

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 017 A
 „Am Rabensteinerweg“



ABBILDUNG 0: AS+P 27.09.2021

Begründung
 Stand: Satzung
 (PDF: Text von SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

A. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 017 A „Am Rabensteinerweg“	3
I. Plangrundlagen.....	3
1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. DIN Normen	4
3. Plangrundlagen, Pläne, Programme und Beschlüsse.....	4
II. Verfahren.....	5
1. Anlass.....	5
2. Aufstellungsbeschluss	5
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	6
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	6
5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	6
6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB).....	6
III. Wesentliche Inhalte, Ziele und Zweck der Planung.....	7
1. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele und -grundsätze	7
2. Plangebiet	7
3. Planinhalte	11
4. Begründung zu den Festsetzungen	17
5. Kosten	24
IV. Landespflge	24
1. Bilanzierung des Versiegelungsgrades / Flächengestaltung	24
2. Artenschutzrechtliche Prüfung	26
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	27
V. Wesentliche Auswirkungen der Planung	28
1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	28
2. Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz.....	28
3. Auswirkungen auf den Boden	28
4. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	30
5. Auswirkungen auf das Klima	30
6. Immissionsschutz	30
7. Auswirkungen auf das Orts- & Landschaftsbild.....	31
8. Auswirkungen auf den Straßenverkehr.....	31
9. Auswirkungen auf den Mensch	31
10. Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	31
B. Vorhaben- und Erschließungsplan	32
C. Freiflächengestaltplan	36
D. Anpassung des Flächennutzungsplan 2020 – Stadt Speyer „Am Rabensteinerweg“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Änderung des FNP 2020	37

A. BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 017 A „AM RABENSTEINERWEG“

I. PLANGRUNDLAGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Speyer, Fachbereich 5 – Stadtentwicklung, Bauwesen (Stadthaus, Maximilianstraße 100, 67346 Speyer) zu den üblichen Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

Die in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung angegebenen DIN-Vorschriften (Deutsches Institut für Normung e.V.) sind außerdem zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2020 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297).

2. DIN NORMEN

DIN ISO 9613, Teil 2 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Ausgabe Oktober 1999

DIN 4109 mit Beiblatt 1 und 2 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Juli 2016

DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Mai 1987 / Juli 2002

DIN 18005 Teil 1, Beiblatt Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Dezember 2006

3. PLANGRUNDLAGEN, PLÄNE, PROGRAMME UND BESCHLÜSSE

Vorhandene Unterlagen zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Städtebaulicher Entwurf, AS+P, September 2021
- Freianlagenplan, Hoffmann und Röttgen, September 2021
- B-Planverfahren Ludwigsgarten Speyer „Am Rabensteinerweg“, Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung, Emch+Berger GmbH, Dezember 2019
- B-Planverfahren Ludwigsgarten Speyer „Am Rabensteiner Weg“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Emch+Berger GmbH, Mai 2020
- Bericht zur Luftbildauswertung (Kampfmittelerkundung), provisoys GmbH, November 2020
- Geotechnischer Vorbericht zu Baugrund und Gründung, ISK, April 2020
- Historische Recherche zur Klärung des Altlastverdachts / Festlegung eines umwelttechnischen Untersuchungsprogramms, PLEJADES, November 2019
- Orientierende Untersuchung von Boden, Bodenluft und Grundwasser / Feststellung eines evtl. Altlasten-Status / Hinweise zur Bodenentsorgung bei Baumaßnahmen, PLEJADES, Mai 2020
- Strömungssimulation zur Untersuchung der Auswirkung des Neubebauung auf das Windfeld im Nahbereich, Wacker Ingenieure, März 2020
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Rabensteinerweg“, K+L, Mai 2020
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Rabensteinerweg“ -Erläuterungsbericht-, K+L, April 2020
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Rabensteinerweg“ -Stellungnahme- „Anbindung Plangebiet an Wormser Landstraße“, K+L, November 2020
- Theoretische Betrachtungen zur natürlichen Lüftung der Tiefgarage, Wacker Ingenieure, Mai 2020
- Gutachten „Erschütterungseinwirkungen infolge des Schienenverkehrs“, Lichte | Beratender Ingenieur, Mai 2020
- Energie- und Heizungskonzept, Dahlmeier Planungs- und Konstruktionsbüro, Juli 2020
- Regenwasserkonzept, Hoffmann und Röttgen, September 2020

Vorhandene Pläne und Programme

- Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 017 „Am Roßsprung“, Stadt Speyer, Speyer, Juli 1992
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Speyer (FNP 2020), Stadt Speyer, Speyer 2008
- Flächenprogramm Wohnen, Stadt Speyer, Speyer Dezember 2017
- Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen – Bündnispapier, Stadt Speyer und Gewos Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Speyer Mai 2019

II. VERFAHREN

1. ANLASS

Die Fläche „Am Rabensteinerweg“ (Sonderpostenmarkt, Wohnhaus, Second-Hand- und Antiquitätenläden und zwei Grundstücke an der Wormser Landstraße) wurde im Mai 2017 an die GeRo Ludwigsgarten Speyer Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, eine Projektgesellschaft des Projektentwicklers GeRo Real Estate AG, verkauft. Es ist beabsichtigt dort eine Wohnbebauung zu realisieren.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 017 A "Am Rabensteinerweg" gefasst. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt am 17.01.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB

Der zur Verwirklichung dieses Projektes zu erstellende Bebauungsplan dient der Realisierung eines konkreten baulichen Vorhabens. Zudem ist die Stadt Speyer aufgrund des ermittelten Bedarfs an Mehr- und Einfamilienhäusern sehr interessiert an der Umsetzung. Wegen des konkreten Vorhabenbezugs und des Vorhandenseins eines Projektentwicklers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden. Auch die vertraglich festgelegte Realisierungspflicht des Investors trug zur Entscheidung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei.

Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten sollen vom Vorhabenträger, der GeRo Ludwigsgarten Speyer Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (kurz: GeRo), übernommen werden. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) hinsichtlich der Kostenübernahme, der Umsetzung der Planung und der grünordnerischen Regelungen abgeschlossen werden. Geregelt wird außerdem die Übergabe der zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen „Am Rabensteinerweg“ an die Stadt Speyer. Die Sozialquote von 25 % der Wohneinheiten soll festgeschrieben werden.

Mit Datum vom 22.08.2019 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt. Diesem hat der Stadtrat der Stadt Speyer mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2019 entsprochen.

Erstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Ein beschleunigtes Verfahren kann durchgeführt werden wenn:

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten vorliegen.

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung hierzu ist gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz (UVG) für das Vorhaben nicht erforderlich. Die in Anspruch genommene Fläche beträgt insgesamt ca. 11.000 m², damit befindet sich auch die später in Anspruch genommene Grundfläche weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 017 A wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden.
- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.

- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Voraussetzungen ändern, so wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung soll allerdings trotz beschleunigtem Verfahren durchgeführt werden, da ein erhöhtes Interesse der Anlieger besteht. Zusätzlich zur frühzeitigen Beteiligung fand am 28.09.2020 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB UND FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BAUGB)

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt am 17.01.2020.

Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 27. Januar 2020 bis einschließlich 21. Februar 2020 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer publiziert.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 21.01.2020 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 017 A bis zum 21. Februar zu äußern.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB)

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 16.03.2021 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 017 A bis zum 30. April 2021 zu äußern.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB)

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt am 16.04.2021.

Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 26. April 2021 bis einschließlich 28. Mai 2021 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer publiziert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 ABS. 1 BAUGB)

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 18.11.2021 den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 017 A "Am Rabensteinerweg" gefasst.

III. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen, Wohnungen und Einfamilienhäusern ist in Speyer weiterhin hoch. Bezahlbarer Wohnraum und Wohnraum für junge Familien wird auch in Speyer besonders nachgefragt.

Die Umnutzung des in Rede stehenden Areals ist bereits seit längerem im Gespräch. Es bietet sich an, auf der freiwerdenden Fläche das benachbarte Wohngebiet fortzuführen.

Demgemäß ist die Fläche auch im Flächenprogramm Wohnen der Stadt Speyer unter der Nr. 10 Konversion „Am Rabensteinerweg“ erfasst. Sie wurde mit einer hohen Priorität hinsichtlich der Umsetzung bewertet. Das Flächenprogramm Wohnen wurde zusammen mit dem Wohnungsmarktkonzept am 30.11.2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Für einen Teilbereich, in dem sich derzeit der Sonderpostenmarkt und die Second-Hand-Märkte befinden, existiert kein Bebauungsplan, es gilt § 34 BauGB (Innenbereich). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung ist ein Bebauungsplan zu erstellen. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und zur Planungssicherheit aller Akteure, einschließlich der Nachbarschaft, ist ein Aufstellungsverfahren erforderlich.

Für die südwestlichen Grundstücke an der Wormser Landstraße (4543/8 und 4541/16) gilt der Bebauungsplan (017 „Am Roßsprung“). Hier kann ein Bauantrag entsprechend den Festsetzungen gestellt werden. Allerdings ist hier ein Mischgebiet festgesetzt, während der Projektentwickler ausschließlich eine Wohnnutzung realisieren möchte. Vor dem Hintergrund der aktuellen Zielrichtung der Stadt Speyer, Wohnraum zu entwickeln, kann dem entsprochen werden. Demgemäß ergibt sich das Erfordernis, auch die oben genannten Grundstücke in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans einzubeziehen, die Festsetzung des Mischgebietes soll zugunsten der eines allgemeinen Wohngebietes aufgehoben werden.

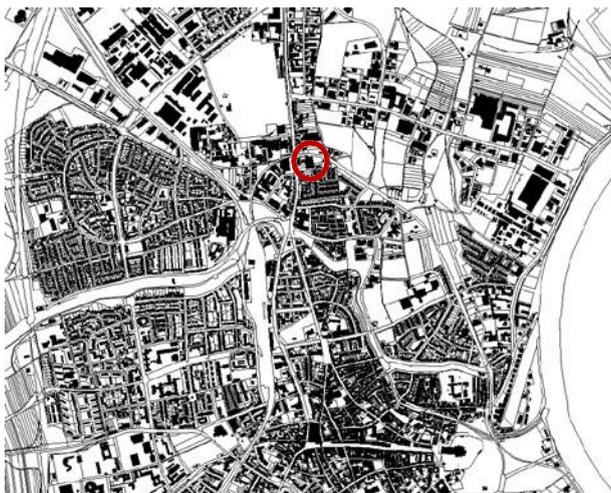
Mit dem Bebauungsplan und der Entwicklung von Wohnbauflächen soll der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Rechnung getragen werden (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus soll das Ergebnis des Wohnraumkonzeptes als ein von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept umgesetzt werden (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 017 A „Am Rabensteinerweg“ entsprechend der vorliegenden Planung erforderlich.

2. PLANGEBIET

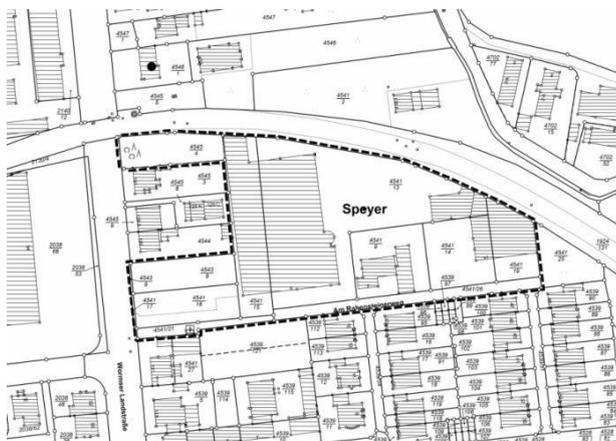
2.1. Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt innerhalb des statistischen Bezirks Speyer Nord-Ost, im Bereich Wormser Landstraße / Am Rabensteinerweg, in direkter Nachbarschaft zum Baugebiet „Am Roßsprung“.



**ABBILDUNG 1: LAGE IM STÄDTISCHEN ZUSAMMENHANG, OHNE MAßSTAB,
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG**

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 11.000 m². Er umfasst die Grundstücke 4545/4, 4543/8, 4543/9, 4541/16, 4541/17, 4541/21, 4541/15, 4541/13, 4541/9, 4541/14, 4541/19, 4541/26 und ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.



**ABBILDUNG 2: GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES, OHNE MAßSTAB
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG**

2.2. Vorhandene Nutzung im Plangebiet



ABBILDUNG 3: BESTAND, OHNE MAßSTAB, QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

Im Zentrum des Plangebietes befinden sich heute mehrere Einzelhandelsbetriebe (Thomas Philipps Sonderpostenmarkt, Second-Hand Läden) und ein Wohnhaus. Es umfasst außerdem zwei brachliegende Grundstücke entlang der Wormser Landstraße.

Während das Zentrum des Gebietes weitestgehend versiegelt ist, bestehen im Westen zwei überwiegende Grünflächen.

