit Eingriffe in Natur und Landschaft.

Gleichwohl keine zusätzlichen Eingriffe (d.h. Eingriffe, die über das bisher bereits Zulässige hinausgehen) erfolgen und auch ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft

im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich ist, wurde mit der Stadt Speyer festgelegt, dass die in der „Naturschutzfachlichen Voruntersuchung“ dargelegten landespflegerischen Zielvorstellungen Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen in die vorhabenbezogene Planung stattfindet.

Die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. formulierten Hinweise und Empfehlungen sollen in diesem Zusammenhang den hohen Anforderungen, die die Stadt Speyer an heutige städtebauliche Planungen stellt, im gebotenen Umfang aufgreifen. Durch eine ergänzende Festsetzung von geeigneten Pflanzen und Pflanzqualitäten wird gewährleistet, dass naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

Ergänzend wird zudem darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen beachtet wurden.

6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungssträger sichergestellt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser, was nicht durch die Dachbegrünung und die unversiegelten Oberflächen im Plangebiet zurückgehalten wird, wird auf den Grundstücken in Privat-Rigolen versickert. Oberflächenwasser von einer undurchlässigen Fläche von 0,1 ha kann der Kanalisation zugeführt werden.

Die Abfallentsorgung soll gemäß Abstimmung mit den Stadtwerken Speyer vom 04.10.2022 durch Bereitstellung der Mülltonnen auf dem öffentlichen Gehweg in der Waldstraße und Abholung durch den Entsorgungsbetrieb der Stadtwerke Speyer entsprechend dem „Abfallkalender der Stadt Speyer für die Waldstraße“ erfolgen. Für eine Unterbringung der Abfallbehälter in den Zeiträumen, wenn sie nicht zur Abholung im öffentlichen Raum bereitstehen müssen, sind entsprechende bauliche Anlagen vorgesehen, sodass eine optische Abschirmung zum öffentlichen Straßenraum wie auch zum Plangebiet gegeben ist.

Die Stadtwerke Speyer haben mit Schreiben vom 16.01.2023 mitgeteilt, dass entsprechende Löschwassermengen im Bereich der Wormser Landstraße entnommen werden können. Da sich die Entnahme im Störfall für die Feuerwehr im Bezug der Verkehrslast auf der Bahnhof- und Wormser Landstraße schwierig darstellen könnte, bedarf es hierbei um die Zustimmung der Brandschutzbehörde. Die entsprechende Zustimmung wurde mit E-Mail vom 22.02.2023 erteilt.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Belange der Ver- und Entsorgung nicht negativ beeinträchtigt werden.

7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Um den Belangen des Verkehrs ausreichend Rechnung zu tragen wurden für den geplanten Neubau in der Waldstraße 1 in Speyer verkehrstechnische Berechnungen (Willaredt Ingenieure PartGmbH – Beratende Ingenieure für Bauwesen, Infrastrukturplanung und Umwelttechnik) durchgeführt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Schluss, dass durch die hier angestrebte Entwicklung des Plangebiets keine Verschlechterung der Verkehrsqualität zu befürchten ist.

Die Planung sieht zudem die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und einer Tiefgarage vor. Die für die angestrebte Nutzung innerhalb des Plangebiets erforderlichen Stellplätze können somit im Plangebiet selbst nachgewiesen werden. Somit ist keine Verschlechterung der Situation des ruhenden Verkehrs in der Waldstraße zu befürchten.

Die geplante Zufahrt der Tiefgarage wird über die Zufahrt zum bestehenden Parkhaus erfolgen. Der entstehende Knotenpunktwinkel wird nahezu lotrecht zur bestehenden Zufahrt ausgerichtet und die nach RASSt vorgegebenen Sichtwinkel werden eingehalten. Demnach ist die geplante Zufahrt zur Tiefgarage im Plangebiet als verkehrssicher einzustufen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Belange des Verkehrs ausreichend gewürdigt wurden.

X. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und Bodenordnung

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB hat sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten.

