



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 018C
„Hinterm Esel - Neufassung -
Änderungsplan Sportpark“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert am 15.12.1997, BGBl. I S. 2902)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2081)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Landespflegegesetz (LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert am 14.06.1994, GVBl. S. 280)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11, zuletzt geändert am 05.04.1995, GVBl. S. 69)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, zuletzt geändert am 12.03.1996, GVBl. S. 152)

Verfahrensablauf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18C „Hinterm Esel – Neufassung Änderungsplan – Sportpark“ fällt vollständig in den bestehenden Bebauungsplan Nr. 18 „Hinterm Esel – Neufassung“, welcher mit Bekanntmachung am 08.02.92 Rechtskraft erlangte.

Der Aufstellungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan Nr. 18C wurde am 12.09.1996 durch den Stadtrat gefasst. Dieser Beschluss wurde am 05.11.1996 öffentlich bekannt gemacht. Der Änderungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den dort bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 18 „Hinterm Esel – Neufassung“.

2 Abgrenzung des Plangebietes, Größe

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: Durch einen Teil der südwestlichen Grenze des ausgeschlossenen Grundstückes Plan-Nr. 1924/108 (Bahngelände).

Im Süden: Durch die Nordseite des ausgeschlossenen Grundstücks mit der Plan-Nr. 4449/9 und 4449/23 sowie die Südseite der neu zu bildenden Eduard-Orth-Straße (derzeit Teilflächen der Parzellen 4449/25 und 4460/8).

Im Westen: Durch die Westseite des eingeschlossenen Grundstücks mit der Plan-Nr. 4489/3, 4491/6 (Raiffeisenstraße)

Im Norden: Durch die Westseite der eingeschlossenen Parzelle 4469/33 (Straßenparzelle Mausbergweg) im Bereich des Altenwohnheimes bis zur Einmündung des Mäuseweges und weiter entlang des Verlaufs der Nordseite des Mäuseweges bis zum Industriegleisgrundstück.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,8 ha.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Speyer von 1985 wies für den überwiegenden Teil des Plangebietes „Wohnbauflächen“ aus. Die geplante Nutzung als Sportzentrum war nicht unter diese Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu subsumieren. Daher wurde ein Verfahren zur Änderung des FNP durchgeführt.

Die X. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz am 21.04.1999 genehmigt. Diese Genehmigung wurde im Amtsblatt Nr.624 bekannt gemacht. Damit ist die Änderung in Kraft getreten. Der Bebauungsplan kann damit als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

4 Ziel und Zweck der Planung

Auslöser der Planung ist die Absicht des FV Speyer, seine Sportstätten am „Roßsprung“ aufzugeben und in den „Sportpark Hinterm Esel“ umzusiedeln. Das freiwerdende Gelände wird einer Wohnbebauung zugeführt werden. Durch die Nachbarschaft zur Wohnbebauung sind am derzeitigen Standort Immissionsprobleme gegeben. Dieser Konflikt kann durch die Verlagerung aufgelöst werden. Zudem gestaltet sich die Parkplatzsituation derzeit mehr als kritisch, da Besucherparkplätze nur in vernachlässigbarer Anzahl zur Verfügung gestellt werden können. Auch dieses Problem kann durch Ausweisung und Bau ausreichender Stellplätze am neuen Standort bewältigt werden.

Der neue Standort nördlich der Bezirkssportanlage und des Kolb-Schulzentrums ist in der Sportstättenplanung der Stadt Speyer¹ bereits als „geplanter Sportplatz mit bis zu 20.000 m² Nutzfläche“ dargestellt. In diesem Rahmen sind unter anderem 2 Großspielfelder (68 x 105 m) vorgesehen. Weiterhin soll ein neues Vereinsheim für den Fußballverein und die nötige Infrastruktur entstehen.