2.3. Vorhandene Planungsrechtliche Situation

Darstellung im FNP 2020

Der Flächennutzungsplan stellt ein Mischgebiet dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Richtfunkstrecke. Nördlich und östlich des Plangebietes sind gemischte Bauflächen dargestellt, südlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Ein Gütergleis verläuft nördlich, es ist als Bahnanlage dargestellt.

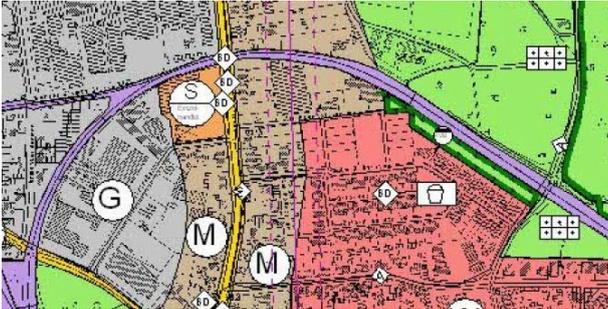


ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT AUS DEM FNP 2020 DER STADT SPEYER, OHNE MAßSTAB, VERFASSER STADT SPEYER, SPEYER 2008

In der Begründung zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist das Areal unter Kapitel M3 als vorhandenes Wohnbaupotenzial, Flächenreserve in einem vorhandenen Mischgebiet klassifiziert. Im FNP ist ausgeführt, dass in diesem Bereich die jetzige Nutzung mit Einzelhandels- und Wohngebäuden aufgegeben und zu einer Mischnutzung mit Wohnanteil (ca. 19 WE) umgenutzt werden könnte. Das Baugebiet „Am Roßsprung“ könnte damit erweitert werden (...). Die Freihaltung eines Grünstreifens entlang der Bahnlinie sollte zur Entwicklung der Verbundfunktion im Siedlungskörper und aufgrund der Klimabedeutsamkeit angestrebt werden. Der bereits vorhandene Grünstreifen könnte fortgeführt werden.



ABBILDUNG 5: ABBILDUNG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM FNP 2020 DER STADT SPEYER, OHNE MAßSTAB VERFASSER STADT SPEYER, SPEYER 2008

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ist das Gelände zusätzlich mit einer Aufsignatur zur Entwicklung von Durchgrünung des Gebiets versehen.



ABBILDUNG 6: AUSSCHNITT AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN ZUM FNP 2020 DER STADT SPEYER, OHNE MAßSTAB VERFASSER STADT SPEYER, SPEYER 2008

Die Darstellung im FNP 2020 als gemischte Baufläche bietet hinsichtlich der Entwicklung des Gebiets eine hohe Flexibilität. In gemischten Bauflächen sind sowohl eine Wohnnutzung als auch eine das

Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig. Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht nur Wohnnutzung vor. Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. Insofern wäre der Bebauungsplan nur bedingt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da im FNP an dieser Stelle die Entwicklung der Wohnnutzung zwar ausdrücklich vorgesehen aber dennoch eine gemischte Baufläche dargestellt ist.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde im beschleunigten Verfahren, durch eine den Voraussetzungen des §13 a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen rein redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Es bedarf keines förmlichen Änderungsverfahrens, keiner ortsüblichen Bekanntmachung und insbesondere keiner Genehmigung. Ein Bebauungsplan nach § 13a kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die Stadt Speyer wird den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zum Anlass nehmen, auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen.

Zukünftig soll in Anpassung an das Gebiet „Am Roßsprung“, welches weiterentwickelt werden soll, eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB berücksichtigt.

Im Anhang zur Begründung ist die Anpassung aufgeführt (siehe Kap. C).

Bebauungsplan 017 "Am Roßsprung"

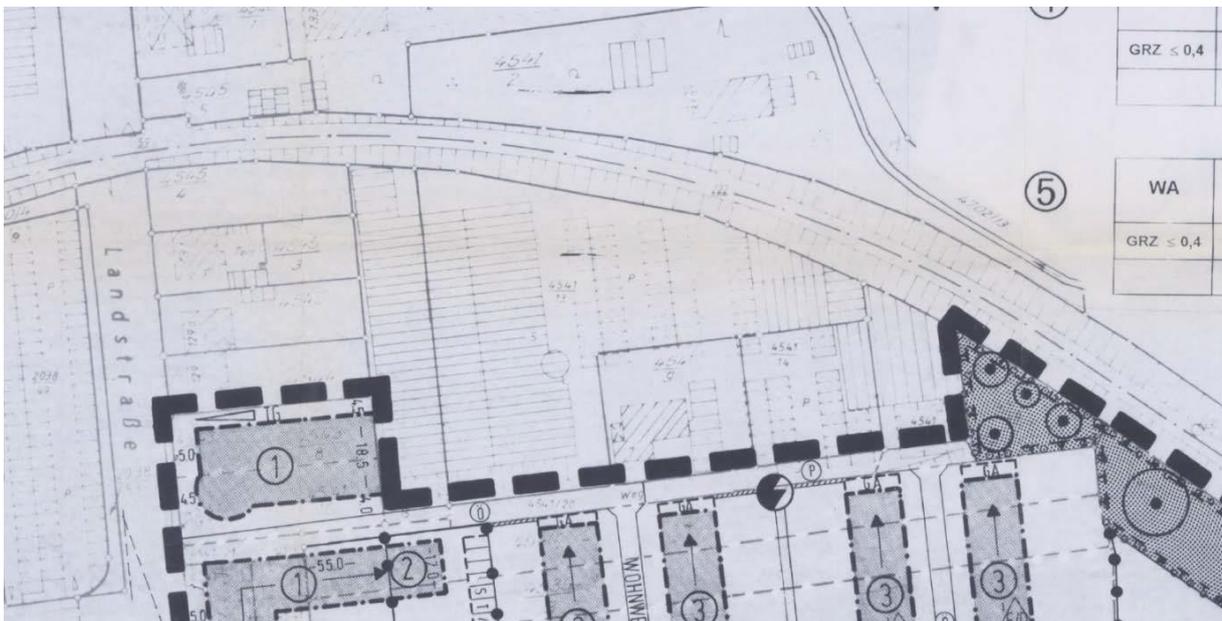


ABBILDUNG 7: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 017 „AM ROßSPRUNG“, VERFASSER STADT SPEYER, SPEYER 1992, OHNE MAßSTAB

Für die südwestlichen Grundstücke an der Wormser Landstraße (4543/8, 4541/16, Teilbereich von 4541/21) gibt es einen Bebauungsplan (017 „Am Roßsprung“). Festgesetzt sind ein Mischgebiet mit entsprechendem Baufenster und eine Straßenverkehrsfläche.

Die Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage ist über die Wormser Landstraße vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 017 A "Am Rabensteinerweg" soll der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 017 "Am Roßsprung" in diesem Teilbereich ersetzt werden.

§ 34 BauGB

Für den Bereich der Märkte und der Grünfläche im Norden existiert kein Bebauungsplan, es gilt derzeit § 34 BauGB (Innenbereich).

Fachplanung Gütergleis

Auf dem Gütergleis fahren maximal ca. 4 – 5 Züge täglich in das Industriegebiet (Pleiad-Gelände) im Süden der Stadt hin und zurück (8 – 10 Zugbewegungen täglich). Die Züge fahren an den Werktagen von Montag bis einschließlich Samstag.

Es gilt nach Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) die zugelassene max. Geschwindigkeit von 20 km/h.

Flächenprogramm Wohnen

Die Fläche „Am Rabensteinerweg“ ist als Nr. 10 im Flächenprogramm Wohnen enthalten. Sie ist mit einer hohen Priorität eingestuft.

Denkmalpflege

In der Umgebung wurden Bodendenkmäler gefunden. Im weiteren Planverfahren ist die archäologische Denkmalpflege einzubeziehen.

3. PLANINHALTE

3.1. Konzeption Nutzung

Geplant werden verschiedene Typen von Wohngebäuden.

Zum Wohngebiet im Süden hin sind Reihenhäuser vorgesehen. Die bestehenden Strukturen des Wohngebietes „Am Roßsprung“ wie vorhandene Straßen und Baufluchten werden hier aufgegriffen und fortgeführt. Es sind 15 neue Reihenhäuser vorgesehen. Angedacht sind jeweils 2 Geschosse zzgl. eines Staffelgeschosses.

An den Rändern des neuen Baugebietes zum Industriegleis im Norden sowie nach Westen hin sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Sie bewirken eine Abschirmung des Industriegleises (auch für das benachbarte Gebiet „Am Roßsprung“). Die Mehrfamilienhäuser sind mit 3 Geschossen jeweils zzgl. eines Staffelgeschosses geplant.

Ein vergleichsweise großer Gebäudekomplex eines Mehrfamilienhauses ist am Gebietseingang auf der heutigen, südwestlichen Grünfläche an der Wormser Landstraße vorgesehen. Dieses Gebäude an der Wormser Landstraße wird zum Gebiet hin, bedingt durch den Geländeversprung, abgestaffelt. In diesem Gebäude soll zudem die Sozialquote von 25 % erfüllt werden.

Es wird insgesamt von ca. 108 Wohneinheiten ausgegangen, darunter auch zwei Einfamilienhäuser auf der nordwestlichen Grünfläche (BT 2).

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Wormser Landstraße und den Rabensteinerweg.

Für die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser ist eine Tiefgarage beabsichtigt. Die Zufahrt erfolgt von der Wormser Landstraße aus. Damit wird der Hauptverkehr am Gebietseingang über die TG-Zufahrt abgefangen und das übrige Gebiet zum großen Teil von Verkehr befreit.

Über den Rabensteinerweg werden nur die 15 Reihenhäuser erschlossen. Weiterhin befinden sich dort einige Besucherparkplätze.

Zur Bewertung der verkehrlichen Belange wurde durch das Büro Koehler & Leutwein eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Hier kommt man zu folgendem Ergebnis:

Die aktuell bestehenden Verkehrsbelastungen und die sich zukünftig einstellenden Verkehrsbelastungen wurden ermittelt. Es zeigte sich, dass die Kreuzung am Rabensteinerweg/Wormser Landstraße im Vergleich zu heute weit weniger belastet sein wird.

Die Kreuzung und die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage werden weiterhin leistungsfähig sein. In der Wormser Landstraße werden die Markierungen an die neuen Abbiegebeziehungen angepasst.

Beim Rabensteinerweg soll es sich später um eine öffentliche Verkehrsfläche handeln, die auch durch die Stadt übernommen wird.

Die innere Erschließung findet durch eine Ringstraße statt, welche sich später im Privatbesitz der Eigentümer befinden soll. Diese Möglichkeit wurde vor allem deswegen gewählt, weil sich darunter Teile der privaten Tiefgarage befinden.

Alle Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche in niveaugleichem Ausbau angedacht.

In der täglichen Benutzung soll es sich bei diesem System um eine „Sackgasse“ handeln. Eine Ab- oder Zufahrt für Pkw durch das Gebiet „Am Roßsprung“ soll nicht stattfinden; dies wird durch Poller gesichert. Durchgangsverkehr wird so vermieden. Lediglich die Müllabfuhr und Einsatzfahrzeuge sollen durch das bestehende Gebiet abfahren. Dies wurde zunächst durch Schlepplängsverläufe durch das Büro Koehler & Leutwein simuliert und wird im weiteren Planverfahren nachgewiesen.

Als Stellplatzschlüssel werden im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) für Wohnungen < 50 m² 1 Stellplatz und für Wohnungen ab 50 m² 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit angenommen, für die Einfamilienhäuser 1,5 Stellplätze/Haus. Derzeit sind 106 Stellplätze (davon 11 barrierefreie Stellplätze) in der Tiefgarage vorgesehen und 25 vor den Reihenhäusern. Dazu kommen 6 oberirdische Stellplätze im Bereich der Mehrfamilienhäuser, 14 oberirdische Parkplätze für Besucher, sowie 4 Stellplätze für die beiden Einfamilienhäuser BT 2. Somit ist der erforderliche Nachweis von 150 Stellplätzen mit geplanten 154 Stellplätzen für das Gesamtvorhaben erfüllt. Im weiteren Verfahren wird außerdem ein Car-Sharingkonzept geprüft.

In der Wormser Landstraße befindet sich die Haltestelle „Am Roßsprung“ welche durch die Stadtbuslinien 564 im Halbstundentakt und 569 im Stundentakt angefahren wird.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens erfolgen eine weitere Ausgestaltung der verkehrstechnischen Untersuchung sowie die Fortführung der Planung bis zum Ausführungsstadium.

Gestalt

Vorhandene Straßen und Gebäudefluchten aus dem benachbarten Wohngebiet werden aufgenommen, so dass ein gestalterischer Bezug zum Bestand gegeben ist.

Im Gebietsinneren zeigt der Entwurf einen zentralen Gemeinschaftsbereich. Die Gebäude gruppieren sich um zwei miteinander korrespondierende Quartiersplätze. Die Plätze dienen als Aktions- und Kommunikationsräume und unterstützen den Nachbarschaftsgedanken.