In diesem Zusammenhang ist auch die zivilrechtliche Durchführbarkeit des Vorhabens durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. D.h. gemäß aktueller Rechtsprechung hat der Vorhabenträger bis spätestens zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber der Kommune den Nachweis zu erbringen, dass er die Verfügungsbefugnis über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke - mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsflächen - besitzt. Dies geht u.a. durch den Nachweis des erforderlichen Eigentums an Grund und Boden, eines Erbbaurechts oder der Verfügungsbefugnis über das Grundstück. Regelmäßig dürfte hierfür eine Auflassungsvormerkung ausreichen.

Vorliegend befinden sich sämtliche Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Somit kann von einer Durchführbarkeit des Vorhabens hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ausgegangen werden.

2. Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall haben sich die Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Stadt Speyer verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Vorhabenträger sind sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

3. Vorhaben

Zur Sicherstellung des konkreten Vorhabenbezugs wird festgesetzt, dass im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nebst den ergänzenden textlichen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich des Vorhabenplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).

4. Verwirklichung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ wurde auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in Kombination mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens (Durchführungsvertrag) erstellt. Der VEP ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Als Teil des Bebauungsplans sind die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch Teil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung ist gem. Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Durchführungsvertrag enthält u.a. die Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben entsprechend den Bestimmungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren, den vorgelegten Plan innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen und regelt die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Zudem nimmt der Durchführungsvertrag eine ergänzende Konkretisierung des Vorhabens vor, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichtet.

Des Weiteren ist die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss, d. h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung und die Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger erfolgte am _____ und somit, entsprechend den rechtlichen Anforderungen, vor dem Beschluss des Gemeinderates nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam. Der Durchführungsvertrag ist jedoch, anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht Bestandteil der Satzung.

B. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (HINWEIS: INFORMELLE PLANUNG / BEGLEITPLANUNG)

Geltungsbereich und ergänzende textliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 016A „Östliches Erlichgebiet – Änderung Waldstraße“

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch.

Ergänzend zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Mindestmaße festgesetzt:

Vollgeschosse Häuser ausgenommen Verbindungs- bauten:	mindestens 3
Grundflächenzahl als Mindestmaß:	0,4
Stellplätze für Kraftfahrzeuge (ober- oder unterirdisch):	mindestens 70
Wohnnutzung ausgenommen Verbindungsbauten:	der Geschossflächenanteil Wohnnutzung muss mindestens 90 % der Gesamt-Geschossfläche betragen

Weitere Festsetzungen ergeben sich aus der Legende der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Über die o.g. Festsetzungen hinausgehende und/oder ergänzende Angaben in den Ansichten, Schnitten, Berechnungen, ggfls. auch Visualisierungen etc. des Vorhaben- und Erschließungsplanes dienen der Information. Sie werden jedoch als Anlagen Vertragsbestandteil des Durchführungsvertrages und somit gemäß den Bestimmungen des Durchführungsvertrages rechtsverbindlich.



Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch

LEGENDE

	Haus mit Staffageschoss (Staffageschoss = extensiv begrünt)	Informative Darstellung (nähere Regelungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans und Ziff. I. 2., I. 8.1 und II. 1. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Lichtkuppeln	Informative Darstellung
	Aufzugsüberfahrten	Informative Darstellung
	Stellplatz	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 6. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Eingang/ Zufahrt/ Ausfahrt	Informative Darstellung
	Hochstamm	Planeintrag verbindlich für Lage und Anzahl (ergänzende Regelungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans und Ziff. I. 8. 2. und I. 8. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Laubgehölz Solitär	Planeintrag verbindlich für Lage und Anzahl (ergänzende Regelungen in Ziff. I. 8. 4. und I. 8. 3. und I. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Laubgehölz Strauch	Planeintrag verbindlich für Anzahl; Lage informativ
	Hecke Eingrünung Müllstandort	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 4. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Fassadenbegrünung / Begrünung Bestandsmauer	Planeintrag verbindlich für Lage und Anzahl (ergänzende Regelungen zur Fassadenbegrünung in Ziff. I. 8. 8. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (V.m. den Ansichten des VEP))
	Dachbegrünung extensiv	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. I. 8. 1. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Pflanzfläche	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Blumenwiese	Planeintrag verbindlich für Art und Lage (ergänzende Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Rasen	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Stauden	Informative Darstellung
	Rasenwaben	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	wasserdurchlässiges Pflaster	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Plattenbelag Terrassen EG	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Spielbereich wassergebundene Decke	Planeintrag verbindlich für Lage (ergänzende Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Spielbereich Sand	Planeintrag verbindlich für Lage
	Rigolen für Entwässerung	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. I. 8. 1. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Begrenzung Planungsgebiet	Informative Darstellung (nähere Regelungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans)
	Begrenzung Tiefgarage	Informative Darstellung (nähere Regelungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans)
	Begrenzung Spielbereich	Planeintrag verbindlich für Lage
	Sitzbereich mit Auflagen	Planeintrag verbindlich für Lage (nähere Regelungen zu Materialien erfolgen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan)
	Spielgeräte	Planeintrag verbindlich für Anzahl; Standort und Art informativ