Dieser Standort ist in vielerlei Hinsicht günstiger als der Alte. Zum einen wird eine Konzentration öffentlicher Einrichtungen in relativer Nähe zum Stadtzentrum erreicht. Andererseits verfügt das Gelände insgesamt über eine günstige Verkehrsanbindung und Parkplatzversorgung. Zudem ergeben sich aus der Möglichkeit einer integrierten Nutzung der benachbarten Sportstätten und Schulen einschließlich der zugehörigen Infrastrukturen deutliche Synergieeffekte für alle Nutzer im Bereich des „Sportparks Hinterm Esel“. Letztlich kann die Lärmbeeinträchtigung der Wohnbevölkerung deutlich reduziert werden, da die Entfernung der Sportplätze zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträchtlich vergrößert wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen aus. Innerhalb dieser ist eine Sportanlage in der geplanten Größenordnung nicht zulassungsfähig. Daher muß dieser Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

5 Erläuterungen zum Planinhalt

5.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die städtebauliche Struktur stellt sich im Plangebiet und seiner Umgebung derzeit folgendermaßen dar:

Das gesamte Plangebiet ist wesentlich durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Am östlichen Plangebietsrand hat sich zwischen der Trasse der Hafentramway Speyer und den landwirtschaftlichen Flächen eine Sukzessionsfläche entwickelt, die nach Möglichkeit erhalten werden sollte.

Im nördlichen Plangebiet sind einzelne landwirtschaftlich genutzte Schuppen und Scheunen in die Flächen eingestreut, die zur Umsetzung des Planes abgebrochen werden müssen. Diese Gebäude sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Weiterhin besteht im nördlichen Plangebiet ein zweigeschoßiges Wohnhaus Mäuseweg 8 (Traufhöhe ca. 8 m, Firsthöhe ca. 10 m) mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Traufhöhe ca. 5 m, Firsthöhe ca. 11 m). Für diese Hofgruppe wird im Bebauungsplan eine überbaubare Fläche festgesetzt, so daß der Bestand erhalten und im städtebaulich vertretbaren Rahmen entwickelt werden kann. Insbesondere soll eine Umnutzung der Scheune zu Wohnungen ermöglicht werden.

Zwischen der Raiffeisenstraße und der Christian-Eberle-Straße liegt ebenfalls ein mit Wohnhäusern bebauter Geländestreifen. Hier bestehen die Gebäude Raiffeisenstraße 34 (TH ca. 4,5 m, FH ca. 9,0 m) und Raiffeisenstraße 36 (TH ca. 6 m, FH ca. 7 m). Im östlichen Anschluß an diese Bebauung besteht ein Doppelhaus auf den Grundstücken Christian-Eberle-Straße 129 und 131 (TH ca. 6 m, FH ca. 7,5 m). Ursprünglich handelt es sich um ein Gärtnereigebäude, welches zum

¹ Sportstättenleitplan gem. Stadtratsbeschluß vom 09.07.1998 Stadt Speyer
Beiträge zur Stadtentwicklung NR 23

Wohnhaus umgenutzt wurde. Der Fortbestand dieser Bebauung wird durch Ausweisung überbaubarer Flächen im Bebauungsplan ebenfalls gesichert.

Westlich der Raiffeisenstraße liegen (außerhalb des Plangebietes) die Gebäude und Parkplätze einer Tanzschule, des Athletenvereins 03 und zeitweise genutzte Abstellplätze für Schaustellerwagen innerhalb eines naturnahen Grünstreifens, welcher bis zum Nonnenbach reicht. Eine Weiterentwicklung dieses Grünstreifens nach Nordosten wird im Rahmen der Bebauungsplanung angestrebt. Hierdurch kann eine Vernetzung der geschützten Landschaftsbestandteile nordöstlich der Gleistrasse (Schlangengraben) mit dem gewässerbegleitenden Grünsystem am Nonnenbach hergestellt werden.

Südlich der Dr.-Eduard-Orth-Straße schließt das Gelände des Kolb-Schulzentrums und der Bezirkssportanlage mit den entsprechenden Einrichtungen an. Im Südosten liegt zwischen der Hafenbahn und der Dr.-Eduard-Orth-Straße eine Zeile Wohnhäuser, die bei der Planung hinsichtlich ihrer Störempfindlichkeit berücksichtigt werden muß.