Der Ausbau der verkehrsberuhigten Bereiche in Pflastersteinen ist in Speyer üblich. Es soll sich hier um Wohn- und Spielstraßen handeln.

Als Dachformen sind im Teilbereich 2 flache Pult- und Flachdächer vorgesehen. Eine Dachbegrünung ist verbindlich.

Grün

Der entlang der Bahn befindliche Grünzug wird über Zacken in das Quartier hineingezogen. So findet eine Verzahnung der Grünbereiche statt.

Die Reihenhausezeile und die Geschosswohnungsbauten im Westen teilen sich einen zusammenhängenden, privaten Grünbereich und bilden so eine Gemeinschaft.

Für die Ausführung der Stellplätze sind versickerungsfähige Materialien vorgesehen.



ABBILDUNG 8: STÄDTEBAULICHER ENTWURF, VERFASSER: AS+P, 27.09.2020, OHNE MAßSTAB

3.2. Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist durch ein energieeffizientes Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen, das im Untergeschoss von BT 1 geplant ist. Der Betrieb erfolgt über den Brennstoff Gas, erzeugt wird neben Wärme gleichzeitig auch Strom, der vorzugsweise ebenfalls im Vorhaben verbraucht werden soll. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit den SWS. Die Emissionen der Anlage werden weit unter denen des Bestandes liegen und auch die aktuell zulässigen Höchstwerte deutlich unterschreiten.

Regenwasser

Bei dem Neubau der Wohnbebauung Ludwigsarten Speyer ist geplant, den Großteil des anfallenden Regenwassers von Dachflächen und Wegeflächen auf dem Grundstück zu sammeln und in einen Staukanal zu leiten. Von dort wird das Niederschlagswasser mit Hilfe einer Hebeanlage hinter den nördlich gelegenen Bahndamm in einen bestehenden Versickerungsgraben geleitet.

Alle restlichen versiegelten Dach- und Wegeflächen werden in Versickerungsmulden oder angrenzende Vegetationsflächen geleitet und dort versickert.

Die Regenwasserentwässerung wurde mit den SWS sowie mit der SGD Süd abgestimmt. Von der SGD Süd liegt eine grundsätzliche Zustimmung vor, dass Teilflächen versickert werden können. Für die Rückhaltung im Staukanal und das Pumpen über eine Hebeanlage in den nördlich des Bahndamms liegenden Graben ist ein Wasserrechtsantrag zu stellen.

Regenwassermanagement Niederschläge Dachflächen

Die neu entstehenden Dachflächen der Gebäude werden mit extensiven Dachbegrünungen ausgestattet. Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses erhalten die Dachflächen zusätzlich Mäander- und Wasserrückhalteelemente. Diese Drän- und Speichermatten werden direkt unter der Extensivbegrünung eingebaut und besitzen einen temporären Wasserspeicher.

Mit einem Spitzen-Abflussbeiwert von $C=0,01$ verringern diese Matten in Kombination mit einer Extensivbegrünung erheblich den Regenwasserabfluss der Dachflächen (Regenwasserrückhaltung). Überschüssiges Regenwasser, das nicht zurückgehalten werden kann, wird in den Staukanal geleitet.

Regenwassermanagement Niederschläge Wegeflächen

Belagsflächen werden mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgebildet und besitzen eine Versickerungszertifizierung.

Die Wegeflächen des Quartiers sind größtenteils über der Tiefgarage gelegen und unterbaut. Die Flächen der Straße „Am Rabensteinerweg“ besitzen einen direkten Erdanschluss.

Niederschläge die zum Teil durch die Beläge versickern und keinen direkten Erdanschluss haben, werden auf der Tiefgaragendecke gesammelt und am Rand der Tiefgarage in den schadstofffrei verfüllten Arbeitsraum der Versickerung zugeführt.

Niederschläge, die nicht versickern, werden über Rinnen und Einläufe in den Staukanal geleitet. Dieser befindet sich im Bereich der Straße „Am Rabensteinerweg“. Die Niederschläge aller übrigen Flächen werden den angrenzenden Vegetationsflächen der Versickerung zugeführt. Im Staukanal gesammelte Niederschläge werden mit einer Hebeanlage über den nördlich gelegenen Bahndamm in den sich dort befindenden Versickerungsgraben geleitet. Dort wird das Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt.

Neben Spielplatz- und Wegeflächen werden Vegetationsflächen über der Tiefgarage intensiv begrünt. Niederschläge werden von den Wegeflächen an die angrenzenden Intensivbegrünungen geleitet. Von dort kann das Wasser wiederum auf die TG-Decke sickern.

Im Falle eines topographischen Regenereignis, dass über das 30-jährige Regenereignis hinausgeht, werden Niederschläge des Wohnquartiers und der Straße „Am Rabensteinweg“ – die nicht über Rinnen und Abläufe abgeführt werden können – in das östlich gelegene Biotop geleitet.

Bilanzierung Gesamtfläche

Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes wird ein Abflussbeiwert von $C=0,63$ erzielt. Dies entspricht einem Wert von 63 % der Fläche, die an den Staukanal angeschlossen wird.

Strom / Wasser / Schmutzwasser

Hinsichtlich Strom, Wasser und Schmutzwasser kann ein Anschluss an bestehende Systeme erfolgen. Das Areal wird seitens der SWS zentral mit einem Übergabepunkt für Wasser angeschlossen. Sollte eine zusätzliche Trafostation nötig werden, so wäre diese im Plangebiet nach § 14 BauNVO zulässig.

Abfall

Die Müllsammlung der Reihenhäuser erfolgt an einem zentralen Müllabstellplatz, der über den Rabensteinerweg anfahrbar ist. Für Bauteil 1 wird ein weiterer zentraler Sammelpunkt an der Wormser Landstraße vorgesehen. Die Bauteile 3 bis 5.2 erhalten ebenfalls einen gemeinsamen Müllsammelplatz am Rabensteinerweg. Hier wird die Möglichkeit eine Unterflursammlung mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Speyer geprüft. Bei Umsetzung eines Unterflursystems würden die Müllplätze an BT 1 und BT 7 entfallen bzw. anderweitig (z.B. Fahrräder) genutzt werden können.

3.3. Geprüfte Alternativen

Dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ging ein Prozess zur Entwurfsfindung voraus. Die Entwürfe wurden mehrfach im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion (früher Bau- und Planungsausschuss) und im Gestaltungsbeirat der Stadt Speyer präsentiert und besprochen. Die verschiedenen Planstände werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

11.12.2018 Bau- und Planungsausschuss (jetzt Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion), Vorlage 2774/2018

Stadt Speyer	<p>TESTENTWÜRFE VARIANTE 1</p>  <p>STADT SPEYER FB5, ABT. 520, NOVEMBER 2018, o.M.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reihen- / Doppelhäuser in Verlängerung der bestehenden Hausfluchten „Am Roßsprung“ • Mehrfamilienhäuser im Westen • „Wohnhof“ mit Mehrfamilienhäusern + Reihenhäusern • Abstandsgrün zu den Bahngleisen
	<p>TESTENTWÜRFE VARIANTE 2</p>  <p>STADT SPEYER FB5, ABT. 520, NOVEMBER 2018, o.M.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließungsstraße parallel zum Bahndamm • Gruppierung aus Doppelhäusern mit einer ungestörten, südorientierten Gartenzone • 3 Mehrfamilienhäuser zur Wormser Landstraße Straße • Abstandsgrün zu den Bahngleisen
Gero, Real Estate AG	 <p>AS+P 29.10.2018, o.M.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anordnung eines Riegels mit Mehrfamilienhäusern als eine klare städtebauliche Kante und als Lärmschutz zur Bahn • Durch eine Grundrissorientierung (Nebenräume zum Gleis hin, Wohnräume nach Süden) sollen attraktive Wohnungen trotz Nähe zum Bahndamm entstehen • Weitere Mehrfamilienhäuser zur Wormser Landstraße hin • Reihen- / Doppelhäuser in der Gebietsmitte im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude und • Variante mit etwas mehr Abstand zu den Gleisen
	 <p>AS+P 22.11.2018, o.M.</p>	
<p>Fazit, folgende Vorgaben sollen gemäß dem Bau- und Planungsausschuss in der weiteren Planung beachtet werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstand von min. 8 m zu den Gleisen • Prüfen, ob Erschließungsstraße an die Gleise gelegt werden kann • Abstand zwischen Geschosswohnungsbauten und den Doppelhäusern vergrößern • Gebäude Wormser Landstraße abstaffeln • Dichte zu hoch, Reduzierung der Wohnfläche • Leistungsfähigkeit der Zufahrt prüfen 		

05.02.2018 Bau- und Planungsausschuss (jetzt Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion), Vorlage 2799/2018

Gero, Real Estate AG	 <p>AS+P 14.01.2018, o.M.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Abstand zur Bahnlinie wurde beibehalten. • Erschließungsstraße entlang der Gleise • „Quartiersgarten“ verkehrsfrei • Gebäuderiegel im Nordwesten von der Bahn weggedreht, bessere Orientierung • Staffelgeschoss Gebäude Wormser Landstraße entfallen • Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau etwas weniger
-----------------------------	--	---

Fazit
 Obwohl man nicht alle Forderungen aus dem Bau- und Planungsausschuss aufgenommen hat, ist der Entwurf dennoch in einigen Bereichen im Sinne der oben formulierten Vorgaben optimiert worden. Der Entwurf stellt nun einen weitergehenden Kompromiss zwischen den Anregungen der Verwaltung / der Ausschüsse und den Belangen der Projektentwickler dar. Die Planung sollte mit diesem Stand dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden.

20.02.2019 Gestaltungsbeirat der Stadt Speyer

Gero, Real Estate AG	 <p>AS+P 20.02.2019, o.M.</p>	Beschreibung siehe oben
-----------------------------	--	-------------------------

Fazit

- Verdichtung übersteigt den Quartiersmaßstab
- Freiraumplanung kann nicht überzeugen
- Gebiet wird zur angrenzenden Wohnbebauung nicht in Bezug gesetzt
- vorhandener Grünzug entlang der Bahnlinie nicht in das Gebiet weiterentwickelt
- Verräumlichung der Bahnlinie durch die Baukörper als Entwurfsansatz nicht überzeugend

22.05.2019 Gestaltungsbeirat der Stadt Speyer

Gero, Real Estate AG	<p>Variante 1</p>  <p>AS+P, 16.04.2019, o.M.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangsbereiche zum Rabensteinerweg • Übergang zur bestehenden Bebauung • nördlicher Bereich autofrei • Die Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbauten teilen sich zusammenhängende Grünbereiche • Kante zur Bahn hin aufgelöst • Grünverzahnung mit den Grünbereichen
	<p>Variante 2</p>  <p>AS+P, 16.04.2019, o.M.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • zentraler Gemeinschaftsbereich (Platz) im Osten • Teil der Reihenhäuser zum Rabensteinerweg hin orientiert • Die Grünbereiche bilden eine Einheit • Grünverzahnung • harte Kante zur Bahn hin aufgelöst
	<p>Variante 3</p>  <p>AS+P, 16.04.2019, o.M.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • im Wesentlichen wie Variante 2, • im Westen zur Bahn hin größerer Riegel zur Abschirmung der Bahn

Fazit
 Der Beirat befürwortet die Weiterentwicklung der Variante 2. Er regt an, in der mittleren Reihenhaukette auf 2 Einheiten zu verzichten, um hier eine qualitätsvolle Lösung zu schaffen, die in Größe und Lage einen Quartiersmittelpunkt bilden kann, der den Wohnwert der Anlage erheblich steigert.

