

Stadt Speyer

Bebauungsplan Nr. 019 D „ALTE ZIEGELEI“

BEGRÜNDUNG

STAND NOVEMBER 2013

Internetfassung

I.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
II.	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	5
III.	VERFAHRENSABLAUF	5
1.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BAUGB)	5
3.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BAUGB) SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BAUGB)	6
4.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BAUGB) SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BAUGB)	6
5.	ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4A Abs. 3 BAUGB)	6
6.	SATZUNGSBESCHLUSS (§10 Abs. 1 BAUGB)	7
7.	BEKANNTMACHUNG (§10 Abs. 3 BAUGB)	7
IV.	INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
1.	PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
2.	PLANGEBIET	8
2.1	Lage des Plangebietes	8
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	8
2.3	Vorhandene Nutzung im Plangebiet / Eigentumsverhältnisse	10
3.	EINFÜGUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN	12
3.1	Regionaler Raumordnungsplan	12
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Bebauungsplan Nr. 19 „Im Sterngarten“	13
3.4	Bebauungsplan Nr. 19 a „Im Sterngarten – Teilbebauungsplan Alter Hafen“	14
3.5	Belange der Denkmalpflege	15
4.	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	16
4.1	Entwürfe zur Neuordnung des Rheinuferes	16
4.2	Erläuterung des Städtebaulichen Entwurfs	20
4.3	Gestaltleitbild	26
4.4	Planungsrechtliche Festsetzungen	27
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 10 und 88 Abs. 1 LBauO)	32
5.	PLANVERWIRKLICHUNG	34
5.1	Bodenordnende Maßnahmen	34
5.2	Kosten	34
V.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	34
1.	IMMISSIONSSCHUTZ	34
2.	BODENSCHUTZ	40
3.	HOCHWASSERSCHUTZ	42
4.	KLIMASCHUTZ	43
5.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	43
6.	ARTENSCHUTZ UND FFH-GEBIET	44
VI.	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....	46
1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BAUGB)	46
2.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 1 BAUGB	51
3.	ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN NACH DEN FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGSVERFAHREN	55
4.	OFFENLAGE (§ 3 Abs. 2 BAUGB)	56
5.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 Abs. 2 BAUGB	63
6.	ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN NACH DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 Abs. 2 BAUGB SOWIE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 Abs. 2 BAUGB	65
7.	ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 4A Abs. 3 BAUGB)	67
8.	ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4A Abs. 3 BAUGB)	72
9.	ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN NACH DEN ERNEUTEN BETEILIGUNGSVERFAHREN	73

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) vom 22.03.1974, neu gefasst durch Bek. v. 26.9.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I, 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S.148)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 Gesetz v. 24.2.2012 BGBl. 212

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

Landesabfallwirtschaftsgesetz (**LAbfWG**) vom 2.4.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) i.d.F. vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Denkmalschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (**DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), geändert durch das Zweite Landesgesetz zur Änderung des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 26.11.2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung (**GemO RhI.-Pf.**) Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch §142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010, (GVBl. S. 319)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verkehrslärmschutz-verordnung (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I 1990, 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 19.9.2006 I 2146

DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau, Juli 2002

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - **TA Lärm**) vom 26. August 1998 (GMBL. S. 503)

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - **RLS-90**, April 1990

VDI-Richtlinie 2720 - Schallschutz durch Abschirmung im Freien, März 1997

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

DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, November 1989

II. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden bzw. aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen. Dies geschieht in einem eigenen Dokument.

III. VERFAHRENSABLAUF

1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Nach dem Rückzug der Firma ERLUS Baustoffwerke AG aus Speyer steht das ehemalige Firmengelände am östlichen Stadtrand zur Verfügung.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung erfordert. Für das Areal ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Industriegebiet festgesetzt, an dem nach Aufgabe des Betriebs der Firma ERLUS nicht mehr weiter festgehalten werden soll. Vielmehr ist beabsichtigt, die bereits durch die Umnutzung des Alten Hafens begonnene Entwicklung, die Rheinuferbereiche durch Wohn- und Mischnutzungen in das Stadtgefüge zu integrieren und insgesamt zu attraktiveren, fortzuführen. Gesamtstädtisches Ziel ist ein Heranrücken der Stadt an den Rhein.

Der Grundstückseigentümer Rhein-Neckar Wohnwerte Projektgesellschaft GmbH beabsichtigt das Grundstück einer hochwertigen Wohnbebauung zuzuführen. Im Jahre 2009 wurde im Auftrag des Eigentümers ein städtebauliches Konzept für das Gelände durch das Architekturbüro Project GmbH aus Esslingen erarbeitet. Dieses wurde im Laufe des Verfahrens von den städtischen Gremien verworfen.

Stattdessen hatte der Rat der Stadt Speyer in seiner Sitzung am 17.12.2009 beschlossen, für das Gebiet einen Realisierungswettbewerb „Neuordnung Rheinufer - Alte Ziegelei Speyer“ durchzuführen. Der Auslober war die Stadt Speyer in Kooperation mit der DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co KG Heidelberg.

Ziel des Wettbewerbs war die Entwicklung des Areals zu einem hochwertigen Wohnquartier unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Integration in die Gesamtstadt. Neben den Belangen des Hochwasserschutzes waren insbesondere die Aspekte des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Nähe zum Kaiserdom (UNESCO-Weltkulturerbe) zu berücksichtigen.

Als Wettbewerbssieger ging das Karlsruher Team Prof. Günter Telian, Architekt und Stadtplaner, Kränzle + Fischer-Wasels Architekten und die Landschaftsarchitektin Elke Ukas hervor. Das Preisgericht empfahl einstimmig in der Jurysitzung am 13.12.2010 den Beitrag des 1. Preisträgers umzusetzen.

Zur Umsetzung der Idee ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit diesem sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der erste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 B „Alte Ziegelei“ wurde durch den Stadtrat bereits am 18.12.2008 gefasst und am 06.03.2009 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Ein ergänzender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ erfolgte am 15.12.2011, die öffentliche Bekanntmachung am 15.06.2012 im Amtsblatt.

Dem ergänzenden Aufstellungsbeschluss entsprechend erfolgte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend dem Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011. Im Jahr 2013 erfolgten weitere Änderungen des BauGB. Gemäß § 233 BauGB (gültig ab 20.09.2013) wird das Verfahren jedoch nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Der Bebauungsplan soll die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 19 „Im Sterngarten“ bzw. Nr. 19 A „Im Sterngarten -Teilbebauungsplan Alter Hafen“ in Teilbereichen ersetzen.

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

In der Stadtratsitzung am 15.12.2011 wurde beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte im Amtsblatt am 15.06.2012. Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ konnte in der Zeit vom 18.06.2012 bis 13.07.2012 eingesehen werden. Bereits am 13.06.2012 fand ein öffentliches Planungsforum statt, bei dem der Entwurf vorgestellt und diskutiert wurde. Am 18.10.2012 fand ein weiteres Planungsforum mit dem Thema „Erschließung des Erlus-Geländes / Alte Ziegelei“ statt, bei dem hauptsächlich die Gestaltung der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg diskutiert wurde. Zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange siehe Kapitel VI.

4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB) SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB)

Die Abwägung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren fand in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses am 05.12.2012 und des Stadtrates am 13.12.2012 statt. Auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden in der Sitzung des Stadtrates am 13.12.2012 beschlossen.

Als Auftakt der Offenlage fand am 14.02.2013 ein öffentliches Planungsforum im Plangebiet statt, bei welchem die Höhe der geplanten Gebäude mittels der Leiter eines Feuerwehrautos simuliert wurde. Die Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ wurden ebenfalls vor Ort präsentiert.

Der Planentwurf lag danach in der Zeit vom 25. Februar 2013 bis einschließlich 28. März 2013 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Die Unterlagen wurden ebenfalls auf der Homepage der Stadt Speyer präsentiert.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 14.02.2013 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ bis zum 28.03.2013 vorzutragen.

Die Abwägung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Sitzung des Stadtrates am 19.06.2013 statt. Sie führte zur Fortschreibung der Planung. In der gleichen Sitzung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Offenlage des in Teilbereichen ergänzten oder geänderten Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die Dauer der Auslegung betrug 14 Tage. Es wurde bestimmt, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes Stellung genommen werden durfte.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt. Daher wurden Stellungnahmen nur von betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingeholt. Die Öffentlichkeit wurde unbeschränkt beteiligt.

5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4A ABS. 3 BAUGB)

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 01. Juli 2013 bis einschließlich 12. Juli 2013 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Die Unterlagen wurden ebenfalls auf der Homepage der Stadt Speyer präsentiert. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB konnten nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 06.2013 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ bis zum 12.07.2013 vorzutragen. An-

regungen konnten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu den geänderten Teilen vorgetragen werden. Es wurden allein die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

6. SATZUNGSBESCHLUSS (§10 ABS. 1 BAUGB)

Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Speyer am 14.11.2013 gefasst.

7. BEKANNTMACHUNG (§10 ABS. 3 BAUGB)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Speyer.

IV. INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

1. PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE

In der im Rahmen zur Aufstellung des FNP 2020 erarbeiteten Bevölkerungsprognose für die Stadt Speyer wurde ein Bedarf von ca. 2.500 bis 3.300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 ermittelt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Wohnungsbelegungsdichte zukünftig weiter abnehmen wird.

Dieser Bedarf kann nicht ausschließlich in rechtskräftigen Bebauungsplänen, durch Baulücken oder durch Nachverdichtung in bereits vorbereiteten Flächen gedeckt werden. Will Speyer auch zukünftig seine Funktion und Bedeutung als wichtiger Wohnstandort in der Metropolregion Rhein-Neckar sichern und den vermutlich bis ins Jahr 2020 weiter anhaltenden Zuwanderungswünschen entsprechen, so müssen zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen kann eine gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung gesichert werden, was eine Auslastung der Infrastrukturen ermöglicht, ein soziales Miteinander, Zusammenhalt sowie Integration garantiert und langfristig die Attraktivität der Stadt Speyer und der Wohnquartiere bewahrt.

Die Flächenentwicklung der Stadt Speyer ist begrenzt, die aufgegebenen und brachliegenden Gewerbeflächen sollen in Wohnbauflächen umgenutzt werden. Speyer verfügt in diesem Zusammenhang über einige innerstädtische gewerblich genutzte Bereiche, deren Ursprung noch in der Gründerzeit liegt. Anfang des 19. Jh. setzte ein Prozess der Nutzungsgliederung innerhalb des Siedlungsgefüges ein. An der Bahnlinie im Westen der Stadt wurde eine Vielzahl von Gewerbebetrieben errichtet. Mitte des 19. Jahrhunderts hat man den alten Rheinhafen ausgebaut. In diesem Zuge entstanden auch entlang des Rheinufer neue Gewerbeanlagen, darunter die „Vereinigten Ziegelwerke Speyer“ (später ERLUS). Die Lage am Fluss sicherte den Betrieben einen besonderen Standortvorteil, die Rohstoffe bzw. Erzeugnisse wurden per Schiffsfracht transportiert.

Inzwischen werden die erschließungstechnischen Vorteile von den in Flussnähe ansässigen Betrieben nicht mehr genutzt. Hinzu kommt, dass der „Alte Hafen“ vom ehemaligen Frachthafen zum Freizeithafen umgenutzt wurde und die hafengebundenen Gewerbebetriebe in die Umgebung des „Neuen Rheinhafens“ umgezogen sind.

Im Jahre 1996 wurde in den Ziegelwerken die Produktion eingestellt, zwischenzeitlich fand hier der Warenumschlag eines Ziegelherstellers statt. Zur Zeit stehen die Gebäude auf dem Betriebsgelände der Ziegelei leer.

Das brachliegende Gelände stellt neue Potenziale für die innerstädtische Entwicklung dar. Das von der Flussseite her durch Industrie- und Gewerbeansiedlungen geprägte Stadtbild kann durch die Neuordnung des Rheinufer aufgewertet werden. Die Stadt kann näher an den Fluss herantreten.

Im Rahmen der Aufstellung des FNP 2020 wurde ein neues städtebauliches Leitbild für das Gelände entwickelt und die Umnutzung des Industrie- und Gewerbegebietes vorbereitet. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage zwischen der südlich gelegenen Innenstadt einerseits und den nördlich benachbarten Naherholungs- bzw. Einkaufsgebieten andererseits für die langfristige Ansiedlung von Wohngebieten und deren begleitenden Nutzungen an. Die hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum kann somit entschärft werden.

2. PLANGEBIET

2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Gelände der Firma ERLUS Baustoffwerke AG. Es befindet sich am östlichen Stadtrand Speyers, direkt am Rhein, nördlich des alten Hafens.

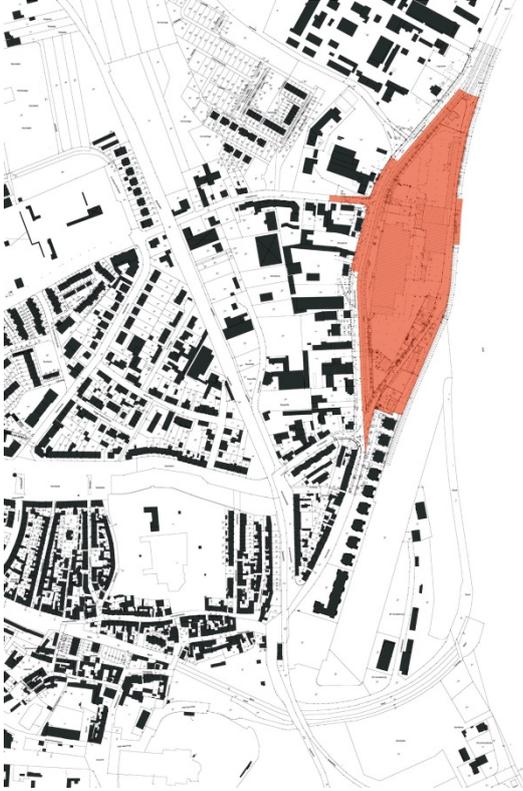


ABBILDUNG 1: LAGE IM STADTGRUNDRISS, OHNE MAßSTAB

Nach Norden schließt das Quartier Rheinufer-Nord, nach Süden die neue Hafenbebauung an. Nach Westen wird das Plangebiet durch die Franz-Kirrmeier-Straße, im Osten durch den Rhein begrenzt.

Die Lage des Areals zeichnet sich durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Stadtkerns aus. Das Rheinufer und der Domgarten bieten Naherholungsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft.

Das Plangebiet eignet sich angesichts seiner Lage am östlichen Rand der Innenstadt und der guten Anbindung zu den Versorgungseinrichtungen besonders für die Ansiedlung von wohn- und dienstleistungsorientierten Nutzungen.

2.2 ABGRENZUNG UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4375/4 (ehem. Erlus), 4377/3 (Hafenstr. 47), 4374/1 (Hafenstraße 43), 4374/2 (Hafenstraße 43a), 4373 (Hafenstraße 41), 4371/34 (Hafenstraße 46), 4371/55 (Hafenstraße 44) und 4371/17 (Hafenstraße 42) komplett, sowie Teilflächen der Flurstücke 4380/36, 4377/17, 4375/3 (Rheindamm), 4380/39 (K 2), 4422/8 (Ziegelofenweg), 957/9 (Hafenstraße), 5217/25 (Rhein) und 4371/54 (Hafenstraße 30, 32, 34).

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: Die nördliche Grenze der Flurstücke 4375/3 und /4 sowie deren Verlängerung bis zum Straßengrundstück (Franz-Kirrmeier-Straße).

Im Osten: Die östliche Grenze der Flurstücke 4375/4, 957/9, 4371/34, 4371/55 und teilweise 4371/54.

Im Süden: Die Südgrenze des Teilabschnitts aus Flurstück 4371/54, die südliche Grenze von 4371/17, sowie des Teilbereiches des Hafenstraße-Grundstücks 957/9.

Im Westen: Die Westgrenze des Flurstücks 4377/17(Damm), sowie der in den Geltungsbereich.

einbezogenen neu zu organisierenden Teilflächen der Franz-Kirrmeier-Straße und des Ziegelofenweges.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 6,2 ha.

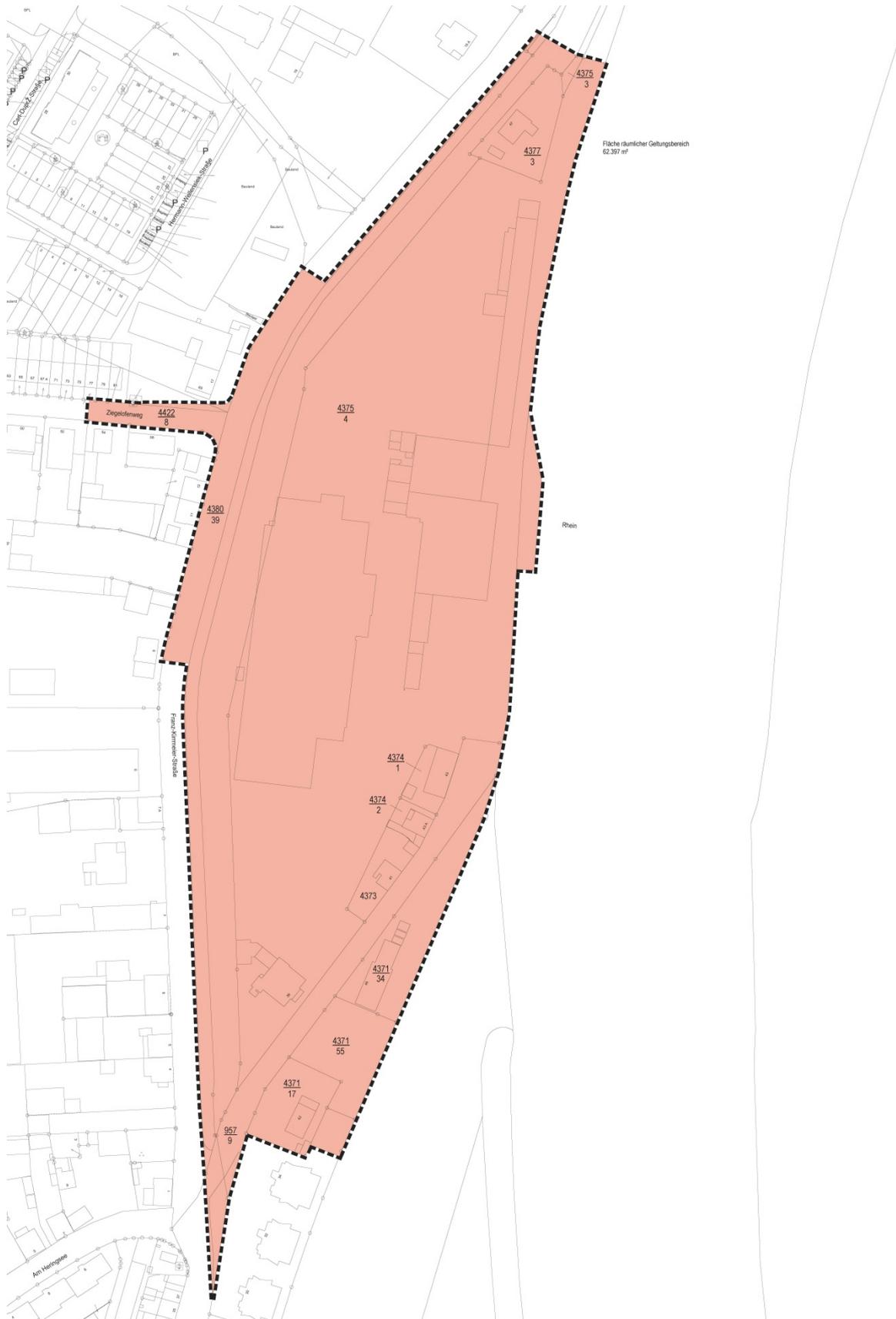


ABBILDUNG 2: GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, OHNE MAßSTAB

2.3 VORHANDENE NUTZUNG IM PLANGEBIET / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE



ABBILDUNG 3: BAULICHER BESTAND BIS ANFANG 2013

Innerhalb des Plangebiets befanden sich die ehemaligen Produktionsgebäude der Ziegelei. Es handelte sich vorwiegend um Industriehallen. Große Teile des Grundstücks sind als Zufahrts- und Lagerflächen asphaltiert. Generell erfolgte ein kompletter Rückbau der industriellen Anlagen.

Am südlichen Ende befindet sich die Villa Erlus. Hier sind der Erhalt und eine Nachnutzung geplant.

Mehrere Wohngebäude im privaten Eigentum stehen entlang der Hafenstraße und eines an der Franz-Kirrmeier-Straße. Diese sollen erhalten bleiben und werden in den städtebaulichen Entwurf integriert.

Am Ende der Hafenstraße am Rheinufer befindet sich der Pegel Speyer mit seinem Gebäude. Dieser wird erhalten, die Zugänglichkeit und die Versorgung werden sichergestellt.

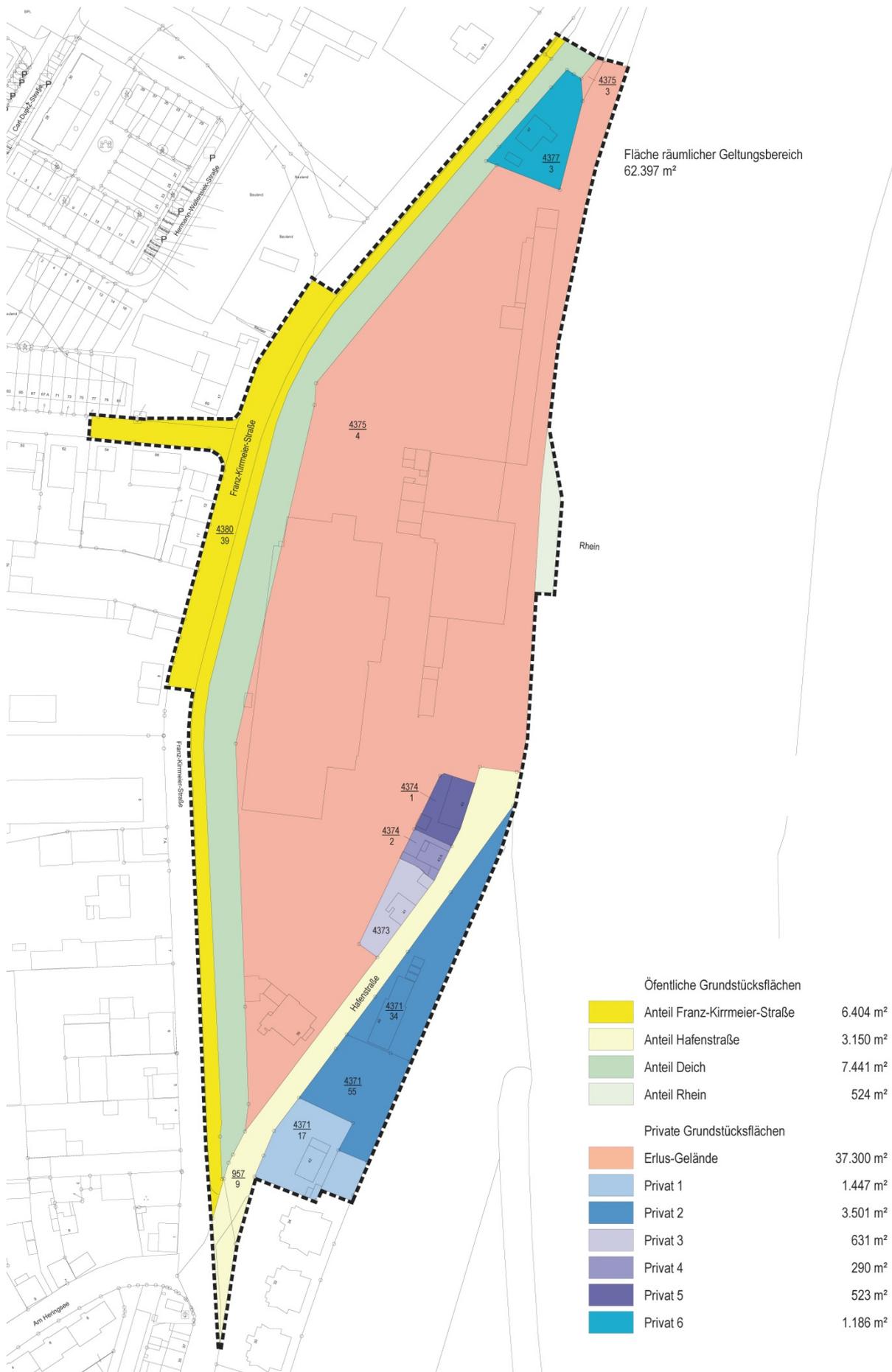


ABBILDUNG 4: EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, OHNE MAßSTAB

3. EINFÜGUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (RROP) zu entnehmen. In der Kartendarstellung (Gesamtkarte) ist das Gelände als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Nord-westlich des Plangebietes sind Siedlungsflächen Wohnen (Planung), süd-westlich Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe (Bestand) und südlich Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) ausgewiesen. Im Osten wird das Gebiet durch den Rhein als Vorranggebiet für Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz sowie Arten- / Biotopschutz begrenzt.

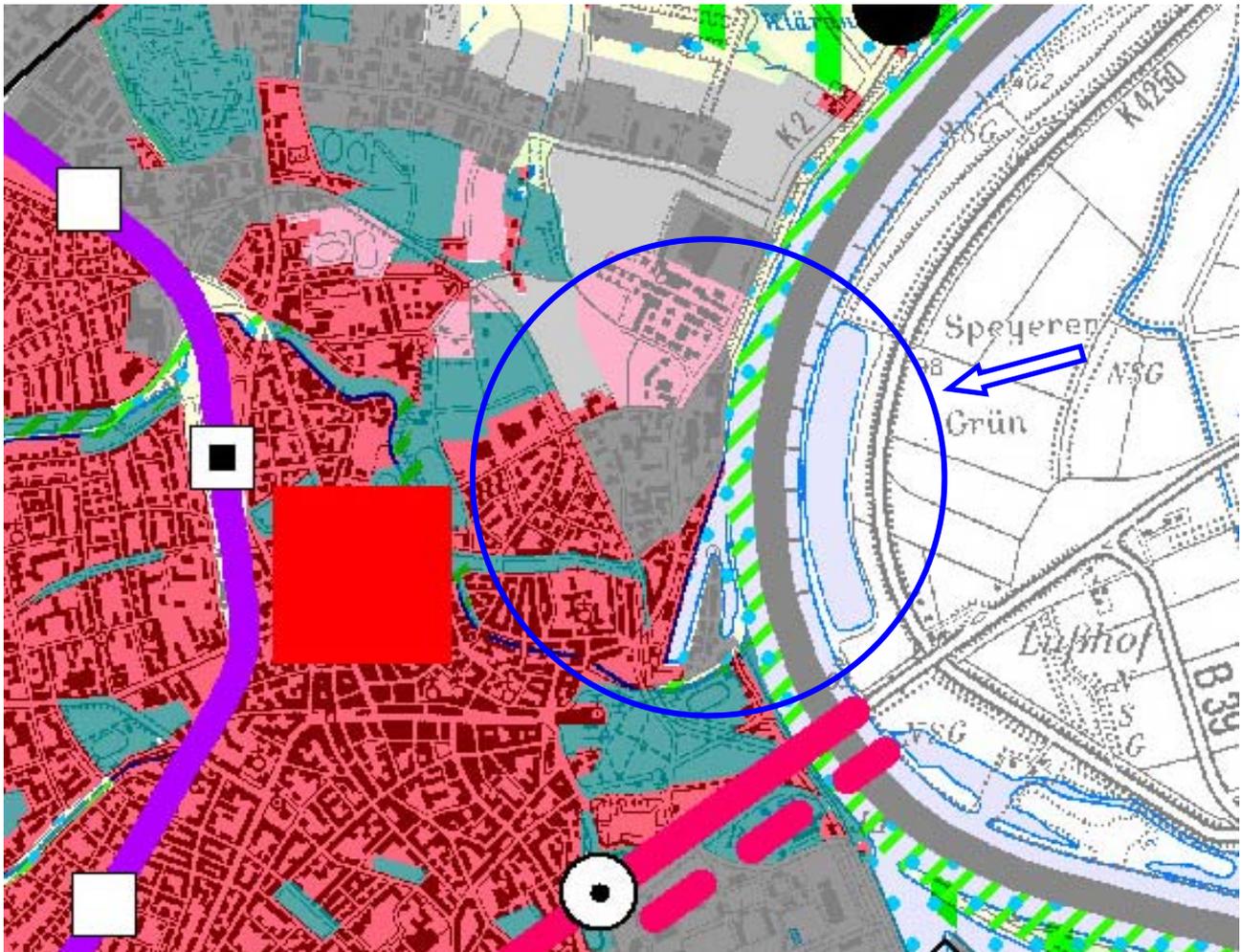


ABBILDUNG 5: AUSSCHNITT AUS DER GESAMTKARTE DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLANES RHEINPFALZ, OHNE MAßSTAB

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bei der geplanten Baufläche handelt es sich um ein zurzeit brachliegendes, bislang gewerblich genutztes Gelände.