5.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird im Bereich der Sportanlage als „Sondergebiet – Sportzentrum“ festgesetzt.

Innerhalb dieses Gebiets sind Sportplätze und –hallen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze unabhängig davon, ob sie kommunal, gewerblich oder durch einen Verein betrieben werden, zulässig. Weiterhin dürfen Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung der Sportstätten mit den erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen errichtet werden.

Der nördliche Bereich des Gebietes wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet werden zur Sicherung der planerischen Vorstellungen Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Es ist städtebaulich beabsichtigt, im Rahmen des Mischgebietes eine Erweiterung des Altenwohnheims am Mausbergweg zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sollen auch entsprechende mischgebietstypische kulturelle, soziale und medizinische Einrichtungen zur Steigerung der Attraktivität des Gebiets zulässig sein. Eine Vergnügungsstätte würde in wirtschaftliche Konkurrenz zu diesen Nutzungen treten und diese verdrängen bzw. deren Neuansiedlung verhindern. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art würde daher der besonderen Eigenart des Gebiets widersprechen und ist nicht vertretbar.

Zum anderen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Wohnfriedens im Fall der Ansiedlung einer Vergnügungsstätte in unmittelbarer Nachbarschaft des Altenwohnheims zu befürchten.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird ein Nachbarschaftsspielplatz festgesetzt, der ausschließlich als Kinderspielplatz genutzt werden darf. Eine Nutzung als Bolzplatz oder Abenteuerspielplatz ist ausdrücklich nicht vorgesehen, um Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden.

5.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt durch die Bestimmung der Grund- und Geschößflächenzahl sowie der Trauf- und Gebäudehöhe. Angesichts der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die Geschößhöhe insbesondere im Bereich des Sporthallenbaus erscheint es nicht sinnvoll, bei der Festlegung der Gebäudehöhen mit dem klassischen Vollgeschößbegriff zu operieren. Vielmehr sollen bestimmte Kubaturen durch Festlegung konkreter Gebäudehöhen erreicht werden.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude werden die folgenden Strukturbereiche unterschieden:

- Im Mischgebiet werden zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,75 m und einer Firsthöhe von 12 m vorgesehen.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen wurde davon ausgegangen, daß eine Konstruktionshöhe von 2,80 m pro Wohngeschoß benötigt wird. Hinzu kommt ein Sockel von drei Stufen (ca. 55 cm) und eine Konstruktionshöhe von 60 cm zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachhaut bei 30 cm Aufbauhöhe des Daches und 40° Dachneigung.

Innerhalb des Mischgebiets wird zur Vermeidung einer unangepaßten Verdichtung generell eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

- Im Bereich der Sportanlagen ergeben sich die Höhenfestlegungen für Gebäude und bauliche Anlagen aus den funktionellen Anforderungen. Die Funktionsgebäude entlang der Sportplätze müssen aus Gründen des Schallschutzes eine Mindesthöhe von 5 m aufweisen. Die Firsthöhe wird mit 5 m – 6,5 m festgesetzt. Für Sporthallen wird eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Die GRZ beträgt innerhalb des Sondergebietes 0,6, da nicht nur die Gebäude, sondern auch alle Sportplätze auf die GRZ angerechnet werden müssen.

5.4 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

- Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt südlich über Fritz-Ober-Straße, Ziegelofenweg an die Franz-Kirrmeier-Straße. Diese ermöglicht einen schnellen Zugang zu den überörtlichen Verkehrsanschlüssen B 39/B 9/A 61. Nördlich kann die Wormser Landstraße über Viehtriftstraße und den Mausbergweg erreicht werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, über die Fritz-Ober-Straße und die Petschengasse in Richtung Innenstadt zu gelangen.

Die bestehenden Querschnittsbelastungen der Straßen liegen durchweg unterhalb der Belastungsgrenzen, sowohl hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Knoten, als auch hinsichtlich der Lärmbelastung der angrenzenden Bebauung.

