



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 018**  
„Hinterm Esel - Neufassung“  
der Stadt Speyer

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

**Internetfassung**

## **Begründung:**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "Hinterm Esel - Neufassung"

1. Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Erläuterungen zum Planinhalt
  - 4.1 Städtebauliche Struktur
  - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Überbaubare Fläche
  - 4.4 Zahl der Vollgeschoße
  - 4.5 Äußere Gestaltung
  - 4.6 Grünflächen/Freiräume
  - 4.7 Erschließung/Entsorgung
  - 4.8 Öffentlicher Nahverkehr
  - 4.9 KFZ-Abstellplätze
5. Immissionsschutz
6. Altlasten
7. Denkmalschutz
8. Planungsrecht
9. Kosten
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
11. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung

## **1. Rechtsgrundlagen**

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1979 (BGBl. I S. 1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 BGBl. I S. 2665)

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 BGBl. I S. 833)

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

## **2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die Straße Mausbergweg Pl. Nr. 4493/24, die Grundstücke Pl. Nr. 4497/5 und 4497/6, eine Teilfläche der Viehtriftstraße Pl. Nr. 4515/6, die Grundstücke Pl. Nr. 4523/2, 4515/5 und 4515/7 jeweils einschließlich.

Im Osten: Durch das Industriegleis Pl. Nr. 1924/88 sowie dem Grundstück Pl. Nr. 4405/3 jeweils ausschließlich, eine Teilfläche des Ziegelofenweges Pl. Nr. 4400/5, die Grundstücke Pl. Nr. 4404/1, 4403/4 und 4403/5, die Christian-Eberle-Straße Pl. Nr. 4455/1 und eine Teilfläche des Ziegelofenweges Pl. Nr. 4400/5 jeweils einschließlich.

Im Süden: Durch eine Teilfläche der Straße am Eselsdamm Pl. Nr. 436/10 einschließlich.

Im Westen: Durch eine Teilfläche der Petschengasse Pl. Nr. 489/2, die Grundstücke Pl. Nr. 721/2, 433/1, 433/3, 432/40 und 424/4 jeweils einschließlich.

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

Der Bebauungsplan ersetzt für den Bereich nördlich der Fritz-Ober-Straße den bisherigen Bebauungsplan „Hinter dem Esel“. Für das Plangebiet südlich der Fritz-Ober-Straße wurde bereits ein Teilbebauungsplan erstellt, der mit Verfügung der Bezirksregierung vom 21.01.1987 genehmigt ist und Rechtskraft erlangt hat.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet nördlich der Innenstadt zu sichern und eine Planungsrechtliche Grundlage unter anderem zur Ansiedlung eines Sportvereins zu schaffen. Denn das derzeitige Gelände dieses Vereins, in westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet, soll den Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Stadtteil abdecken helfen.

Des Weiteren zeigte sich aufgrund neuerer Untersuchungen, dass eine Realisierung des ursprünglich geplanten Geschosswohnungsbaues derzeit nicht in Betracht kommt. Denn die Erschließung dieses Bereichs, insbesondere die Abwasserentsorgung mit dem von der Oberen Wasserbehörde geforderten geschlossenen Regenrückhaltebecken, würde Kosten verursachen, die in keiner Relation zu den erzielbaren Wohnbauflächen stünden und dementsprechend enorm hohe Erschließungsbeiträge pro Grundstück zu Folge hätten. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt kostengünstigere Erschließungsalternativen realisieren lassen, ist eine Überplanung dieses Gebiets nicht ausgeschlossen. Doch um die Grundstückseigentümer von der derzeit erhöhten Grundsteuer zu entlasten und gleichzeitig die bestehende Nutzung zu sichern, wird dieses Gebiet sowohl als Fläche für die

Landwirtschaft ausgewiesen als auch – entlang des Industriegleises – als Ausgleichsfläche im Sinne des § 17 LPfG innerhalb des Plangebiets herangezogen. Nach Abwägung der unterschiedlichsten Interessen wird die im Plan vorgeschlagene Lösung für vertretbar gehalten.

Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes wird erforderlich zur Steuerung zukünftiger baulicher Aktivitäten, zur Festschreibung von städtebaulichen Zielvorstellungen, Maßnahmen zur Grünordnung sowie zum Ausschluss von unerwünschten Nutzungen.

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

##### **4.1 Städtebauliche Struktur**

Die Baustruktur im Plangebiet ist teilweise sehr differenziert. Zum einen ist das Gebiet um das Schulzentrum geprägt von seiner städtebaulichen Sonderform, die für Schulen und Sportstätten typische großflächige Anlagen und großvolumige Baukörper aufweist. Eine weitere städtebauliche Dominante im Plangebiet bildet das Altenheim mit seiner stark differenzierten Architektur und den großzügigen öffentlichen Außenanlagen.