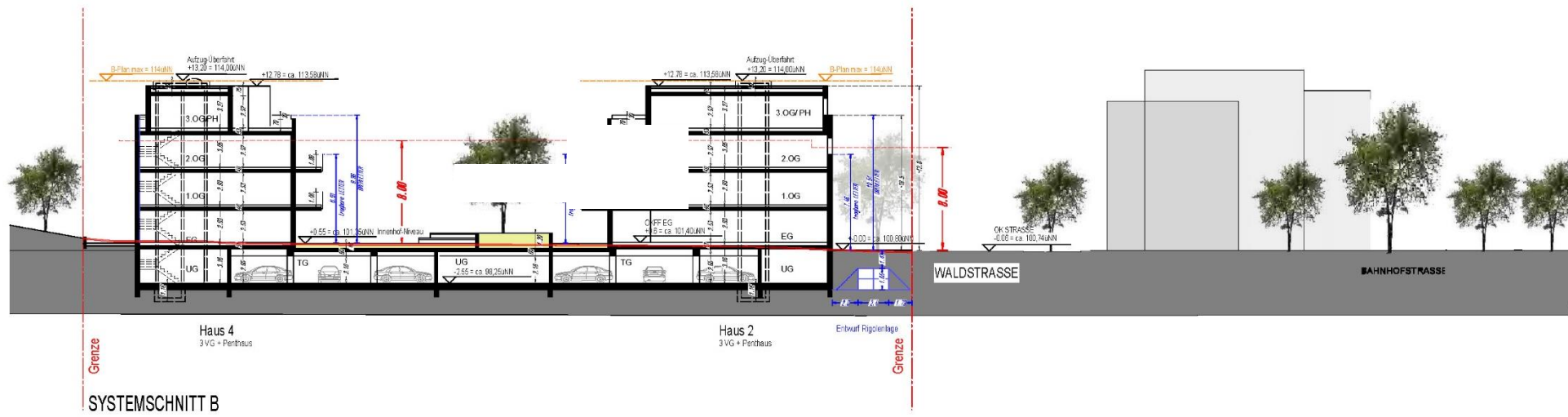
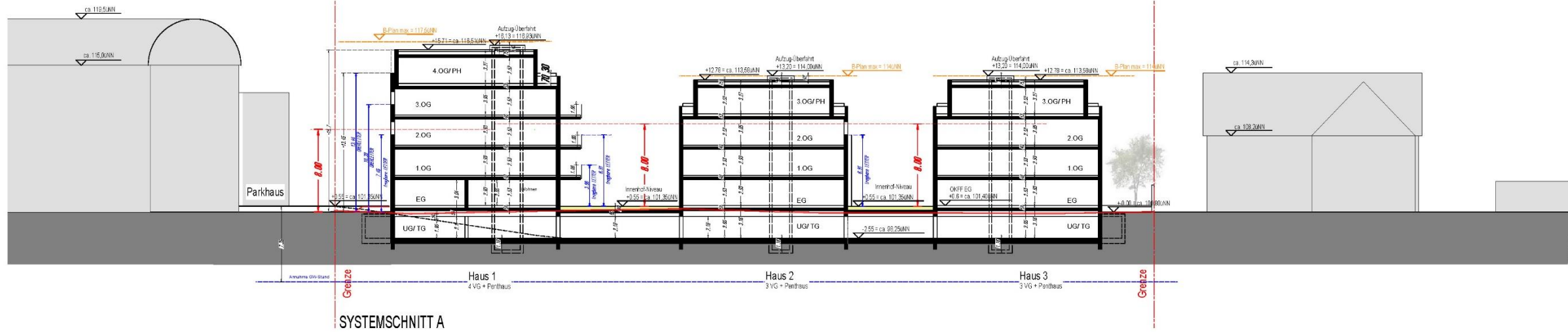
Wohnanlage mit 4 MFH und TG
 Waldstraße 1+3
 67346 Speyer