28.08.2019 Gestaltungsbeirat der Stadt Speyer		
Gero, Real Estate AG	 <p>AS+P 15.08.2019, o.M.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude an Wormser Landstraße abgestaffelt • Zwei Reihenhäuser wg. Platz entfallen • zentraler Gemeinschaftsbereich im Zentrum • Die Wohn- und Spielstraßen wurden weiterentwickelt • Grünzug entlang der Bahn in das Quartier hineingezogen • Die Bruttogeschoßfläche ist jedoch gleichbleibend hoch
Fazit		
<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Quartiersdichte wird vom Beirat nicht geteilt • Bebauung entlang des Bahndamms mit Punkthäusern und die Bildung einer räumlichen „Mitte“ mit zwei Platzräumen („Zwillingsplatz“) wird begrüßt • Verlagerung der Zu- und Abfahrt Tiefgarage an die Wormser Landstraße wird ebenfalls positiv beschrieben 		
10.09.2019 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion		
19.09.2019 Stadtrat Vorlage 0049/2019		
	 <p>AS+P 15.08.2019, o.M.</p>	Siehe oben
<p>Dies soll im Folgenden der Entwurf sein, auf dessen Grundlage das Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan begonnen wird. Man hat sich für ihn entschieden, weil er einen Kompromiss zwischen den Anregungen der Verwaltung / der Ausschüsse und Beiräte und den Belangen der Projektentwickler darstellt.</p> <p>Im Vergleich zu den vorangegangenen Entwürfen wurden folgende Punkte optimiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der entlang der Bahn befindliche Grünzug wird stärker ausgeprägt. Er wird über Zacken in das Quartier hineingezogen. • Das Gütergleis ist nicht mehr das entwurfsbestimmende Element. Die Bebauung ist von der Bahn abgerückt. • Der Entwurf zeigt nun einen zentralen Gemeinschaftsbereich. Die Gebäude gruppieren sich um zwei miteinander korrespondierende Plätze im Zentrum des Gebietes und bilden so eine Nachbarschaft. Es werden Gebäudegruppen mit gemeinschaftlichen Garten- und Vorzonen geschaffen. Die Qualität der Wohn- und Spielstraßen wurde weiterentwickelt. • Die Reihenhäuserzeilen und die Geschosswohnungsbauten im Westen teilen sich einen zusammenhängenden Grünbereich und bilden so eine Gemeinschaft. • Es wurden Bezüge (Straßen und Fluchten) zum bestehenden Gebiet aufgenommen. Die Eingangsbereiche der östlich gelegenen Reihenhäuser und der jeweilige Stellplatz sind dem Rabensteinerweg zugeordnet. Die vorhandene Erschließungsstraße kann genutzt werden. Ferner wird die „Straßenansicht“ aufgewertet. Es wird eine Adresse gebildet. Ein guter Übergang zur bestehenden Bebauung wird geschaffen. • Das Gebäude an der Wormser Landstraße wurde zum Gebiet hin abgestaffelt. 		

4. BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN

4.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 (2) BauGB)

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitten, Berechnungen, ggfls. auch Visualisierungen etc.) wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt und damit rechtsverbindlich.

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

Entsprechend den in Kap. III. 3 beschriebenen Planungszielen setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erfolgt vor dem Hintergrund des Hauptziels der zügigen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

4.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung des Vorhabengebietes wurde bereits vor dem Aufstellungsbeschluss zwischen der Stadtverwaltung, dem Gestaltungsbeirat der Stadt Speyer und dem Vorhabenträger in einem rund zweijährigen Prozess ausgearbeitet und mehrfach miteinander abgestimmt. Insbesondere den Empfehlungen aus den drei Vorstellungsrunden vor dem Gestaltungsbeirat hinsichtlich Dichte und Wohnqualität im Außenraum des neuen Quartiers wurde dabei grundlegend gefolgt. Die Anordnung und Größe der einzelnen Baukörper wurde z.B. zugunsten der innenliegenden Quartiersplätze und des Grünzuges entlang der nördlich und östlich verlaufenden Bahnlinie angepasst. Dies wurde sowohl von den Mitgliedern des Gestaltungsbeirats, als auch der Stadt Speyer sehr begrüßt.

Das Ergebnis bildet die städtebauliche Entwurfsplanung, die dem Aufstellungsbeschluss (September 2019) und der frühzeitigen Beteiligung Anfang 2020 bereits beigefügt war und folgende Planungsziele verfolgt:

1. Landschaftlich-städtebauliche Aufwertung des Gesamtquartiers von heute überwiegend gewerblich genutzten, fast vollständig versiegelten bzw. teilweise auch brachliegenden Flächen zu einem urbanen, zentrumsnahen Wohngebiet gemäß Grundsatz des verantwortungsvollen Umgangs mit der Ressource Grund und Boden.
2. Vervollständigung des Gebietscharakters „Am Roßsprung“ und städtebaulicher Abschluss an der topografischen Landschaftskante des Bahndamms mit Wohnnutzung und durch Verwendung ähnlicher Gebäudestrukturen und städtebaulicher Körnigkeit.
3. Schaffung von innerstädtischem Wohnraum für unterschiedlichste Interessenten- und Bewohnergruppen inklusive 25 % Anteil an geförderten Wohneinheiten.
4. Reduzierung der Schallimmissionen aus angrenzendem Schienen- und Straßenverkehr innerhalb des Quartiers und für die angrenzende Wohnbebauung des Gebietes „Am Roßsprung“ durch verdichtete, abschirmende Gebäudeanordnung entlang der Bahnlinie (Baukörper BT 2.1 bis 5.2 ergänzt durch BT 7.1 und 7.2) sowie zur Wormser Landstraße hin (insbesondere Baukörper BT 1 und 3).
5. Stärkere Durchgrünung des Gesamtquartiers mit Schaffung von Lebens-/Aufenthaltsqualität für Flora/Fauna sowie die Bewohner des Quartiers und seiner Nachbarschaft.
6. Reduzierung des Verkehrsaufkommens inklusive Verkehrsberuhigung innerhalb des Quartiers und seiner Erschließungsstraße „Am Rabensteinerweg“ mit Positiveffekt auch für die Angrenzer durch überwiegende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine von der Wormser Landstraße aus erschlossene Tiefgarage.
7. Verbesserung des Mikroklimas und der Nachhaltigkeit durch konsequente Begrünung nicht überbauter Flächen zuzüglich Dachbegrünung der Tiefgaragendecke und der Gebäudedächer sowie vorgenannte Reduzierung von oberirdischen Verkehrsflächen. Ein optimiertes Regenwassermanagement, der Einsatz eines energieeffizienten Heiz- und Energiekonzeptes mittels BHKW und die Einhaltung des KfW55-Standards runden die positive Nachhaltigkeitsbilanz der Neuplanung ab.

Diese Planung wurde auf Basis vorgenannter Ziele seit Januar 2020 fortgeschrieben und konkretisiert. Änderungen hinsichtlich der oberirdischen Baukörperstellung und –größe gab es lediglich im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes (vergleiche Lageplan alt BT 2 und Lageplan neu (VEP) BT 2.1 & 2.2) und durch Verschiebung des geplanten BHKW ins Untergeschoss von Bauteil 1. Somit kann der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans inklusive zugehörigem VEP hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung als gleichwertig zum Lageplan Stand Aufstellungsbeschluss bzw. der frühzeitigen Beteiligung

betrachtet werden.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen daher die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhe (GH), die Bezugshöhe (BZH) sowie der Geschossigkeit, entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Diese wurde durch die seitens Stadtverwaltung gewünschte Erhöhung und Übertragung der nicht über der Tiefgarage liegenden Besucherstellplätze (11 Stück) seit Aufstellungsbeschluss bzw. frühzeitiger Beteiligung reduziert. Zudem ist abweichend zur Ursprungsplanung nun eine Grundstücksteilung zwischen Teilbereich 1 und 2 des Bebauungsplanes vorgesehen, was die GRZ in Teilbereich 2 erhöht hat.

Zudem resultiert die GRZ-Erhöhung insgesamt aus der nun detaillierten Ermittlung des Wohnungsmixes und der zugehörigen Terrassen-/Balkonflächen, die die Aufenthaltsqualität im Quartier für die Bewohner weiter verbessern. Die gewünschte hohe Anzahl an kleinen Wohnungen erhöht entsprechend die Gesamtzahl an Wohneinheiten und die absolute Anzahl an Terrassen/Balkonen. Diese Flächen sind nun vollständig in der ermittelten GRZ abgebildet, obwohl rund die Hälfte der Terrassenflächen über der Tiefgarage liegen, deren Unterbauung zu 100 % in der GRZ II berücksichtigt ist.

Die Grundflächenzahl wird daher im Teilbereich 1 mit 0,4 und im Teilbereich 2 mit 0,44 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im gesamten Geltungsbereich durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GRZ II) bis zu einer GRZ von 0,77 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Die im Teilbereich 2 festgesetzte GRZ von 0,44 liegt über der Obergrenze des § 17 BauNVO (GRZ im allgemeinen Wohngebiet max. 0,4). Dies ist städtebaulich gut begründbar anhand der bewussten Abschirmfunktion der neuen Bebauung gegen Schallimmissionen aus Schienen- und Straßenverkehr des Umfeldes. Der besondere Schutz des Wohnraums vor schädlichen Einflüssen von außen (in diesem Fall vor allem Schallimmissionen) wird somit im Quartier selbst und auch im angrenzenden Wohngebiet „Am Roßsprung“ gestärkt. Die Wohnungen innerhalb dieser abschirmenden Gebäude entlang der Gleise bzw. Straße können gleichzeitig durch entsprechende Grundrissgestaltung und den Einsatz von hochwertigen, stark schallabsorbierenden Materialien geschützt werden, über die die angrenzende Bestandsbebauung i.d.R. nicht verfügt. Um wirklich abschirmende Wirkung zu erzielen, ist jedoch eine nahezu durchgängige Bebauung entlang der Lärmquellen mit entsprechender Dichte und Baumasse erforderlich, die im städtebaulichen Konzept bereits durch Einteilung in mehrere Einzelbaukörper maximal reduziert wurde. Eine weitere Reduzierung der Dichte würde diesen Effekt noch mehr reduzieren und ist daher nicht in Betracht zu ziehen.

Das Ziel eines möglichst breitbandigen und vielfältigen Wohnungsangebotes inklusive vielen kleinen und barrierefreien Wohneinheiten führt hierbei ebenfalls zu erhöhten Terrassen- bzw. Balkonflächen. Diese fließen vollständig in die GRZ-Berechnung ein und sind dadurch mitverantwortlich für die Erhöhung des überbauten Flächenanteils (GRZ I).

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Bau NVO darf die zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich bis zu einer GRZ von 0,77 überschritten werden. Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben, um eine großflächige Tiefgarage zu ermöglichen. Dies dient dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zudem kommt dies der Wohn- und Aufenthaltsqualität des nahezu autofreien Quartiers und seinem Umfeld sehr zugute.

Die Obergrenzen der BauNVO dürfen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Speyer die innerstädtische Fläche aufwerten und ein urbanes Quartier auf diesem innerstädtischen Standort entwickeln. Wichtiges Ziel für die Stadt Speyer ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung geeigneter, innerörtlich liegender Flächen. Die höhere Dichte folgt aus dem

Bestreben, neben Geschosswohnungsbau im Quartier, welcher u.a. auch aus Gründen der Sicherung des Lärmschutzes entwickelt wird, Wohnraum für junge Familien zu wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bereitstellen zu können. Vom Architekturbüro AS+P, Frankfurt, wurde ein entsprechendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Diese städtebauliche Planung bildet Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenze der GRZ notwendig. Dabei kommt es insbesondere durch die verdichtete Bauweise entlang der Bahnlinie zu einer Überschreitung der GRZ. Die zusätzliche Anhebung der GRZ II aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,77 ist keine Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO. Sie findet ihre Rechtsgrundlage vielmehr in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann grundsätzlich durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (sogenannte GRZ II). Daher darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,77 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Für die Verwirklichung des Vorhabens auf dem Grundstück ist es erforderlich, die Überschreitung der Grundflächenzahl II bis zu einer GRZ von 0,77 zuzulassen.

Vor diesen Hintergründen und aus den nachstehenden Gründen wird eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die GRZ gerechtfertigt:

- Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort einer hochwertigeren Nachnutzung zuzuführen
- Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt realisiert, innerstädtisches Wohnen und die Innenentwicklung im Sinne einer effizienten Bodennutzung (§ 1 a (2) BauGB) zu fördern. Die Verdichtung nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle.

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ auszugleichen:

- Als ausgleichende Maßnahme wird die extensive Dachbegrünung mit Mindestsubstrathöhen festgesetzt. Die Bereiche über der Tiefgarage, soweit diese nicht für die Erschließung oder Funktionsflächen (Feuerwehraufstellflächen etc.) benötigt werden zudem intensiv begrünt. Diese Festsetzungen dienen gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung und kleinklimatischen Verbesserungen im Wohnumfeld. Aufgrund der Tiefgarage wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert.
- Zusätzlich entsteht durch die Bebauung entlang der Bahnlinie sowie der Wormser Landstraße eine trennende, abschirmende Wirkung gegen Immissionen des angrenzenden Schienenverkehrs und der Landesstraße mit dahinterliegender gewerblicher Nutzung zugunsten der bestehenden Wohnnutzung am Rabensteinerweg. Dies belegt das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung.
- Durch die Errichtung der Tiefgarage und den weitgehenden Wegfall der meisten oberirdischen Stellplätze entfallen die bei oberirdischen Parkplätzen besonders störenden Geräusche durch Türenschnellen, Unterhaltung beim Besteigen oder Verlassen des Fahrzeugs, Musiklärm beim Öffnen der Fahrzeugtüren, Rangieren bei der Ein- oder Ausfahrt sowie Parksuchverkehr.
- Größere zusammenhängende Grünflächen liegen in westlicher Richtung in ca. 500 m sowie in östlicher Richtung in ca. 1.000 m Entfernung und wirken als ausgleichende Umstände.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die gefundene Konzeption berücksichtigt mit der Höhenentwicklung, sowie Einhaltung der Abstandsflächen, nachbarliche Belange über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Generell kann festgehalten werden, dass auch in Baugebieten mit städtebaulich höheren Dichtewerten mit einer GRZ von 0,6, z.B. in besonderen Wohngebieten, Misch- bzw. Kerngebieten, die geplante Wohnnutzung allgemein zulässig ist und damit davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer GRZ von 0,44 vorliegen.