Der seit 2008 wirksame Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer stellt für das Plangebiet eine geplante gemischte Baufläche dar. Ziel der Stadt Speyer ist es, den alt-industriellen Gewerbegebiet der Stadt einer zeitgemäßen Nutzung zu zuführen. Außerdem soll die abgetrennte Lage der Stadt zum Rhein hin aufgebrochen und eine erlebbare Verbindung zwischen Rhein und Innenstadt geschaffen werden.

Seitens der Landschaftsplanung wird eine Grünzone von mindestens 20 m entlang des Rheins empfohlen. Eine entsprechende Darstellung erfolgt im Landschaftsplan zum FNP 2020 und in der Themenkarte „Grünvernetzung“. Hier werden symbolisch die geplanten Grünvernetzungen dargestellt.

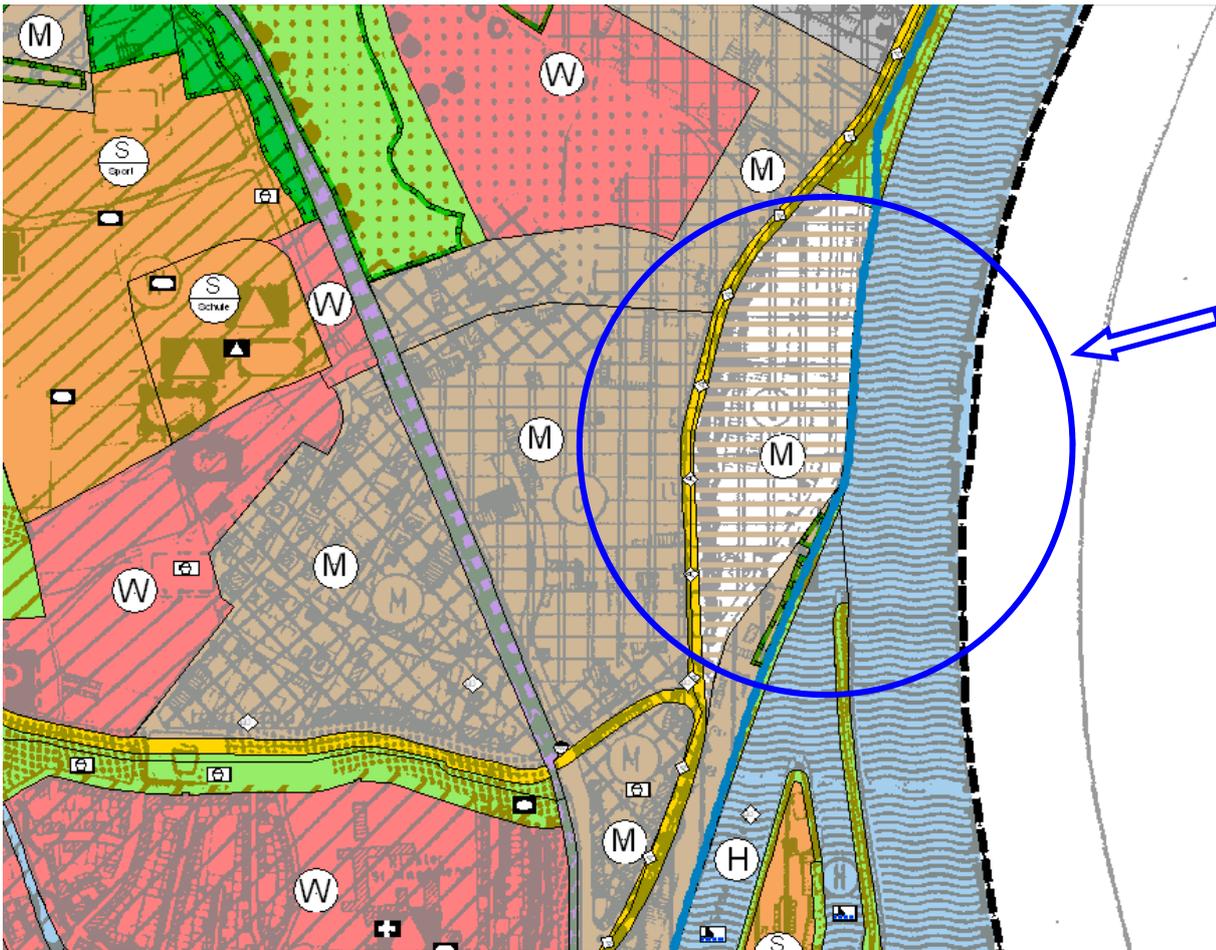


ABBILDUNG 6: AUSSCHNITT AUS DEM FNP 2020, OHNE MAßSTAB

Die Darstellung im FNP 2020 als gemischte Baufläche bietet hinsichtlich der Entwicklung des Gebiets eine hohe Flexibilität.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht im Plangebiet überwiegend die Wohnnutzung vor. Somit kann dem Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Im Bereich der Villa Erlus sollen sich gemischte Nutzungen ansiedeln. Dadurch kann auch ein Mindestmaß an Versorgungsinfrastruktur im Gebiet gesichert werden. Dem von der Franz-Kirrmeier-Straße ausgehenden Lärm wird mit entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz begegnet, so dass gesunde Wohnverhältnisse garantiert werden können.

Es wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, eines Mischgebietes und einer Grünfläche angestrebt. Dies entspricht dem in der Erläuterung zum Flächennutzungsplan verankerten Ziel, die Industriebrache zu revitalisieren und eine Verbindung zwischen Rhein und Stadt zu schaffen.

Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

3.3 BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „IM STERNGARTEN“

Für einen Großteil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan „Im Sterngarten“ aus dem Jahre 1970. Hier ist ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,7 und einer Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen nahezu das ganze Gelände der ehemaligen Ziegelei. Sie halten jeweils 5,00 m Abstand zum Deichfuß und zur Hafenstraße. Der Abstand der Baugrenze zum Rhein beträgt ca. 20 -30 m.

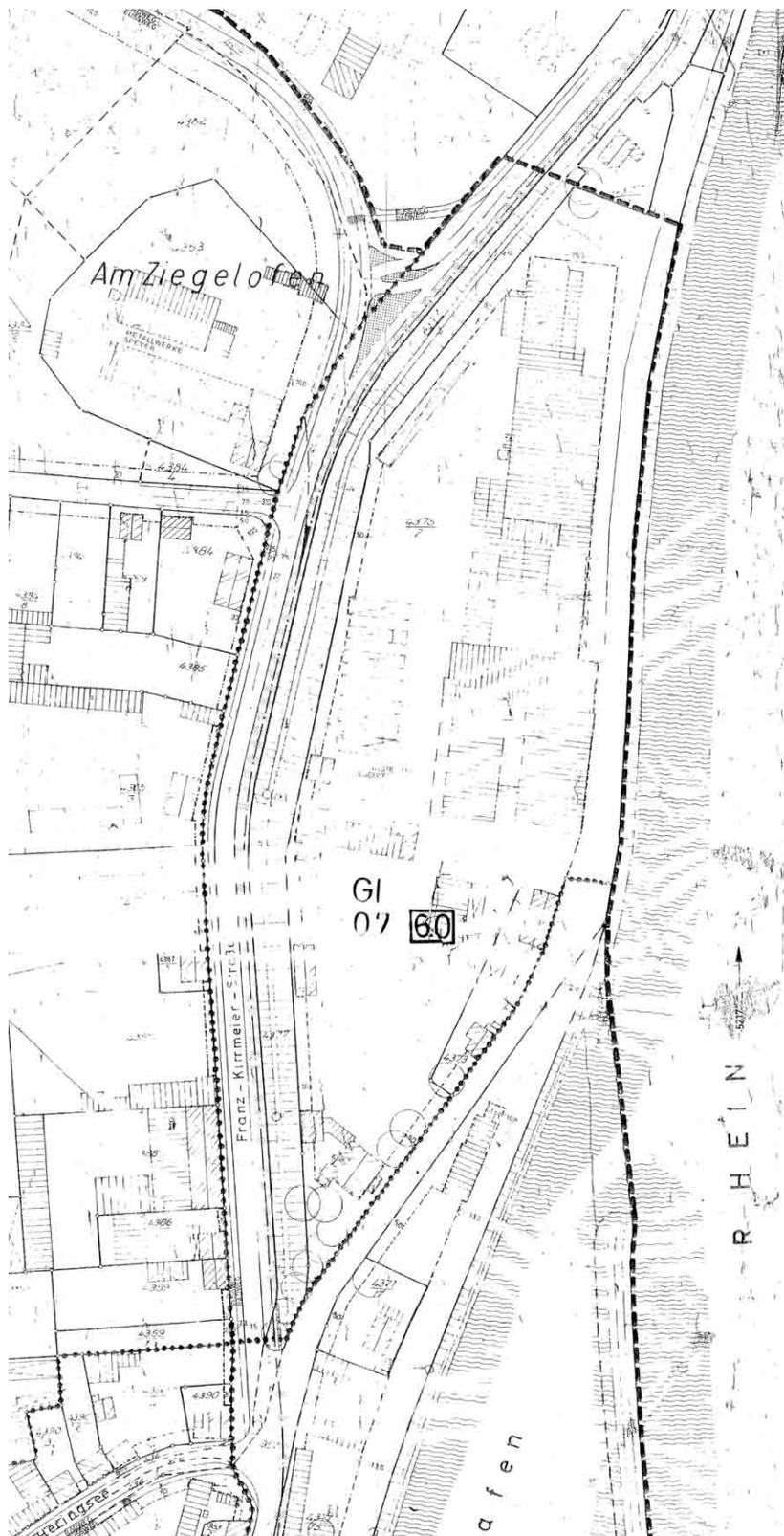


ABBILDUNG 7: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „IM STERNGARTEN“, OHNE MAßSTAB

3.4 BEBAUUNGSPLAN NR. 19 A „IM STERNGARTEN – TEILBEBAUUNGSPLAN ALTER HAFEN“

Der südliche Geltungsbereich umfasst einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 19 A „Im Sterngarten – Teilbebauungsplan - Alter Hafen“ aus dem Jahr 1998. Hier sind eine Stellplatzanlage und Ausgleichsflächen festgesetzt. 8 Bäume und die entlang des Rheins vorhandenen Landschaftsstrukturen (Fläche Ö1) sind zu erhalten. In diesem Bereich sind keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

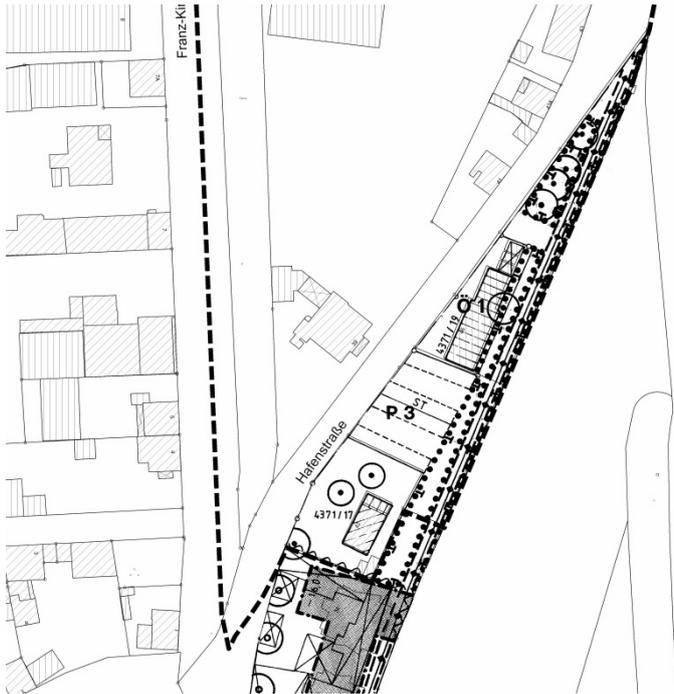


ABBILDUNG 8: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 19 A „IM STERNGARTEN –TEILBEBAUUNGSPLAN ALTER HAFEN“, OHNE MAßSTAB

3.5 BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Ehemalige Direktorenvilla

Das Anwesen Hafenstraße 39 (Erlus-Villa) ist in der Denkmaltopographie der Stadt Speyer aufgeführt. In den vergangenen Jahren wurde das Anwesen zwar nicht durch Verwaltungsakt förmlich unter Schutz gestellt, es gehört jedoch seit in Kraft treten der Novelle des Denkmalschutzgesetzes im Dezember 2008 zu den per Gesetz geschützten Kulturdenkmälern und unterliegt damit nachrichtlich dem Landesdenkmalrecht. Das Gebäude ist in der Liste der Kulturdenkmale Rheinland-Pfalz aufgeführt. Dies wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Es handelt sich hier um die 1890 errichtete Direktorenvilla der ehemaligen vereinigten Speyerer Ziegelwerke am Rande des damaligen Fabrikgeländes. Seinerzeit war es üblich, dass die Unternehmer ihre Villen nahe an die Fabrikationsbetriebe bauten.

In der Denkmaltopographie der Stadt Speyer ist das Gebäude als ein über quadratischem symmetrisch aufgeteiltem Grundriss errichteter, hochgesockelter Backsteinbau beschrieben. Auch die Gliederung der Fassade erfolgte fast ausschließlich in Backstein, um damit die Vielfalt der Verwendungsmöglichkeiten dieses Baumaterials zu zeigen. An der Fassade befindet sich ein flacher Mittelrisalit, der in einem Zwerggiebel endet. Vor dem Mittelrisalit befindet sich im Erdgeschoss vor dem Eingang, zu dem eine doppelläufige Freitreppe führt, eine säulengetragene Loggia. Einmalig in Speyer ist der im Zentrum des Baus gelegene glasgedeckte Lichtschacht zur Ausleuchtung der zentralen Diele des Obergeschosses.

Die genaue Nachnutzung des Anwesens ist noch nicht fest definiert. Eine Wohn-, Dienstleistungs- oder Gastronomienutzung kommen in näheren Betracht. Die Umnutzung erfolgt in enger Abstimmung mit den für den Denkmalschutz zuständigen Behörden.

Kaiserdom zu Speyer

Der Kaiserdom liegt in der weiteren Umgebung des Plangebiets. Vom Rhein, vom linksrheinischen Leinpfad und vom rechtsrheinischen Ufer aus bestehen attraktive Blickbeziehungen.

Der Dom wurde 1981 als das bedeutendste und größte romanische Bauwerk Europas in die Liste der UNESCO-Weltkulturgüter aufgenommen. Für die in die Liste aufgenommenen Kulturstätten besteht eine besondere Verpflichtung zum Schutz und zur Durchführung entsprechender Maßnahmen zum Erhalt. Die Umnutzung des ERLUS-Geländes tangiert das Bauwerk nicht direkt, es befindet sich in einiger Entfernung.

Hinsichtlich der Blickbeziehungen wurden eigens Visualisierungen angefertigt um zu prüfen, ob der Kaiserdom optisch beeinträchtigt wird. Es hat sich gezeigt, dass die neuen Gebäude in ihrer Höhe deutlich niedriger sind als die Trauflinie des Doms. Die neue Bebauung wird sich dem Dom unverkennbar unterordnen.

Die Stadtansicht selbst, welche in diesem Teil durch die alten ungenutzten Hallen der 70 er geprägt wurde, gewinnt durch die neue Bebauung an Attraktivität.

Hinsichtlich der Thematik Weltkulturerbe und Denkmalschutz erfolgte eine enge Abstimmung mit dem Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz und der Landesdenkmalpflege in Mainz. Von beiden Seiten wurden im Rahmen des Wettbewerbs keine Bedenken geäußert.



ABBILDUNG 9: VISUALISIERUNG DER BLICKBEZIEHUNG ZUM DOM VOM LINKSRHEINISCHEN LEINPFAD UND VOM RECHTSRHEINISCHEN UFER, WETTBEWERBSENTWURF 2010

4. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

4.1 ENTWÜRFE ZUR NEUORDNUNG DES RHEINUFERS

Entwurf 2002

Im Jahr 2002 gab die Firma ERLUS Baustoffwerke AG Voruntersuchungen zur möglichen Nachnutzung ihres Firmengeländes bei dem Büro Gaiser Architekten, Bietigheim-Bissingen in Auftrag. Hier wurden Testentwürfe zur Ermittlung von Baustruktur, Erschließung und städtebaulicher Einbindung erstellt. Als geeignete städtebauliche Strukturen wurden die Kammstruktur, Punkthäuser und aufgelockerte Großbaukörper ermittelt.

Entwurf 2009

Der neue Grundstückseigentümer LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH und der Bauträger DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG ließen im Jahr 2009 durch die Projekt GmbH aus Esslingen einen städtebaulichen Entwurf zur Neuordnung des Plangebietes erarbeiten. Die Bebauungsstruktur sah im Uferbereich die Fortsetzung der freistehenden Punkthäuser aus dem südlich angrenzenden Baugebiet „Alter Hafen“ in etwas aufgelockelter Form vor. An der Franz-Kirrmeier-Straße wurden Wohnhöfe vorgeschlagen. Die Anbindung des Planungsgebietes an die übergeordnete Erschließung sollte durch eine neue Kreisanlage am Ziegelofenweg erfolgen. Die innere Erschließung war durch eine Anliegerstraße zwischen den Punkthäusern und den Wohnhöfen gesichert. Entlang des Rheinuferes war eine schmale Promenade mit sog. „Rheinterassen“ vorgesehen.

Der städtebauliche Entwurf 2009 wurde im Laufe des Verfahrens von den städtischen Gremien verworfen.



ABBILDUNG 10: STÄDTEBAULICHER ENTWURF 2009 DER PROJEKT GMBH, ESSLINGEN, OHNE MAßSTAB

Wettbewerb 2010

Der städtebauliche Realisierungswettbewerb im Jahre 2010 brachte eine Vielfalt an weiteren Ideen für die Neuordnung des Plangebietes am Rheinufer. Die Jury würdigte mit dem 1. Preis den Beitrag des Karlsruher Teams Prof. Günter Telian, Architekt und Stadtplaner, Kränzle + Fischer-Wasels Architekten, Elke Ukas, Landschaftsarchitektin. Dieser Entwurf wurde zu Grunde der weiteren Bearbeitung gelegt.



ABBILDUNG 11: GEGENÜBERSTELLUNG SIEGERENTWURF, WETTBEWERB 2010 / RAHMENPLAN, STAND 24.05.2013, OHNE MAßSTAB

Rahmenplan 2011

Im Jahre 2011 wurde Prof. Telian durch den Grundstückseigentümer beauftragt, einen städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage für den Bebauungsplan zu erarbeiten. Parallel dazu wurden vier renommierte Architekturbüros mit der architektonischen Ausarbeitung der Bebauung sowie ein Landschaftsplaner mit der Freiraumplanung beauftragt. In Form von mehreren Planerworkshops unter Beteiligung der Stadtverwaltung und weiterer Fachplaner wurde die Wettbewerbsplanung verfeinert und weiterentwickelt. Die Ergebnisse schlugen sich in dem Rahmenplan nieder.

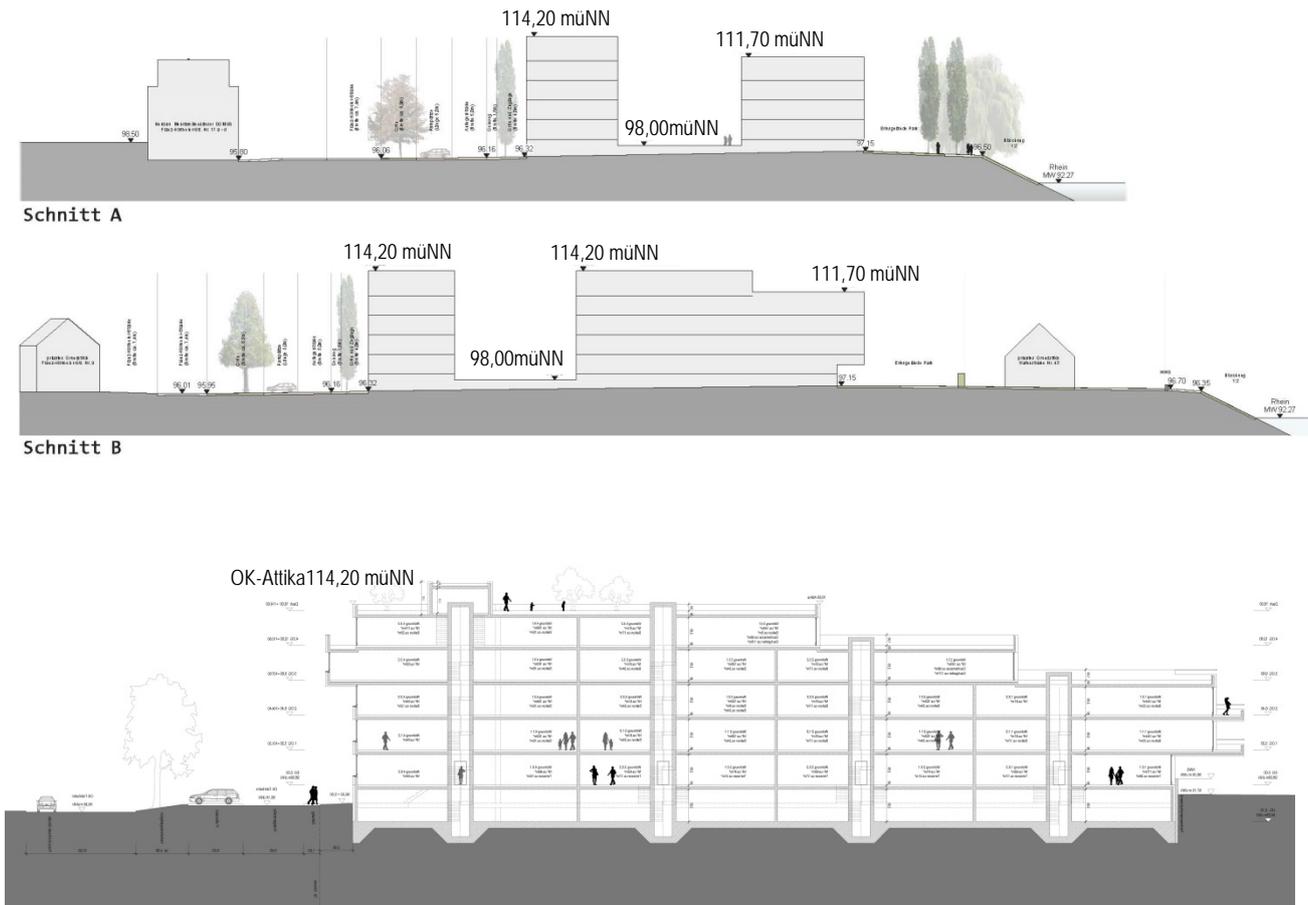


ABBILDUNG 12: HÖHENENTWICKLUNG DER GEPLANTEN BEBAUUNG, OHNE MAßSTAB

Weiterentwicklung des Rahmenplans im Jahre 2012

Im Zuge der Entwurfskonkretisierung wurden neben den eigentlichen förmlichen Beteiligungsrounds nach dem Baugesetzbuch eine Vielzahl von Gesprächen mit den Architekten, Investoren, Anwohnern und einzelnen Behörden geführt. Auf Grundlage der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren, den Workshops und der geführten Gespräche wurde der Entwurf in folgenden Bereichen fortgeschrieben und optimiert:

Bebauungsstruktur

- Umgestaltung des Blocks Q4 von einem „L“ zu einem „U“ um den zentralen Platz zu fassen. Der Stadtrat wurde hierüber in der Präsentation am 10.05.2012 informiert.
- Ausformulierung von 3 Solitärgebäuden (Punkt anstatt Riegel) als eigenständige Objekte in den Blöcken Q1, Q4 und Q5.
- Der Solitär in Q4 darf ausnahmsweise 5 Vollgeschosse haben, da so der zentrale Platz betont wird.
- Durch die Ausführung im hohen energetischen Standard und die Barrierefreiheit der Dachterrasse erhöht sich die Bebauung auf maximal 114,20 müNN (+ 60 cm im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss). Der Stadtrat wurde hierüber in der Präsentation am 10.05.2012 informiert.
- Die Dachgeschosse der neuen Bebauung wurden zu einer städtischen Dachlandschaft weiterentwickelt. Hatten die Gebäude in den ersten Entwürfen einen zentralen gewichtigen „Hochpunkt“, so haben sie nun mehrere leichte „Höhenausformungen“. Dies hat den Vorteil, dass die Baukörper jetzt klarer gegliedert sind, sich städtebaulich besser integrieren und in der Ansicht einzelne Gebäudeteile besser ablesbar sind. Dies gilt für alle Blocks. Bei den Dachgeschossen handelt es sich nicht um Vollgeschosse. Dies wurde innerhalb der Präsentation für den Stadtrat am 10.05.2012 ausgeführt.
- Zur Erschließungsstraße hin wird kein Rücksprung im 4. OG ausgeführt.