Durch den geplanten Ausbau des „Sportparks Hinterm Esel“ ist ein Zuwachs des Verkehrsaufkommens in der Umgebung zu erwarten. Hier sind drei Lastfälle zu unterscheiden:

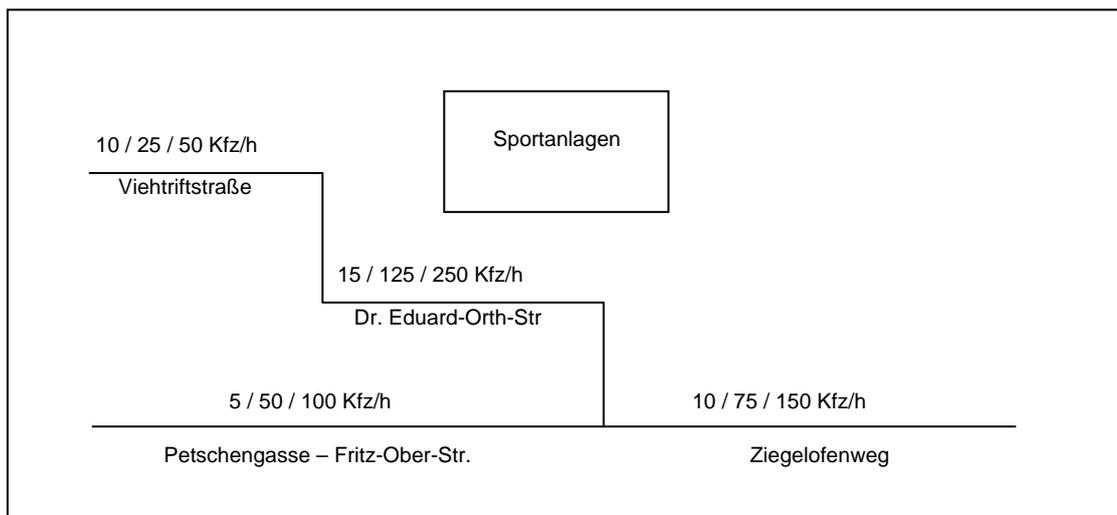
Erstens ist von einer Zunahme des Zielverkehrs für den Trainingsbetrieb auszugehen, der regelmäßig in den Nachmittags- und Abendstunden auftreten wird. Hierdurch wird die Belastung der Dr.-Eduard-Orth-Straße und Raiffeisenstraße um maximal 25 Kfz/h zunehmen.

Zweitens muß der Spielbetrieb des Fußballvereins an Wochenenden berücksichtigt werden, welcher einschließlich Zuschauerverkehr zu einer kurzfristigen Spitzenbelastung mit ca. 150 Kfz/h führen kann.

Drittens muß auch der Fall einer Großsportveranstaltung (Turnier- oder Sportfest) Berücksichtigung finden, welcher allerdings nur 2mal jährlich angenommen werden kann. In diesem Fall ist von kurzfristigen Spitzenbelastungen in der Größenordnung von bis zu 300 Kfz/h auszugehen.

Der erste Fall stellt keine nennenswerte Veränderungen des Verkehrsaufkommens dar, so daß eine negative Auswirkung für die alltägliche Verkehrssituation ausgeschlossen werden kann.

Für die Fälle 2 und 3 ist anzunehmen, daß etwa die Hälfte des Verkehrs über den Ziegelofenweg abfließen wird. Die andere Hälfte wird sich zu ca. 1/3 auf die Viehtriftstraße und zu 2/3 auf die Fritz-Ober-Str./Petschengasse verteilen. Die entsprechenden Zunahmen in den betroffenen Straßenzügen sind im untenstehenden Diagramm für Fall 1/ Fall 2/ Fall 3 dargestellt.



Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, daß die Leistungsfähigkeit der berührten Straßen und Knotenpunkte für die Bewältigung dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreicht. Lediglich am Knotenpunkt Ziegelofenweg/Franz-Kirrmeier-Straße können in der 1-2 mal jährlich anzunehmenden extremen Spitzenstunde Probleme auftreten. Sollte dieser Fall eintreten, so kann durch besondere Verkehrslenkungsmaßnahmen Abhilfe geschaffen werden.

- Innere Erschließung

Die Dr.-Eduard-Orth-Straße ist derzeit von der Fritz-Ober-Straße kommend ausgebaut bis zum nördlichen Ende der östlich angebauten Reihenhauszeile. Im weiteren Verlauf nach Westen wird die Fahrbahn in der gleichen Breite von 6 m weitergeführt. An der Südseite wird ein kombinierter Geh- und Radweg (4,0 m) an der Nordseite ein Bankett (0,5 m) angeordnet. Damit wird die Trasse gegenüber der bestehenden Fassung des Bebauungsplans erheblich

reduziert. Bisher ist eine Trassenbreite von 14,0 m festgesetzt. In der Neufassung des Bebauungsplans wird die Trassenbreite nur noch 10,0 m betragen.

- Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind im Baugebiet notwendige Stellplätze nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften herzustellen. Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, soweit der Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen trifft.

Die Bemessung des Stellplatzbedarfs der Sportanlage erfolgt nach den „Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs“, wonach für Sportstätten mit Besucherplätzen je 250 m² Sportfläche ein Stellplatz und zusätzlich je 10-15 Besucherplätze ein weiterer Stellplatz nachzuweisen sind. Daraus ergibt sich für 20.000 m² Sportfläche ein Bedarf von 80 Stpl.; für die angenommene maximale Zuschauerzahl von 250 sind nochmals 25 Stpl. erforderlich. Angesichts der tatsächlichen aktuellen Zuschauerzahlen hat dieser Wert allein theoretische Bedeutung.

Für die Sportanlage einschließlich Funktionsgebäude werden insgesamt ca. 160 zusätzliche Stellplätze geplant. In Spitzenzeiten können weitere Stellplatzanlagen in der Umgebung des Sportplatzes mitgenutzt werden. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß der im Rahmen der Sportanlage entstehende Stellplatzbedarf, durch die vorgesehenen Parkplätze gedeckt wird.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG

Entlang der Raiffeisenstraße verlaufen verschiedene auf Masten aufgeständerte Versorgungsleitungen. Eine Erdverlegung dieser Leitungen sollte im Rahmen der Straßenausbaumaßnahmen erfolgen.

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ein neu zu verlegendes Leitungsnetz, welches an die bestehenden Wasserleitungen angeschlossen wird. Durch diesen Anschluß an das gesamtörtliche Wasserversorgungsnetz kann die ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Löschwasser hinsichtlich Menge, Qualität und Druck durch die Stadtwerke sichergestellt werden.

Für die Beregnung der Sportplätze ist es nicht erforderlich aufbereitetes Trinkwasser zu verwenden. Zu diesem Zweck soll zum einen eine Zisterne gebaut werden, in der das Niederschlags- bzw. Drainagewasser der Sportplätze gesammelt werden kann. Zum anderen soll eine Brunnenanlage eingerichtet werden, die sich die hohen Grundwasserstände im Plangebiet zunutze macht. Vor dem Bau der Brunnenanlage ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Das Gesundheitsamt weist darauf hin, daß hinsichtlich der Beregnung der Sportplätze weder von der geplanten Zisterne noch von der geplanten Brun-

nenanlage eine Verbindung zum Trinkwassernetz geschaffen werden darf. Im übrigen sind die Zapfstellen derart zu sichern, daß eine Nutzung des Wassers zu Trinkwasser-zwecken ausgeschlossen ist.

- Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gebietes erfolgt durch die Stadtwerke.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke.

- Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser von den Straßen wird im Randstreifen derselben in mehreren Rasenmulden vollständig versickert.