Bedürfnisse des Verkehrs

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen; die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohnnutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wormser Landstraße abgewickelt werden. Einher geht eine

starke Reduzierung des Verkehrs in der Anliegerstraße „Am Rabensteinerweg“ gegenüber der heutigen Gewerbe-/Handelsnutzung des Vorhabengebietes mit positiven Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft.

Für das Plangebiet wird keine GFZ festgesetzt. Soweit eine Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete ist hier die GFZ von 1,2 maßgeblich. Dieser Wert wird bei dem geplanten Bauvorhaben auch nicht überschritten.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil für das jeweilige Baufenster festgesetzt. Diese BZH ist auch bei der Ermittlung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen als Basiswert heranzuziehen. Jedoch entspricht die festgesetzte BZH nicht der Erdgeschossfertigungsfußbodenhöhe, diese ergibt sich als Circa-Maß aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen. Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei den geneigten Dächern ist dies der höchste Punkt der Dachhaut an der Firstseite, bei Gebäuden mit Flachdach ist dies die Höhe der Oberkante Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Um eine flexiblere Ausgestaltung zu ermöglichen, darf in Teilbereich 1 mit Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufsätze) die ausgeführte Wandhöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden. Zur Gewährleistung funktionaler Anforderungen darf die tatsächliche Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

Durch die Festlegung der Geschossigkeit soll die Anpassung der Bebauung an die Bestandsbebauung und an die Ortscharakteristik sichergestellt werden. Die in Teilbereich 2 festgesetzten 3 Vollgeschosse an dieser Stelle des Plangebietes schaffen eine Barriere zur Bahntrasse, so dass die Emissionen des Schienenverkehrslärms durch diese Gebäudekomplexe abgeschirmt werden.

4.1.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der offenen Bauweise wird eine flexible Bebauung mit Einzelhäusern und Hausgruppen ermöglicht. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Die Baugrenzen selbst lassen eine geringfügige Flexibilität von 0,5 m umlaufend um das geplante Gebäude zu. Die Zulassung von untergeordneten Gebäudeteilen (Zugänge, Eingangsüberdachungen, etc.) wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten sowie Terrassen und Balkonen bis zu einer Fläche von 20 qm bzw. 60 qm außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erzielt eine Aufwertung der Wohnqualität durch die bessere Nutzbarkeit des Grundstücks. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung entgegenzutreten, wird die maximale Größe der untergeordneten Gebäudeteile und der Terrassen / Balkone begrenzt. Eine Überdachung der Terrassen und Balkone wird ausdrücklich ausgeschlossen. Aus schalltechnischen Gründen dürfen die im Teilbereich 1 sowie im, gem. VEP benannten, Bauteil 1 (Gebäude innerhalb des Teilbereichs 2, welches in LPB IV liegt) ausnahmsweise Balkone und Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verglast und überdacht werden.

4.1.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Zugunsten der Freiflächenqualität sind oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb überbaubarer Flächen und der entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Fläche, die nur Stellplätze ausweist, sind Carports und Garagen unzulässig. Tiefgaragen, Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, Anlagen zur Versickerung, Spielplätze sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege und Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO (BHKW) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

4.1.6. Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

An Kreuzungen und -einmündungen, auch Grundstückszufahrten, sind Sichtdreiecke freizuhalten, damit der Kraftfahrzeugverkehr nicht behindert oder sogar gefährdet wird. Hecken und Büsche sind daher so zurückzuschneiden (höchstens 0,80 m), dass die Sicht für die ein- und ausfahrenden Kraftfahrer nicht behindert wird.

4.1.7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrsflusses wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt. Mit Ausnahme von Einsatz- und Müllfahrzeugen dürfen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren.

4.1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern und sichern die erarbeitete artenschutzrechtliche Schutzkonzeption.

Außer durch größere und kleinere Grünflächen im Stadtgebiet lassen sich durch Dachbegrünungen stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Dächer bieten in Städten und Gemeinden bisher vielfach ungenutzte Flächenreserven für die Schaffung von Grünflächen. Während sich in den Ballungsgebieten Wohn-, Büro- und Industriegebäude zur Begrünung anbieten, sind es in ländlicheren Gebieten vor allem Garagen und Nebengebäude, die häufig flache oder gering geneigte Dachflächen besitzen. Zur Ausnutzung dieser Vorteile wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

4.1.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche „GFL1“ dient zur Sicherung der Zugänglichkeit des Gebiets für die Allgemeinheit. Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFL2“ wird das Hinterliegergrundstück in Teilbereich 1 erschlossen.

4.1.10. Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen. (siehe Kap. IV der Begründung)

4.1.11. Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken und dem umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter.

4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Dachform und Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ermöglichen das geplante Bauvorhaben. Zur flexibleren Gestaltung sind untergeordnete Nebengebäude auch andere Dachformen und -neigungen zulässig als für das Hauptgebäude.

4.2.2. Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes sind grelle Anstriche mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System unzulässig. Damit wird die Farbgebung hinsichtlich zu kontrastreicher, grell wirkender Farben beschränkt.

RAL Design System:

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

4.2.3. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum ist zu beobachten. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo es die Grundstückszuschnitte erlauben, den zu erbringenden Stellplatznachweis je Wohneinheit auf mind. 1,5 Stellplätze festzusetzen. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze und bei Wohnungen größer 50 m² Wohnfläche 1,25 Stellplätze. Bruchzahlen in der Gesamtsumme sind aufzurunden.

4.2.4. Werbeanlagen und Automaten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung nur an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Unzulässig sind darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer o.ä.. Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

4.2.5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Garagen, Carports und Überdachungen auf den Flächen für Stellplätze sind nicht zulässig.

4.2.6. Außenantennen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

4.2.7. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zum öffentlichen Straßenraum sind keine Einfriedungen zulässig, um den besonderen Charakter des Quartiers und die Wirkung der Baukörper als Raumkanten aufrecht zu erhalten. Zudem dient die Freihaltung von Einfahrten und Zugängen der besseren Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Zu den Nachbargrundstücken sind nur Einfriedungen mittels Laubgehölzen auch in Verbindung mit einem Maschendraht- bzw. Gitterzaun zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Optisch geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Damit soll eine Zerschneidung der Freiflächen zugunsten eines großzügigen räumlichen Eindrucks erreicht werden. 2,20 m hohe, optisch geschlossene Einfriedungen können zum Bahngelände zugelassen werden. Hier ist zudem eine einheitlich gestaltete Einfriedung herzustellen.

5. KOSTEN

Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten sind von dem Vorhabenträger zu übernehmen. Es ist ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) hinsichtlich der Kostenübernahme, der Umsetzung der Planung und der grünordnerischen Regelungen abzuschließen.

IV. LANDESPFLEGE

1. BILANZIERUNG DES VERSIEGELUNGSGRADES / FLÄCHENGESTALTUNG

Eine erste überschlägige Bilanzierung zum Flächenverbrauch wurde bereits erstellt. Es zeigte sich, dass mit der Neubepanung des Grundstücks eine Minderversiegelung einhergeht. Auf externe Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriff- Ausgleichbilanzierung kann daher im weiteren Planverfahren verzichtet werden.

BV Ludwigsgarten Speyer vorläufige Bilanzierung Versiegelungsgrad		Stand 01.09.2020			
Bestand unbebautes Grundstück auf Basis vorhandener planungsrechtlicher Grundflage (GRZ nach B-Plan=0,6)	Bestand unbebautes Grundstück auf Basis IST-Situation	Bestand Fläche ohne B-Plan	Bestand Gesamt	Planung	Mehrung/ Minderung Versiegelung Bestand/ Planung
versiegelte Flächen in m²					
	580	8.290	8.870	5.130	
teilversiegelte Flächen in m²					
				2.116	
nicht versiegelte Flächen in m² inkl. Flächen über TG (Mindestaufbau 40 cm)					
	930	900	1.730	3.355	
Gesamtfläche in m²					
	1410	9.190	10.600	10.600	
prozentuale Anteile					
Anteil versiegelt	60%	90%	84%	48%	-36%
Anteil teilversiegelt				20%	20%
Anteil nicht versiegelt	40%	10%	16%	32%	16%

ABBILDUNG 9: VORLÄUFIGE BILANZ DER VERSIEGLUNG, VERFASSER: HOFFMANN_RÖTTGEN, 01.09.2020

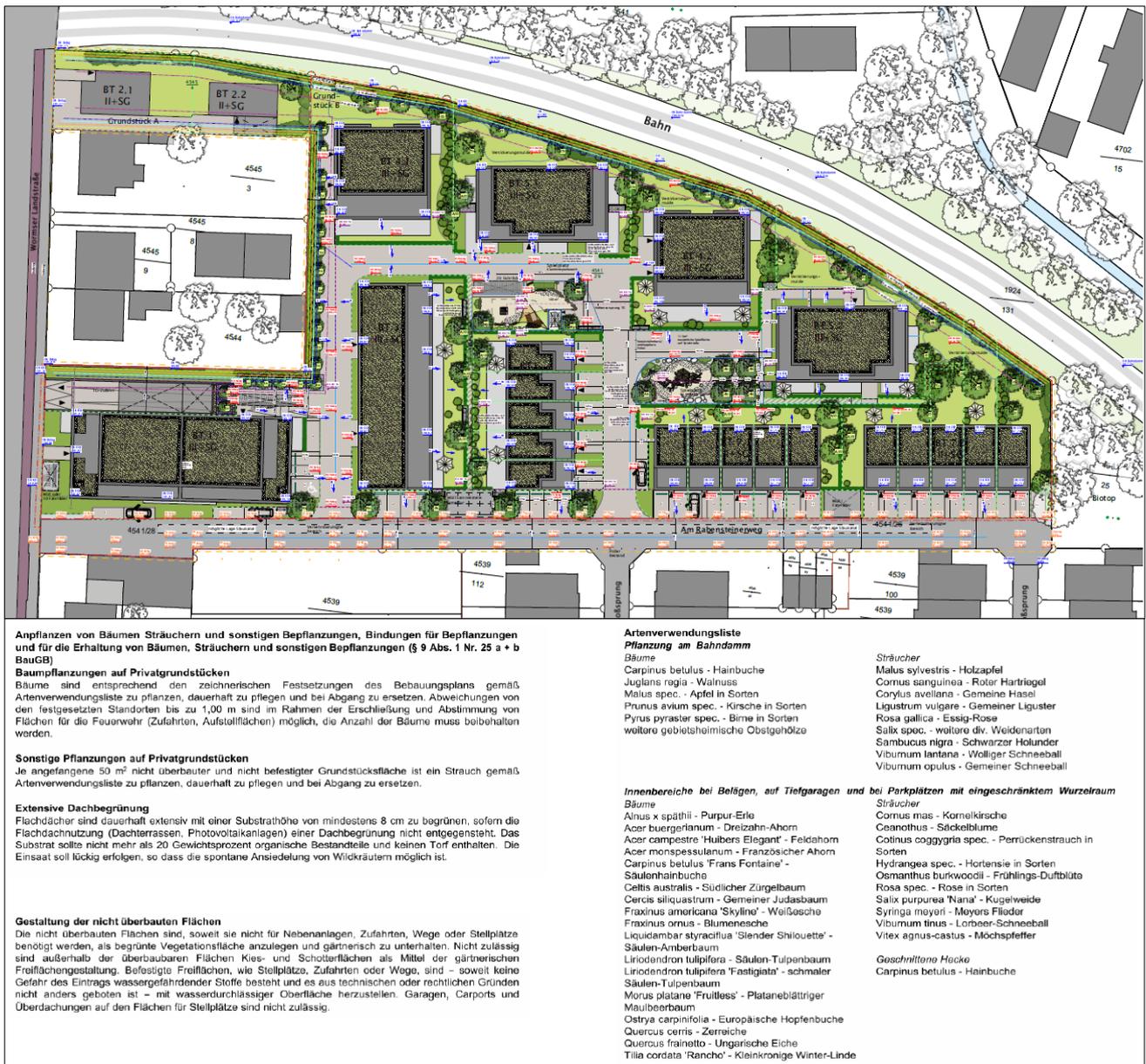


ABBILDUNG 10: FREIFLÄCHENGESTALTUNG, VERFASSER: HOFFMANN_RÖTTGEN, 27.09.2021

2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Der Bundesgesetzgeber hat die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, in der derzeitigen Fassung des BNatSchG, die am 01.03.2010 in Kraft getreten ist, in den §§ 44 und 45 verankert. Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Als erster Schritt wurde daher eine artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung durch das Büro Emch + Berger durchgeführt. Die Betrachtung liegt mit Datum vom Dezember 2019 vor.