- Die Kurzseiten der Blocks und der Riegel kragen bei allen Quartieren über die Hochwasserschutzmauer hinaus.
- Q 5 wird insgesamt 1,30 m von der bestehenden Bebauung Hafenstraße 47 weiter abgerückt.
- Die überbaute Grundfläche wird innerhalb der Teilgebiete WA 1 und WA 5 im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf etwas höher (früher ca. 9350 m² jetzt 9950 m²). Bedingt ist dies vor allem durch die Umwandlung der Riegel in Solitäre und die Umgestaltung innerhalb Q 4.
- Auf den Grundstücken 4371/34 und 4371/55 (Steber) werden zwei Einfamilienhäuser vorgesehen. Der Bau- und Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 12.09.2012 (0862/2012) eine entsprechende Empfehlung abgegeben.

Erschließungsstruktur

- Die Breite der Spielgassen und des zentralen Platzes wurden an das Rastermaß der mobilen Elemente für den Hochwasserschutz angepasst. Hierbei wurden die Breiten der Spielgassen teilweise reduziert.
- Die Hochwasserschutzlinie wurde angepasst. Hierbei wurden die Bestandshäuser und das „Grundstück Steber“ miteinbezogen. Dem neuen Verlauf der Hochwasserschutzlinie wurde durch den Stadtrat am 22.03.2012 zugestimmt.
- Im Bereich um die ehemalige Direktorenvilla wurden private Stellplätze angeordnet.
- Die Stellplätze entlang der Franz-Kirrmeier-Straße werden teilweise privat und den einzelnen Quartieren zugeordnet. Auf diese Weise können die Bereiche zwischen den Quartieren autofrei gestaltet werden. Es verbleiben ausreichend öffentliche Stellplätze (ca. 50).

Freiraumstruktur

- Der zentrale Platz wurde, wie bereits in der Präsentation vor dem Stadtrat am 10.05.2012 ausgeführt, von der Villa in die Gebietsmitte verlagert.
- Bürgerpark und Promenade wurden umgestaltet. Die Pappelreihe entfällt, die Parkwege erhalten eine Giraffenstruktur (vgl. Stadtrat vom 10.05.2012).
- Der in Verlängerung zur Villa vorgesehene Flussbalkon entfällt.

4.2 ERLÄUTERUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS

4.2.1 Nutzungen

Vorgesehen sind eine Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet) und ein Teilbereich mit gemischter Nutzung (Mischgebiet). Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit auch im allgemeinen Wohngebiet ergänzende Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen zu integrieren. Geplant sind derzeit ca. 300 Wohneinheiten.

4.2.2 Bebauungsstruktur

Die städtebauliche Figur reagiert konsequent auf die exponierte Lage des Planungsgebiets. Ein eher geschlossener Rand an der Franz-Kirrmeier-Straße schützt das neue Quartier vor Lärm. Dagegen öffnet sich die neue hofartige Baustruktur zum Park und verleiht jeder Wohnung einen Bezug zum Rhein.

Die Bebauung ist zum Rhein hin gestaffelt, von 3 Geschossen im Verzahnungsbereich mit dem Park über 4 bis partiell 5 Geschossen (Hochpunkte) an der lärmbelasteten Franz-Kirrmeier-Straße. Die Riegel- und Punktgebäude haben vier Geschosse oder vier Geschosse plus Dachgeschoss. Der 5-geschossige Solitär im Teilgebiet WA 4 markiert den öffentlichen Quartiersplatz.

Die private Sphäre der Wohnhöfe wird durch die Höhendifferenz zwischen den Hofflächen und dem Park geschützt.

Die denkmalgeschützte Villa des Ziegeleidirektors bildet das stadträumliche Gelenk zwischen den direkt am Hafenbecken aufgereihten Stadtvillen und der neuen, vom Rheinufer etwas zurückgesetzten, hofartigen Baustruktur.

Die kleinteilige Bebauung an der Hafestraße bleibt erhalten und wird durch zwei Neubauten ergänzt. Die neuen Gebäude vor der Direktoren-Villa sind eingeschossig, damit die Denkmaleigenschaft der Villa und der Bezug zum Rhein erhalten bleiben.

4.2.3 Erschließungsstruktur

Die Hauptanbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über eine Lichtsignalanlage an der Kreuzung Ziegelofenweg / Franz-Kirrmeier-Straße. Zwei weitere Anbindungen befinden sich im nördlichen und südlichen Auftakt in das neue Baugebiet. Von der parallel zur Franz-Kirrmeier-Straße geführten Anliegerstraße werden die Parkdecks unter den Wohnhöfen direkt erschlossen, so dass die zwischen den Wohnhöfen geführten Spielgassen zusätzlich attraktive Außenräume darstellen, die auch die westlichen Stadtbereiche direkt mit dem Rhein verbinden. Weitere Stellplätze befinden sich in dem bepflanzten Grünraum zwischen der Franz-Kirrmeier-Straße und der Anliegerstraße. Hier sind sowohl öffentliche als auch private Stellplätze nachgewiesen. Die öffentlichen Stellplätze sind ausschließlich an der Anliegerstraße A angeordnet. Im Plangebiet gilt Tempo 30.

Die Anbindung des Plangebietes an die benachbarten Stadtteile mit Schwerpunkt an der Kreuzung Ziegelofenweg / Franz-Kirrmeier-Straße wird unterstützt durch zwei zusätzliche Querungshilfen im südlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes.

Die Bewohner an der Hafestraße erreichen ihre Anwesen weiterhin über die Hafestraße. Die Hafestraße wird zwar zu einem Fuß- und Radweg umgebaut, sie erhalten jedoch eine besondere Durchfahrtserlaubnis. Das bestehende Anwesen 4377 / 3 (Räch) wird durch die Anliegerstraße C erschlossen.

Kreuzung Ziegelofenweg / Franz-Kirrmeier-Straße

In einem früheren städtebaulichen Konzept war zwar ein Kreisverkehr zur Haupteerschließung des Erlus-Geländes am Ziegelofenweg vorgesehen. Diese Variante wurde jedoch in den städtischen Gremien verworfen und stattdessen beschlossen einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Der damalige Entwurf ging davon aus, dass der jetzige Deich erhalten bleiben sollte und somit kein direkter städtebaulicher Bezug zur Stadt bestand. Da aufgrund der vorhandenen Bestandshäuser keine optimale Platzierung des Kreisverkehrs möglich war, gab es seinerzeit bereits Bedenken gegen diese Lösung.

Der Wettbewerbssieger, wie auch die meisten Entwurfsteilnehmer, hatten sich dagegen bewusst für eine „klassische“ Kreuzung mit Ampel entschieden, da so eine Anknüpfung an die bestehenden Wohnquartiere städtebauliche besser zu lösen ist. Bereits zum Zeitpunkt des Wettbewerbs wurde diese Idee durch einen Verkehrsplaner unterstützt und durch den Fachpreisrichter Prof. Topp geprüft.

Trotzdem wurde von der Stadtverwaltung eine Machbarkeitsstudie zur Verkehrserschließung mit einer Lichtsignalanlage gefordert. Es wurde im September 2011 ein entsprechendes Gutachten (Verkehrsuntersuchung Neuordnung Rheinufer, Wettbewerb „Alte Ziegelei“, Retzko + Topp, Ingenieure für Verkehrsplanung) erstellt, in welchem das Verkehrsaufkommen ermittelt sowie die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung für die Betriebsformen „Kreisel“ und „Ampel“ untersucht wurde. Zugrunde gelegt wurden hierbei die Verkehrsdaten aus dem Entwurf des Verkehrsentwicklungsplans für den Prognosehorizont 2025. Im Ergebnis wurde die Lichtsignalanlage (LSA) als uneingeschränkt leistungsfähig beurteilt. Die Planung und Untersuchungsergebnisse wurden den städtischen Gremien im Zuge des (ergänzenden) Aufstellungsbeschlusses im Dezember 2011 (Vorlage 0653/2011) vorgestellt. Es wurde beschlossen bei der weiteren Planung eine LSA vorzusehen.

Aufgrund der sehr vielen Einwände der Öffentlichkeit und v.a. der unmittelbar betroffenen Anwohner wurde diese Planung erneut untersucht. Es fand nicht nur eine detaillierte und intensive Alternativenprüfung zu Kreisverkehr und LSA statt, sondern es wurde sogar eine weitere machbare Variante entwickelt: Ausgehend davon, dass die Kreuzung nicht zusätzlich durch das Erlus-Gelände belastet werden soll, wurde eine dreiar- mige Kreuzung nur mit einer Fußgängerampel untersucht.

Diese Alternativendiskussion wurde nicht nur auf fachlicher Ebene mit allen erforderlichen Gutachtern und Fachbehörden (Verkehrsplaner, Erschließungsplaner, Immissionsgutachter, Städteplaner, Tiefbauabteilung, Straßenverkehrsbehörde) geführt, sondern auch mit der Öffentlichkeit / Anwohnern und mit den politischen

Fraktionen. Hierzu fand am 18.10.2012 „vor Ort“ ein Planungsforum statt, bei dem zum einen sämtliche Pläne und Gutachten ausgestellt waren (Plakate pro Variante) und zum anderen alle Gutachter, Fachbehörden sowie Stadtspitze und Verwaltung für eine Diskussion bereit standen. Am 24.10.2012 fand darüber hinaus eine Information des Bau- und Planungsausschusses statt, in der über das Planungsforum und die drei Alternativen informiert wurde.



ABBILDUNG 13: VARIANTE 1 - LICHTSIGNALANLAGE MIT VOLL SIGNALISIERUNG, OHNE MAßSTAB



ABBILDUNG 14: VARIANTE 2 – FUSSGÄNGERAMPEL, OHNE MAßSTAB



ABBILDUNG 15: VARIANTE 3 – KREISVERKEHRSPLATZ, OHNE MAßSTAB

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange soll die Variante 1 mit der LSA weiter verfolgt werden:
Folgende Gründe sprechen dafür und überwiegen in der Abwägung:

- Beste Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer (Schüler), komfortable Querungsmöglichkeiten, sichere

Querung für Sehbehinderte

- „klassische“ für jeden Verkehrsteilnehmer nachvollziehbare Ertüchtigung der Kreuzung
- Leistungsfähigkeit ist nachgewiesen, Feinjustierung / Steuerung durch Ampelschaltung auch zukünftig möglich
- Betroffene Bewohner haben Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld für Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen, z.B. für Schallschutzfenster. Damit erfolgt eine Kompensation im Hinblick auf eine Lärmbelastung im Kreuzungsbereich. Nachts entstehen bei ausgeschalteter Ampel keine Nachteile für die Anwohner. (Hinweis: erhöhte Pegel ergeben sich vor allem rechnerisch auf Grund der Vorschrift der RLS-90, Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sind bereits jetzt teilweise überschritten)
- keine Einschränkungen für Grundstückszufahrten der Anwohner, keine zusätzlichen Einschränkungen für Grundstückszufahrten entlang der Franz-Kirrmeier-Straße
- städtebaulich am besten zu integrierende Verkehrslösung
- Flächeninanspruchnahme von Privaten ist verhältnismäßig und findet Zustimmung
- Wirtschaftlichkeit ist gegeben

Konkrete Bedenken hinsichtlich eines Rückstaus können wie folgt ausgeräumt werden: Der Rückstau im Bereich Ziegelofenweg wird geringer als die bisherige Rückstaulänge sein, da nun eine geregelte Steuerung der Grünphasen möglich ist. Es wird keine Beeinträchtigung der Carl-Dupre-Straße (kein Rückstau bis hier laut Gutachter prognostiziert) oder gar der Dr. Eduard-Orth-Straße / Fritz-Ober-Straße zu erwarten sein. Die Haltezeit in der Franz-Kirrmeier-Straße wird als gering eingestuft. Generell beträgt die mittlere Wartezeit ca. 15 Sekunden im Kreuzungsbereich, womit i.d.R. kein langer Rückstau nach Norden, schon gar nicht bis zur Auestraße verbunden sein kann. Selbst wenn die besagte Tiefgarageneinfahrt des Neubaus neben dem Dupre-Gelände in Spitzenzeiten oder bei Störungen des normalen Verkehrsflusses im Einzelfall durch einen Rückstau betroffen sein sollte, wird dies als zumutbar erachtet.

Zufahrten auf Anliegergrundstücke (insbesondere Volk) sind auch weiterhin uneingeschränkt möglich (Nachweis liegt vor). Die Aufstellflächen und Ampelmasten werden entsprechend platziert. Die Situation verbessert sich eher aufgrund der festen Ampelphasen; keinesfalls kann eine Verschlechterung angenommen werden.

Insgesamt ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt Speyer beabsichtigt, das Rheinufer-Nord-Gebiet in Richtung Industriefeld zu erweitern, womit eine Ausfahrt von diesem Wohngebiet direkt auf die Franz-Kirrmeier-Straße verbunden wäre. Damit würde sich die verkehrliche Belastung auf der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg deutlich verringern. Hierzu liegen bereits städtebauliche Entwürfe vor und der Flächennutzungsplan beinhaltet diese Planung.

4.2.4 Freiraumstruktur

Der öffentliche Park am Wasser bildet den Ausgleich zur dichten Baustruktur am Hafen und vermittelt so zwischen dichter Stadt und dem nach Norden weiterführenden eher landschaftlich geprägten Uferbereich. Ein weiterer Aspekt des Uferparks ist die damit erzeugte großzügige Blickachse auf den Dom.

Den Gebäuden zugeordnet entstehen auf den Tiefgaragendecken privat genutzte Wohnhöfe. Zwischen den Gebäudecarrées verbinden Platzbereiche die westlichen Stadtviertel mit dem Park am Rheinufer. Einen Schwerpunkt bildet dabei der breite Durchstich in Höhe des Ziegelofenwegs. Hier entsteht der neue Quartiersplatz, der sich mit dem Park verbindet und mit einer breiten Freitreppe bis ans Wasser führt.

Eine durchgehende Promenade entlang des Rheins führt als Fuß- und Radwegeverbindung von der Stadt nach Norden in die Landschaft.



ABBILDUNG 16: FREIRAUMGESTALTUNG - ÖFFENTLICHER PARK / PROMENADE (TOPOTEK 1)

Die Hafenstraße wird beruhigt, die Grundstücke werden ebenfalls über die neue Anliegerstraße nördlich der alten Villa erschlossen. Die bisherige Einmündung der Hafenstraße in die Franz-Kirrmeier-Straße dient neben der Promenade als südliches Entrée für Fußgänger und Fahrradfahrer. Die alte Villa bleibt erhalten und soll gastronomisch oder als ähnlich öffentlich wirksame Einrichtung genutzt werden.

Die städtebauliche Idee soll durch das grünplanerische Baumkonzept unterstützt werden. Ein Sortiment aus verschiedenen Baumarten (*Acer platanoides* in Sorten, *Cedrus atlantica* 'Glauca', *Ginkgo biloba*, *Metasequoia glyptostroboides*, *Liquidambar styraciflua*, *Populus nigra* 'Italica', *Salix alba* 'Tristis', *Acer rubrum*, *Alnus glutinosa*, *Platanus acerifolia*) soll die unterschiedlichen Raumtypen des Gebietes prägen.



ABBILDUNG 17: FREIRAUMGESTALTUNG - ANLIEGERSTRASSE (TOPOTEK 1)

Ein breiter Saum aus Bäumen, in dem die Stellplätze untergebracht sind, begleitet die neue Anliegerstraße. Auf dem neuen Quartiersplatz bilden Baumhaine schattige Aufenthaltsbereiche zwischen Anliegerstraße und Park. Im Park in lockeren Gruppen gepflanzt, strukturieren die Bäume die offenen Rasen- und Wiesenflächen und rahmen die Sichtbeziehungen zum gegenüberliegenden Ufer. In den nur für Rettungsdienste zugänglichen übrigen Platzbereichen ist jeweils eine der Baumarten vorgesehen.

Die mit Tiefgaragen unterbauten Innenhöfe sollen intensiv begrünt und als Privatgärten für die Anwohner mit gemeinschaftlich genutzten Sandspielbereichen für Kleinkinder genutzt werden. Als Abgrenzung der Privatgärten sind Heckenpflanzungen vorgesehen. Für diese Begrünung ist grundsätzlich ein Bodenaufbau mit 50 cm durchwurzelbarem Substrat erforderlich. Die bestehenden Grundstücke an der Hafestraße werden durch Heckenpflanzungen abgegrenzt.

Als Beläge des neuen Quartiers sind Asphalt für die Straßen und Parkplätze sowie Klinker für Bürgersteige und Plätze und wassergebundene Wegedecken für die Wege im Park geplant.

Grundsätzlich gilt die Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Erschließungsanlagen, Gebäuden, Außenanlagen und öffentlichen Grünflächen:

- Bodenmanagement innerhalb des Planungsgebiets
- Erhalt von Bäumen und Gehölzgruppen soweit als möglich
- Bau von Tiefgaragen um die oberflächige Versiegelung zu reduzieren
- Ausreichende Erdüberdeckung von Tiefgaragen zur intensiven Begrünung
- Extensiv begrünte Flachdächer im gesamten Planungsgebiet
- Getrennte Regenwasserableitung

Durch dieses Freiflächenkonzept werden Eingriffe in Natur- und Landschaft minimiert bzw. teilweise ausgeglichen.

4.2.5 Technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Geländes erfolgt derzeit über einen Mischwasserkanal DN 400 über die Hafestraße nach Süd-Westen, mit Anschluss an den Hauptsammler in der Franz-Kirrmeier-Straße.

Zukünftig wird das neue Baugebiet im Trennverfahren entwässert. Das Schmutzwasser wird getrennt gefasst und dem Sammler in der Franz-Kirrmeier-Straße zugeleitet.

Unbelastetes Regenwasser der Straßen- und Parkplatzflächen westlich der neuen Bebauung wird über eine Mulde zwischen der Franz-Kirrmeier-Straße und der Anliegerstraße A gesammelt und in den Regenwasserkanal eingeleitet. Dieser entwässert im Freispiegel und wird durch das Hochwasserpumpwerk (Anliegerstraße A / Anliegerstraße C) dem Rhein zugeführt. Im Hochwasserfall erfolgt die Einleitung des Regenwassers mittels Pumpen und über eine Druckleitung. Die Bebauung und die Plätze sind ebenfalls an den Regenwasserkanal der Anliegerstraße A angeschlossen. Die weitere Entwässerung erfolgt analog.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche östlich der neuen Bebauung fließt das Niederschlagswasser oberflächlich dem Rhein zu bzw. versickert auf dem Gelände.

Die Bestandsgebäude entlang der Hafestraße werden nach wie vor über den dort verlegten Mischwasserkanal entwässert. Bei Neubauten oder größeren Umbauten der vorhandenen Bebauung in den WA 6, 7 und 8 wird, um dem neuen Landeswassergesetz zu genügen, mindestens das Regenwasser der Dachflächen, ebenfalls dem Rhein zugeführt. Somit sind die Grundsätze des Landeswassergesetzes ausreichend berücksichtigt.

Das vorliegende Entwässerungskonzept ist mit der SGD abgestimmt. Die geplante Einleitung des Regenwassers in den Rhein wird im Zusammenhang mit dem parallel durchgeführten wasserrechtlichen Verfahren zur Hochwasserschutzverlegung berücksichtigt und mit beantragt.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und in Abhängigkeit des Wärmeversorgungskonzeptes mit Fernwärme erfolgt über die Stadtwerke Speyer GmbH. Im Falle der Verlegung von Versorgungsleitungen wird eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadtwerke Speyer GmbH zur Verfügung gestellt.

Im Plangebiet ist eine neue Trafostation zwischen der Franz-Kirrmeier-Straße und der Anliegerstraße A ausgewiesen. Die Trafostation ist in das Verkehrsbegleitgrün eingebettet.

4.3 GESTALTLEITBILD

Ziel

Das neue Baugebiet am Rhein wurde bereits im Wettbewerbsentwurf als urbanes Wohnquartier entwickelt mit einem besonderen Bezug zur Lage am Rhein und zur Geschichte des Ortes. Wesentliches Ziel des Konzeptes ist es diese besonderen Bezüge zum Ort sichtbar und erlebbar zu machen.

Geist des Ortes

Auf die besondere Lage in der Stadt und zum Rhein reagiert der Entwurf mit einer durchlässigen und verbindenden hofartigen Baustruktur. Aus Respekt vor dem mächtigen europäischen Fluss und dem Speyerer Dom tritt die neue Bebauung vom Fluss zurück und schafft Platz für einen attraktiven öffentlichen Freiraum direkt am Rhein. Auf der durch die Ausweisung dieses Grünraumes reduzierten Baufläche wird ein großzügiges urbanes Stadtquartier mit hoher Identität entwickelt.

Baustruktur und Gebäudetypologie

Die vor Lärm schützende Bauflucht an der Franz-Kirrmeier- Straße ist regelmäßig gegliedert durch die Bildung von 5 nahezu gleich breiten Quartieren. Dazwischen verlaufenden öffentlich zugänglichen Verbindungsräume zum Park und zum Rhein.

Die einzelnen Quartiere weisen innerhalb eines erkennbaren homogenen Gesamtkonzeptes eine gewisse architektonische Eigenständigkeit und Lebendigkeit auf. Dazu trägt auch die gegliederte mit Einschnitten und attraktiven Terrassen versehene Dachgeschossausbildung bei, die das städtische Erscheinungsbild an der Franz-Kirrmeier-Straße positiv formt. Richtung Rhein verringert sich dann die Geschossigkeit von 4 Geschossen mit Dach auf 3 Geschosse zum Park.

Die winkelartigen Baukörper umschließen schützend die privaten Wohnhöfe und verzahnen sich durch die Auskrugung mit dem Park. Die eingefügten Solitäre an der Kante zum Park sollen mit ihrer individuellen Gestaltung eine gewisse Eigenständigkeit der einzelnen Quartiere unterstreichen und das Erscheinungsbild zum Park und zum Rhein bereichern. Der Solitär am Übergangsbereich zwischen Quartiersplatz und Park mit einem Cafe im Erdgeschoss ist 5-geschossig ausgewiesen, damit die Quartiersmitte vom Park und vom Fluss aus erkennbar ist.

Sockelbildung

Die Ablesbarkeit der fünf neuen Quartiere wird ebenfalls unterstützt durch die Ausbildung eines Sockels, der die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen und des Wohnhofes gegenüber den angrenzenden öffentlichen Bereichen schützt. Durch die Anhebung der Quartiere ist es möglich den größten Teil der baurechtlich notwendigen Stellplätze gestaltverträglich und verkehrsberuhigend in Tiefgaragen nachzuweisen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt der Sockelausbildung ist der Hochwasserschutz, der durch die Anhebung erreicht wird. Damit ist der Hochwasserschutz, der eine prägende Kante zum Park bildet, Bestandteil der jeweiligen Quartiersgestaltung.

Architektur und Materialien

Die ortsbildprägenden Baufluchten der winkelartigen Bebauung zur Anliegerstraße und zu den privaten Gassen, wie auch die nördliche und südliche Fassung des Quartiersplatzes, sind als „harte Kante“ (Baulinie) formuliert. Bestimmende Materialien sind hier der Ziegel, der in Kombination mit Putz- und Sichtbetonflächen verwendet werden kann. Holz, nichtglänzende Metalle und Glas für untergeordnete Bauteile sind möglich.

Die den privaten Wohnhöfen zugewandten Fassaden stellen eher „weiche Kanten“ dar, die individueller gestaltet werden können. Hochglänzende Materialien und schrille Farben sind auch hier ausgeschlossen.

Wesentlich dabei ist allerdings der Nachweis eines zwischen Materialien, Farben und Strukturen abgestimmten Gesamtkonzeptes. Diese Abstimmung ist auch bei der Gestaltung der Loggien und Balkone und bei allen zusätzlich an die Fassade angebrachten Bauteilen- und Schutzvorkehrungen wie Sonnenschutzelemente, Fensterläden, Brüstungen, Vordächer etc. nachzuweisen.

Freibereiche und Materialien

Auch in den Freiflächen, in der „dritten Fassade“, ist die Geschichte des Ortes sichtbar zu gestalten. Deswegen sollen in den Fußgängerbereichen bevorzugt Ziegel zum Einsatz kommen, während die Fahrbahnen in Asphalt ausgestaltet werden. Wassergebundene Wege im Park ergänzen eine Materialzusammenstellung, die der Qualität der Architektur entspricht und sie positiv ergänzt.

4.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die neue Bebauung entlang der Franz-Kirrmeier-Straße (Teilgebiete WA 1 bis WA 5) sowie die bestehende (WA 6, WA 7) und die neue Bebauung (WA 8) an der Hafestraße werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Gebietstypus lässt einen gewissen Grad an Nutzungsmischung zu, gewährleistet aber dennoch ein möglichst ungestörtes Wohnen. Die kleinteilige Bebauung an der Hafestraße behält den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Das Anwesen Flst. Nr. 4377 / 3 befindet sich im Überschwemmungsgebiet und genießt den Bestandschutz.

Der Bereich um die ERLUS-Villa wird als Mischgebiet festgesetzt, in dem sich ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen etc. ansiedeln können.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im gesamten Plangebiet für nicht zulässig erklärt. Sie passen, wegen ihrer Flächengröße und des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens, nicht in dieses überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehene Gebiet. Zudem gehen von diesen Anlagen in der Regel Immissionen (Gerüche, Lärm) aus, welche zu einer Störung des Wohnfriedens führen.

Zusätzlich werden im Mischgebiet Vergnügungsstätten nicht zugelassen, weil sie eine wesentliche Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung, vor allem zur Abend- und zur Nachtzeit, infolge des hohen Kundenverkehrs bedeuten würden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art würde der gewünschten Eigenart des Gebietes widersprechen und ist nicht vertretbar.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 variieren die festgesetzten GRZ je nach vorgesehener Grundstücksgröße zwischen 0,45 und 0,52, die GFZ, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt wurde, zwischen 1,72 und 2,12. Die höhere Bebauungsdichte resultiert aus den Ergebnissen des Wettbewerbes 2010, die den Zielen

- die Stadt-Fluss-Verbindung an diesem Ort wiederherzustellen,
- die bestehende Industriebrache zu revitalisieren sowie
- neuen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in dieser besonderen Lage am Rhein zu schaffen

Rechnung tragen. Die höhere Bebauungsdichte wurde durch die großzügige Parkanlage zwischen der neuen Bebauung und Rhein (Bürgerpark) ausgeglichen. Im Vergleich zu vorliegender Planung würde bei zusätzlicher Überbauung der Parkfläche (Erlus-Gelände komplett), bei gleich bleibender Baumasse, die durchschnittliche GRZ ca. 0,30 bzw. die GRZ ca. 1,14 betragen, d. h. die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO wären mit Abstand eingehalten.

Die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wurden vermieden, die FFH-Verträglichkeitsprüfung belegt, dass keine Beeinträchtigung für das FFH-Gebiet vorliegt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der neuen als auch in der bestehenden Bebauung sind nicht beeinträchtigt, eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist in allen Bereichen gewährleistet. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert, es ist ausreichend Platz für öffentliche Parkplätze und private Stellplätze vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist ebenso gewährleistet.

In den Teilgebieten WA 6 sowie MI 1 wurden die Obergrenzen für GRZ und GFZ eingehalten.

In den Teilgebieten WA 7 und WA 8 ist die Ausnutzung der Grundstücksflächen durch Festsetzung der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen sowie durch die Höhenentwicklung geregelt. Somit fügt sich die neue Bebauung in die Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung entlang der Hafenstraße ein.