Das im Bereich der Sportplätze anfallende Drainagewasser und das Dachflächenwasser wird in einer Zisterne aufgefangen und für die Beregnung der Sport- und Grünflächen verwendet. Ein Überlauf der Zisterne wird mittels eigenem Regenwasserkanal an das Pumpwerk Nonnenbach angeschlossen.

Zur Vermeidung eines erhöhten Drainagewasseranfalls darf über die Drainage nur Regenwasser abgeleitet werden. Eine Entnahme und Ableitung von Grundwasser über die Drainage ist nicht statthaft. Die Drainage ist entsprechend hoch anzuordnen.

Die bestehenden Wohnhäuser zwischen der Raiffeisenstraße und der Christian-Eberle-Straße (Raiffeisenstraße 34 und 36) sind an den Schmutzwasserkanal in der Raiffeisenstraße angeschlossen. Das Doppelhaus auf den Grundstücken Christian-Eberle-Straße 129 / 131 wird in zwei unabhängige Abwassergruben entwässert. Das Schmutzwasser wird in diesen Gruben gesammelt; das Niederschlagswasser auf den Grundstücken oberflächlich versickert.

Im Zuge des erforderlichen Neubaus einer Entwässerungseinrichtung für die Funktionsgebäude des Sportparks sind auch die Grundstücke Christian-Eberle-Straße leitungsgebunden zu entsorgen.

Der Vorhabenträger hat die innere Erschließung herzustellen. Schmutzwasser, Drainage- und Regenwasser werden getrennt gesammelt und zu den durch die EBS vorgegebenen Übergabepunkten abgeleitet.

6 Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastung entlang der Dr.-Eduard-Orth-Straße beträgt etwa 60 Kraftfahrzeuge pro Stunde. Für den Fall 2 eines Rundenspiels ergibt sich unter Addition der bestehenden Frequenz und dem zu erwartenden Zuschauer- und Spielerverkehr eine absolute Spitzenstundenbelastung von ca. 185 Kfz/h. Gemäß 16. BImSchV ergibt sich daraus ein Beurteilungspegel von ca. 52 dB(A). Für den Fall 3 kann in der Summe eine Spitzenstundenbelastung von ca. 300 Kfz/h angenommen werden. Dies ergibt nach 16. BImSchV einen Beurteilungspegel von 55 dB(A). Somit wird in der Dr.-Eduard-Orth-Straße sowohl der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [59 dB(A)], als auch der städtebauliche Orientierungswert der DIN 18005

[55 dB(A)] für das Allgemeine Wohngebiet selbst in der nur 1-2 mal jährlich anzunehmenden Spitzenstunde eingehalten.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Verkehrslärm ist nicht zu befürchten.

Das Industriegleis wird nur sporadisch als Gütertrasse genutzt, so daß keine nennenswerten Lärmbelastigungen durch die Bahn zu erwarten sind.

Im Plangebiet selbst gibt es keine störenden Gewerbebetriebe.

Für den Betrieb der Sportstätte wurde ein Schallgutachten angefertigt. Danach sind die Anforderungen der 18. BImSchV an den Schallschutz dadurch zu erfüllen, daß westlich der Sportanlage eine Schallschutzwand mit 5 m Schirmhöhe über Sportplatzniveau errichtet wird. Der Schallschutz zur nördlich angrenzenden Bebauung kann durch die Errichtung von Funktionsgebäuden mit 5 m Schirmhöhe über Sportplatzniveau sichergestellt werden.

Diese Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

7 Bodenschutz

Das Verdachtsflächenkataster weist im Plangebiet keine Altstandorte aus. Angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke im Plangebiet ist nicht mit erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen.

8 Denkmalschutz

Zu schützende Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird eine freiwillige Bodenordnung angestrebt. Wegen der geringen Anzahl der Eigentümer im Plangebiet ist die Durchführung eines förmlichen Bodenordnungsverfahrens nicht vorgesehen. Sollte eine Einigung der Eigentümer auf diesem Wege nicht erzielt werden können wird ein förmliches Umlegungsverfahren eingeleitet werden.