In Weiterverfolgung der bisherigen Entwicklung sind auf der Ostseite der Hetzelstraße Reihenhausgruppen ausgewiesen sowie eine daran anschließende Fläche für zusätzliche Altenwohnungen.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich nördlich der Viehtriftstraße neben den vorhandenen Anwesen Baugrundstücke für ein- und zweigeschossige Bebauung vor. Dies erfolgt aus wirtschaftlichen Gründen, nachdem die Ver- und Entsorgung in diesem Bereich bereits gegeben ist. Allerdings befindet sich ein Teil dieser Fläche innerhalb eines ausgewiesenen Kleingartenbereiches. Doch nach Abwägung der gegensätzlichen Interessen wird die vorgeschlagene Lösung für vertretbar erachtet.

Östlich des Schulzentrums ist eine Bebauung ausgewiesen, die Grundstücke für ein- und zweigeschossige Gebäude entlang des Industriegleises beinhaltet.

Eine Verbindung zwischen Mausbergweg/Viehtriftstraße und Fritz-Ober-Straße stellt einerseits die notwendige Verbindung zur Innenstadt her und bietet andererseits die Möglichkeit die vorhandenen Grundstücke anzubinden. Die Trasse wurde so ausgeführt, dass möglichst wenig private Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Die derzeitige Straßenführung (DR. Eduard-Orth-Straße) ist als Pronisorium anzusehen.

Der Bebauungsplan sieht zusätzlich zu den vorhandenen Parkplätzen auf der Nordwestseite des Sportzentrums einen weiteren öffentlichen Parkplatz vor, der dem dortigen Bedarf des Sportvereins Rechnung tragen soll.

Das Gebiet zwischen Industriegleis, Viehtriftstraße und der Verbindungsstraße soll der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin Rechnung tragen können und aus den vorgenannten Gründen zunächst von Wohnbebauung freigehalten werden.

Entlang des Industriegleises werden grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 17 LPfG getroffen. Ebenso soll der Bereich des Eselsdamms durchgehend begrünt werden, wobei sich dieser Grünzug nach Nordosten fortsetzen soll, um die Anbindung zum Schlangenwühl zu erreichen und somit eine Vernetzung der innerstädtischen Grünflächen anzustreben. Die

Verbindungsstraße zwischen Mausbergweg/Viehtriftstraße und Fritz-Ober-Straße wird mit entsprechenden Begleitgrün versehen.

Das im Norden des Plangebiets ausgewiesene Mischgebiet wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ermöglicht den Bestandschutz des vorhandenen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes.

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

Im Plangebiet wurden Teilbereiche als allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet, Mischgebiet oder Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Sicherung der planerischen Vorstellungen ist der Ausschluss von bestimmten Nutzungen, die den Charakter in diesem Gebiet negativ verändern könnten, erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen werden deshalb sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet Tankstellen ausgeschlossen. Durch Tankstellen wird ein zum Anwohnerverkehr zusätzliches Verkehrsaufkommen und dadurch störende Immissionen im Wohnbereich impliziert, wodurch im Besonderen das Altenheim sowie die Altenwohnungen massiv betroffen wären.

Des Weiteren werden im Mischgebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um eine dem vorhandenen Gebietscharakter völlig atypische Nutzung von vornherein zu unterbinden und städtebaulich-soziale Spannungen zu vermeiden.

#### **4.3 Überbaubare Fläche**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Um in diesem innenstadtnahen Bereich den Versiegelungsgrad der Flächen möglichst gering zu halten, können außerhalb der überbaubaren Flächen nur in besonders zu begründeten Fällen ausnahmsweise Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden. Vorhandene Gebäude außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen genießen Bestandschutz und können erhalten werden. Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen werden zukünftig jedoch nicht mehr zugelassen.

#### **4.4 Zahl der Vollgeschoße**

Ausgehend von der örtlichen Situation wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschoße festgesetzt. Durch die Festsetzung einer maximalen Geschößzahl ist sowohl dem Bestand Rechnung getragen als auch sichergestellt, dass städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

Ausnahmen von den vorgegebenen Geschößzahlen können in besonders zu begründenden Einzelfällen zugelassen werden.

#### **4.5 Äußere Gestaltung**

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung nördlich der Viehtriftstraße wird aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die Neubebauung dem umgebenen Gebietscharakter nach Material, Form und Farbe anzupassen.

Im Bereich des ausgewiesenen Sondergebiets „Sportgelände“ erfordert die stadträumliche Situation besondere gestalterische Vorgaben, um das geplante Vorhaben in ein qualitativ anspruchsvolles städtebauliches Erscheinungsbild einzubinden.