Die Abstufungen bzw. Abtreppungen innerhalb eines Gebäudes sind durch die Festsetzung der Geschossigkeit geregelt. Festgelegt sind maximal vier Vollgeschosse (IV) und das Dachgeschoss (IV+D) als nicht Vollgeschoss. Eine Ausnahme bildet das Solitärgebäude im Teilgebiet WA 4, das mit einem 5. Vollgeschoss (V) den Quartiersplatz zum öffentlichen Park bzw. zum Rhein hin betonen soll.

Im Bereich der Lücken zwischen den Wohnquartieren an der Anliegerstraße A ist die Geschossigkeit zwingend festgesetzt. Diese Maßnahme soll die Lärmdurchdringung von der Franz-Kirrmeier-Straße in die Wohnhöfe minimieren.

Um das Orts- und Landschaftsbild im visuell sensiblen Umfeld des Doms zu bewahren, wurde die Höhenentwicklung der neu geplanten Gebäude in den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 durch die Festsetzung von absoluten Höhen über Normalnull (müNN) begrenzt. Der Höhenbezugspunkt ist die oberste Außenwandbegrenzung (Oberkante Attika - siehe Abbildung 18) im obersten Geschoss. Die maximale Attikahöhe des obersten Geschosses darf das Maß von 114,20 müNN nicht überschreiten.

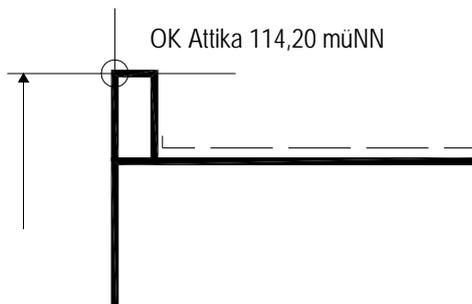


ABBILDUNG 18: BEZUGSPUNKT OBERSTE AUSSENWANDBEGRENZUNG, OHNE MAßSTAB

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 ist die Höhe des Sockels durch die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mit einer absoluten Höhe von 98,00 müNN definiert. Die Anhebung der fünf Quartiere auf diese Höhe reagiert zum einen auf die hochwassergefährdete Lage des Areals und zum anderen wird dadurch die Privatsphäre sowohl zur Franz-Kirrmeier-Straße als auch zum öffentlichen Park besser geschützt.

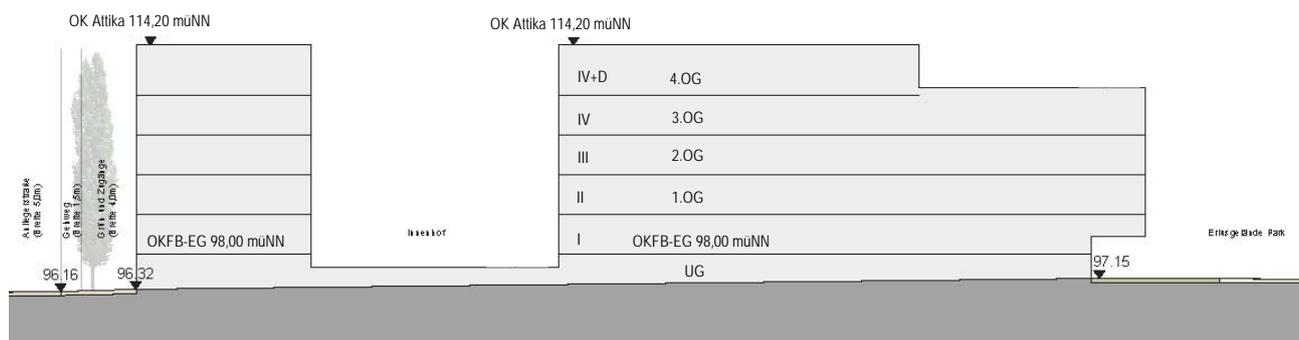


ABBILDUNG 19: HÖHENENTWICKLUNG DER TEILGEBIETE WA 1 BIS WA 5, OHNE MAßSTAB

In den Teilgebieten WA 6, WA 7, WA 8 und MI 1 sind die bestehenden und die geplanten Gebäude 1- bis 2-geschossig, die Höhenentwicklung ist durch die Festsetzung der Attikahöhe beim Flachdach bzw. der Traufhöhe bei den geneigten Dächern geregelt.

Der untere Bezugspunkt ist die Hinterkante Straße (dem Gebäude zugewandt) in Gebäudemitte.

Der obere Bezugspunkt ist durch die oberste Außenwandbegrenzung bei Gebäuden mit Flachdach bzw. durch den Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberkante Dachhaut bei Gebäuden mit geneigten Dächern definiert.

4.4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Bauweise folgen dem im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Maß der baulichen Verdichtung. In den höher verdichteten Teilgebieten WA 1 bis WA 5 ist die abweichende Bauweise a1 bis a5 festgesetzt. Sie ist durch den Bezug zu den einzelnen Grundstücksgrenzen definiert. Die Festsetzungen sind insgesamt sehr differenziert, um das Wettbewerbsergebnis umzusetzen.

Im Teilgebiet WA 6 respektiert die abweichende Bauweise a6 und a7 die Lage der bestehenden Gebäude. In den Teilgebieten WA 7 und WA 8 sind für die bestehende sowie für die geplante Bebauung die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt. Die Grundstücke sind großzügig bemessen und erlauben einen ausreichenden Abstand der Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die eingeschränkte Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ (E) respektiert die Typologie der bestehenden Bebauung entlang des Rheins.

Die bestehende Erlus-Villa im Teilgebiet MI 1 besitzt den Charakter einer offenen Bauweise. Die flexible Festsetzung einer offenen Bauweise ohne Einschränkung der Typologie (o) ermöglicht eine Ergänzung bzw. Erweiterung der Villa durch ein neues Gebäude.

4.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 werden die stadträumlichen Absichten des städtebaulichen Entwurfes zur Franz-Kirrmeier-Straße, zum Rhein und zu den privaten Spielgassen durch die Festsetzung der Baulinien fixiert. Um die Gebäudegliederung und ein bestimmtes Maß an Plastizität der Fassaden auch im Bereich der Baulinien zu ermöglichen, ist die Über- bzw. Unterschreitung dieser Linien definiert. Die Regelung der Unterschreitung der gebogenen Baulinie entlang der Anliegerstraße A lässt eine polygonale Bauweise zu. Die Baugrenzen zu den privaten Höfen sowie die der Solitärgebäude im rückwärtigen Bereich sollen in den einzelnen Teilgebieten eine individuelle Entwicklung ermöglichen. Für Loggien und Balkone ist eine gesonderte Baugrenze festgesetzt. Um die gewünschte Gliederung der Dachlandschaft zu gewährleisten wurden die Baugrenzen in den oberen Geschossen geschossweise eingesetzt.

Der geringere Gebäudeabstand im Bereich der Lücke zwischen den Wohnquartieren entlang der Anliegerstraße A soll der Lärmdurchdringung von der Franz-Kirrmeier-Straße in die Wohnhöfe entgegen wirken und wurde durch die Festsetzung der Baulinien gesichert. Durch die zwingende Festsetzung des Gebäudeabstandes und der Geschossigkeit in diesem Bereich überlagern sich die erforderlichen Abstandsflächen. Dies ist gem. § 8 Abs.11 LBauO Rheinland-Pfalz jedoch möglich wenn

- die Belange des Brandschutzes unberührt bleiben - alle Gebäude und Wohnungen sind anleiterbar, die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind nachgewiesen, die Richtlinien für die Feuerwehr wurden eingehalten, die Planung ist mit dem Brandschutzbeauftragten abgestimmt,
- die Anforderungen an gesunde Belüftung und Belichtung gewährleistet sind - ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden ist vorhanden, die Mindestabstände gem. § 8 Abs. 7 LBauO wurden eingehalten.

In dem Teilgebieten WA 6 werden die bestehenden Wohnhäuser mit einem „erweiterten Bestandschutz“ versehen, damit sie bei einem Verlust wieder erbaut werden können. Hierzu werden die bestehenden Gebäude mit einer Baugrenze umfahren. Das südlichste Baufenster im Bereich WA 6 wird jeweils nach Norden und nach Süden um 3,00 m über den Bestand hinaus auf Anregung des Eigentümers vergrößert.

Bezüglich des Teilbereichs WA 8 kann die Ergänzung des Baugebietes mit zwei Einfamilienhäusern einschließlich einer Gartenzone aus der vorhandenen Umgebung abgeleitet werden. Nur eine kleinteilige Bebauung wird als städtebaulich verträglich angesehen. Die Baufenster wurden demgemäß knapp gefasst. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt mehr als 25 m, der Bereich zwischen den Gebäuden muss freigehalten werden. Die Aussicht auf die Villa bleibt auf diese Weise offen. Mit Hinblick auf das sensible Umfeld der denkmalgeschützten Villa und die bedeutende Lage zwischen Promenade und Hafenstraße wurden diese vergleichsweise strengen Reglementierungen bezüglich Lage und Größe der Baufenster unter gestalterischen Gesichtspunkten notwendig.

Um die Durchblicke zum Rhein von der Hafestraße bzw. von der dahinter liegenden ehemaligen Direktorenvilla zu gewährleisten, wurden die überbaubaren Flächen im Teilbereich WA 8 kleinteilig gehalten.

Das Baufenster in WA 7 erhält auf Anregung des Eigentümers über den Bestand hinaus dieselbe Grundfläche wie die Baufenster in WA 8.

Im Mischgebiet MI 1 wurde die Grundfläche der Erlus-Villa mittels Baugrenzen so gefasst, dass eine Erweiterung um neue Bauteile bzw. eine Ergänzung durch ein neues Gebäude möglich ist.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 4377 / 3 wurden keine überbaubaren Flächen ausgewiesen. Nachdem der Eigentümer ausdrücklich keinen Hochwasserschutz wünscht, liegt das Grundstück zukünftig zwischen Uferlinie und Hauptdeich. Damit befindet es sich gemäß § 88 Abs.2 LWG in einem Überschwemmungsgebiet. In Überschwemmungsgebieten nach LWG dürfen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Das o.a. Grundstück ist daher als private zu begründende Grundstücksfläche festgesetzt. Die bestehenden Gebäude sowie die Außenanlagen genießen den Bestandschutz.

4.4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Die privaten begrünten Wohnhöfe sowie die Spielgassen der **Teilgebiete WA 1 bis WA 5** dienen als quartiersbezogene Aufenthalts- und Erholungsflächen. Sie sind vom ruhenden Verkehr frei zu halten. Die erforderlichen Stellplätze sind nur in den Tiefgaragen bzw. als offene Stellplätze entlang der Anliegerstraße A zu erstellen. Diese Stellplätze sind den einzelnen Teilbereichen zugeordnet.

Wohnungsbezogene Terrassen und Sichtschutzwände auf den begrünten Tiefgaragen sind in ihrer Abmessungen gesondert geregelt. Um den freien Durchblick zum Rhein möglichst vielen Wohnungen zu ermöglichen sind Nebenanlagen wie Gerätehäuser, Fahrradgaragen und Schuppen im Bereich der begrünten Tiefgaragen nicht zugelassen. Durch den Ausschluss der Einrichtungen für Kleintierhaltung sollen eventuelle Konflikte in den Wohnquartieren vermeiden werden.

In den Spielgassen sollen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erforderliche Aufstellflächen frei gehalten werden, Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.1 BauNVO wie Freiraummöblierung sowie Fahrradständer sind in den Spielgassen ausnahmsweise zugelassen.

Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke in den **Teilgebieten WA 6, WA 7, WA 8 und MI 1** möglichst gering zu halten, sind Nebenanlagen, Garagen und offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zugelassen. Die Begrenzung der Flächen für Stellplätze dient der Sicherung von Frei- und Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Besonders im Umfeld der denkmalgeschützten Villa ist eine behutsame Anordnung von Stellplätzen und Garagen notwendig.

4.4.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die mobilen Hochwasserschutzanlagen müssen im Hochwasserfall an der Landseite mit LKWs anfahrbar sein. Hierfür wird eine Fläche in einer Breite von 5 m benötigt. Diese Fläche ist dauerhaft von jeglicher Bebauung, Einfriedungen und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken freizuhalten.

Die Blickbeziehungen von der denkmalgeschützten Direktorenvilla zum Rhein sollen bewahrt bleiben, die Freibereiche zwischen der neuen Bebauung im **Teilgebiet W 8** müssen von Bebauung, Einfriedungen und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken, die jeweils höher als 1,60 m (Sichthöhe) sind, frei gehalten werden.

4.4.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die bestehenden Häuser an der Hafestraße beherbergen in der Regel jeweils eine Wohneinheit. Dies soll beibehalten werden. Die Hafestraße wurde zum Fuß- und Radweg umfunktioniert und bildet den Auftakt zum öffentlichen Park. Eine Erhöhung der Wohnungsdichte an dieser Stelle ist nicht erwünscht.

Das Teilgebiet WA 7 bildet den Übergang zwischen den Mehrfamilienhäusern im Süden (Hafenvillen) und der kleinteiligen Bebauung in der Hafestraße. Hier sind entsprechend dem baulichen Bestand mehrere Wohneinheiten zugelassen.

4.4.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird im Bereich der Einmündung des Ziegelofenweges in die Franz-Kirrmeier-Straße an das übergeordnete Erschließungsnetz angebunden. Der Kreuzungsbereich wird entsprechend ausgebaut, neue Linksabbiegerspuren in der Franz-Kirrmeier-Straße sowie die Verbreiterung der Einmündung des Ziegelofenweges sind hierfür erforderlich. Die Flächen wurden in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und deren Nutzung durch die Festsetzung als Verkehrsflächen gesichert.

Die neue **Anliegerstraße A** dient ausschließlich der Erschließung des Plangebietes und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie wird als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Ebenso die **Anliegerstraßen B** und **C**. Die **Hafenstraße** ist als Fuß- und Radweg konzipiert, die Anlieger erhalten eine besondere Durchfahrtserlaubnis.

Die **Promenade** entlang des Rheins wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und ist ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr bestimmt.

4.4.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet erhält eine neue **Umformerstation**, die erforderlichen Flächen sind zwischen Franz-Kirrmeier-Straße und der Anliegerstraße A gesichert.

Für die **Pumpanlage** zur Einleitung des Niederschlagswassers im Hochwasserfall in den Rhein sind im Bereich des Anliegerstraße C bzw. der Anliegerstraße A unterirdisch erforderlichen Flächen gesichert.

4.4.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünfläche zwischen der neuen Bebauung und dem Rhein mit quartiersübergreifenden Naherholungsfunktionen wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Grünanlagebezogene Spielflächen sind zugelassen.

4.4.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein wesentliches Merkmal des städtebaulichen Entwurfes ist die Durchlässigkeit der neuen Bebauung zwischen Franz-Kirrmeier-Straße und Rhein. Der Bezug der benachbarten Stadtteile zum öffentlichen Park und zum Rhein hin soll somit gestärkt werden. Hierfür werden in den Spielgassen der **Teilgebiete WA 1 bis WA 5 Gehrechte** zu Gunsten der Öffentlichkeit eingeräumt.

Der Umbau und die Neugestaltung der Hafenstraße nehmen einen Teil der privaten Grundstücksfläche des **Teilgebietes MI 1** in Anspruch. Hierfür werden **Geh- und Leitungsrechte** zu Gunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger eingeräumt. Der öffentliche Fuß- und Radverkehr vom Süden zur Anliegerstraße A wird durch die Fahrgasse der privaten Parkierungsanlage entlang der Franz-Kirrmeier-Straße im Teilgebiet MI 1 geführt. Hierfür werden **Gehrechte** zu Gunsten der Öffentlichkeit eingeräumt.

Die neu geplante **Ufertreppe** auf der Höhe des Quartiersplatzes soll die Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Parks stärken. Da es sich nicht um ein stadteigenes Grundstück handelt muss dieser Bereich **mit Gehrechten** zu Gunsten der Öffentlichkeit versehen werden.

4.4.12 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Berechnung der Schallimmissions- und Beurteilungspegel für den Straßen- und Schiffsverkehr zeigen, dass die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet und für ein Mischgebiet – unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung – an verschiedenen Stellen im Plangebiet überschritten werden. Daher werden für die neu geplanten Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Der Bebauungsplan enthält demgemäß Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämm-Maß der außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Räumen.

4.4.13 Landespflegerische Festsetzungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans bietet zugleich die Chance den Belangen des Naturschutzes Rechnung zu tragen. Es können grünplanerische Maßnahmen zur Gestaltung des neuen Areals in die Planung integriert werden. Auf diese Weise kann auch ein Beitrag zum naturschutzfachlichen Ausgleich erzielt werden. Diesbezüglich wurde zum Bebauungsplan ein Landschaftsplan erstellt, in dem auch eine Grünkonzeption erarbeitet wurde. Die hier enthaltenen Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

4.4.14 Zuordnungsfestsetzungen (§ 8a Abs.1 und § 5 BnatSchG), externer Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 19a „Im Sterngarten - Teilbebauungsplan Alter Hafen“)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Sterngarten - Teilbebauungsplan Alter Hafen“ von 1999 als ökologische Ausgleichsfläche Ö1 festgesetzte Fläche wird im Bebauungsplan 19D „Alte Ziegelei“ durch die Festsetzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (extensiv genutzte Wiesenfläche) im Teilgebiet WA 8 ersetzt. Ferner werden dem Bereich WA 8 zwei Bäume zugeordnet.

Eine zusätzliche Kompensation des neuen Eingriffs erfolgt im Gewann Kirchengrün auf dem Flst. Nr. 5177/38.

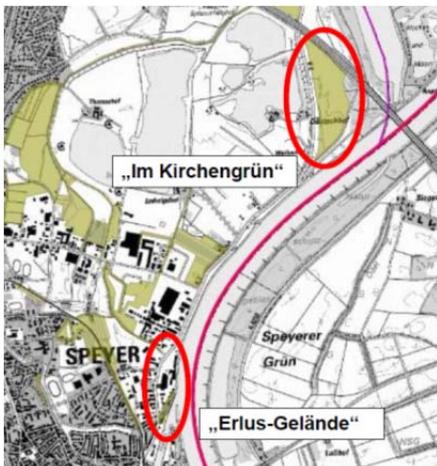


ABBILDUNG 20: KARTENAUSSCHNITT PLANUNGSGEBIET UND LAGE DER KOMPENSATIONSFLÄCHE „IM KIRCHENGRÜN“, OHNE MAßSTAB

Für den durch den Bebauungsplan 19D „Alte Ziegelei“ entstehenden Eingriff in eine Ausgleichsfläche, werden maximal 1.510 m² der intensiv genutzten Ackerflächen in extensives Grünland (Feucht- bzw. Wechselfeuchtgrünland, Stromtalwiese) umgewandelt.

Es handelt sich hierbei um eine Ersatzmaßnahme. Ein gleichartiger Ausgleich für die entfallende Saumvegetation ist aufgrund fehlender geeigneter Flächen nicht möglich. Durch die Umwandlung von intensivem Acker mit einer sehr geringen Wertigkeit für das Schutzgut Arten & Biotope und einer großen Belastung des Bodens und Grundwassers durch den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in extensives, artenreiches Grünland ergibt sich eine gleichwertige Kompensation.

Die rechtliche Absicherung dieser Kompensationsmaßnahme kann durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erfolgen.

4.5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §§ 10 UND 88 ABS. 1 LBAUO)

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes versuchen der besonderen Lage des Plangebietes zwischen Siedlung und Landschaft Rechnung zu tragen. Das sensible Stadt- und Landschaftsbild rechtfertigt einen höheren Anspruch an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freibereiche. Die gestalterischen Festsetzungen dürfen jedoch einen individuellen Ausdruck der einzelnen Teilgebiete nicht verhindern.

4.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Gestaltung der Dächer

Die Festsetzung der Flachdächer erzeugt eine homogene ruhige Dachlandschaft, die sich nicht störend in das Stadtbild einfügt. Die Dachbegrünung unterstützt den Bezug zur Landschaft und zu einer ökologischen Bauweise.

Durch die Einschränkung der Flächen für die wohnungsbezogenen Dachterrassen wird den grünordnerischen Aspekten Rechnung getragen.

Die Regelung der Dachaufbauten soll der Verunstaltung der Dachlandschaft entgegenwirken.

Hinsichtlich der bestehenden Gebäude wird die vorhandene Dachform übernommen. Bei Neubauten ist jedoch auch ein Flachdach zulässig, welches sich in die neu zu erstellende homogene Dachlandschaft integriert.

Gestaltung der Fassaden

Der Ausschluss der ortsuntypischen Materialien und Farben soll die Bauherren dazu animieren, naturnahe Materialien und Farben zu verwenden. Die Ortsgeschichte des Plangebietes ist eng mit Ziegelmaterialien verbunden, die Verwendung von Klinker als Fassadenmaterial in Kombination mit Sichtbeton wird an den öffentlich wirksamen Gebäudeseiten empfohlen. Die historische Erlus-Villa soll in ihrer Erscheinung als Klinkerbau erhalten bleiben. Die Erweiterungsgebäude der Villa können sich in diese Erscheinung einfügen oder auch in Kontrast treten.

Die Materialität und Farbigkeit der Fenster, Außentüren und Tiefgaragentore soll die oben beschriebene Wirkung der Fassaden unterstützen. Die Tiefgarageneinfahrten sind geschlossen zu halten.

Die Sonnen- und Sichtschutzanlagen wie Markisen, Rollläden und Jalousien sowie Brüstungen und Geländer sollen an einem Gebäude bzw. Gebäudeseite einheitlich gestaltet werden. Diese Festsetzung soll der eventuellen Verunstaltung der Gebäudehülle durch individuelle Wünsche und Vorlieben der künftigen Bewohner entgegenwirken.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Außenantennen

Die Solaranlagen sollen zurückhaltend, bei den Flachdächern nur auf den obersten Dachflächen bzw. auf den geneigten Dächern den ziegelbedeckten Dachflächen untergeordnet, in Erscheinung treten. Auf den Flachdächern der Teilgebiete WA 6, WA 7 und WA 8 sind aufgrund der weiten Einsehbarkeit keine Solaranlagen zulässig. Ebenso im Teilgebiet MI 1 soll das Areal der historischen Erlus-Villa frei von Solaranlagen bleiben.

Müllstandplätze, Werbeanlagen, Warenautomaten

Das Müllabfuhrkonzept in den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 sieht in jedem Teilgebiet einen zentralen Sammelplatz in der Tiefgarage vor. Hier werden die Mülltonnen vom Müllentsorger abgeholt (Vollservice). In sonstigen Teilgebieten soll die „optische Umweltverschmutzung“ durch freistehende Mülltonnen vermieden werden.

Durch die Festsetzungen für die Werbeanlagen und Warenautomaten soll die störende Wirkung dieser Anlagen vor allem in den Bereichen mit Wohnnutzung minimiert werden.

4.5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Begrünung der Tiefgaragen

Die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen bieten Flächen für begrünte Wohnhöfe. Die Grünflächen werden durch Hecken gegliedert. Dadurch entstehen gut geschützte wohnungsbezogene Freibereiche sowie offene quartiersbezogene Aufenthaltsbereiche mit kleinen Spielflächen. Der Durchblick zum Rhein soll bewahrt bleiben. Die Begrünung der Wohnhöfe ist im beigefügten Landschaftsplan geregelt.

Zufahrten, Stellplätze, Spielgassen

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen ist nicht nur ein Teil des ökologischen Konzeptes, sondern knüpft durch die Verwendung des Klinkerpflasters auch an die Geschichte des Ortes an.

Die Fahrradstellplätze in den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 werden gezielt in Gruppen gefasst und den Hauseingängen zugeordnet. Um den Parkcharakter der Stellplatzzone zwischen der Franz-Kirrmeier-Straße und Anliegerstraße A zu bewahren, sind räumlich wirkende Anlagen wie Überdachungen, Carports, Fahrradboxen sowie Schranken nicht zugelassen.

Einfriedungen

Der Ausschluss der Einfriedungen in den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 unterstützt die Durchlässigkeit des Plangebietes zwischen der Franz-Kirrmeier-Straße und dem Rhein.

Die höheren Hecken im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Hafenstraße sollen vor Einblicken von der Nachbarbebauung schützen. Die Hecken bilden einen natürlichen Übergang zu Park und Promenade.

In den Teilgebieten WA 7 und WA 8 wurden aufgrund der Lage zwischen Hafenstraßen und Rheinpromenade besondere Regelungen getroffen.

5. PLANVERWIRKLICHUNG

5.1 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Eine förmliche Umlegung ist nicht vorgesehen, Regelungen diesbezüglich übernimmt der städtebauliche Vertrag.

5.2 KOSTEN

Die mit der Erschließung verbundenen Kosten sind vom Investor zu übernehmen. Es wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in welchem die exakte Übernahme der Kosten fixiert wird.

V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch das Ingenieurbüro FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz GmbH, Kaiserslautern, wurden die durch den Straßenverkehr (Franz-Kirrmeier-Straße, Ziegelofenweg), Schiffsverkehr und Flugverkehr verursachten Schallimmission ermittelt und eine Überprüfung der Flächenverträglichkeit der benachbarten gewerblich genutzten Flächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ durchgeführt. Folgende Ergebnisse liegen vor:

Beurteilung der Geräuscheinwirkung durch Straßenverkehr

Im Tagzeitraum werden an den der Franz-Kirrmeier-Straße zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) berechnet. Im Einwirkungsbereich der Kreuzung Ziegelofenweg / Franz-Kirrmeier-Straße werden durch die erhöhte Störwirkung der Lichtsignalanlage Pegel von bis zu 68 dB(A) berechnet.

Im Nachtzeitraum sind an den zugewandten Fassaden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) zu erwarten. Die Verkehrslärmbeurteilungspegel im Einwirkungsbereich der Lichtsignalanlage liegen bei bis zu 58 dB(A). An den der Straße zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung werden die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht deutlich um bis zu 13 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht wird um bis zu 8 dB(A) überschritten.

An den straßenabgewandten Fassaden der geplanten Bebauung (insbesondere in den zu den Wohnhöfen orientierten Fassaden) werden am Tag und in der Nacht deutlich geringere Verkehrslärmbeurteilungspegel berechnet. Die Orientierungswerte Tag und Nacht für allgemeine Wohngebiete werden am Großteil der straßenabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude eingehalten.

Jedes geplante Gebäude verfügt über mindestens eine verkehrslärmabgewandte Fassade, an der die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht eingehalten werden. In den geplanten

Freibereichen östlich der straßenparallelen Baureihe entlang der Franz-Kirrmeier-Straße wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag sicher eingehalten so dass diese Freibereiche aus schalltechnischer Sicht ohne Einschränkungen genutzt werden können.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen der Franz-Kirrmeier-Straße sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen insbesondere an den straßenzugewandten Fassaden der ersten straßenparallelen Baureihe schalltechnische Anforderungen formuliert und im Bebauungsplan festgesetzt.