Man kommt zu dem Ergebnis, dass vor allem die nordwestliche Wiesenfläche und die angrenzenden Gleisanlagen mit Böschungen Habitatpotenzial für Reptilien wie Zaun- und Mauereidechsen besitzen.

Die Hallen und das zurzeit nicht genutzte Wohngebäude bieten Potenzial für Gebäudebrüter wie den Hausperling. Das Wohngebäude und die Gewerbehallen bieten außerdem ein gewisses Habitatpotenzial als Zwischenquartier für Fledermäuse.

Eine Strauchreihe entlang der Bahngleise, wenige Einzelbäume sowie die Ausgleichsfläche im Westen bieten Habitatpotenzial für gebüsch- und heckenbrütende Vogelarten.

Aufgrund des Habitatpotenzials vor Ort wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

der Stadt Speyer folgender Untersuchungsumfang festgelegt:

1. Erfassung von Gebäudebrütern, mit besonderem Augenmerk auf den Haussperling, an 3 Terminen im Zeitraum April bis Mai 2020
2. Erfassung des Gebäudequartierpotenzials für Fledermäuse an einem Termin im Zeitraum April bis Mai 2020
3. Erfassung Reptilien durch Sichtbeobachtungen an 3 Terminen im Zeitraum April bis Juni 2020

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden entsprechend den Erforderlichkeiten Maßnahmen für den Artenschutz festgelegt, die auch im Bebauungsplan festgesetzt oder vertraglich gesichert werden.

3. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)

Im weiteren Verlauf wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro Emch + Berger durchgeführt. Die Betrachtung liegt mit Datum vom Mai 2020 vor.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Durch die Vermeidungsmaßnahmen V1 (Errichtung eines Reptilienschutzzauns zum Schutz der Zauneidechse) und V2 (Einhaltung der Zeiträume im Winterhalbjahr für den Rückbau zum Schutz der Zwergfledermaus) kann die Eintrittswahrscheinlichkeit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die an den Eingriffsbereich angrenzend vorkommenden Zauneidechsen sowie die potentiell auftretende Zwergfledermaus (oder weiterer Gebäude nutzender Arten) auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Nach § 44 (1) Nr. 1 ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören („Tötungsverbot“).

Durch die Vermeidungsmaßnahme V1 wird verhindert, dass Individuen der Zauneidechse während der Baumaßnahmen getötet werden. Durch die Vermeidungsmaßnahme V2 wird gewährleistet, dass keine Fledermäuse im Rahmen der Baumaßnahme getötet werden. Der Rückbau der potenziellen Quartierstrukturen erfolgt zwischen Oktober und Februar, da die Strukturen nicht als Winterquartiere geeignet sind.

Nach § 44 (1) Nr. 2 ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert („Störungsverbot“).

Mit der Vermeidungsmaßnahme V2 wird gewährleistet, dass keine Fledermäuse innerhalb der Fortpflanzungszeit und Jungtieraufzucht gestört werden.

Die in der Umgebung brütenden Vogelarten sind bedingt durch die Lage des Gebietes in der Innenstadt und die daraus resultierenden Vorbelastungen unempfindlich gegenüber Lärm- und anderen Störwirkungen durch die Bauarbeiten.

Nach § 44 (1) Nr. 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Baumaßnahmen greifen nicht in den Böschungsbereich angrenzend an die Bahngleise ein, so dass der Lebensraum der Zauneidechsen nicht beeinträchtigt wird. Durch die geplanten an den Böschungsbereich angrenzenden neuen Grünflächen und Einzelbäume werden die an den Zauneidechsen Lebensraum angrenzenden Bereiche für Reptilien aufgewertet. Der mit der Vermeidungsmaßnahme V1 errichtete Reptilienschutzzaun dient zudem als visuelle Abgrenzung des Zauneidechsenlebensraums. Die Gebäude des Plangebiets stellen nur einen Ausschnitt des gesamten Lebensraumes der Zwergfledermaus (oder weiterer Gebäude nutzender Arten) im Stadtgebiet von Speyer dar, so dass davon auszugehen ist, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert.

Nach § 44 (1) Nr. 4 ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten vorhanden.

V. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Naturschutzrechtliche Ausweisungen sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen. Auch hat das Plangebiet in seinem aktuellen Zustand keinen hohen Stellenwert für Natur und Landschaft. Es handelt sich um ein überwiegend durch Stellplätze versiegeltes Gelände. Drei Gebäude in Hallenbauweise und ein leestehendes Wohnhaus sind vorhanden. Um das Wohnhaus befinden sich mehrere kleinere Grünflächen. Im Westen liegen zwei Wiesenflächen. Nach Norden und Osten wird das Areal von Gleisanlagen mit entsprechend bewachsenen Böschungen begrenzt. Diese befinden sich jedoch außerhalb des Plangebiets. Ebenso befindet sich im Osten außerhalb des Plangebietes eine Gehölzfläche, die als Ausgleichfläche für den Bebauungsplan Nr. 017 „Am Roßsprung“ genutzt wird.

Die vorhandene Vegetation außerhalb bleibt erhalten und wird mit Grünflächen innerhalb des Plangebiets ergänzt, so dass hier positive Effekte für Natur und Landschaft erwartet werden. Die beiden Wiesenflächen werden zwar überbaut, allerdings sind sie gemäß der artenschutzfachlichen Prüfung als artenarm zu bezeichnen. Für die südliche Wiese existiert bereits ein Bebauungsplan, so dass der Eingriff in diese Fläche bereits ausgeglichen ist. Zukünftig wird durch den Rückbau des großen Parkplatzes auch insgesamt weniger Fläche versiegelt sein, als dies derzeit der Fall ist. Hier ist von positiven Aspekten für Natur und Landschaft auszugehen.

2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

siehe Punkt IV.2

3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BODEN

3.1. Altablagerungen

Es gibt keine registrierten Altablagerungen im Plangebiet allerdings liegen Einträge in der Betriebsflächendatei mit Einstufung als potenzieller Altstandort (Hausnummer 5-9) vor. Bekannt sind eine Fabrik für Bauelemente, eine Glaserei und eine ehemalige Lackiererei (angrenzend). Es besteht Kenntnis über einen ehemaligen Heizöltank, eine Heizzentrale mit Spänesilo und einen Brand (Mitte/Ende der 70er Jahre) auf dem Gelände. Im Bodenschutzkataster sind außerdem die Nutzungen Montage- und Lagerhalle (Werkstatthalle mit Holzlager) und Kesselhaus gelistet.

Es ist demgemäß eine historische Recherche sowie eine Orientierende Erkundung der Verdachtsflächen (PLEJADES GmbH, Griesheim, Mai 2020) durchgeführt worden. Die Erkundung kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf der Untersuchungsfläche am Rabensteiner Weg 5 – 11 und Wormser Landstraße 131 wurde ein mit dem zuständigen Umweltamt der Stadt Speyer abgestimmtes verdachtsbezogenes Untersuchungsprogramm zur Qualität von Boden, Bodenluft und Grundwasser durchgeführt. Die Erkundung erfolgte vorlaufend zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Untersuchungsfläche und berücksichtigte die seitens der Stadtverwaltung Speyer vorgegebenen Anforderungen hierzu.

Im Zuge der geplanten Neubebauung sind ein großflächiger und in der Tiefe vollständiger Abtrag der aufgefüllten Bodenschicht auf dem Untersuchungsgelände und die Errichtung einer großflächigen Tiefgarage geplant, die den Direktkontakt zum dann – nach Aushub - noch anstehenden Boden sowie eine Durchsickerung der anstehenden Bodenschichten weitgehend verhindern wird.

Die Ergebnisse zeigten im Einzelnen keine schädlichen Bodenveränderungen und Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit durch die nutzungsspezifischen Untersuchungsparameter in den Verdachtsbereichen:

- *ehemalige Öltanks*
- *ehem. Tauchbecken zur Holzimprägnierung*
- *Herbizideinsatz entlang der Bahntrasse*

- *Löschmitteleinsatz zur Brandbekämpfung bei einem Großbrand*
- *Abwasser Sickergrube*

Hinweise auf eine nachteilige Beeinflussung der Grundwasserqualität durch schädliche Bodenveränderungen auf der Untersuchungsfläche konnten im Zuge der Grundwasseruntersuchungen ebenfalls nicht identifiziert werden.

Eine Ausnahme bilden die Untersuchungsergebnisse in den Verdachtsbereichen

- *Lack- und Lösemiteleinsatz aus Lackierbetrieb (Wormser Landstraße 131)*

Hier wurde ein geringfügig erhöhter Befund der BTEX in der Bodenluft festgestellt. Nach gutachterlicher Auffassung sind in diesem Bereich jedoch keine über die geplante Bautätigkeit hinaus gehende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Eine endgültige Abstimmung soll im Rahmen einer Besprechung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (SGD Süd) erfolgen.

- *Qualität der zur Geländeneivellierung eingebrachten Auffüllung*

Hier wurde in zwei Bodenmischproben und mehrere Einzelproben aus der Auffüllungsschicht des westlichen und zentralen Grundstücksbereichs Benzo(a)pyren-Gehalte (BaP) gemessen, die die einschlägigen Prüfwerte (PW) der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden → Mensch überschreiten. (Diese Prüfwerte kamen hier nur orientierend zur Anwendung.)

Die entsprechenden Bodenpartien sind im Zuge der Neubebauung zum Aushub vorgesehen. Die darunterliegenden Schichten des gewachsenen Bodens zeigen keine entsprechende Belastung. Nach gutachterlicher Auffassung sind daher in diesem Bereich keine über die geplante Bautätigkeit hinaus gehende Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Bei Durchführung der Erdbauarbeiten muss mit dem Antreffen potentiell gefährlicher Stoffe (v. A. PAK) gerechnet werden. Erdbaumaßnahmen müssen daher unter Berücksichtigung geeigneter Arbeitsschutz- und Emissionsschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Eine fachgutachterliche Begleitung (Bodenschutz/Altlasten) der Erdbaumaßnahmen wird empfohlen. Bei Auftreten unerwarteter Bodenverunreinigungen sollen die zuständigen Behörden informiert und beteiligt werden.

Die Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (SGD Süd) soll zeitnah erfolgen. Das zugehörige abgestimmte Protokoll wird diesem Bericht als Nachtrag beigefügt.

3.2. Radon

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es ist eine angepasste Bauweise erforderlich.

3.3. Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Plangebiet Bomben niedergegangen sind. Dennoch wurde eine Luftbildauswertung (provisys GmbH, Dettenheim, November 2019) durchgeführt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Ein Verdacht bezüglich des Auffindens von Kampfmitteln auf der entsprechenden Untersuchungsfläche, sowie dem gesamten Auswertungsgebiet, bleibt nach entsprechender Auswertung der vorliegenden Luftbilder, jedenfalls begründet.

An dieser Stelle wird ebenfalls erwähnt, dass es sich bei Luftaufnahmen um sogenannte „Momentaufnahmen“ handelt, die keine weitere Aussagekraft, als für den Zeitpunkt der Aufnahme haben.

Daher wird folgendes empfohlen:

Gemäß „Arbeitshilfen Kampfmittelräumung - Baufachliche Richtlinien zur wirtschaftlichen Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes“ besteht hier weiterer Erkundungsbedarf (vgl. Kategorie 2: „Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder festgestellt. Für die weitere Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Handlungsbedarf.“).

Daher empfehlen wir eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu konsultieren. Hinweis: Die Fachfirma muss über die Zulassung nach §7 SprengG., sowie

entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach §20 SprengG., verfügen.

3.4. Denkmalpflege

In der Umgebung wurden Bodendenkmäler gefunden. Im weiteren Planverfahren wurde die archäologische Denkmalpflege einbezogen.

3.5. Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe "Römerberg"

Das Plangebiet liegt im Bereich des Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer. Sie wird im weiteren Verfahren beteiligt.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN WASSERHAUSHAUSHALT

4.1. Grundwasser

Durch die Entsiegelung von Flächen wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens verbessert. Niederschläge können dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Da für die Stellflächen und Wege wasserdurchlässige Materialien verwendet werden sollen, können die Auswirkungen auf das Grundwasser minimiert werden.

4.2. Niederschlagswasser

Durch die Planung kommt es zu einem Gewinn von Versickerungsflächen und zu einer Verbesserung der Wasserrückhaltung. Um den Wasserabfluss zu verzögern sind eine Dachbegrünung und die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien vorgesehen. Ein Konzept zum Niederschlagsmanagement wurde erstellt.

4.3. Fließgewässer

Fließgewässer werden durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinflusst.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Das BauGB hebt in §1a Abs.5 BauGB die Verantwortung für den Klimaschutz durch die Bauleitplanung besonders hervor: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (...)“.

Im Geltungsbereich kommt es durch die Bebauung zu kleinräumigen Wechseln der Windverhältnisse. Zusätzlich ändert sich die Abstrahlung der Flächen, was Auswirkungen auf das Mikroklima hat.