Planzeichnung V+E-PLAN

OSTERMAYER
 WOHNBAU GMBH
 In der Kehl 22 67122 Altrip
 Tel. 06236 5097-0

HB = 594 / 841 (0,50mm) Allplan 2020





ENTWURF SYSTEMSCHNITTE		PROJEKT WOHNBAU GMBH	
PROJEKT 75 Sp	MASSSTAB 1:200 / AS	BLATT 6 A	PROJEKT In der Kehl 22 67122 Altrip Tel. 06236 5087-0

A.1 PKW-Stellplatzberechnung

Nutzung	Schlüssel (notwendige Stellplätze nach der Anlage zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBL. S. 231)	ausgeführt
Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche	1-1,50 Stpl./WE	1,00 Stpl./WE
Wohnungen über 40 m ² Wohnfläche	1-1,50 Stpl./WE	1,25 Stpl./WE

B.1 Ermittlung der erforderlichen PKW-Stellplätze

	WE bis 40 m ²	WE > 40 m ²
1 Wohngebäude Nr. 1	2	28
2 Wohngebäude Nr. 2	0	11
3 Wohngebäude Nr. 3	0	11
4 Wohngebäude Nr. 4	0	32
	2	82

1-4 Summe der 84 Wohnungen in den Wohngebäuden Nr. 1-4

Wohnungen bis 40 m ²	2 x	1,00	2 Stpl.
Wohnungen > 40 m ²	82 x	1,25	102,5 Stpl.
Gesamtsumme gerundet			105 Stpl.
davon 10% für Besucher (10,5)			11 Stpl. für Besucher (gerundet)

Bei 84 Wohnungen müssen gemäß § 51 LBauO rlp 11 Wohnungen barrierefrei errichtet werden.
 Daher werden insg. 11 barrierefreie PKW-Stellplätze vorgesehen.

C.1 Nachweis der PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze im Außenbereich	20 Stpl.
davon 11 Stpl. für Besucher und 4 barrierefreie Stpl.	
PKW-Stellplätze in der Tiefgarage	85 Stpl.
davon 7 barrierefreie Stpl.	

Summe der PKW-Stellplätze	105 Stpl.
----------------------------------	------------------

Insgesamt stehen 105 PKW-Stellplätze zur Verfügung,
 davon sind 11 PKW Stellplätze barrierefrei und 11 Besucher-PKW-Stellplätze.

Ergebnis: Der PKW-Stellplatznachweis ist erbracht.

A.2 Fahrrad-Stellplatzberechnung

Wohnungen	Fahrrad-Stellplatz-Schlüssel (gemäß Vorgabe der Stadt Speyer erfolgt eine Orientierung an der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz)	Anzahl Wfl. m ²
84 Wohnungen	1 Stpl. / 50 m ² Wfl.	6.192

B.2 Ermittlung der erforderlichen Fahrrad-Stellplätze

erforderlich gemäß Satzung	123,84 Stpl.	124 Stpl. (gerundet)
hiervon 20% für Besucher	24,77 Stpl.	25 Stpl. (gerundet)

C.2 Nachweis der geplanten Fahrrad-Stellplätze gemäß Planstand

Fahrrad-Stellplätze im Außenbereich	
Hauseingangsbereiche der Wohnhäuser 1-4	32 Stpl.
Fahrradraum im Erdgeschoss Haus 1	14 Stpl.
Fahrradraum im überdachten Zwischenbau zw. Haus 1 und 2	30 Stpl.
Zwischensumme Außenanlage und Erdgeschoss	76 Stpl.