Beurteilung der Geräuscheinwirkung durch Schiffsverkehr

Im Tagzeitraum werden die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) an der gesamten geplanten Bebauung und den dazugehörigen Freibereichen eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) an den nächstgelegenen dem Rhein zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung um bis zu 4 dB(A) überschritten. Im überwiegenden Teil der Fassaden wird der Orientierungswert Nacht eingehalten. Wegen der im Nachtzeitraum für einzelne Fassadenabschnitte prognostizierten Überschreitungen des Orientierungswerts durch die Schiffsverkehrslärmeinwirkungen wird die Festsetzung von passivem Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Beurteilung der Geräuscheinwirkung durch Flugverkehr

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Flugverkehr des Verkehrslandeplatzes Speyer / Ludwigshafen erfolgt auf Basis des unter 1.2 genannten lärmphysikalischen Gutachtens der ACCON GmbH aus dem Jahr 2005. Im Gutachten werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft des Flughafens Speyer / Ludwigshafen für 3 verschiedene Szenarien bewertet:

Betrieb in den 6 verkehrsreichsten Monaten des Jahres 2003; Prognose-Nullfall

Betrieb in den 6 verkehrsreichsten Monaten des Jahres 2020; Prognose-Planfall

Betrieb in den 6 verkehrsreichsten Monaten des Jahres 2020.

Für die Beurteilung der Immissionen innerhalb des Plangebiets werden die Prognoseberechnungen des Planfalls (Realisierung der Ausbauplanung des Flughafens) herangezogen, da hier mit dem höchsten Ausmaß an Flugverkehr zu rechnen ist. Im Tageszeitraum (6.00-22.00 Uhr) liegen die Beurteilungspegel durch den Fluglärm für alle 3 Szenarien im Bereich des Plangebietes unter 55 dB(A), im Nachtzeitraum unter 45 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden demnach durch den Fluglärm nicht überschritten.

Gegenüber den Fluglärmwirkungen sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen

Zur Feststellung der derzeit tatsächlich von den vorhandenen Gewerbebetrieben westlich und nordwestlich des Plangebietes ausgehenden Gewerbelärmeinwirkungen wurden am 04.09.2012 orientierende Geräuschemessungen durchgeführt.

Bei den Messungen wurden Mittelungspegel von 65 bis 69 dB(A) gemessen. Die gemessenen Pegel liegen auf dem Niveau der berechneten Verkehrslärmeinwirkungen entlang der Franz-Kirrmeier-Straße. Die gemessenen Pegel wurden während der gesamten ausgewerteten Messdauer an beiden Messorten deutlich durch die Geräusche des Straßenverkehrs auf der Franz-Kirrmeier-Straße bestimmt.

Während der Messungen wurden zwar einzelne dem Gewerbelärm zurechenbare Betriebsvorgänge (insbesondere Kfz-Fahrten auf Betriebsgrundstücken) beobachtet. In den aufgezeichneten Pegelverläufen sind diese Betriebsvorgänge jedoch vom Verkehrslärm überlagert. Wegen dieser Überlagerung lassen sich aus den gemessenen Gesamtgeräuschpegeln die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm aus dem benachbarten Gebiet nicht ermitteln. Die Geräuscheinwirkungen an den straßenzugewandten Fassaden an der geplanten Bebauung werden durch die Verkehrslärmeinwirkungen bestimmt.

Vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung des derzeit noch als Gewerbegebiet festgesetzten Baugebiets westlich der Franz-Kirrmeier-Straße zu einem Mischgebiet ist davon auszugehen, dass im geplanten Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ auch zukünftig keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbegeräusche auftreten werden. Die vorhandenen und zu erwartenden

den Gewerbelärmverhältnisse stehen der vorgesehenen Festsetzung der künftigen Bebauung auf dem Erlus-Gelände als allgemeines Wohngebiet nicht entgegen.

Fazit

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm auf der Franz-Kirrmeier-Straße sowie den Schiffsverkehr auf dem Rhein im Nachtzeitraum sind für geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird die Festsetzung von passivem Schallschutz empfohlen.

Zur Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel am Tag und in der Nacht durch passiven Schallschutz sind die in der DIN 4109 definierten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen zu erfüllen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen.

Die Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in der Abbildung Nr. 21 dargestellt. In der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (siehe planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 12) werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächen-anteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich 3 die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen. Im Lärmpegelbereich 4 sind bei den o. g. üblichen Wohnraummaßen Fenster mit einem Schalldämmmaß von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) erforderlich.

Ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) wird nach Tabelle 40 des Beiblatts 1 /A1:2003-09 der DIN 4109 z.B. bei Einfachfenstern mit Mehrscheiben-Isolierglas, die über eine Glasdicke von mindestens 10 mm (mind. Glasaufbau 6 + 4 mm) und einem Scheibenzwischenraum von mind. 16 mm verfügen, erreicht.

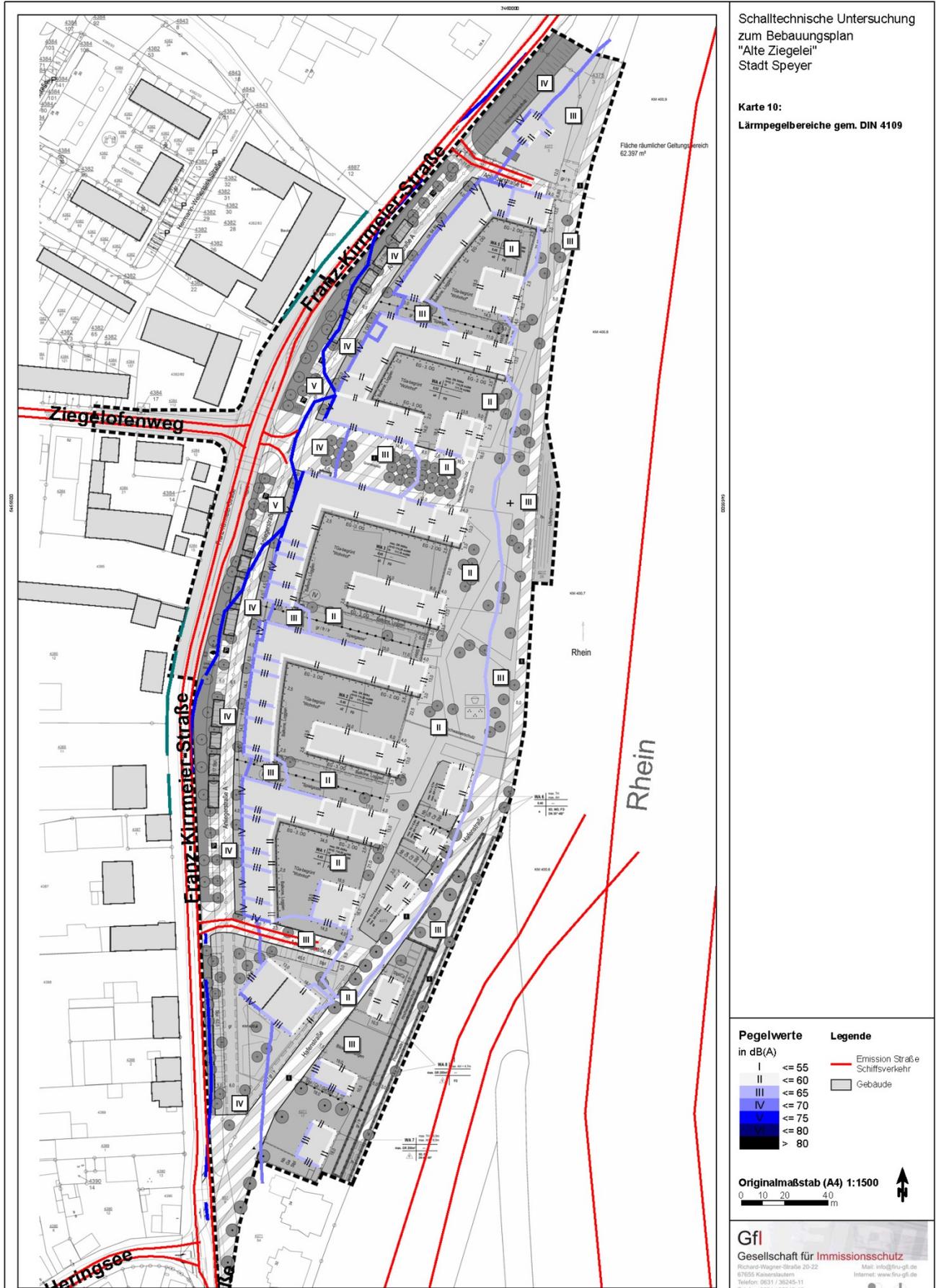


ABBILDUNG 21: LÄRMBELASTUNGEN IM PLANUNGSGEBIET, FIRU GFI, JUNI 2013, OHNE MAßSTAB

Auswirkung der Planung auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung

Durch die zu erwartenden planbedingten Zusatzverkehre insbesondere auf der Franz-Kirrmeier-Straße können Verkehrslärmpegelerhöhungen in der Umgebung auftreten. Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen werden in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV zur wesentlichen Änderung einer Straße beurteilt. Demnach ist eine planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung als wesentlich zu beurteilen, wenn sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten um mindestens 3 dB(A) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Zusatzverkehrs auf die Verkehrslärmverhältnisse sind die Verkehrslärmpegel im Prognose-Nullfall (ohne Realisierung der Planung) den Verkehrslärmpegeln im Prognose-Planfall (nach Realisierung der Planung) gegenüberzustellen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die nach RLS-90 berechneten Emissionspegeln der Straßenabschnitte für den Prognose-Nullfall denen im Prognose-Planfall gegenübergestellt.

Straße	Abschnitt	Nullfall		Planfall		Differenz	
		L _{m,E} Tag [dB(A)]	L _{m,E} Nacht [dB(A)]	L _{m,E} Tag [dB(A)]	L _{m,E} Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Franz-Kirrmeier-Str.	I Nonnenbachstr. -Hafenstr.	63,1	53,5	63,3	53,7	0,2	0,2
Franz-Kirrmeier-Str.	IIA Planstraße 3 - Hafenstr.	62,8	52,9	63,1	53,1	0,3	0,2
Franz-Kirrmeier-Str.	II B Ziegelofenweg - Planstr. 3	62,8	52,9	63,1	53,1	0,3	0,2
Franz-Kirrmeier-Str.	IIIA Ziegelofenweg - Planstr. 2	62,7	52,9	62,9	53,1	0,2	0,2
Franz-Kirrmeier-Str.	IIIB Planstraße 1 - Auestr.	62,7	52,9	62,9	53,2	0,2	0,3
Am Heringsee		58,2	48,9	58,2	48,9	0,0	0,0
Ziegelofenweg		57,7	48,9	57,8	49,1	0,1	0,2

ABBILDUNG 22: VERKEHRSLÄRM, GEGENÜBERSTELLUNG PLAN-FALL / NULL-FALL

Durch die planbedingte Verkehrszunahme sind emissionsseitig im Prognose-Planfall Pegelzunahmen von bis zu 0,3 dB(A) zu erwarten. Die auf der Grundlage der o. g. Emissionspegel berechneten Beurteilungspegel der Verkehrslärmeinwirkungen an der bestehenden Bebauung in der Umgebung im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall sind in den Abbildungen 23. und 24. dargestellt.

Bereits im Nullfall überschreiten die Verkehrslärmbeurteilungspegel an den der Franz-Kirrmeier-Straße und dem Ziegelofenweg zugewandten Fassaden der untersuchten bestehenden Wohngebäude die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht zum Teil deutlich. Die für den Planfall dargestellten Ergebnisse beinhalten den im Einwirkungsbereich der geplanten lichtzeichengeregelten Kreuzung gemäß RLS-90 erforderlichen „Ampelzuschlag“. Wegen dieses „Ampelzuschlags“ gemäß RLS-90 erhöhen sich die berechneten Beurteilungspegel im Planfall gegenüber dem Nullfall bis zu einem Abstand von 70 m zur Kreuzung um mehr als 2,1 dB(A).

Nach den Beurteilungskriterien der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind Verkehrslärmpegelerhöhungen von mehr als 2 dB(A) – das sind aufgerundet 3 dB(A) – als wesentlich zu beurteilen. Die Regelungen der 16. BImSchV gelten für den Neubau einer Straße und für die wesentliche Änderung einer Straße durch einen erheblichen baulichen Eingriff. Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage allein ist kein erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV. Nach den vorliegenden Planungen zur Verkehrsführung werden im Kreuzungsbereich in Verbindung mit der geplanten Lichtsignalanlage zusätzliche Abbiegespuren auf bisher nicht als Fahrbahnen genutzten Flächen angelegt. Dieser bauliche Eingriff führt zusammen mit der Einrichtung der Lichtsignalanlage zu einer wesentlichen Änderung der Franz-Kirrmeier-Straße im Einwirkungsbereich der Lichtsignalanlage bis zu einem Abstand von 70m zur Ampel.

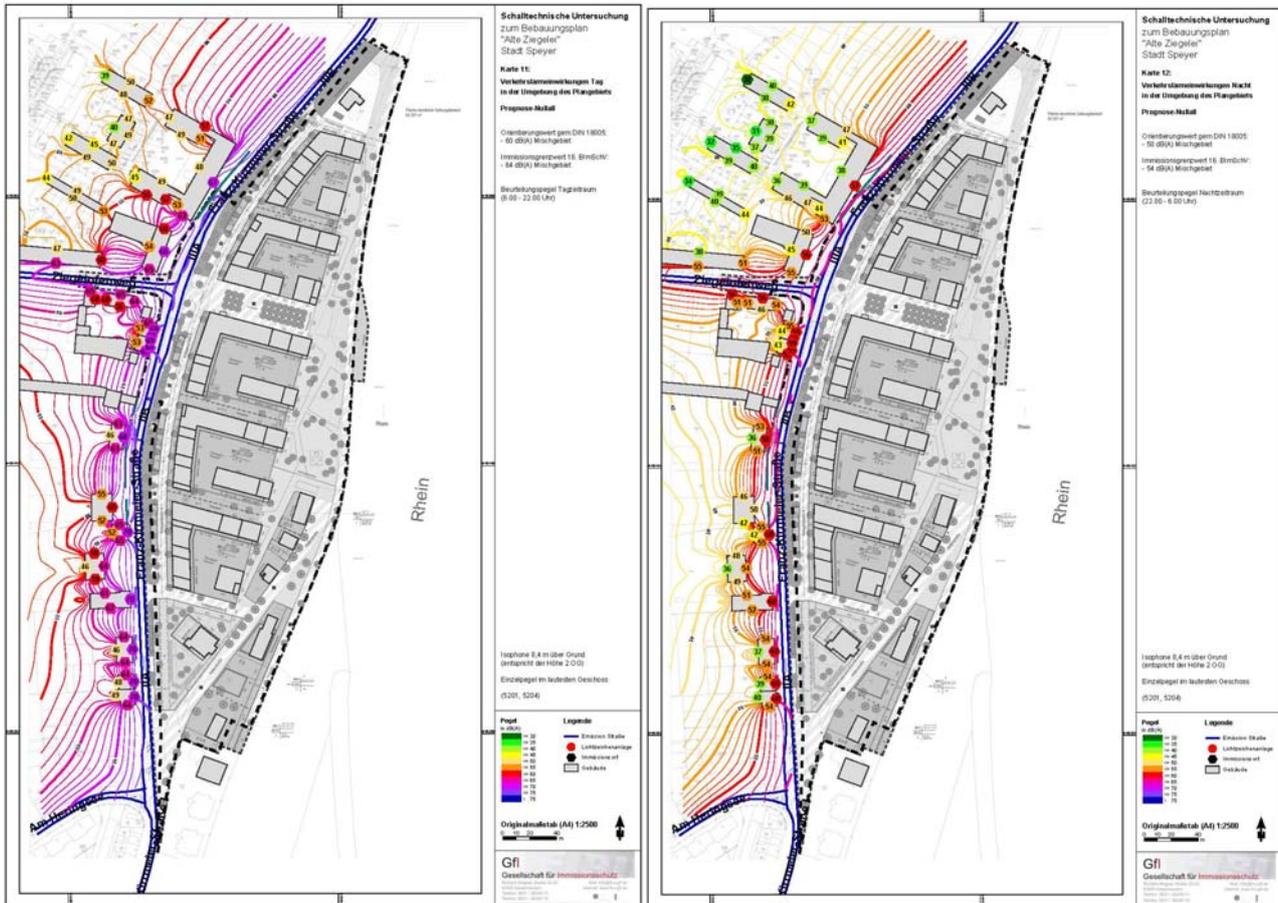


ABBILDUNG 23: PROGNOSE -NULLFALL TAG (06.00 - 22.00 UHR)

NACHT (22.00-06.00 UHR) OHNE MAßSTAB

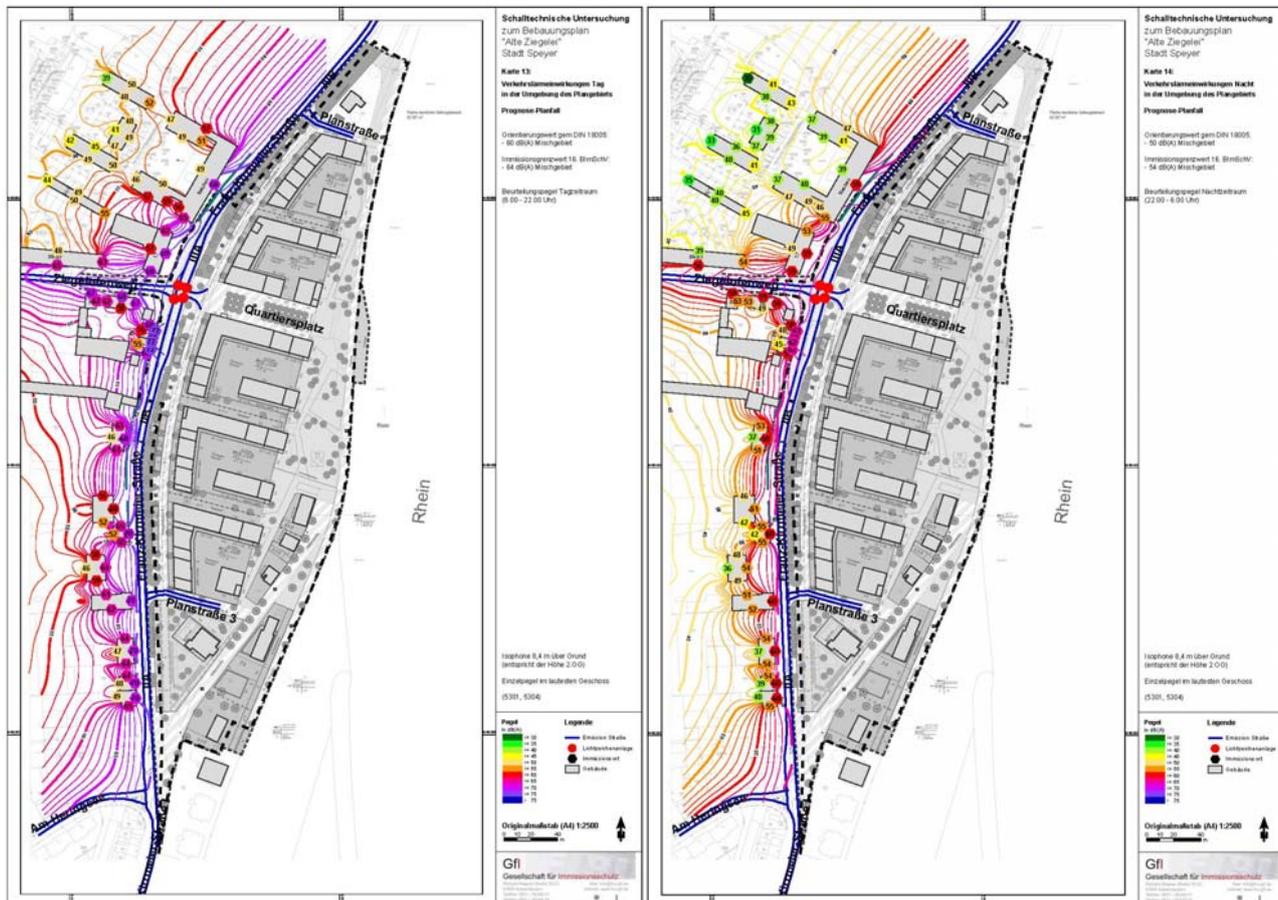


ABBILDUNG 24: PROGNOSE -PLANFALL TAG (06.00 - 22.00 UHR)

NACHT (22.00-06.00 UHR) OHNE MAßSTAB

Zum Schutz der betroffenen Wohngebäude sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Aus schalltechnischer Sicht gilt der Grundsatz, dass wesentliche Pegelerhöhungen möglichst vermieden werden sollen.

Ist die Vermeidung wesentlicher Pegelerhöhungen nicht möglich, weil andere Belange überwiegen, sind die Auswirkungen der zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen durch geeignete Schallschutzmaßnahmen auszugleichen. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der bestehenden Baustrukturen und der Erschließungsfunktion der Franz-Kirrmeier-Straße insbesondere passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen bereits bestehenden Wohngebäuden in Betracht zu ziehen.

Die Eigentümer der bestehenden Wohngebäude, an denen durch die Umgestaltung der Kreuzung Pegelerhöhungen von mehr als 2 dB(A) und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind, haben gemäß § 43 BImSchG Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld für Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen. Art und Umfang des passiven Schallschutzes regelt die 24. BImSchV - Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung.

Die betroffenen Gebäude und Fassadenabschnitte sind in der Abbildung 25 innerhalb des Kreises gekennzeichnet.

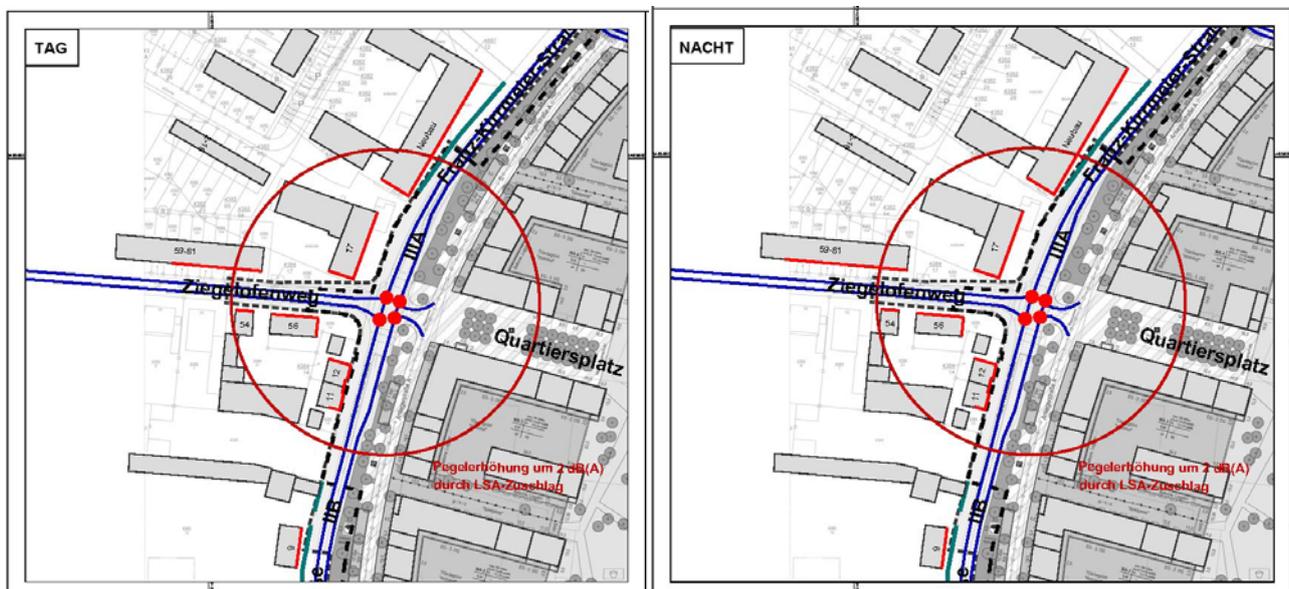


ABBILDUNG 25: PROGNOSE - PLANFALL, KREUZUNG MIT LICHTSIGNALANLAGE TAG / NACHT, OHNE MAßSTAB

Weitere Abstimmungen mit den Eigentümern erfolgen in Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme.

2. BODENSCHUTZ

Von Seiten der Erlus Baustoffe AG wurde mit Datum vom 06.10.1997 eine historische Erkundung zur Nutzungsgeschichte des Untersuchungsgebiets erstellt. Die historische Erhebung wurde durch das Büro Reutmann, Mannheim durch eine Sichtung vorhandener Karten und Aktenmaterialien ergänzt. Auf Basis dieser Ergebnisse erfolgte durch das Büro Reutmann eine orientierende Altlastenuntersuchung. Der Bericht liegt mit Datum von März 2003 vor.

- Helmut Reutemann Geologisches Büro GmbH; Untersuchungsbericht: Orientierende Altlastenuntersuchung Erlus Baustoffwerke AG, Speyer, Mannheim 2003

Hierbei wurden im Wesentlichen zwei Auffälligkeiten identifiziert, in denen Belastungen vorlagen. Es handelte sich hier zum einen um die Rammkernsondierung Nr. 17 im Bereich des ehemaligen Benzin- / Ölabscheiders. Hier lagen Belastungen der Bodenluft durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe vor. Zum anderen wurde in der Rammkernsondierung Nr. 19 ein erhöhter PAK – Gehalt gemessen. Hinweise auf großräumige Verunreinigungen ergaben sich nicht. 2004 erfolgten zu den beiden auffälligen Bereichen weitere Untersuchungen.

- Helmut Reutemann Geologisches Büro GmbH; Untersuchungsbericht: Erweiterte Altlastenuntersuchung Erlus Baustoffwerke AG, Speyer, Mannheim 2004

Ein Bodenluftabsaugtest ergab für den Benzinabscheider (S 17), dass eindeutig von einer punktuellen Verunreinigung auszugehen ist.

Im Abstand von etwa 3-5 m zur Rammkernsondierung S 19 wurden weitere Bohrungen (S 28 - S 30) niedergebracht. Hierbei zeigte sich ein erhöhter Mineralölgehalt, der wahrscheinlich darauf zurück zu führen ist, dass der Bereich als Werkstattgebäude mit Parkplätzen genutzt wurde. Ferner wurde ein erhöhter PAK-Wert gemessen, der vom Gutachter auf die, in der 1888 erfolgten Auffüllung enthaltenen, Schlacke und Holzkohleteile zurückgeführt wird. Die Kontamination im Bereich um S 19 konnte seinerzeit nicht weiter eingegrenzt werden, so dass weitere Untersuchungen zur horizontalen und vertikalen Eingrenzung, auch in den gewachsenen Bodenschichten, empfohlen wurden.

Zur Abgrenzung der durch IB Reutemann festgehaltenen Belastungen sowie zur Untersuchung der südlichen und nördlichen Teilbereiche wurden im Jahr 2008 durch das Büro Re2area, Heidelberg insgesamt sieben Rammkernsondierungen (RKS 1, 14-17 und 19 - 21) niedergebracht. Künstliche Auffüllungen wurden bis zu einer Tiefe von maximal 2,70 m angetroffen. Bis auf die Bohrung RKS 15 (in unmittelbarer Nähe zur S 19), die aufgrund der in der Auffüllung vorhandenen Schwarzdeckenreste einen PAK-Geruch aufwies, waren alle Bohrungen sensorisch unauffällig.