Aufgrund der Entsiegelung von Flächen, der Dachbegrünung und der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien ist von einer im Vergleich zum Bestand positiven Wirkung der Planung auf das Klima auszugehen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Mai 2020) erarbeitet. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Die GeRo Ludwigsgarten Speyer Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG plant die Realisierung von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau in Speyer. Dabei sind zwei- bzw. dreigeschossige Bauten plus jeweils Sattelgeschoss vorgesehen. Das Plangebiet soll sowohl über den Rabensteinerweg als auch über eine Tiefgarage mit direkter Anbindung an die L 544 (Wormser Landstraße) erschlossen werden. Bauteil 2 (BT 2) wird über eine eigene Grundstückszufahrt an der

Wormser Landstraße erschlossen. Nach derzeitigem Planstand sind ca. 108 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im überwiegenden Teil des Plangebietes verträgliche Verhältnisse jedoch auch teilweise Überschreitungen von Orientierungs- bzw. Grenzwerten in den Randbereichen, welche zu den Verkehrslärmemitteln hin orientiert sind. Hohe Lärmbelastungen ergeben sich v.a. für die Fassaden der westlichsten Baureihe mit Orientierung zur Wormser Straße hin. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen im vorliegenden Fall nicht sinnvoll zu erstellen sind, ist erforderlich durch Grundrissorientierung herkömmliche Fenster von Aufenthaltsräumen an den höchstbelasteten Fassaden zu vermeiden und diese mit ausreichend hohen Schalldämmmaßen zu versehen. Dies ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Durch die geänderte Verkehrserzeugung des Plangebietes ergibt sich im Umfeld keine abwägungsrelevanten Erhöhungen der Lärmbelastung. Es ergeben sich durch die zukünftigen Gebäude auch teilweise größere Abschirmungen und damit niedrigere Lärmbelastungen im Umfeld.

Durch Gewerbelärm ergibt sich unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand an der nördlichen Seite der TG-Ausfahrt keine maßgeblichen Überschreitungen der Vorgaben der TA-Lärm im Umfeld und somit kein Erfordernis für weitergehende Lärmschutzmaßnahmen.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben für Gewerbelärm zum Schutz der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ergeben sich auch im Umfeld keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten und damit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das Umfeld.

Durch den Sportanlagenlärm nördlich des Plangebietes ergeben sich bei den zu erwartenden Nutzungsintensitäten keine unzumutbaren Lärmbelastungen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen im Bebauungsplan steht dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

7. AUSWIRKUNGEN AUF DAS ORTS- & LANDSCHAFTSBILD

Das Ortsbild wird sich durch die Planung verändern. Hier ist von einem positiven Effekt auszugehen, da eine große versiegelte Fläche entfallen wird und ältere Hallenbauten rückgebaut werden.

8. AUSWIRKUNGEN AUF DEN STRAßENVERKEHR

Zu den Auswirkungen auf den Straßenverkehr wurden erste gutachtliche Betrachtungen beauftragt. Es wird prognostiziert, dass durch die Wohnbebauung weniger Verkehr generiert wird als durch die derzeit vorhandenen Märkte (siehe Kap. III 3.1).

9. AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCH

Von der Veränderung des Ortsbildes ist der Mensch in diesem Bereich positiv betroffen. Gut für den Menschen ist auch die Schaffung von Wohnraum. Vor allem die Anwendung der Sozialquote wird sich dahingehend positiv auf den Wohnungsmarkt der Stadt Speyer auswirken, dass weiterer bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR / VER- UND ENTSORGUNG

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

B. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



ABBILDUNG 11: ENTWURF VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN; VORHABENPLAN, VERFASSER: AS+P 27.09.2021, ohne Maßstab

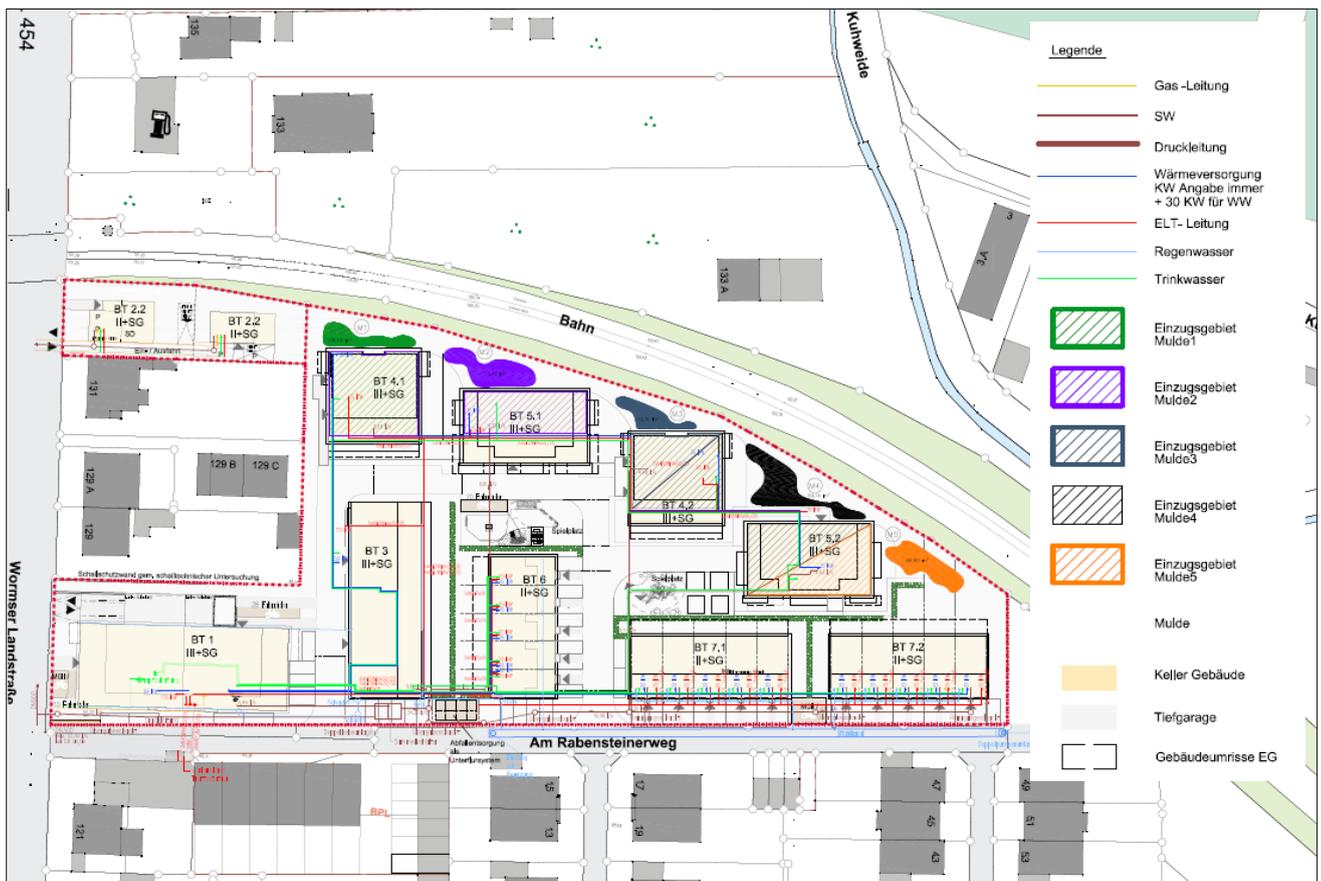


ABBILDUNG 12: ENTWURF VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN; ERSCHLIEßUNGSPLAN, VERFASSER: AS+P / PBS 27.09.2021, ohne Maßstab

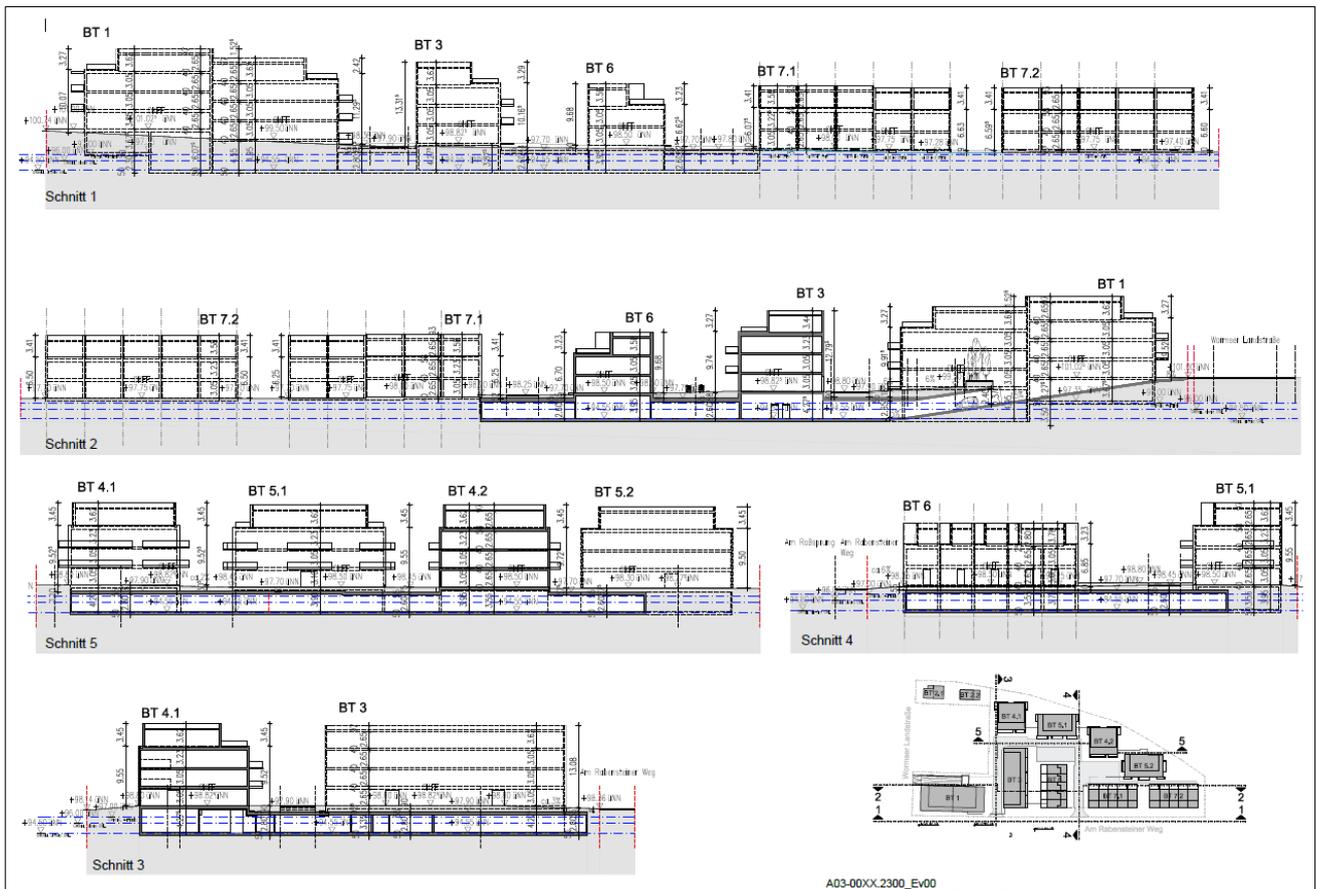


ABBILDUNG 13: ENTWURF VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN; SYSTEMSCHNITTE 1-5, VERFASSER: AS+P 27.09.2021, ohne Maßstab



ABBILDUNG 14: ENTWURF VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN; ANSICHTEN 1-3, VERFASSER: AS+P 27.09.2021, ohne Maßstab

Stellplatzberechnung PKW

notwendigen Stellplätze nach dem Höchstwert der Richtzahl der Anlage zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231)

Zone II

Stellplatzsatzung VWRP

Nutzung	Schlüssel	erforderlich	Anzahl	erforderlich gem. Satzung	zuzugl. für Besucher (%)	erforderliche Besucher-Stpl.	erforderliche Barrierefreie -Stpl.
2 Einfamilienhäuser	1-1,5 Stpl./ WE	1,50 Stpl./WE	2 WE	4,0 Stpl.	10%	0 Stpl.	0 Stpl.
Geschosswohnungsbau Wohnungen unter 50m² Wohnfläche	1-1,5 Stpl./ WE	1,00 Stpl./WE	12 WE	12 Stpl.	10%	1 Stpl.	11 Stpl.
	1-1,5 Stpl./ WE	1,25 Stpl./WE	81 WE	101 Stpl.	10%	10 Stpl.	
	1-2 Stpl./ WE	1,5 Stpl./WE	15 WE	23 Stpl.	10%	2 Stpl.	0 Stpl.
			110 WE	136 Stpl.			14 Stpl.

Gesamt benötigte Stellplätze (Grundstück B): $135,8 + 13,6 = 149,3$ Stpl. **aufgerundet 150,0 Stpl.**
 Laut Bauordnungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplanes Pkt. B3 sind Bruchzahlen in der Gesamtsumme aufzurunden.
 Somit ist der Nachweis für 150 Stellplätze für das gesamte Grundstück zu erbringen.