#### **4.6 Grünflächen/Freiräume**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet von sehr vielen unterschiedlichen Grün- und Freibereichen. Im Norden beginnt ein großflächiges Gebiet mit Dauerkleingärten. Im Osten dominiert die landwirtschaftlich genutzte Fläche, an die sich nach Westen und Südwesten parkähnliche öffentliche Grünflächen anschließen. Im Süden des Plangebiets wirken vor allem die großflächigen Anlagen für sportliche Zwecke im stadträumlichen Gefüge dominant.

Um eine Vernetzung der Grünflächen und Freiräume zu erreichen, Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets zu realisieren und auf neu zu bebauenden Grundstücken einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erhalten, werden grünordnerische Festsetzungen gemäß § 17 LPfG getroffen.

#### **4.7 Erschließung/Entsorgung**

Das Erschließungsnetz ist im Plangebiet weitgehend vorhanden. Zur besseren Anbindung an die Innenstadt wird eine Verbindungsstraße zwischen Mausbergweg/Viehtriftstraße und der Fritz-Ober-Straße vorgesehen.

Zusätzliche Erschließungs- /Entsorgungsmaßnahmen aufgrund städtebaulicher Vorgaben sind nicht erforderlich.

#### **4.8 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist durch Buslinien des Stadtverkehrs bereits gut versorgt.

#### **4.9 KFZ-Abstellplätze**

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet sowohl in den vorhandenen Straßenräumen als auch als Sammelanlagen in den Bereichen des Altenheims und des Sportgeländes verfügbar. Zur Deckung des zusätzlichen Parkplatzbedarfs, der durch die Ansiedlung des Sportvereins bedingt wird, ist nordwestlich des Sondergebiets „Sportgelände“ ein weiterer öffentlicher Parkplatz vorgesehen. Zur Einbindung dieses Parkplatzes in die Umgebung muss dieser mit entsprechenden standortgerechten Bäumen bepflanzt werden.

Private Stellplätze dürfen im allgemeinen Wohngebiet östlich des Schulzentrums zur Erhaltung unversiegelter Freiräume nicht in die rückwärtigen Grundstücksbereiche orientiert werden, sondern sind in begrenztem Umfang entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

### **5. Immissionsschutz**

Immissionsbelastungen durch wesentlich störende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die aufgrund der Ansiedlung des Sportvereins zu erwartenden Immissionsbelastungen (Geräuschimmissionen durch Besucherverkehr und Sportbetrieb) werden aufgrund ausreichender Distanz zu lärmempfindlichen Nutzungen in der Umgebung (Altenheim) als unwesentlich einzustufen sein. Für den Fall der Überplanung der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Fläche zugunsten einer Wohnbebauung sind auf der Basis eines zu erstellenden

Schallschutzgutachtens entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung des Sportgeländes vorzunehmen.

## **6. Altlasten**

In dem Planbereich befinden sich nach vorliegenden Erkenntnissen keine altlastenverdächtigen Gebiete.

## **7. Denkmalschutz**

Zu schützende Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **8. Planungsrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits Inhalt eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der Teilbebauungsplan „Hinter dem Esel“, genehmigt von der Bezirksregierung mit Verfügung vom 21.01.1987, ersetzt den bis dahin für diesen Teilbereich geltenden Bebauungsplan. Mit Inkrafttreten des Neufassungsplans aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Jahres 1985 entwickelt und konkretisiert dessen Vorgaben.

## **9. Kosten**

Nach der vorliegenden Planung entstehen der Stadt Speyer Kosten in Höhe von ca. 4 Mill. DM für den Bau der Verbindungsstraße zwischen Fritz-Ober-Straße und Mausbergweg/Viehtriftstraße sowie in Höhe von ca. 100 000.DM für die Anlage der Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 17 LPflG.

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

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind keine erforderlich.

## **11. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Bebauungsplan ermöglicht in Teilbereichen die erstmalige ,Bebauung von Freiflächen. Hiermit sind negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Boden-, Wasser-, Klima-, Biotop-Funktionen) und das Erholungspotential verbunden.

Nach Ausschöpfen der vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten verbleibt im Hinblick auf die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ein ökologisches Defizit, das durch entsprechende landespflegerischen Maßnahmen auszugleichen ist. Der Bebauungsplan weist Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets aus, die gleichzeitig auch das verbleibende Defizit des bereits rechtskräftigen Teilbebauungsplans „Hinter dem Esel“ mitberücksichtigen.

Die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanung ist somit gewährleistet.  
Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist Bestandteil dieser Begründung.