Die chemischen Befunde zeigen in den untersuchten Auffüllungen bis auf die Probe RKS 15 nur leicht erhöhte MKW, PAK und Schwermetallgehalte. Mit den Bohrungen RKS 14 bis RKS 17 konnten die Belastungen, die 2004 bei den Bohrungen S 19, S29 und 2008 bei RKS 15 festgestellt wurden, kleinräumig abgegrenzt werden. Die PAK und MKW-Belastungen sind auf die in der Auffüllung festgestellten Schwarzdeckenreste zurückzuführen. Sie können durch Aushub entfernt werden.

Im Mai 2009 wurden durch Re2area weitere Bodenproben entnommen (RKS 22-34), zudem wurde auf Anregung der SGD – Süd eine Wirkungspfadbezogene Gefährdungsabschätzung erstellt. Es wurde gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung vorgegangen. Da nicht vorgesehen ist Nutzgärten anzulegen, wurde auf eine Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze verzichtet.

Im aktuell vorliegenden Gutachten werden die Ergebnisse wie folgt zusammengefasst:

- Re2area GmbH: Erlus-Gelände Speyer, Bericht zur Gefährdungsabschätzung der Schutzgüter im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung sowie abfalltechnische Einstufung der Auffüllung im Hinblick auf die Verwertbarkeit im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, Heidelberg 2009

Wirkungspfad Boden-Mensch

In den Bohrungen S 19, S 28, S 29 sowie RKS 15 wurden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch hinsichtlich einer Wohnnutzung deutlich überschritten. Im Zuge der Entwicklung bzw. Bebauung der Fläche sollte dieser Bereich saniert werden. Der Gutachter empfiehlt einen Aushub und die Entsorgung des Materials im Rahmen der Baumaßnahme.

Die Proben aus den RKS 34 und RKS 28 halten die Prüfwerte für die Wohnflächen zwar ein, überschreiten jedoch die für Kinderspielplätze. Im Rahmen der Vorbereitung zur Bebauung des Erlus-Geländes kann die Belastung ausgehoben, bzw. einer Entsorgung zugeführt werden.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Die Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser erfolgt im Wesentlichen auf Basis einer verbalargumentativen Sickerwasserprognose.

In den Bohrungen S 19, S 27, S 28, S 30 und RKS 15 werden einzelne Beurteilungswerte erreicht bzw. überschritten. Eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung ist daher derzeit oder zukünftig wahrscheinlich. Eine Gefährdung des Grundwassers liegt damit zwar vor, eine akute Gefahr ist aufgrund der vorhandenen Auenablagerungen und der geringen Mobilisierbarkeit der Schadstoffe aber nicht gegeben. Dies belegen auch die durchgeführten Grundwasseranalysen. In keiner der Proben wurden Überschreitungen der Prüfwerte für Wasser festgestellt.

Im Rahmen der Bebauung wird ein Großteil der Auffüllung ausgehoben und sofern verwertbar auf einem höheren Gelände wieder eingebaut.

Fazit

Aufgrund der Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Bodenbelastung einer Nachnutzung nicht entgegensteht. Nach Entfernung der festgestellten Bodenbelastung in den entsprechenden Bereichen ist eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nicht mehr gegeben.

Weiterhin wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Rückbau- und Entsorgungskonzept durch den begleitenden Fachgutachter erstellt. Auf Basis der bisher erlangten Erkenntnisse lassen sich die anfallenden Boden- und Bauschuttmassen sofern bautechnisch möglich verwerten. Nicht verwertbare Boden- bzw. Bauschuttmassen werden der Entsorgung zugeführt.

3. HOCHWASSERSCHUTZ

Zurzeit verläuft die Hochwasserschutzlinie entlang der Franz-Kirrmeier-Straße. Das Plangebiet selbst ist nach Landesrecht als Überschwemmungsgebiet klassifiziert.

Um das Plangebiet hochwasserfrei zu machen ist beabsichtigt, die Hochwasserschutzlinie zwischen geplanter Bebauung und dem Rhein zu verlegen. Im Bereich der neuen Gebäude wird die Außenwand der Gebäude bzw. der Tiefgarage als Hochwasserschutzwand ausgebildet. Die Zwischenbereiche zwischen den Gebäuden werden im Hochwasserfall durch mobile Dammbalken geschützt. Während der Errichtung der neuen Gebäude wird ein provisorischer Hochwasserschutz aufgestellt und nach Fertigstellung der Gebäude wieder abgebaut.

Einem entsprechenden Antrag zur Verlegung der Hochwasserschutzlinie wurde seitens der SGD Süd, nachdem auch die Länder Baden-Württemberg und Hessen keine Bedenken vorgebracht haben, im Jahr 2002 mit Schreiben vom 26.07. (Az. 31/Scha) bereits zugestimmt.

Die mittlere Geländehöhe im Planungsbereich liegt bei 96,70 üNN, der Bemessungswasserstand beträgt 97,80 m üNN. Der Freibord beträgt 0,50 m, die Oberkante des Hochwasserschutzes liegt somit bei 98,30 m üNN. Diese Höhe weist auch die Hochwasserschutzmauer der südlich anschließenden Hafenvillen auf. Im Bereich der mobilen Elemente liegt die Oberkante bei 98,50 m üNN.

Für die Verlegung der Hochwasserschutzlinie ist ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Ein Antrag wurde im August 2012 bei der Behörde eingereicht. Die Planfeststellung durch die SGD erfolgte durch Schreiben vom 28.03.2013, AZ 312-211-Sp 4/12. Die Umgestaltung der Böschung in Form von Sitzstufen wird in einem gesonderten Verfahren beantragt.

Gleichfalls wird auf hoch anstehendes Grundwasser hingewiesen. Hinsichtlich dieser Punkte muss eine angepasste Bauweise erfolgen. Auf die Unterbringung der privaten Parkierung überwiegend in Tiefgaragen kann jedoch aus gestalterischen Gründen nicht verzichtet werden. Um die Tiefgaragen vor evtl. drückendem Grundwasser zu schützen, werden diese generell mit einer so genannten „weißen Wanne“ ausgestattet.

Im Bereich des Grundstücks Hafenstraße 47 wird nach Abstimmung mit den Grundstückseigentümern die Hochwasserschutzlinie an der südlichen Grundstücksgrenze geführt und an den bestehenden Deich an der Franz-Kirrmeier-Straße angeschlossen. Das o. g. Grundstück erhält auf Wunsch des Grundstückseigentümers keinen Hochwasserschutz.

Der Verlauf der Hochwasserschutzlinie ist aus der Abbildung Nr. 26 ersichtlich.



ABBILDUNG 26: HOCHWASSERSCHUTZLINIE, STAND 19.11.2012, OHNE MAßSTAB

4. KLIMASCHUTZ

Die Umwandlung einer innerstädtischen Industriebrache zu einer hochwertigen Wohnanlage als Maßnahme der Innenentwicklung sowie die Schaffung neuer wohnortnahen Grünflächen im Rheinuferbereich leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaverbesserung im Planungsgebiet und näheren Umgebung. Der hohe Versiegelungsgrad des ehemaligen Gewerbeareals wird durch die Neuplanung wesentlich reduziert. Auf Grund der starken Durchgrünung des Plangebiets mit Freibereichen und Gehölzstrukturen sowie Baumpflanzungen stehen ausreichend Flächen bereit, um die durch Verkehrswege und Bebauung hervorgerufenen klimatischen Beeinträchtigungen zu kompensieren. Die vorhandenen Störungen im Tages- und Nachtgang von Temperatur und Feuchte werden spürbar zurückgehen.

Die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen reagieren auf die Auswirkungen des globalen Klimawandels.

Die kompakten Bauformen und die Stellung der baulichen Anlagen tragen zur Reduzierung des Wärmebedarfs der geplanten Gebäude wesentlich bei. Ergänzend dazu wird in einem städtebaulichen Vertrag das energetische Konzept der Gebäude fixiert. Die geplanten Gebäude sollen in hohem energetischen Standard ausgeführt werden. Bei einer detaillierten Variantenbetrachtung unter den Gesichtspunkten der CO₂-Einsparung, Nachhaltigkeit, Ökobilanz, Materialeinsatz und Ressourcenschonung verbunden mit dem zu erwartenden Energieverbrauch - durchgeführt u. a. durch einen zertifizierten Passivhausplaner und einen DGNB-Auditor - ergab sich, dass die Ausführung im KfW 55 - Standard gem. EnEV 2009 als Optimallösung anzusehen ist.

Alle Gebäude erhalten eine Lüftungsanlage mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung, eine Gebäudehülle mit zukunftsorientierter Dämmschichtdicke und moderner Dreifachverglasung. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über die ressourcenschonende Fernwärmeversorgung. Bei der Fassadengestaltung (Fensterflächenanteile) wurde sowohl die Kubatur als auch die Ausrichtung der Gebäude im Hinblick auf energetische Gesichtspunkte optimiert.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Im Rahmen des Entwurfs 2009 wurde durch das Büro „Re2area GmbH“, Esslingen ein Umweltbericht erarbeitet. Im Mai 2013 wurde der Bericht durch das Büro plan landschaft, Nürtingen auf der Grundlage der aktuellen Planung fortgeschrieben.

Gegenstand des Landschaftsplanes sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima & Luft, Tiere & Pflanzen und das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgte überwiegend verbal-argumentativ. Für die Eingriffsausgleichsbilanzierung wurde ein Wertesystem zur Hilfe genommen. Es wurden hierbei die erheblichen Eingriffe in Schutzgüter von besonderer Bedeutung vorrangig betrachtet.

Die Eingriffsregelung wurde in den Grundzügen gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von 1998 unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze durchgeführt. Sie folgt dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Bei Eingriffen, die aufgrund des Vorhabens nicht zu vermeiden sind, werden entsprechend der Schwere und dem Umfang des Eingriffes Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) festgelegt oder die Eingriffe in sonstiger Weise durch Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Für einen Großteil des Planungsgebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Sterngarten“ von 1970. Die darin enthaltenen Festsetzungen werden bei der Eingriffsausgleichsermittlung zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter mit herangezogen. Im südlichen Teilbereich wird der Bebauungsplan „Im Sterngarten“ durch einen neueren rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Sterngarten - Teilbebauungsplan Alter Hafen“ von 1999 überlagert. In diesem Bereich werden entsprechend diese Festsetzungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bezüglich der einzelnen Schutzgüter kommt man zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Bilanzierung	Ausgleichsbedarf	Ausgleich außerhalb
Boden	Reduz. der Versiegelung	kein Ausgleichsbedarf im Schutzgut Boden	
Wasser	Reduz. der Versiegelung Getrennte Regenwasserableitung	kein Ausgleichsbedarf im Schutzgut Wasser	
Klima & Luft	Reduz. der Versiegelung Starke Durchgrünung des Plangebiets	kein Ausgleichsbedarf im Schutzgut Klima und Luft	
Arten & Biotope	Reduz. der Versiegelung Starke Durchgrünung des Plangebiets	kein Ausgleichsbedarf	-
	Verlust der Ausgleichsfläche Ö1		Externer Ausgleich für Ausgleichsfläche Ö1 erforderlich. Ausgleich erfolgt „Im Kirchengrün,
	Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse		CEF-Maßnahme „Deponie Nonnenwühl + Umsiedlung
	Mögliche Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen u.a. durch Baufeldfreimachung	Bauzeitenbeschränkung sowie Aufstellen von Barrieren + Kontrollbegehung mit ggf. Absammeln	
Landschaftsbild & Erholung	Reduz. der Versiegelung Starke Durchgrünung des Plangebiets	kein Ausgleichsbedarf im Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	

Auf Grundlage der ermittelten Nachteile für die einzelnen Schutzgüter wurden Maßnahmen, um negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Landschaft zu vermeiden oder zu mindern, definiert. Diesbezüglich wurden innerhalb des oben genannten Fachgutachtens Festsetzungsvorschläge erarbeitet, durch welche die Eingriffe in Natur und Landschaft verringert werden und ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplan verankert wird. Die Festsetzungen wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

6. ARTENSCHUTZ UND FFH-GEBIET

Flächenmäßig überwiegen deutlich Biotoptypen mit keiner oder nur geringer Wertigkeit für den Artenschutz. Die Bedeutung der Gehölzstrukturen im Gebiet sowie die Bereiche mit Gebüsch, verwilderten Obstgärten und ruderaler Vegetation kann aber neben einem Großteil der erhaltenswerten Bestandsbäume nicht außer Acht gelassen werden. Der Umgang mit dem Baumbestand ist aus der Baumbilanz ersichtlich:

Bestand

im Bestandsplan nummeriert und im Anhang aufgelistet	75 Stk.
Weitere Laubbäume im Bestandsplan	6 Stk.
Weitere Nadelbäume im Bestandsplan	13 Stk.
gesamt	94 Stk.

Erhalt	
Laubbäume mit Pflanzbindung im Bebauungsplan	22 Stk.
Laub- und Nadelbäume ohne Pflanzbindung auf Privatgrundstücken ohne neues Baurecht (Hafenstraße 41 – 43, 47), siehe Bestandsplan	11 Stk.
gesamt	33 Stk.
Verlust	61 Stk.
Neupflanzungen (Pfg)	199 Stk.
Planung	232 Stk.

Ungeachtet der Wertigkeit der Biotoptypen wird der Artenschutz nach § 44 BNatSchG getrennt hiervon betrachtet. Aus diesem Grund wurde auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter Habitatpotentialanalyse für das Plangebiet durchgeführt.

- Gruppe für ökologische Gutachten: Stadt Speyer, Bebauungsplan Alte Ziegelei, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Stuttgart Juni 2012

Zusammenfassend kommt man zu folgendem Ergebnis:

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan 'Alte Ziegelei' in Speyer kommen im Untersuchungsgebiet mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind an dieser Stelle europäische Vogel- und Fledermausarten sowie Zaun- und Mauereidechse.

Vögel

Im Rahmen der Baufeldfreimachung kann es möglicherweise, vor allem während der Brutzeit, zu Handlungen kommen, die einzelne Individuen verletzen oder töten können. Daher muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Die Störungen während der Bautätigkeit hingegen haben keine Auswirkungen auf die lokale Population, vor allem auch dadurch, da es sich weitestgehend um weit verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt. Durch die Realisierung sind zwar durch den zeitweisen Verlust von Brut- und Ruhestätten sowohl die Gebäude- und Gebüschbrüter als auch die Gewässerarten betroffen. Da aber Gehölze und Gebäude z. T. erhalten bleiben und in der näheren Umgebung genügend geeignete Quartiere zur Verfügung stehen, ist die ökologische Funktion nicht gefährdet.

Fledermäuse

Durch die Baufeldfreimachung (z.B. Rodung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden) kann es zur Tötung oder Verletzung der Tiere kommen. Daher muss die Baufeldfreimachung außerhalb der aktiven Jahresphase der Fledermäuse erfolgen. Winterquartiere befinden sich keine im Gebiet. Die Baufeldfreimachung muss zwischen November und Mitte März erfolgen. Die durch die Bautätigkeiten hervorgerufenen Störungen sind durch die bestehende Vorbelastung und das Vorhandensein geeigneter Jagdhabitats auch außerhalb des Planungsgebietes unerheblich.

Zauneidechse

Nachdem auf dem Gelände eine geringe Anzahl von Zauneidechsen angetroffen wurde, war davon auszugehen, dass es bei der Baufeldfreimachung (z.B. Rodung von Gehölzen, Gebäudeabriss) zur Tötung oder Verletzung einzelner Tiere kommen kann. Daher wurde als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) 2009 der Fang und die Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation im Vorfeld des Vorhabens in ein optimiertes Ersatzhabitat durchgeführt. Um eine Wiederbesiedelung bis zum Beginn der Bauarbeiten zu verhindern, erfolgte eine funktionale Abtrennung des südlich und nördlich des Gebietes gelegenen Uferdambereichs.

Da die Kontrollbegehung im Jahr 2012 zeigte, dass sich nach der Umsiedlung im Jahr 2009 Zauneidechsen nicht mehr innerhalb des Gebietes, sondern nur noch im Bereich der Uferböschung aufhalten, die nicht von der Bebauung betroffen ist, sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu erwarten. Nur wenn bei einer späteren Gestaltung des Uferbereiches in die Böschung eingegriffen werden sollte, ist eine erneute Beachtung des Artenschutzes erforderlich. Bei kleinflä-

chigen Maßnahmen wird dann voraussichtlich eine Vergrämung der Eidechsen aus dem Eingriffsbereich ausreichen, um eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen zu vermeiden.

Mauereidechse

Da die Kontrollbegehung im Jahr 2012 gezeigt hat, dass sich die Habitatbedingungen für die Mauereidechsen am Rheinufer in Folge fortschreitender Sukzession gravierend verschlechtert haben und sich in den an das Gebiet angrenzenden Flächen keine Mauereidechsen mehr befinden, sind durch die Bebauungsplanung keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu erwarten.

Im Planungsgebiet befinden sich Teilbereiche eines FFH-Gebietes. Ein Uferbereich des Rheins („Ufertreppe“) liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 19D. Der Rhein ist in diesem Abschnitt Teil des FFH-Gebiets „Rheinniederung Speyer - Ludwigshafen“ (Nr. DE 6616-304). Negative Auswirkungen durch die Umnutzung des Erlus-Geländes auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten. Im Zuge des parallel laufenden Wasserrechtsverfahrens wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

- Gruppe für ökologische Gutachten: Stadt Speyer, Bebauungsplan Alte Ziegelei sowie Antrag für einen Gewässerausbau nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit §§ 72, 83 Landeswassergesetz (LWG) für die Verlegung der Hochwasserschutzlinie sowie auf gehobene wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser gem. §7 WHG i.V. mit §§ 26, 27 LWG, Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, Stuttgart 2009

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets DE 6616-304 „Rheinniederung Speyer - Ludwigshafen“ verträglich ist.

VI. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Im Folgenden werden die Anregungen und Einwände aus den Beteiligungsverfahren und die entsprechende Beschlussfassung durch den Stadtrat darüber aufgelistet. Es handelt sich hier nicht um eine vollständige Darstellung aller Anregungen, vielmehr wurden solche Belange aufgelistet, die zu einer Planänderung führten oder die von besonderem Interesse sind. Auch Anregungen, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren bereits abgewogen wurden und bei denen man im Rahmen der Offenlage zum selben Abwägungsergebnis kam, werden nicht zweimal dargestellt.

Die vollständige Abwägung der privaten und öffentlichen Belange kann den Sitzungsvorlagen (vgl. Vorlage 0938/2012, 0938/2012 und XXX) entnommen werden, welche bei der Stadtverwaltung eingesehen werden können.

Wird im Verfahren ergänzt.

1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB)

1.1 ANREGUNGEN ZUR VERKEHRSTECHNISCHEN GESTALTUNG DER KREUZUNG ZIEGELOFENWEG / FRANZ-KIRRMIEIER-STRASSE

Durch zahlreiche Anwohner und Eigentümer aus der Franz-Kirrmeier-Straße, dem Ziegelofenweg und dem Gebiet Rheinufer-Nord (Rheinpark) wird angeregt, anstelle der geplanten Lichtsignalanlage an der Kreuzung Ziegelofenweg / Franz-Kirrmeier-Straße einen Kreisverkehrsplatz zu errichten.

Es wird davon ausgegangen, dass bei Abtrag des Rheinhauptdeichs an der Kreuzung genügend Platz für einen moderaten Kreisverkehr wäre. Es wird angeregt mit den Anwohnern Volk und Dupré über eine Abtretung von Grund für die Realisierung des Kreisverkehrs zu verhandeln bzw. den städtebaulichen Entwurf entsprechend zu modifizieren.

Man verspricht sich von einem Kreisverkehr die Entschärfung der Situation an der Kreuzung Ziegelofenweg / Carl-Dupré-Straße die als gefährlich empfunden wird. Ein Kreisverkehr würde hier zur Verkehrsberuhigung beitragen, der Verkehr würde gleichmäßiger und reibungsloser fließen.

Im Zusammenhang mit dem Verkehrsfluss weist man auf die derzeit nicht optimale Situation für den Linksabbieger aus dem Ziegelofenweg in die Franz-Kirrmeier-Straße hin.

Es wird darauf hingewiesen, dass es vor allem nachmittags im Ziegelofenweg zu Rückstaus kommt. Bei Errichtung einer Lichtsignalanlage wird eine Verschlechterung der Rückstausituation befürchtet.

Die befürchtete Vergrößerung des Rückstaus betreffe zum einen den Ziegelofenweg direkt. Man hat Bedenken, dass die direkten Grundstückszu- und -ausfahrten im Bereich Ziegelofenweg nicht mehr gegeben wären. Es käme zu einer Behinderung der Zu- und Abfahrten der Parkplätze und Garagen. Ferner wird ein weit über den Kreuzungsbereich hinausgehender Rückstau befürchtet. Man hat Sorge, dass ein Rückstau bis zur Einfahrt in die Carl-Dupré-Straße die Ein- und Ausfahrt in das Wohngebiet blockiert.

Anderer haben Sorge, dass es zu gewissen Stoßzeiten (z.B. Berufsverkehr) zu Rückstaus sogar bis in die Kreuzung Fritz-Ober-Straße / Ziegelofenweg / Dr. Eduart-Orth-Straße kommt. Diese Kreuzung ist im Zubringerbereich von 2 Schulen und bereits jetzt für Schulkinder schwer zu queren. Durch einen Rückstau würde sich die Sicherheitslage weiter verschlechtern. Außerdem wäre durch einen Stau an dieser Kreuzung die Zufahrt zu beiden Schulen versperrt, was morgens und mittags zu Problemen führen würde.

Einige Anwohner merken an, dass eine Ampelanlage auch zu erheblichen Rückstaus im Bereich Franz-Kirrmeier-Straße, Austraße und Hafenstraße führen würde und einen kontinuierlichen Verkehrsfluss und auch das Querem der Straßen für Fußgänger behindere.

Ein Anwohner verspricht sich von einem Kreisverkehr und die damit verbundenen Verlangsamung des Verkehrs auch das leichtere Überqueren der Hafenstraße.

Zur Vermeidung und Verringerung von Rückstaus wird der Kreisverkehr als sinnvolle Lösung für die Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg angesehen. Speziell durch den Anlieger Volk wird geltend gemacht, dass durch einen Ampelrückstau die direkten Grundstücks Zu- und Ausfahrten der Firma nicht mehr gewährleistet wären. Dies betreffe den reibungslosen Ablauf des Betriebs. Kunden und Lieferanten wären behindert. Anwohner- und Kundenparkplätze wären betroffen. Auch unter Umweltgesichtspunkten wird die Variante des Kreisverkehrs von den Einwendern als günstig erachtet. Die Anwohner haben Sorge, dass die bei einer Lichtsignalanlage befürchteten die Rückstaus zu einer Lärm- und Abgasbelastung führen. Das mit einer Lichtsignalanlage verbundene Abbremsen, Anhalten und Wiederauffahren wird als unzumutbare Lärm- und Gesundheitsbelastung für die Anwohner erachtet. Verwiesen wird auch auf die in diesem Kontext zu berücksichtigenden weiteren Lärmbelastigungen von laufenden Motoren sowie lautstarken Car-HiFi-Anlage und auch Straßenverschmutzung durch aus stehenden Fahrzeugen hinausgeworfene Gegenstände. Es wird befürchtet, dass mit den nachteiligen Auswirkungen der Ampelanlage ein Wertverlust der Grundstücke, und eine Wertminderung der Immobilien im Ziegelofenweg, an der Franz-Kirrmeier-Straße und im Bereich Rheinpark einhergehen. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird der Kreisverkehr von den Anwohnern als sinnvollste Variante angesehen. Es wird argumentiert ein Kreisverkehr sei die ökonomisch bessere Alternative, da mit ihm geringere Investitions-, Betriebs- und Wartungskosten verbunden seien. Eine Ampel wäre im Unterhalt teurer und damit nicht nachhaltig. Dies sei im Hinblick auf die aktuelle Haushaltslage zu berücksichtigen. Fazit: Unter verkehrstechnischen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten sprechen sich die Anwohner gegen eine Ampelanlage und für einen Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg aus.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Nach ausführlicher Alternativen-Diskussion wird an der bisherigen Planung weiter festgehalten. Zur Ertüchtigung der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg wird eine 4-armige Kreuzung mit Vollsignalisierung vorgesehen.

BEGRÜNDUNG

Vorgeschichte: In einem früheren städtebaulichen Konzept war zwar ein Kreisverkehr zur Haupteinschließung des Erlus-Geländes am Ziegelofenweg vorgesehen. Diese Variante wurde jedoch in den städtischen Gremien verworfen und stattdessen beschlossen einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Der damalige Entwurf ging davon aus, dass der jetzige Deich erhalten bleiben sollte und somit kein direkter städtebaulicher Bezug zur Stadt bestand. Da aufgrund der vorhandenen Bestandshäuser keine optimale Platzierung des Kreisverkehrs möglich war, gab es seinerzeit bereits Bedenken gegen diese Lösung. Der Wettbewerbsieger, wie auch die meisten Entwurfsteilnehmer, hatten sich dagegen bewusst für eine „klassische“ Kreuzung mit Ampel entschieden, da so eine Anknüpfung an die bestehenden Wohnquartiere städtebauliche besser zu lösen ist. Bereits zum Zeitpunkt des Wettbewerbs wurde diese Idee durch einen Verkehrsplaner unterstützt und durch den Fachpreisrichter Prof. Topp geprüft. Trotzdem wurde von der Stadtverwaltung eine Machbarkeitsstudie zur Verkehrserschließung mit einer Lichtsignalanlage gefordert. Es wurde im September 2011 ein entsprechendes Gutachten (Verkehrsuntersuchung Neuordnung Rheinufer, Wettbewerb „Alte Ziegelei“, Retzko + Topp, Ingenieure für Verkehrsplanung) erstellt, in welchem das Verkehrsaufkommen ermittelt sowie die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung für die Betriebsformen „Kreisell“ und „Ampel“ untersucht wurde. Zugrunde gelegt wurden hierbei die Verkehrsdaten aus dem Entwurf des Verkehrsentwicklungsplans für den Prognosehorizont 2025. Im Ergebnis wurde die Lichtsignalanlage (LSA) als uneingeschränkt leistungsfähig beurteilt. Die Planung und Untersuchungsergebnisse wurden den städtischen Gremien im Zuge des (ergänzenden) Aufstellungsbeschlusses im Dezember 2011 (Vorlage 0653/2011) vorgestellt. Es wurde beschlossen bei der weiteren Planung eine LSA vorzusehen. Aufgrund der sehr vielen Einwände der Öffentlichkeit und v.a. der unmittelbar betroffenen Anwohner wurde diese Planung erneut untersucht. Es fand nicht nur eine detaillierte und intensive Alternativenprüfung zu Kreisverkehr und LSA statt, sondern es wurde sogar eine weitere machbare Variante entwickelt: Ausgehend davon, dass die Kreuzung nicht zusätzlich durch das Erlus-Gelände belastet werden soll, wurde eine dreiarmige Kreuzung nur mit einer Fußgängerampel untersucht. Diese Alternativendiskussion wurde nicht nur auf fachlicher Ebene mit allen erforderlichen Gutachtern und Fachbehörden (Verkehrsplaner, Erschließungsplaner, Immissionsgutachter, Städteplaner, Tiefbauabteilung, Straßenverkehrsbehörde) geführt, sondern auch mit der Öffentlichkeit / Anwohnern und mit den politischen Fraktionen. Hierzu fand am 18.10.2012 „vor Ort“ ein Planungsforum statt, bei dem zum einen sämtliche Pläne und Gutachten ausgestellt waren (Plakate pro Variante) und zum anderen alle Gutachter, Fachbehörden sowie Stadtspitze und Verwaltung für eine Diskussion bereit standen. Am 24.10.2012 fand darüber hinaus eine Information des Bau- und Planungsausschusses statt, in der über das Planungsforum und die drei Alternativen informiert wurde. Hierzu wurde eine Vorlage verschickt (Nr. 0888/2012 mit allen wichtigen Informationen / Gutachten zur Alternativendiskussion in der Anlage).

