



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 018A
„Hinterm Esel – Teilbebauungsplan -
Neufassung“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

Begrenzung (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Im Norden: Durch die Fritz-Ober-Straße Pl.-Nr. 4459/2 ausschließlich.

Im Osten: Durch eine Teilfläche des Ziegelofenweges Pl.-Nr. 4400/2, die Grundstücke Pl.-Nr. 4404/1, 4403/4 und 4403/5, die Christian-Eberle-Straße Pl.-Nr. 4455 und eine Teilfläche des Ziegelofenweges Pl.-Nr. 4400/2 jeweils einschließlic

Im Süden: Durch die Straße „Eselsdamm“ Pl.-Nr. 436/10 einschließlic

1. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Teilbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hinterm Esel – Neufassungsplan“. Dieser soll den für den dortigen Bereich verbindlichen Bebauungsplan „Hinterm Esel“ ersetzen.
2. Aufgrund der gegebenen Entwicklung wurde erforderlich die ursprünglich vorgesehene mehrgeschossige Blockbebauung südlich der Fritz-Ober-Straße durch eine zweigeschossige Reihenhausbebauung zu ersetzen. Insgesamt können dadurch in dem Baugebiet 90 Einfamilienreihenhausgrundstücke geschaffen werden.
3. In Anbindung an das bereits vorhandene Hauptverkehrsnetz ist die Erschließung sowohl über die Fritz-Ober-Straße als auch über die Straßen „Eselsdamm“ und „Ziegelofenweg“ möglich.
4. Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt über die Franz-Stützel-Straße bzw. über einen von der Christian-Dathan-Straße her erreichbaren Wohnweg. Die innere Erschließung ist durch den Grundstückseigentümer herzustellen.
5. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind in Garagenhöfen ausgewiesen. Die nach der Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze können auf den jeweiligen Einzelgrundstücken angeordnet werden.
6. Zu der im Bereich der Christian-Dathan-Straße vorhandene Halle, die einer nicht emitierenden gewerblichen Nutzung dient, wurde durch die Zwischenschaltung von Garagentrakten bzw. Abrückung der Wohnbebauung und Eingrünung, ein entsprechender Pufferbereich geschaffen. Die Einpassung in das allgemeine Wohngebiet ist gegeben. (§ 4 Abs. 3.2 BauNVO)
7. Die im Plan ausgewiesene Gemeinschaftsgarage am Eselsdamm, die durch private Interessenten errichtet wird, soll sowohl den erforderlichen Garagenbedarf der benachbarten Reihenhauszeilen als auch als Quartiersgarage den Bedarf des umliegenden Altstadtbereichs decken. Aus verkehrstechnischen Gründen kann die Zufahrt nicht über die Straße „Eselsdamm“ angelegt werden.

Die entstehenden Immissionen liegen erheblich unter den Werten die im Bereich der Straße „Eselsdamm“ gegeben sind. Besondere Schallschutzmaßnahmen (begrünte Lärmschutzwand) sind nur im Rampenabfahrtsbereich erforderlich.

8. Die noch zu bebauenden Grundstücke des Plangebietes befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Ein Bodenordnungsverfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes wird jedoch nicht erforderlich.
9. Nachdem die öffentlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind entstehen der Stadt Speyer durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme keine zusätzl. Kosten.
10. Die Größe des Teilbebauungsplangebietes beläuft sich auf ca. 7.6 ha.
Die Zahl der zusätzlichen Bewohner innerhalb des Gebietes beläuft sich auf ca. 220.