Soweit im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, wird auch auf die Entschädigungsvorschriften der §§ 40 ff BauGB verwiesen.

10 Landespflegerische Belange

10.1 Allgemeines

Gemäß formellen und materiellen Anforderungen des §1 Abs. 5 u. 6 BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung eines Bauleitplans zu beachten.

Die Erarbeitung dieser Belange erfolgt im Rahmen des landespflegerischen Beitrages zum Bebauungsplan (LPB) gemäß den Regelungen des § 17 Landespfle-

gegesetzt Rheinland-Pfalz. Neben Naturschutzaspekten werden darin weiterhin die Belange des Boden-, Wasser- und Klimahaushaltes, der Eignung für Naturerlebnis und Naherholung sowie des Landschaftsbildes untersucht.

Aufbauend auf die Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet wird zunächst eine allgemeine landespflegerische Zielkonzeption gemäß § 17 Abs. 2 u. 3 LPflG erstellt. Diese wird dann der Bauungskonzeption gegenübergestellt, um die Konflikte zu ermitteln und sowohl hinsichtlich ihrer Vermeidbarkeit und Verminderbarkeit, als auch hinsichtlich des Erfordernisses von Ausgleichsmaßnahmen fachplanerisch bewerten zu können. Bis zu diesem Punkt hat die Planung den fachlich eindimensionalen Charakter eines Gutachtens, welches im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans als Grundlagenermittlung zu berücksichtigen ist.

Über die Berücksichtigung der landespflegerischen Belange in der Bauleitplanung wird ebenso wie über die Notwendigkeit und den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Abwägung entschieden. Hier werden die eindimensionalen Belange der Fachplanung allen anderen von der Planung berührten Belangen gegenübergestellt und in das System der Gesamtplanung integriert. Eine Bindungswirkung kommt dem LPB nicht zu. Gleichwohl ist – sofern landespflegerische Belange nicht berücksichtigt werden - im Rahmen der Abwägung zu begründen, warum von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen werden musste. Außerdem ist in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden sollen.

10.2 Feststellung der bauplanungsrechtlich beachtlichen Eingriffe

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) S.4 BauGB). Daher muss zunächst geprüft werden, welche Eingriffe bereits vor der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren. Denn für diese muss grundsätzlich kein Ausgleich erfolgen.

Die im LPB ermittelte Neuversiegelung durch Ausbau der Dr. Eduard-Orth-Straße stellt unbestreitbar tatsächlich einen Eingriff dar. Da allerdings der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Straßentrasse von 14 m Breite rechtsverbindlich festsetzt, ist nach der o.g. Vorschrift dieser Eingriff nicht mehr abwägungserheblich. Planungsrechtlich stellt die Änderung des Bebauungsplanes sogar eine Maßnahme der Eingriffsvermeidung dar, da die Straßentrasse nur noch mit 10,00 m Breite festgesetzt wird.

Zudem wurden die Bebauungsmöglichkeiten unmittelbar nördlich der geplanten Funktionsgebäude bei der Ermittlung der auszugleichenden Eingriffe einbezogen, obwohl auch hier bereits im alten Bebauungsplan die rechtliche Möglichkeit des Eingriffs geschaffen war. Der abwägungsrelevante Eingriff in Natur und Landschaft reduziert sich durch formelle Nichtberücksichtigung dieser Flächen und der straßenausbaubedingten Flächenversiegelung von 3,07 ha auf ca. 1,5 ha. Somit beträgt die diesbezüglich zu fordernde Ausgleichsfläche gemäß LPB (unter der Annahme eines 100%-Ausgleichs) 1,5 ha.

10.3 Abwägung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

In folgenden Punkten wird von den Zielen des LPB abgewichen.

Lediglich die im Maßnahmenpaket M4 vorgeschlagene Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15 ° wird nicht als Festsetzung sondern nur als Empfehlung in den Bebauungsplan übernommen, da eine derart weitgehende Einflußnahme auf die Architektur im Plangebiet seitens der Stadt Speyer nicht gewollt ist.