Ergebnis der Alternativendiskussion: Neben der Darstellung der Bestandssituation (0: Prognosenullfall) wurden die Varianten

1. Lichtsignalanlage
2. Fußgängerampel
3. Kreisverkehrsplatz

untersucht, die nachfolgend dargestellt werden. Es wird hier ergänzend auf die „Variantensteckbriefe“ in der Anlage verwiesen.

Variante 0: Prognosenullfall

Zunächst wurde der Prognosenullfall, d.h. der Bestand begutachtet. Der Knotenpunkt ist zur Zeit unsignalisiert. Als Vorfahrtsstraße ist die Franz-Kirrmeier-Straße ausgewiesen. Dabei hat sich gezeigt, dass für den Linksabbieger aus dem Ziegelofenweg eine ungenügende Verkehrsqualität prognostiziert wird. Der Knotenpunkt ist überlastet.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen durch das neue Bauvorhaben wurde der zusätzliche Verkehr in Stärke und Richtung prognostiziert und mit dem Prognosenullfall überlagert.

Bei den Berechnungen wurde deutlich, dass die Verkehrsströme aus dem Untersuchungsgebiet vergleichsweise gering gegenüber den bestehenden Verkehrsströmen sind und bei der Dimensionierung des Knotenpunktes nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Da jedoch auch unabhängig von den geplanten Entwicklungsmaßnahmen im Umfeld eine Ertüchtigung des Knotenpunktes sinnvoll ist, ist die Beibehaltung der Bestandssituation nicht zielführend und nicht wünschenswert.

Variante 1: Lichtsignalanlage, Vollsignalisierung

Der Wettbewerbsentwurf sieht vor, dass die Haupteinschließung des Wohngebiets über den Knotenpunkt Franz-Kirrmeier-Straße/Ziegelofenweg erfolgen soll. Zusätzlich sollen noch zwei weitere Anbindungen an die Franz-Kirrmeier-Straße realisiert werden.

Hauptmerkmale:

- Ausbau zu einer vierarmigen Kreuzung und Vollsignalisierung des Knotenpunktes mit Fußgängerüberwegen
 - Kreuzung erhält auf der Franz-Kirrmeier-Straße jeweils zusätzliche Linksabbiegerspuren in Ziegelofenweg und in das neue Baugebiet
 - Ziegelofenweg erhält im Vergleich zur heutigen Situation eine kombinierte Abbiegespur nach Links (d.h. Verbreiterung der jetzigen Spur um eine Aufstellfläche für die Linksabbieger), auf der sich mehrere PKWs nebeneinander aufstellen können.
 - Schaltung der Lichtsignalanlage individuell, je nach Tageszeit und Verkehrslage möglich (eventuell Kontaktschleifen), Nachts aus
 - Im Norden und Süden des Erlus-Geländes zusätzlich zwei weitere untergeordnete Anbindungen an die Franz-Kirrmeier-Straße, ohne zusätzliche Abbiegespuren
- Verkehrsplanerische Beurteilung:
- Die erwarteten Verkehrsmengen können leistungsfähig abgewickelt werden (Qualitätsstufe B = gut).
 - Reserven im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit vorhanden
 - Übergeordnete Fahrzeugströme werden mit geringer Wartezeit über die Kreuzung geführt.

Lärmtechnische Beurteilung:

Berücksichtigt man allein die Verkehrszunahme durch das neue Baugebiet ist von einer sehr geringen Pegel-Zunahme von bis zu 0,3 dB(A) auszugehen. Dies ist nicht hörbar (erst Pegelerhöhungen von mehr als 2 dB(A)) und somit als nicht wesentlich zu betrachten.

Der Kreuzungsbereich mit LSA muss jedoch gesondert betrachtet werden. Durch einen sogenannten Ampelzuschlag nach RLS-90, der unabhängig von der gegebenen Situation pauschal für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen angenommen wird, kommt es bis zu einem Abstand von 70 m zur Kreuzung zu Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) (teilweise bis zu 3,2 dB(A)) und zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Eigentümer der betroffenen Häuser haben dann, gerade wenn die Beurteilungspegel der 16. BImSchV überschritten werden, gemäß § 43 BImSchG Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld für Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen (z.B. Schallschutzfenster). Im Schallschutzgutachten werden die Gebäude konkret dargestellt. Art und Umfang des passiven Schallschutzes regelt die 24. BImSchV –Verkehrswege-Schallschutzverordnung.

Da nachts die Ampelanlage ausgeschaltet werden kann, entfällt dann der Nachteil der (rechnerischen) Lärmpegelerhöhung und natürlich der Störwirkung.

Vor-/ Nachteile:

- + im Vergleich zum Bestand verbesserte Verkehrsabwicklung allein durch die zusätzlichen Abbiegespuren in Franz-Kirrmeier-Straße und Ziegelofenweg
- + sehr hohe Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer (hoher Schülerverkehr!), barrierefrei und behindertengerecht (Signal für Sehbehinderte)
- + keine weiteren Eingriffe / Verbreiterungen in die Trasse der Franz-Kirrmeier-Straße erforderlich (im Vergl. zu Variante 2)
- + geringer (Privat-)Flächenverbrauch, Verfügbarkeit ist gewährleistet
- + Herstellungs- und Unterhaltskosten bleiben im unteren Bereich (auch unter Berücksichtigung der Entschädigung für Lärmschutzmaßnahmen)
- rechnerisch erhöhter Lärmpegel für die Anwohner im Kreuzungsbereich (nur Tags), allerdings besteht ein Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld für Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen, womit dieser Nachteil kompensiert werden kann

Variante 2: Fußgängerampel

Hauptmerkmale:

- keine Kfz-Verknüpfung des neuen Baugebietes mit dem Knotenpunkt Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg, demnach eine dreiarmpige Kreuzung
- eine ampelgesteuerte Fußgängerschutzanlage über die Franz-Kirrmeier-Straße für den Fuß- und Radverkehr sowie eine Signalisierung des Radverkehrs über den Ziegelofenweg
- Ampelanlage wird im Bedarfsfall „gedrückt“ oder festeingestellte Intervallschaltung
- eine Linksabbiegerspur auf der Franz-Kirrmeier-Straße in Ziegelofenweg
- kombinierte Spur im Ziegelofenweg (d.h. Verbreiterung der jetzigen Spur um eine Aufstellfläche für die Linksabbieger)
- Das neue Quartier wird für den Kfz-Verkehr komplett über die Zufahrten „Nord“ und „Süd“ erschlossen. An diesen unsignalisierten Knotenpunkten müssen dann in der Franz-Kirrmeier-Straße eigene Abbiegestreifen vorgesehen werden.
- Ggf. kann eine zusätzlich Zu- und Ausfahrt an der Kreuzung Ziegelofenweg für das Erlus-Gelände („rechts rein - rechts raus“) vorgesehen werden.

Verkehrsplanerische Beurteilung:

- Die erwarteten Verkehrsmengen können leistungsfähig abgewickelt werden (Verkehrsuntersuchung „Alternative Anbindung Erlus-Gelände“, R + T, Ingenieure für Verkehrsplanung)
- Reserven im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit vorhanden
- Qualität (Stufe der Leistungsfähigkeit) und Wartezeit ist ähnlich der vollsignalisierten Lösung

Lärmtechnische Beurteilung:

Die Variante 2 mit Fußgängerampel führt zu Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A). Die Pegelerhöhung ist ausschließlich auf die planbedingte Zunahme der Verkehrsmenge auf der Franz-Kirrmeier-Straße zurückzuführen und als unwesentlich einzustufen. Die RLS-90 für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen ist hier nicht zu berücksichtigen, da nicht die Kreuzung lichtzeichengeregt ist und es sich nur um einen signalisierten Fußgängerüberweg handelt. Damit ergeben sich keine rechnerisch bedingten Pegelerhöhungen und somit auch kein Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld für Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen.

Vor-/ Nachteile:

- + im Vergleich zum Bestand verbesserte Verkehrsabwicklung: In den Grünphasen für Fußgänger auf der Franz-Kirrmeier-Straße kann aus dem Ziegelofenweg nach links abgelenkt werden.
- + geringer (Privat-)Flächenverbrauch, Verfügbarkeit ist gewährleistet
- + keine (unmittelbare) Belastung der Kreuzung durch den Verkehr aus dem Erlus-Gelände
- + Herstellungs- und Unterhaltskosten bleiben im unteren Bereich
- + im Vergleich zu Variante 3 sichere Fuß- und Radwegequerung (Schulkinder)
- im Vergleich zu Variante 1 unkomfortablere Fußgängerquerung (nur 1 Querung südlich der Kreuzung)
- Lärmsituation ist nahezu vergleichbar mit der Ampellösung, jedoch kein Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld für Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen
- Zusätzliche Linksabbiegespuren in Knotenpunkten Nord und Süd auf der Franz-Kirrmeier-Straße sind kostenaufwendig und verursachen Behinderungen auf den gegenüberliegenden Grundstückszufahrten (insbesondere Tankstelle)
- städtebaulich nachteilig, da es für das neue Quartier keine direkte und logische Zufahrt aus der Stadt gibt
- insgesamt unübersichtliche Kreuzung, v.a. durch die „rechts rein - rechts raus“-Lösung

Variante 3: Kreisverkehrsplatz

Hauptmerkmale:

- vierarmiger Kreisverkehrsplatz mit 32 m Durchmesser (damit kleiner als Kreisel Auestraße)
- Fußgängerüberwege an den Ästen
- wie bei Variante 1: zwei weitere untergeordnete Anbindungen im Norden und Süden in das Erlus-Gelände
- Anschlussmöglichkeit im Erlus-Gebiet rückt im Vergleich zu heute weiter Richtung Rhein

Verkehrsplanerische Beurteilung:

- Die erwarteten Verkehrsmengen können leistungsfähig abgewickelt werden (Qualitätsstufe B = gut)
- Reserven im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit vorhanden
- Harmonisierung der Wartezeiten

Lärmtechnische Beurteilung: In Variante 3 mit Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes an der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg sind Beurteilungspegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) zu erwarten. Bezogen auf alle untersuchten Immissionsorte außerhalb des Plangebiets ergeben sich bei Variante 3 insgesamt die geringsten Erhöhungen gegenüber dem Prognose-Nullfall.

Vor-/ Nachteile:

- + Guter Verkehrsfluss, aber hohe Gewichtung / Priorisierung der untergeordneten Nebenverkehrsströme zu Lasten der Franz-Kirrmeier-Straße
- + Leistungsfähigkeit bei den kritischen Fahrzeugströmen geringfügig besser im Vergleich zu den anderen Varianten
- erhebliche Nachteile für die Fußgänger, in der Praxis wird die Querung als nicht sicher empfunden (insbesondere Schüler), Einschränkung für Sehbehinderte (kein Signal)
- aufgrund der bestehenden Bebauung ist keine optimale Lage des Kreisels möglich, womit ein Durchschießen der Fahrzeuge auf der Franz-Kirrmeier-Straße zu befürchten ist, was wiederum einen Rückstau im Ziegelofenweg verursachen kann
- Großer Platzbedarf, dadurch Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs mit der bisherigen Bebauungsstruktur nicht möglich
- Verfügbarkeit der benötigten Privatgrundstücksfläche wurde nicht in Aussicht gestellt
- auch hier können Rückstaus entstehen, auf die nicht steuernd eingegriffen werden kann (wie bei Ampelanlage)
- LKW-Verkehr verursacht insbesondere auch nachts Geräusche durch das Einfahren (Bremsen, Radialkräfte) in den Kreisel (anders bei einer nachts ausge-

- schalteten LSA)
- aufgrund des Flächenbedarfs hohe Herstellungs- und Wartungskosten

Gesamtabwägung: Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange soll die Variante 1 mit der LSA weiter verfolgt werden:

Folgende Gründe sprechen dafür und überwiegen in der Abwägung:

- Beste Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer (Schüler), komfortable Querungsmöglichkeiten, sichere Querung für Sehbehinderte
- „klassische“ für jeden Verkehrsteilnehmer nachvollziehbare Ertüchtigung der Kreuzung
- Leistungsfähigkeit ist nachgewiesen, Feinjustierung / Steuerung durch Ampelschaltung auch zukünftig möglich
- Betroffene Bewohner haben Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld für Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen, z.B. für Schallschutzfenster. Damit erfolgt eine Kompensation im Hinblick auf eine Lärmbelastung im Kreuzungsbereich. Nachts entstehen bei ausgeschalteter Ampel keine Nachteile für die Anwohner. (Hinweis: erhöhte Pegel ergeben sich vor allem rechnerisch auf Grund der Vorschrift der RLS-90, Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sind bereits jetzt teilweise überschritten)
- keine Einschränkungen für Grundstückszufahrten der Anwohner, keine zusätzlichen Einschränkungen für Grundstückszufahrten entlang der Franz-Kirrmeier-Straße
- städtebaulich am besten zu integrierende Verkehrslösung
- Flächeninanspruchnahme von Privaten ist verhältnismäßig und findet Zustimmung
- Wirtschaftlichkeit ist gegeben

Die konkreten Bedenken hinsichtlich des Rückstaus können wie folgt ausgeräumt werden: Der Rückstau im Bereich Ziegelofenweg wird geringer als die bisherige Rückstaulänge sein, da nun eine geregelte Steuerung der Grünphasen möglich ist. Es wird keine Beeinträchtigung des Carl-Dupre-Straße (kein Rückstau bis hier laut Gutachter prognostiziert) oder gar der Dr. Eduard-Orth-Straße / Fritz-Ober-Straße zu erwarten sein. Die Haltezeit in der Franz-Kirrmeier-Straße wird als gering eingestuft. Generell beträgt die mittlere Wartezeit ca. 15 Sekunden im Kreuzungsbereich, womit i.d.R. kein langer Rückstau nach Norden, schon gar nicht bis zur Auestraße verbunden sein kann. Selbst wenn die besagte Tiefgarageneinfahrt des Neubaus neben dem Dupre-Gelände in Spitzenzeiten oder bei Störungen des normalen Verkehrsflusses im Einzelfall durch einen Rückstau betroffen sein sollte, wird dies als zumutbar erachtet.

Zufahrten auf Anliegergrundstücke (insbesondere Volk) sind auch weiterhin uneingeschränkt möglich (Nachweis liegt vor). Die Aufstellflächen und Ampelmasten werden entsprechend platziert. Die Situation verbessert sich eher aufgrund der festen Ampelphasen; keinesfalls kann eine Verschlechterung angenommen werden.

Insgesamt ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt Speyer beabsichtigt, das Rheinufer-Nord-Gebiet in Richtung Industriefeld zu erweitern, womit eine Ausfahrt von diesem Wohngebiet direkt auf die Franz-Kirrmeier-Straße verbunden wäre. Damit würde sich die verkehrliche Belastung auf der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg deutlich verringern. Hierzu liegen bereits städtebauliche Entwürfe vor und der Flächennutzungsplan beinhaltet diese Planung. Darüber hinaus wird in der Stadt Speyer sehr intensiv diskutiert, die gewerbliche Nutzung nicht nur im Industriefeld, sondern auch im Bereich bzw. im Umfeld des Lidl-Zentrallagers sowie im Bereich des Gewerbegebietes Sterngarten zurück zu entwickeln in Richtung Mischgebiet. Damit würde eine Entlastung in Bezug auf den lärmintensiven und den Verkehrsfluss störenden LKW-Verkehr auf der gesamten Franz-Kirrmeier-Straße stattfinden.

1.2 ANREGUNGEN ZUR GESTALTUNG DER FRANZ-KIRRMEIER-STRASSE

Es wird angeregt, dass für den Fall, dass aus Gründen der Fußgängersicherheit eine Überquerung mittels einer Ampelanlage errichtet werden soll, diese als reine Fußgängerampel auf Höhe der Hafestraße zu realisieren. Die Ampel wäre dann sowohl von den Hafenvillen als auch vom Erlus-Gelände aus nutzbar.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Ampel nur auf Höhe der Hafestraße ist nicht zweckmäßig. Es wird an dieser Stelle eine Querungshilfe vorgesehen.

BEGRÜNDUNG

Um den Fußgänger- und Radverkehr und hier vor allem den Schülerverkehr sicher aus dem neuen Gebiet über die Franz-Kirrmeier-Straße zu führen, ist eine Signalisierung nötig. Diese kann allerdings nicht auf Höhe der Hafestraße aufgestellt sein. Die Hauptwegeverbindung wird hier zur Salierschule und zum Kolbzentrum und zu den Kindergärten der Kernstadt Ost angenommen. Daher muss sich die Ampel auf Höhe des Ziegelofenwegs befinden. Eine weitere Ampel wäre zudem zu kostenintensiv.

Es wird angeregt, drei Zu- und Ausfahrten zum Gebiet mit entsprechenden Verkehrsinseln zu errichten. Man erwartet hierdurch geringere Wartezeiten für alle KFZ, ein sicheres Queren für die Fußgänger, eine Entschleunigung des gesamten Verkehrs, sowie eine Einsparung von Kosten z.B. für die Ampelanlage.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Zusätzlich zur Lichtsignalanlage an der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg werden zwei weitere Zufahrten und zwei Querungshilfen vorgesehen.

BEGRÜNDUNG

Neben der Lichtsignalanlage für die Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg werden zwei weitere Zufahrten und zwei Querungshilfen für Fußgänger vorgesehen. Eine auf Höhe der Hafestraße und eine weitere im Norden des Gebiets. Hierdurch wird ein sicheres Queren für die Fußgänger gewährleistet. Auch wird der Verkehr entschleunigt. Querungshilfen allein können jedoch kein Ersatz für eine Umgestaltung des Knotenpunkts Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg sein. Im Hinblick auf den Schülerverkehr ist eine Signalisierung erforderlich.

1.3 ANREGUNGEN ZUM VERKEHRSGUTACHTEN

Es wird angefragt, ob und wann ein Verkehrsgutachten erstellt wurde. Man möchte wissen, ob und zu welchen Tageszeiten eine Verkehrszählung durchgeführt wurde und ob hierfür auch Summierungseffekte für Bebauung und weitere Bebauungspläne mit einkalkuliert wurden (Wohngebiet Rheinpark, Alter Hafen, Industriegebiet Rübsamenwühl, Zentrallager Lidl, Auestraße, Petschengasse, Roßsprung, Salierschule, St.-Guido-Stifts-Platz, Postgalerie, etc.).

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird derzeit lediglich angefragt. Es ist keine Beschlussfassung erforderlich. Den Verkehrsgutachten und dem Schallschutzgutachten liegen die Prognosedaten 2020 des VEP zu Grunde. Das Verkehrsgutachten wurde von R + T im September 2011 erstellt.

BEGRÜNDUNG

Die Basis der dem oben genannten Verkehrsgutachten und dem Schallschutzgutachten zugrundeliegenden Verkehrsdaten stammt aus der Zählung für den Verkehrsentwicklungsplan, welcher derzeit erstellt wird.

Hierzu wurden am 29.04.2010 in der Zeit von 15:00 bis 19:00 Uhr im ganzen Stadtgebiet Verkehrszählungen durchgeführt. Dieser Zeitraum umfasst die stärksten Verkehrsmengen am Tag.

Damit sind alle bis dahin abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklungen zahlentechnisch automatisch erfasst.

Zur Prognose wurde auf diese Daten ein Zuschlag für die in den kommenden Jahren zu erwartende steigende Motorisierung gerechnet. Ferner sind alle städtebaulichen Entwicklungen, die für die kommenden Jahre geplant sind, in die Verkehrsprognose eingeflossen. Hierzu zählen die Entwicklungen in der näheren Umgebung wie die geplante Umnutzung des Industriefelds und die Fertigstellung des Gebiets „Alter Hafen“. Es wurden jedoch auch weiter entfernt liegende Projekte, wie die Postgalerie und die geplante Revitalisierung des Güterbahnhofs in die Prognosedaten miteinbezogen.

1.4 ANREGUNGEN ZU DEN GEPLANTEN STELLPLÄTZEN

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit als nicht ausreichend erachtet werden. Es werden mindestens 2 Stellplätze als erforderlich angesehen.

Ferner wird angeregt, dass für die öffentlichen Parkflächen Parkgebühren erhoben werden, um die Einnahmen der Stadt zu erhöhen und Dauerparken auszuschließen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Für kleine Wohnungen von 1-2 Zimmern wird 1 Stellplatz gefordert. Die Bewirtschaftung der Parkflächen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

BEGRÜNDUNG

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird nach der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (VV Stellplätze)“ ermittelt. Pro Wohneinheit sind, nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen (24. Juli 2000), 1 bis 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Geschosswohnungsbauten mit einer Mischung aus verschiedenen großen Wohnungen (in diesem Fall 3-6 Zimmer) wird in Speyer immer auf einen mittleren Wert zurückgegriffen. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass einerseits in den Wohnungen in der Regel 1-2 Personen leben, die ein Kfz besitzen, jedoch andererseits so kein Übermaß an Stellplätzen geschaffen wird, welches unter Umständen dann fremdvermietet wird.

Für kleine Wohnungen in denen in der Regel nur 1 Person lebt, wird für dieses Projekt ein Stellplatzschlüssel von 1,0 angesetzt. Dies betrifft allerdings nur ca. 15 % der Wohnungen.

Auch auf Grund der Tatsache, dass ca. 50 öffentliche Stellplätze vorhanden sind, welche von den Besuchern des Quartiers genutzt werden können, ist ein Heraussetzen des Stellplatzschlüssels über das übliche Maß hinaus nicht sinnvoll.

Die Bewirtschaftung der Parkflächen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die Überlegungen gehen jedoch dahin, die öffentlichen Stellplätze zu bündeln und die Parkdauer zumindest zeitlich zu begrenzen, wenn nicht sogar zu bewirtschaften. Die Vorgehensweise wird durch die Straßenverkehrsbehörde festgelegt.

1.5 ANREGUNGEN ZUR GESTALTUNG DER HAFENSTRASSE

Angeregt wird eine Sperrung des Endgrundstücks der Hafestraße ab Ziegelei-Villa für den allgemeinen Verkehr bzw. die Zufahrt nur für die Anlieger mit dem Hinweis „Keine Wendemöglichkeit“, sowie Park- und Halteverbot (wg. nächtlicher Ruhestörung) im Endbereich.

Es wird vorgeschlagen keine Durchfahrtsmöglichkeit an der Hochwassermauer im Endbereich der Hafestraße vorzusehen, sondern diese weiter innen im Erlus Gelände an dem quer zum Rhein verlaufenden Hochwasserschutz zu realisieren und sie eventuell mit einem Schlagbaum zu versehen. Die Zufahrt von behördlichen Fahrzeugen an den Leinpfad solle nur über das neu erschlossene Gelände „Alte Ziegelei“ möglich sein.

Der Zugang zum „Bürgerpark“ solle nur für Fußgänger möglich sein.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wird gefolgt. Die Hafestraße wird in einen Fußweg umgewandelt.

BEGRÜNDUNG

Es ist vorgesehen die Hafestraße nach der Zufahrt für das Gebäude 42 komplett für den Kfz-Verkehr zu sperren. Es soll sich hier zukünftig um einen Bereich für Fußgänger handeln. Die Zufahrt für die weiteren bestehenden Gebäude der Hafestraße erfolgt durch das neue Baugebiet und dann nördlich der Villa. Es ist vorgesehen, dass die Anwohner und die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge für den Fußgängerbereich der Hafestraße eine Sondererlaubnis für die Zufahrt erhalten.

1.6 ANREGUNGEN ZUR BERÜCKSICHTIGUNG DER ANWOHNER IM SCHALLSCHUTZGUTACHTEN

Von den Anwohnern wird kritisiert, dass die Lärmprognose bislang nur für die Planung, nicht aber für die bestehende Bebauung berechnet wurde.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Anregung wird stattgeben. Die bestehende Bebauung wird im Schallschutzgutachten berücksichtigt.

BEGRÜNDUNG

Die für die Planung erstellte schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage) enthält hierzu ein eigenes Kapitel: „4. Auswirkungen der Planung auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung“. Es wird ausgeführt, dass durch die planbedingte Verkehrszunahme Pegelzunahmen von bis zu 0,3 dB(A) zu erwarten sind. Diese sind zunächst als nicht wesentlich zu betrachten. Als hörbar gelten erst Pegelerhöhungen von mehr als 2 dB(A).

Besonders zu bewerten ist jedoch die Ertüchtigung der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg. Hier ist bei Errichtung der Lichtsignalanlage ein „Ampelzuschlag“ zu berücksichtigen. Durch den Ampelzuschlag kommt es im Kreuzungsbereich zu Pegelerhöhungen von mehr als 2 dB(A) und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Die Eigentümer, deren Wohnhäuser im Einzugsbereich der Kreuzung liegen, haben gemäß § 43 BImSchG Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld für Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen. Im Schallschutzgutachten werden die Gebäude konkret benannt. Art und Umfang des passiven Schallschutzes regelt die 24. BImSchV –Verkehrswege-Schallschutzverordnung.

1.7 ANREGUNGEN ZUR ERGÄNZUNG DES SCHALLSCHUTZGUTACHTENS

Es wird angeregt, nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass das Gebiet bei bestimmten Windrichtungen von landenden und startenden Flugzeugen überflogen wird. Ferner sollte auf den vom Rhein ausgehenden Lärm der Jetski- und Sportboote hingewiesen werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Den Anregungen wird in Teilbereichen gefolgt. In das Lärmschutzgutachten wurden Kapitel zu den Themen Fluglärm und Schifffahrt aufgenommen. Nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan können diesbezüglich nicht stattfinden.

BEGRÜNDUNG

Das Schallschutzgutachten wurde fortgeschrieben und um die Kapitel „Verkehrslärmeinwirkung durch Schifffahrt“ und „Fluglärmeinwirkungen“ ergänzt.

Nachrichtliche Übernahmen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nur für nach anderen Gesetzen getroffene Festsetzungen möglich.

Es wird durch den Anwohner auf ein ggf. ordnungswidriges Verhalten aufmerksam gemacht. Dies kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht geregelt werden.

