



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

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

**Internetfassung**

## **Begründung:**

### **1. Rechtsgrundlagen**

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom Januar 1990.

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

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

### **2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiets**

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

Im Osten: Durch eine Teilfläche des Ziegelofenweges Pl. Nr. 4400/5 einschließlich.

Im Süden: Durch die Grundstücke Pl. Nr. 4403/4 und 4403/5 einschließlich.

Im Westen: Durch die Christian-Eberle-Straße Pl. Nr. 4455 ausschließlich.

Das Gelände wurde bislang landwirtschaftlich genutzt.

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

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in diesem Areal südlich der Fritz-Ober-Straße zwischen Christian-Eberle-Straße und Ziegelofenweg wurde erforderlich, nachdem wegen der anhalten starken Nachfrage nach Reihenhäusern in verdichteter Form im dortigen Bereich eine neue städtebauliche Konzeption entwickelt wurde.

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

#### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Diese geht im Prinzip von der Beibehaltung der städtebaulichen Grundform aus. Durch entsprechende Verdichtung können jedoch zusätzliche Baueinheiten in der Verkehrsführung und Wegfall des ursprünglich vorgesehenen Garagenhofes ein Innenbereich geschaffen, der Begegnungsraum und Spielplatz aufnimmt.

Die erforderlichen Garagen werden zum Teil in die Häuser integriert bzw. in gesondert ausgewiesene Garagenanlagen untergebracht.

Die Erschließungsstraße wird als private Wohnstraße ausgewiesen. Sie ist sowohl an die Fritz-Ober-Straße sowohl als auch an die Christian-Eberle-Straße angebunden.

Im Bereich der Christian-Eberle-Straße könne vor den Häusern notwendige KFZ-Stellplätze ausgewiesen werden.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird im wesentlichen das bisherige allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) beibehalten.

Zwei kleinere Bereiche, die an das im benachbarten Bebauungsplangebiet „Sterngarten“ ausgewiesene Mischgebiet angrenzen und bislang in das WA-Gebiet einbezogen waren, werden nunmehr aus strukturellen Gründen (Arrondierung eines bereits vorhandenen Gewerbebetriebes, Zuordnung zum bereits vorhandenen Mischgebiet) als Mischgebiet ausgewiesen.

Das zugelassene Maß der baulichen Nutzung überschreitet teilweise die in § 17 BauNVO festgelegten Werte.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 festgelegten Werte begründet sich aus der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst stark verdichteten Bebauung im dortigen innenstadtnahen Gebiet. Außerdem ist die Nachfrage nach Wohnraum und Grundstücke für derartige stadtnahe Reihenhäuser so groß, dass die öffentlichen Belange eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern rechtfertigen.

Das benachbart gelegene Schulzentrum mit großen Freiräumen sowie der Grünbereich des Eselsdammes wirkt als Ausgleich und lässt somit die Erhöhung des Ausnutzungsfaktors vertreten.

## **4.3 Äußere Gestaltung**

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen, die notwendig werden um ein qualitativ anspruchsvolles städtebauliches Erscheinungsbild in der dortigen exponierten Lage am Rande des Altstadtbereiches sicherzustellen.

## **4.4 Grünflächen/Freiräume**

Nachdem das Gebiet stark verdichtet ist, muss aus optischen Gründen sowie zu Schaffung eines entsprechenden Mikroklimas eine erforderliche Begrünung erfolgen. Dies erfolgt einerseits durch entsprechende Baumpflanzungen andererseits durch Anlage der Hausgärten. Zur Schonung des Naturhaushaltes und zur Sicherung von Grünflächen wurde festgesetzt, dass der Versiegelungsgrad der nicht überbaubaren Flächen 30 % nicht überschreiten darf.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen entsprechend § 17 LPflG getroffen.

## **4.5 Erschließung**

Die Äußere Erschließung ist vorhanden. Die erforderliche innere Erschließung wird durch den Bauträger hergestellt. Äußere Ver- und Entsorgungsanlagen sind ebenfalls vorhanden. Die Schaffung der inneren Ver- und Entsorgung wird durch den Bauträger übernommen.

## **5. Immissionsschutz**

Im Bereich des geänderten Bebauungsplanes ist auf einem Grundstück eine gewerbliche Lagerhalle vorhanden, die zu dem angrenzenden, jedoch außerhalb des B-Plangebietes gelegenen Maler- und Lackierbetriebes gehört, welcher innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebietes liegt. Aus strukturellen Gründen (Betriebseinheit) wird dieser bisher als

allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Die notwendigen Immissionsschutzabstände der Wohnbebauung wurden mit dem Gewerbeaufsichtsamt abgestimmt.

## **6. Altlasten**

Das Grundstück wurde bislang als landwirtschaftliches Grundstück genutzt. Im gesamten Plangebiet befinden sich nach den vorliegenden Erkenntnissen keine altlastenverdächtige Bereiche.

## **7. Planungsrecht**

Der Änderungsbereich ist bereits Inhalt eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Mit Inkrafttreten des Änderungsplanes wird der bisherige Bebauungsplan „Hinter dem Esel – Neufassungsplan, Teilbebauungsplan“, soweit er den Änderungsbereich betrifft, durch neue Festsetzungen ersetzt.

## **8. Kosten**

Kosten entstehen der Stadt Speyer durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht, nachdem die Kosten der Erschließung und Entsorgung durch den Bauträger übernommen werden.

## **9. Bodenrecht und sonstige Maßnahmen**

Entsprechende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

## **10. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist in der Anlage beigelegt. Über die UVP hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 01.02.1990 beraten. Das Ergebnis der dort getroffenen Abwägung der verschiedenen Belange ist in den Bebauungsplan bereits eingeflossen.