Ermittlung barrierefreie Stellplätze

Laut LBauO Rheinland-Pfalz §51 müssen notwendige Stellplätze in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein. Dies entspricht 1 Stpl./WE barrierefrei.
 Insgesamt werden 11 barrierefreie Wohnungen hergestellt. Siehe Nachweis der Barrierefreiheit.
 Somit sind 11 barrierefreie Stellplätze nachzuweisen.

Planung	vorhanden
Aussenraum	4 Stpl.
Tiefgarage	83 Stpl.
Tiefgarage barrierefreie Parkplätze	13 Stpl.
Aussenraum Besucherparkplätze	14 Stpl.
Aussenraum Bewohnerparkplätze	30 Stpl.
Gesamt	154 Stpl.

Differenz der geplanten Stellplätze zu erforderlichen Stellplätzen gem. Satzung
Differenz 0 Stpl.

Stellplatzberechnung Fahrrad

notwendigen Stellplätze für Fahrräder nach Angaben der Stadt Speyer, Orientierung an der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz

Zone II

Stellplätze Fahrräder

Nutzung	Schlüssel	Anzahl	erforderlich gem. Satzung	zuzugl. für Besucher (%)	erforderliche Besucher-Stpl.
2 Einfamilienhäuser	kein Regelungsbedarf	0 m²	0 Stpl.	20%	0 Stpl.
Geschosswohnungsbau Einfamilienhäuser (Einzelhaus, DH, RH)	1 Stpl./ 50m² Wfl.	7.508 m²	150 Stpl.	20%	30 Stpl.
	kein Regelungsbedarf		0 Stpl.	20%	0 Stpl.
		7.508 m²	150 Stpl.		30 Stpl.

Differenz der geplanten Stellplätze zu erforderlichen Stellplätzen gem. Satzung
Differenz 10 Stpl.

Planung	vorhanden
Aussenraum	0 Stpl.
Tiefgarage	132 Stpl.
Aussenraum Besucherparkplätze	32 Stpl.
Aussenraum Bewohnerparkplätze	26 Stpl.
Gesamt	190 Stpl.

ABBILDUNG 15: ENTWURF VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN; STELLPLATZBERECHNUNG, VERFASSER: AS+P 27.09.2021

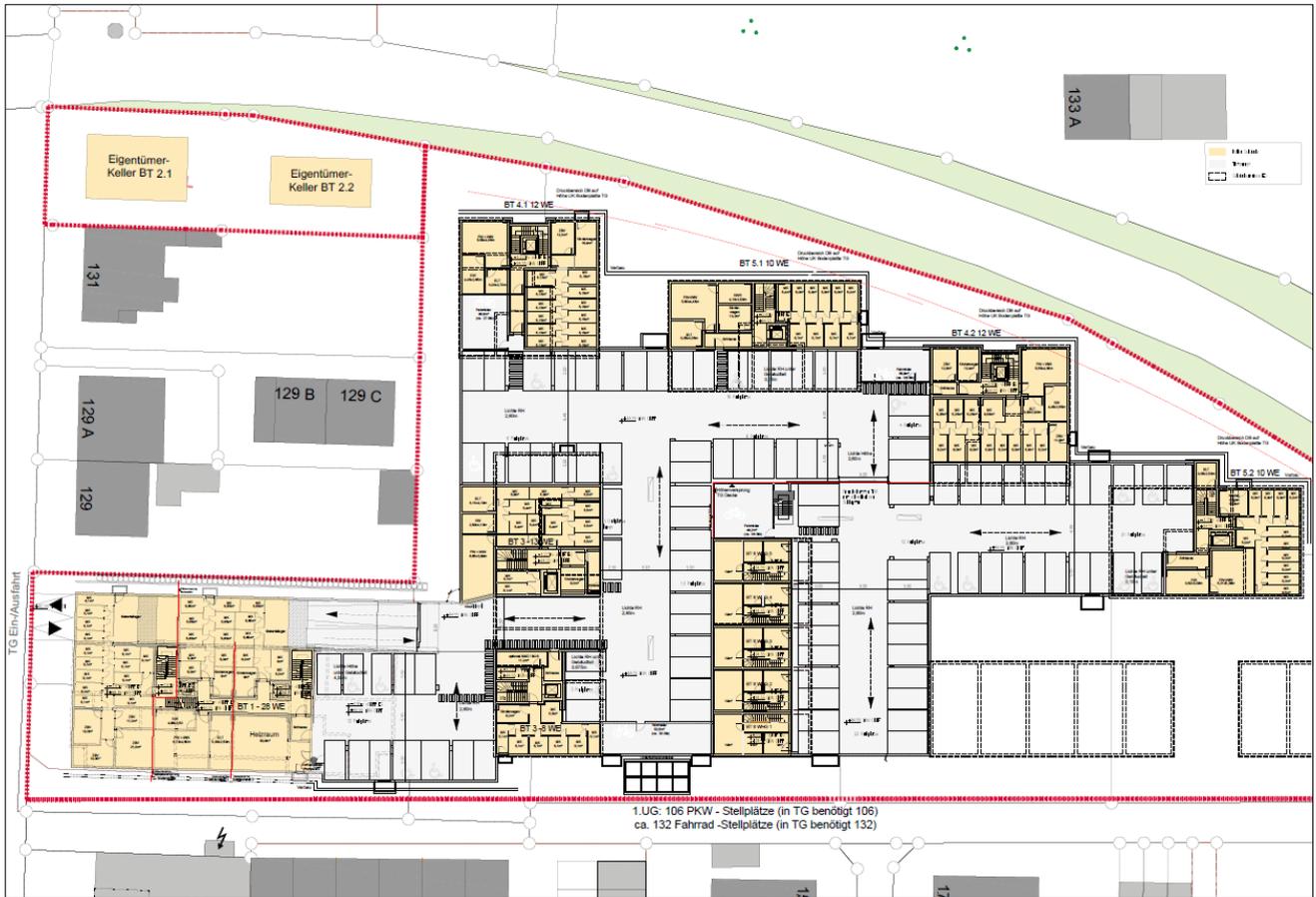


ABBILDUNG 16: ENTWURF VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN; TIEFGARAGE, VERFASSER: AS+P 27.09.2021, ohne Maßstab



ABBILDUNG 17: ENTWURF VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN; ERSCHLIEßUNG UND ENTWÄSSERUNG, VERFASSER: AS+P / PBS 27.09.2021, ohne Maßstab

C. FREIFLÄCHENGESTALTPLAN (Hinweis: informelle Planung / Begleitplanung)

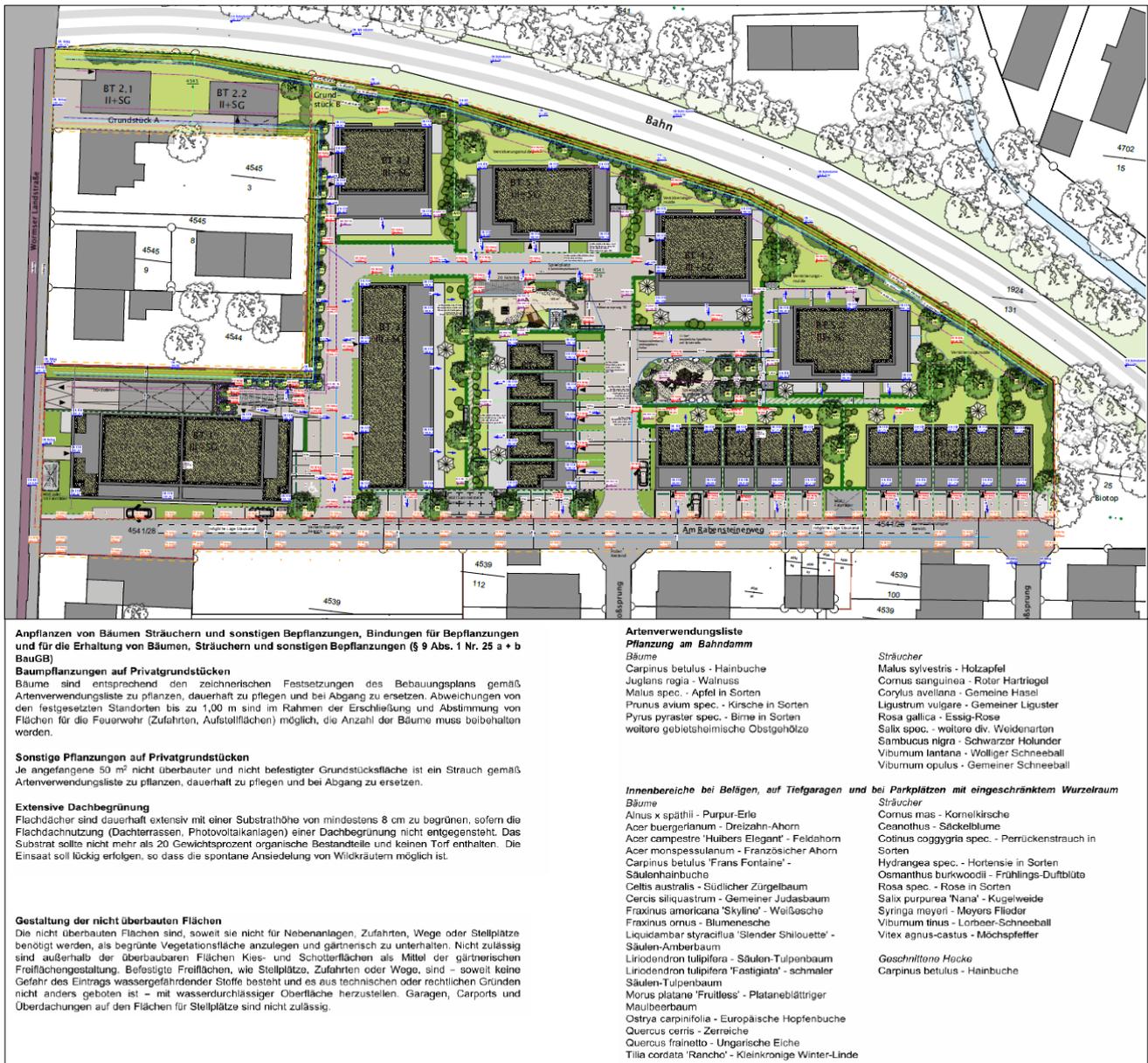
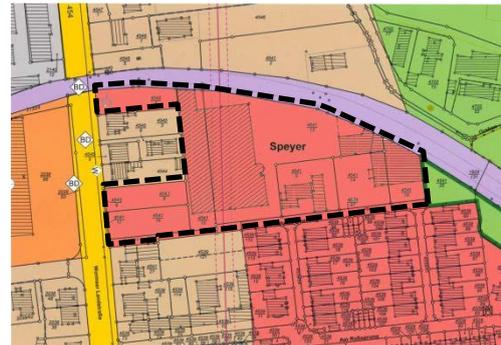
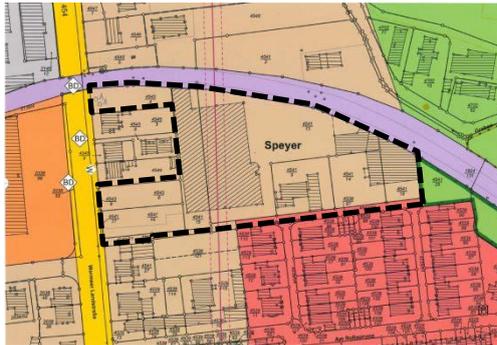


ABBILDUNG 18: FREIFLÄCHENGESTALTPLAN, VERFASSER: HOFFMANN_RÖTTGEN 27.09.2021, ohne Maßstab

D. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 – STADT SPEYER „AM RABENSTEINERWEG“ GEMÄß § 13A ABS. 2 NR. 2 BAUGB ÄNDERUNG DES FNP 2020

Anlass:

Die Anpassung ergibt sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 017 A „Am Rabensteinerweg“, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird.



Bestand Flächennutzungsplan 2020

Bestand nach Anpassung

Legende

— — Bereich der Anpassung Gemischte Bauflächen

Legende

— — Bereich der Anpassung Wohnbaufläche

Darstellung/Ziel

Bislang war im FNP 2020 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dargestellt. Künftig wird die Darstellung einer Wohnbaufläche erfolgen. Ziel der Planung ist die Weiterführung des angrenzenden Wohngebiets „Am Roßsprung“ mit Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Festgesetzt werden soll im Bebauungsplan Nr. 017 A ein allgemeines Wohngebiet.

Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 017 A „Am Rabensteinerweg“ wurde am 19.09.2019 durch den Rat der Stadt Speyer beschlossen. Ebenfalls beschlossen wurde die Aufstellung des Plans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und die Anpassung des FNP 2020 im Zuge des Verfahrens.

Speyer, den
 Im Auftrag:

(Kerstin Trojan)
 Leiterin der Abteilung Stadtplanung