Fahrrad-Stellplätze im Kellergeschoss/Tiefgarage	
Vor den Treppenhäusern 1, 2 und 3, im Bereich von PKW-Stellplätzen und im Fahrradraum	49 Stpl.
In Privatkellern	6 Stpl.
Zwischensumme Tiefgarage	55 Stpl.

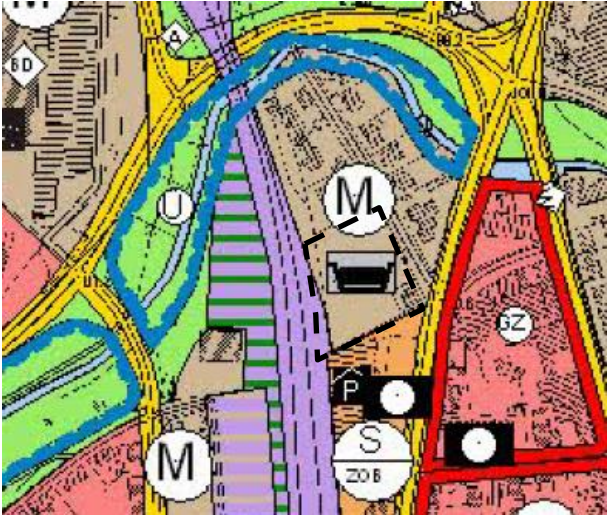
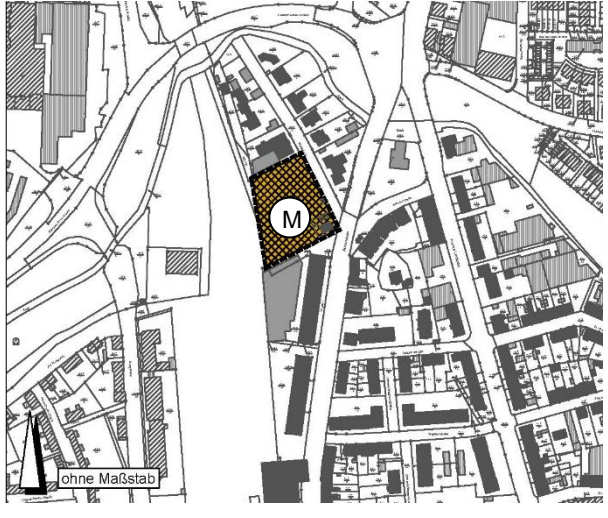
Summe der Fahrrad-Stellplätze	131 Stpl.
--------------------------------------	------------------

Insgesamt stehen 137 Fahrrad-Stellplätze zur Verfügung,
 d.h. es besteht ein Überhang von insgesamt 7 Fahrrad-Stellplätzen

Ergebnis: Der Fahrrad-Stellplatznachweis ist erbracht.

D. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

<p>Anlass:</p> <p>Die Anpassung ergibt sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet- Änderungsplanung Waldstraße“, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird.</p>	
	
Bestand Flächennutzungsplan 2020	Darstellung nach Anpassung
<p>Legende</p> <p>— ■ Bereich der Anpassung</p> <p>■ Gemischte Bauflächen</p>	<p>Legende</p> <p>— ■ Bereich der Anpassung</p> <p>■ Gemischte Baufläche</p>
<p>Darstellung / Ziel</p> <p>Im FNP 2020 ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dargestellt. Zusätzlich ist dieser Bereich als „Standort für die wohnungsnahere Versorgung mit Gütern des öffentlichen Bedarfs – geplant“ gekennzeichnet.</p> <p>Da für die Fläche zukünftig kein „Standort für die wohnungsnahere Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ mehr vorgesehen ist, wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen. Demzufolge ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine informative Darstellung der künftigen und im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu übernehmenden Flächendarstellung.</p>	
<p>Verfahren</p> <p>Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ wurde am 30.11.2017 durch den Rat der Stadt Speyer beschlossen. Aufgrund der inhaltlichen Änderung der Zielsetzung hat der Rat der Stadt Speyer den ergänzenden Aufstellungsbeschluss am 19.09.2019 gefasst. Ebenfalls beschlossen wurde die Aufstellung des Plans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.</p>	
<p>Speyer, den</p> <p>Im Auftrag:</p>	