Ansonsten werden alle im LPB vorgeschlagenen Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes umgesetzt. Dazu gehören nicht nur die Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung (M1 – M9), sondern auch äußerst umfangreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Plangebiet liegen insgesamt 2,35 ha Flächen, auf denen Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne von Natur und Landschaft erstmals festgesetzt werden (M 10.1 – M 10.5).

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, daß die Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft so zu planen sind, das zu keinem Zeitpunkt (Endwuchsstadium) eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes erfolgt.

Für die Erforderlichkeit weiterer Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bedeutet dies folgendes:

Der LPB schlägt für den durch Neuversiegelung erfolgenden Eingriff einen Ausgleich durch ökologische Aufwertung einer gleich großen Fläche vor. Diese erforderliche Aufwertung von 1,5 ha erfolgt im Rahmen der o.g. Maßnahmen M 10.1 bis M 10.5. Entgegen der Empfehlung des Landschaftsplaners hält die Stadt Speyer einen weitergehenden Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung auf insgesamt 3.07 ha externer Fläche für nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Biotopstrukturen ermittelt der LPB ein Kompensationsdefizit von 0,75 ha außerhalb des Plangebietes. Nach Auffassung der Stadt Speyer wird jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes ein quantitativ und qualitativ sehr weitgehender Ausgleich der Eingriffe erreicht. Die für Ausgleichsmaßnahmen verwendeten Flächen weisen erhaltens- oder entwicklungs-werte Strukturen auf und sind im Rahmen des Gesamtkonzeptes der Siedlungsentwicklung sinnvoll eingebunden. Insbesondere kann die Argumentation auf S. 40 des LPB nicht akzeptiert werden, wonach die als hochwertig eingestuften Kompensationsmaßnahmen nur im Faktor 1:1 verrechnet werden, weil die hohe Wertigkeit erst im Laufe von Jahren erreicht wird. Hier muß auch berücksichtigt werden, daß nicht die gesamte Maßnahme des Bebauungsplans sofort umgesetzt werden, daß zumindest die geplante Sporthalle und die zugehörigen Stellplätze ebenfalls langfristige Planungen darstellen, so daß die Ausgleichsmaßnahmen bis zum tatsächlichen Eingriffszeitpunkt ihre volle Wertigkeit erreicht haben. Insofern ist nach Auffassung der Stadt Speyer der Zuwachs an hochwertigen Flächen entgegen der LPB-Aussagen mit einem höheren Faktor zu werten, so daß sich der externe Ausgleichsflächenbedarf bei frühzeitiger Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen entsprechend reduziert.

Weitere Flächen wären zum einen im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes nicht nachweisbar, zum anderen ist zu berücksichtigen, daß bereits durch die geplante Maßnahme selbst landwirtschaftliche Flächen in einer Größenordnung von ca. 6 ha überplant werden. Die Ausweisung von externen Ausgleichsflächen

ginge ebenfalls zu Lasten der Landwirtschaft, was nach Auffassung der Stadt Speyer nicht vertretbar ist. Daher wird der Empfehlung des Landschaftsplaners auf Ausweisung externer Flächen zum Ausgleich der Inanspruchnahme von Biotopstrukturen nicht Rechnung getragen.

11 Kosten

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Speyer Kosten für die

Herstellung der Kanalisation in Höhe von ca. 120.000,00 DM

Herstellung der Straßen mit Beleuchtung ca. 1.000.000,00 DM

Herstellung der Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Planung und Herstellung von Grün- und Ausgleichsflächen

Diese Kosten werden im Haushaltsplan der Stadt Speyer, bzw. in den Wirtschaftsplänen der EBS und Stadtwerke berücksichtigt und im Rahmen der Möglichkeiten über Zuschüsse, Beiträge und Gebühren refinanziert.

Die Herstellung der Sportanlagen und der dazugehörigen Gebäude sowie der nötigen Schallschutzeinrichtungen ist Sache des FV Speyer. Hier entstehen der Stadt keine Kosten.