1.8 ANREGUNGEN ZUM STEG ÜBER DIE MOLE

Es wird angefragt, ob, wie im Siegerentwurf des Wettbewerbs vorgesehen, ein Steg vom Pegelhaus zur Mole am Alten Hafen geplant ist.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden. Der Steg über die Mole entfällt.

BEGRÜNDUNG

Der ursprünglich im Wettbewerbsentwurf vorgesehene Steg lässt sich kaum verwirklichen. Technisch gesehen würde sich wegen der Zufahrt zum Freizeithafen eine Realisierung schwierig gestalten. Der Steg wäre mit einem hohen technischen Aufwand und damit hohen Kosten verbunden. Derzeit sehen sich weder der Investor noch die Stadt Speyer finanziell in der Lage den Steg zu realisieren.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 ABS. 1 BAUGB

2.1 ANREGUNGEN ZUM VERKEHRSGUTACHTEN

FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 18.08.2012

Der Beirat für Naturschutz führt aus, es würde nicht klar, ob das Verkehrsgutachten für eine vollständige Bebauung des Rheinparks ausgelegt sei.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Dem Verkehrsgutachten liegen die Prognosedaten 2020 des VEP zu Grunde. Das Verkehrsgutachten wurde von R + T im September 2011 erstellt.

BEGRÜNDUNG

Die Basis der dem oben genannten Verkehrsgutachten zugrundeliegenden Verkehrsdaten stammt aus der Zählung für den Verkehrsentwicklungsplan, welcher derzeit erstellt wird.

Hierzu wurden am 29.04.2010 in der Zeit von 15:00 bis 19:00 Uhr im ganzen Stadtgebiet Verkehrszählungen durchgeführt. Dieser Zeitraum umfasst die stärksten Verkehrsmengen am Tag.

Damit sind alle bis dahin abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklungen zahlentechnisch automatisch erfasst.

Zur Prognose wurde auf diese Daten ein Zuschlag für die in den kommenden Jahren zu erwartende steigende Motorisierung gerechnet. Ferner sind alle städtebaulichen Entwicklungen, die für die kommenden Jahre geplant sind, in die Verkehrsprognose eingeflossen. Hierzu zählen die Entwicklungen in der näheren Umgebung wie die geplante Umnutzung des Industriebaus und die Fertigstellung des Gebiets „Alter Hafen“. Es wurden jedoch auch weiter entfernt liegende Projekte, wie die Postgalerie und die geplante Revitalisierung des Güterbahnhofs in die Prognosedaten miteinbezogen.

2.2 ANREGUNGEN ZUM THEMA LÄRMSCHUTZ

FB 2-253, Umwelt u. Forsten, Untere Immissionschutzbehörde

Schreiben vom 21.08.2012

Kreisverwaltung Ludwigshafen, Gesundheitsamt

Schreiben vom 25.07.2012

FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 18.08.2012

- Die Untere Immissionschutzbehörde weist auf die von der Franz-Kirmmeier-Straße ausgehende Lärmbelastung hin und regt an, entlang der Straße ein Mischgebiet auszuweisen.
- Die Untere Immissionschutzbehörde regt ferner an, im Hinblick auf die Entscheidungsfindung der verkehrlichen Gestaltung der Kreuzung Ziegelofenweg / Franz-Kirmmeier-Straße, die jeweilige Störwirkung der in Betracht kommenden Lösung im Rahmen des noch fortzuschreibenden Schallschutzgutachtens zu bewerten und in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen.
- Der Beirat für Naturschutz kritisiert, dass die bislang bestehende Lärmprognose nur für die Planung nicht aber für die bestehende Bebauung berechnet wurde.
- Der Beirat für Naturschutz regt an, die Einrichtung einer Tempo 30 Zone (Tempo 20, Tempo 40 Zone) in der Franz-Kirmmeier-Straße zu prüfen, um Lärmemissionen zu reduzieren.
- Von Seiten des Gesundheitsamtes wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des Landesimmissionschutzgesetzes vom 20.12.2000 einzuhalten sind, insbesondere der Schutz der Nachtruhe von 22.00 – 6.00 Uhr ist hervorzuheben.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- Der Anregung wird nicht stattgegeben. Es ist überwiegend eine Wohnnutzung vorgesehen. Entlang der Franz-Kirmmeier-Straße wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zum Schutz der zukünftigen Bewohner werden an den vom Verkehrslärm getroffenen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Bereich um die ehemalige Direktorenvilla wird als Mischgebiet festgesetzt.*
- Der Vorschlag wird berücksichtigt. Die Störwirkung der in verschiedenen Ertüchtigungsvarianten für die Kreuzung Franz-Kirmmeier-Straße / Ziegelofenweg wurde begutachtet.*
- Der Anregung wird gefolgt. Es wurden die benachbarten Gebäude und hier insbesondere die Gebäude im Einwirkungsbereich der Kreuzung Franz-Kirmmeier-Straße / Ziegelofenweg betrachtet.*
- Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Eine Tempo 30 - Zone in der Franz-Kirmmeier-Straße kann nicht eingerichtet werden*
- Der Anregung wird stattgegeben. Der Schutz der Nachtruhe wird beachtet.*

BEGRÜNDUNG

- Durch das Ingenieurbüro FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, wurde mit Datum von Oktober 2012 eine Schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Hierin sind die Erkenntnisse der bislang durchgeführten Untersuchungen zusammengefasst.

Die Schallimmissionen durch den **Straßenverkehr** der Franz-Kirmmeier-Straße und des Ziegelofenweg wurden rechnerisch ermittelt.

An den der Straße zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet und für ein Mischgebiet für die Verkehrslärmeinwirkung sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zu Lärmschutzfenstern. Das ohnehin geplante Passivhauskonzept kommt den zu ergreifenden Maßnahmen zum Schallschutz entgegen. Mit einer Dreifachverglasung wird ohnehin meist das entsprechende Schalldämmmaß erreicht. Durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen ist in Aufenthaltsräumen für ausreichende Belüftung gesorgt.

Auch die Lärmbelastung durch den **Schiffverkehr** wurde berechnet. Es ist auszuführen, dass im Nachtzeitraum der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen dem Rhein zugewandten Fassaden überschritten wird. Es werden entsprechende Festsetzungen zu Lärmschutzfenstern in den Bebauungsplan integriert.

Für den nördlich des Plangebiets gelegenen Industriebau existiert kein Bebauungsplan. Hier wurde der seinerzeit durch das Ingenieurbüro Kohnen ermittelte flächenbezogene Schalleistungspegel angesetzt.

Die Flächen westlich des Plangebiets zwischen der Straße „Am Heringsee“ und dem Ziegelofenweg sind im Bebauungsplan Nr. 19 „Im Sterngarten“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Die potenziellen **Gewerbelärm**einwirkungen im Plangebiet wurden zunächst auf Grundlage von flächenbezogenen Schalleistungspiegeln ermittelt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auch hinsichtlich des Gewerbelärms der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet überschritten wird. Eine Festsetzung für die Verwendung entsprechender Fenster ist diesbezüglich nicht zielführend, da die TA Lärm besagt, dass der Lärm vor dem geöffneten Fenster einschlägig ist.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist ebenfalls nicht sinnvoll, da eine überwiegende Wohnnutzung geplant ist.

Die gegenwärtige Gebietsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Im Sterngarten“ entlang der Franz-Kirmmeier-Straße ist geprägt von Hauptgebäuden mit Wohnnutzung und dahinterliegenden Nebengebäuden und Hofflächen. Bei mehreren Ortsbesichtigungen durch den Gutachter waren im Plangebiet keine relevanten Gewerbelärmwirkungen aus diesem Gewerbebereich wahrnehmbar. Man geht daher davon aus, dass der prognostizierte Gewerbelärm überschätzt ist. Darum wurden diesbezüglich Geräuschmessungen durchgeführt.

Im Ergebnis wurden zwar einzelne, dem Gewerbelärm zurechenbare Betriebsvorgänge beobachtet. Diese werden jedoch durch den Verkehrslärm überlagert. Die Geräuscheinwirkungen an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Bebauung werden durch die Verkehrslärmeinwirkungen bestimmt.

Der Flächennutzungsplan 2020 stellt für den südlich des Geländes gegenüberliegenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Im Sterngarten“ und für den dem Plangebiet gegenüberliegenden Teil des Industriebaus ein Mischgebiet dar.

Vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung der derzeit noch als Gewerbegebiete festgesetzten Baugebiete westlich der Franz-Kirmmeier-Straße zu Mischgebieten, ist davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ auch später keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbegeräusche auftreten werden. Durch die künftigen Mischgebietenutzungen sind im Plangebiet zukünftig keine Gewerbelärmwirkungen zu erwarten, welche nicht wohngebietsverträglich sind.

- Die vorhandenen und zu erwartenden Gewerbelärmverhältnisse stehen der vorgesehenen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht entgegen.
- b) Für die Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg wird eine Ertüchtigung nötig. Siehe auch Punkt 5.1. Hierzu wurden die Varianten Kreisverkehr, Fußgängerampel und Lichtsignalanlage untersucht und auch unter schallschutztechnischen Gesichtspunkten bewertet. Die Variante 1 mit lichtzeichengeregelter Kreuzung führt im Vergleich zum Prognose-Nullfall im Einwirkungsbereich der Kreuzung zu den höchsten Pegelerhöhungen von bis zu 3,2 dB(A). Dies ist auf den zu berücksichtigenden Zuschlag für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen gemäß RLS-90 zurückzuführen. Die Variante 2 ohne Lichtzeichenregelung an der Kreuzung und Fußgängerampel südlich der Kreuzung an der Franz-Kirrmeier-Straße führt zu Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A). Die Pegelerhöhung ist ausschließlich auf die planbedingte Zunahme der Verkehrsmenge auf der Franz-Kirrmeier-Straße zurückzuführen. RLS-90 für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen ist hier nicht zu berücksichtigen, da nicht die Kreuzung lichtzeichengeregelt ist und es sich nur um einen signalisierten Fußgängerüberweg handelt. In Variante 3 mit Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes an der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg sind Beurteilungspegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) zu erwarten. Bezogen auf alle untersuchten Immissionsorte außerhalb des Plangebiets ergeben sich bei Variante 3 insgesamt die geringsten Erhöhungen gegenüber dem Prognose-Nullfall. Trotz der bei der Lichtsignalanlage (Variante 1) im Vergleich zu den anderen Varianten günstigeren Lärmbelastung, überwiegen andere Belang (vergleiche Punkt 5.1) und man hat sich für Variante 1 entschieden. Es sei diesbezüglich noch einmal darauf hingewiesen, dass sich die erhöhten Pegel vor allem rechnerisch auf Grund der Vorschrift der RLS-90 ergeben haben. Zudem erfolgt für die betroffenen Anwohner eine Kompensation (siehe c)
- c) Die für die Planung erstellte schalltechnische Untersuchung enthält auch ein eigenes Kapitel: „Auswirkungen der Planung auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung“. Es wird ausgeführt, dass durch die planbedingte Verkehrszunahme Pegelerhöhungen von bis zu 0,3 dB(A) zu erwarten sind. Diese sind zunächst als nicht wesentlich zu betrachten. Als hörbar gelten erst Pegelerhöhungen von mehr als 2 dB(A). Der Kreuzungsbereich (70 m Radius) wurde noch einmal gesondert betrachtet. Durch den Ampelzuschlag kommt es im Kreuzungsbereich zu Pegelerhöhungen von mehr als 2 dB(A) und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Eigentümer, deren Wohnhäuser im Einzugsbereich der Kreuzung liegen, haben gemäß § 43 BImSchG Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld für Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen. Im Schallschutzgutachten werden die Gebäude konkret benannt. Art und Umfang des passiven Schallschutzes regelt die 24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzverordnung.
- d) Eine Tempo 30 Zone kann nicht eingerichtet werden, dies ist bei klassifizierten Straßen gemäß § 45 SIVO nicht zulässig. In den beiden benachbarten Gewerbegebieten finden in der Nacht keine Tätigkeiten statt. Hinsichtlich möglicher Überschreitungen durch den Verkehrs- und Schiffsärm in den Nachtzeiten wurden entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan integriert. Insgesamt ist der Schutz der Nachtruhe gewährleistet.

2.3 ANREGUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ UND ZUM ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt Schreiben vom 30.08.2012
FB 2-251, Umwelt u. Forsten, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Schreiben vom 09.08.2012
FB 5 – 540 Tiefbau

Schreiben vom 20.08.2012

- a. Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD – Süd führt aus, dass für die Realisierung des Bebauungsplanes ein positiver Abschluss des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens für die Verlegung der Rheinhauptdeichlinie Voraussetzung ist. Unter Würdigung der bisherigen Erfahrungen im Zusammenhang mit Bebauungen und der Hochwasserschutzlinie im Stadtgebiet kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Rahmen der Trägerbeteiligung zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erteilt werden.
- b. Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD - Süd macht darauf aufmerksam, dass Bauvorhaben, die Errichtung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen etc., innerhalb der 40m Zone des Rheins, der Genehmigung nach § 76 LWG bedürfen. Die Belange der Rheindeichordnung (Genehmigung nach RDO) sind zu beachten. Ggf. kann dies jedoch mit im Planfeststellungsverfahren integriert werden. Auch die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde macht darauf aufmerksam, dass für das gesamte Vorhaben im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung des Deichs durch die Genehmigungsbehörde eine Erlaubnis nach Rheindeichordnung zu erteilen ist.
- c. Die Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass das Gebiet sich zukünftig in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung befindet. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Die Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD - Süd weist darauf hin, dass sich das Gebiet nach Verlegung der Hochwasserschutzlinie in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich befinden wird. Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. Im Sinne der Bauvorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen, von Seiten der Regionalstelle wird empfohlen, auf eine Unterkellerung und auf Tiefgaragen zu verzichten.
- d. Durch die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD - Süd wird auf die geringen Grundwasserflurabstände hingewiesen. Insbesondere bei Rheinhochwasser ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, auch diesbezüglich sei eine angepasste Bauweise erforderlich. Es wird verdeutlicht, dass eine Grundwasserhaltung und Grundwasserableitung wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten ist. Sollten im Rahmen der späteren Baumaßnahmen temporäre Grundwasserhaltungen erforderlich sein, so sind die erforderlichen Erlaubnisse mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
- e. Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD – Süd machte deutlich, dass der bestehende Hochwasserschutz durch den Rheinhauptdeich entlang der Franz-Kirrmeier-Straße so lange bestehen bleiben muss, bis die neue Hochwasserschutzlinie mit den neuen Gebäuden und den verbindenden Zwischenmauern vollständig errichtet ist. Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD – Süd macht außerdem darauf aufmerksam, dass die Deichverteidigung jederzeit – vor, während und nach der Baumaßnahme sichergestellt und gegeben sein muss.
- f. Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD – Süd weist darauf hin, dass im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt wird, dass es auf Grund der Vorverlegung der Hochwasserschutzlinie zu einem Verlust an Retentionsraum des Rheins kommen wird. Über die Größe dieses Verlustes ist keine Aussage getroffen. Es wird dargelegt, dass es bei der Damm(Deich)rückverlegung zwischen dem Speyerbach und der B39 einen Gewinn von 61.000m³ gäbe. Der genannte Ersatzraum wird unter Umständen bereits mehrfach herangezogen. Es ist ein Nachweis über die Größe des Ersatzraumes und die eventuellen bereits vorgenommenen Nutzungen zu führen. Nur dann kann beurteilt werden ob der Retentionsraumverlust ausgeglichen ist und ob eventuell noch ein Gewinn verbleibt. Die Gesamtbilanz (Verlust und Gewinn in m³ Volumen) ist der SGD-Süd zur Prüfung vorzulegen.
- g. Bezüglich des Gebäudes Hafenstraße 47 (Räch) wird durch die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD – Süd darauf verwiesen, dass die Hochwasserschutzlinie hier nicht nur an den bestehenden Deich angeschlossen werden darf, sondern nördlich des Grundstückes an den bestehenden ausgebauten Rhein- hauptdeich angeschlossen werden muss, damit hier keine Lücke im Schutzsystem der Rheinhauptdeiche entsteht. Durch die Abteilung Tiefbau wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des bestehenden nördlich liegenden Wohngrundstückes im Rahmen der Genehmigung des Hochwasserschutzes ggf. entsprechend der Entscheidung der SGD überplant werden muss. Die Abteilung Tiefbau Vermessung macht darauf aufmerksam, dass die Erschließung des bestehenden nördlich liegenden Wohngrundstückes auch im HW-Fall gewährleistet sein muss.
- h. Die Abteilung Tiefbau weist darauf hin, dass die überaus umfangreichen mobilen und teilmobilen Hochwasserschutzzelemente einen logistischen Aufwand bedingen. Die Stadt Speyer muss die Diskussion führen, wie im Hochwasserfall verteidigt wird bzw. welche Ausrüstung benötigt wird, dass man in der Lage ist in der Vorwarnzeit aufzubauen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- a. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Planfeststellungsverfahren zur Verlegung der Hochwasserschutzlinie wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.*

- b. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Planfeststellungsverfahrens wird auch die Genehmigungen nach Rheindeichordnung eingeholt.*
- c. *Der Anregung wird in Teilbereichen entsprochen. Die Verweise der SGD – Süd zu den hohen Grundwasserständen und der Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich werden in die Begründung zum Bebauungsplan und in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert. Ein Verzicht auf eine Unterkellerung oder Tiefgaragen kann jedoch nicht erfolgen.*
- d. *Eine Beschlussfassung ist nicht nötig. Hier können innerhalb des Bebauungsplans keine Regelungen getroffen werden. Eine dauerhafte Grundwasserhaltung ist jedoch nicht vorgesehen.*
- e. *Der Verweis findet Beachtung. In die Hinweise zum Bebauungsplan und in den städtebaulichen Vertrag wird integriert, dass der derzeitige Rheinhauptdeich erst nach vollständiger Errichtung der neuen vorderen Rheinhauptdeichlinie aufgelassen darf.*
- f. *Der Anregung wird im Rahmen des oben genannten Planfeststellungsverfahrens eine Potenzialberechnung erstellt werden. Diese soll bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorliegen.*
- g. *Der Anregung wird gefolgt. Der Anschluss an den bestehenden Rheinhauptdeich wird gewährleistet. Die Erschließung des Grundstück Hafestraße 47 ist gesichert. Im Hochwasserfall kann das Grundstück nur mit Hilfsmitteln erreicht werden.*
- h. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Thematik kann jedoch nicht innerhalb des Bauleitplanverfahrens gelöst werden. Es sollen möglichst einheitliche Elemente angeschafft werden. Die Elemente sollen in der Nähe des Plangebiets gelagert werden.*

BEGRÜNDUNG

- a. Das Planfeststellungsverfahren zur Verlegung der Hochwasserschutzlinie wird derzeit parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der Antrag auf Einleitung des Verfahrens wurde im August 2012 durch die Stadt Speyer eingereicht. Ein Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan kann erst nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens gefasst werden. Herr des Verfahrens ist die obere Wasserbehörde, SGD – Süd.
- b. Innerhalb des Planfeststellungsverfahrens sollen auch die notwendigen Genehmigungen nach § 76 LWG eingeholt werden.
- c. Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes und zur umfassenden Information der nachfolgenden Planungsebenen, werden die Verweise der SGD – Süd zu den hohen Grundwasserständen und der Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich in die Begründung zum Bebauungsplan und in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert.
Die Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen angeboten, um eine Dominanz von Stellplätzen im öffentlichen und privaten Raum zu vermeiden. Im Planungsgebiet wird auf eine hochwertige Gestaltung der Freiflächen Wert gelegt. Auf die Unterbringung der privaten Parkierung überwiegend in Tiefgaragen kann daher nicht verzichtet werden. Um die Tiefgaragen vor evtl. drückendem Grundwasser, auch bei Hochwasserständen, zu schützen, werden diese generell mit einer so genannten „weißen Wanne“ ausgestattet.
- d. Eine dauerhafte Grundwasserhaltung ist nicht vorgesehen. Es wird berücksichtigt, dass für temporäre Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken ist. Alle unterirdischen Bauwerke sind gegen Auftrieb zu sichern.
- e. Der bestehende Hochwasserschutzdamm wird erst zurückgebaut, wenn der neue (teilweise provisorische) Hochwasserschutz erstellt wurde. Folgender Ablauf ist vorgesehen:
 - Neuen Hochwasserschutz erstellen (im südlichen Bereich mit mobilen Elementen, parallel der Gebäude mit provisorischen Spundwänden)
 - Nachfolgend kann der bestehende Hochwasserschutzdamm zurückgebaut werden.Aus Gründen der Hochwassersicherheit wird in die Hinweise zum Bebauungsplan und in den städtebaulichen Vertrag integriert, dass der derzeitige Rheinhauptdeich erst nach vollständiger Errichtung der neuen vorderen Rheinhauptdeichlinie aufgelassen darf.
- f. Eine erste Berechnung des Retentionsraumverlustes ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Einem Verlust von rund 47.000 m³ im Erlus-Gelände stehen die Gewinne von 105.000 m³ im Bereich des Domgartens und von 455.000 m³ im Bereich des Kirchengrüns gegenüber. Im Rahmen des oben genannten Planfeststellungsverfahrens wird eine exakte Potenzialberechnung erstellt werden. Diese soll bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorliegen.
- g. Der Anschluss an den Rheinhauptdeich nördlich des Grundstücks Hafestraße 47 ist vorgesehen und in den Unterlagen zum Antrag auf Planfeststellung dargestellt. Der Deich westlich des Grundstücks Hafestraße 47 wird erhöht. Dadurch wird der neue Hochwasserschutz an den Rheinhauptdeich nördlich des Grundstücks Hafestraße 47 angeschlossen. Die Erschließung des Grundstücks Hafestraße 47 wird gewährleistet.
Der Anlieger wünscht jedoch ausdrücklich nicht in den Hochwasserschutz miteinbezogen zu werden, daher kann die Erschließung des Grundstücks im Hochwasserfall nur mit Hilfsmitteln erfolgen.
- h. Die Hochwasserschutzanlage wird aus festen (Wände der Tiefgarage), mobilen (Dammbalken) und teilmobilen Elementen (niedrige feste Mauer / „Sitzbank“ mit Möglichkeit zum Aufsetzen weiterer Dammbalken) gebildet. Damit vor allem die mobilen Elemente im Hochwasserfall schnell und praktikabel eingesetzt werden können, sollen nur Elemente gleicher Länge verwendet werden. Auf Passstücke soll verzichtet werden. Die Elemente sollen möglichst gebietsnah gelagert werden, z.B. auf dem Gelände der alten Kläranlage. Das nötige technische Equipment muss angeschafft werden. Um die Vorlaufzeit abschätzen zu können, muss eine Übung durchgeführt werden.

2.4 ANREGUNGEN ZUR NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt

Schreiben vom 30.08.2012

Durch die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD – Süd wird darauf aufmerksam gemacht, dass für das Plangebiet eine Entwässerungsplanung aufzustellen und das Entwässerungs-Konzept mit der SGD-Süd frühzeitig abzustimmen ist.

Für eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Rhein, wird auf das erforderliche Erlaubnisverfahren und den erforderlichen Ausgleich der Wasserführung hingewiesen. Eine Gesamtbilanz zum Ausgleich der Wasserführung (Bestand/Planung) wäre der SGD vorzulegen und in Bezug auf die Abflußveränderungen infolge der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu ergänzen. Ggf. werde ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich erforderlich.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wird gefolgt. Das Entwässerungskonzept ist Teil des Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung der Hochwasserschutzlinie und wird in diesem Zusammenhang mit der SGD-Süd abgesprochen.

BEGRÜNDUNG

Die Unterlagen zur Entwässerungsplanung wurden innerhalb des Antrags auf Planfeststellung bei der SGD-Süd Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz eingereicht.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über zwei in der Erschließungsstraße geplante Schmutzwasserkanäle mit jeweils einem Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Franz-Kirrmeier-Straße. Lediglich die Bestandsgebäude entlang der Hafestraße werden nach wie vor über den dort verlegten Mischwasserkanal entwässert.

Die anstehenden Böden erlauben eine Versickerung des Niederschlagswassers. Im Hochwasserfall stellt sich jedoch die Versickerung als problematisch dar, da ein ansteigender Grundwasserstand eine vollständige Versickerung nicht mehr zulässt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird daher dem Rhein im Freispiegel direkt zugeleitet und im Hochwasserfall über Pumpen zugeführt.

Die geplante Einleitung des Regenwassers in den Rhein wird im Zusammenhang mit dem im parallel durchgeführten wasserrechtlichen Verfahren zur Hochwasserschutzverlegung berücksichtigt und beantragt. Eine Gesamtbilanz zum Ausgleich der Wasserführung (Bestand / Planung) wird derzeit im Rahmen der Planfeststellung erstellt. Sie soll bis zur Trägerbeteiligung vorliegen. Hierbei kann auf bereits durchgeführte Maßnahmen zurückgegriffen werden. Eine Inanspruchnahme von neuen Flächen zum Ausgleich wird nicht erforderlich sein.

2.5 ANREGUNGEN ZUM PEGELHAUS

Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim

Schreiben vom 09.08.2012

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt

Schreibenvom 30.08.2012

Von Seiten des Wasser- und Schifffahrtsamtes bittet man darum das Pegelhaus bei der Planung zu berücksichtigen. Der Pegel ist inklusive Zugang zum Rhein und Pegelhaus nicht zu verändern. Auch während der Bauphase ist der Zugang für die Beschäftigten des Wasser und Schifffahrtsamtes jederzeit zu gewährleisten.

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD – Süd macht darauf aufmerksam, dass der Bereich des Pegels Speyer mit Gebäude wie vorgesehen zu erhalten ist, die Zugänglichkeit muss sichergestellt sein.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wird gefolgt. Das Pegelhaus wird bei der Planung berücksichtigt.

BEGRÜNDUNG

Das Pegelhaus befindet sich neben dem Grundstück eines Speyer Investors. Diesem wurde seinerzeit als er das Grundstück erwarb, der Erhalt und die Zugänglichkeit des Gebäudes per Kaufvertrag aufgegeben. Die Planung sieht jedoch vor, dass dieser Bereich an die Stadt Speyer übertragen und als öffentliche Fläche festgelegt wird.

Die Zugänglichkeit zum Pegelhaus wird in der Planung berücksichtigt und während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung jederzeit gewährleistet sein.

In die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechende Ausführungen aufgenommen.

2.6 ANREGUNGEN ZUR ABFALLWIRTSCHAFT UND ZUM BODENSCHUTZ

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt Schreiben vom 30.08.2012

a. Bezüglich der Alltagsituation macht die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD – Süd darauf aufmerksam, dass nach Entsiegelung des Geländes Maßnahmen zu treffen sind, die möglichen Gefährdungen entgegenwirken.

b. Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD – Süd macht auf Folgendes aufmerksam: Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- Den Anregungen wird gefolgt. Sollten entgegen den Erwartungen Gefährdungen auftreten, werden in Abstimmung mit der entsprechenden Stelle der SGD-Süd entsprechende Maßnahmen getroffen.*
- Die Hinweise werden in den B-Plan integriert.*

BEGRÜNDUNG

c. Im Bereich der Bestandsgebäude sind keine Verunreinigungen bekannt, die zu einer Gefährdung führen könnten. Bis auf die aus den Untersuchungen bekannten Verunreinigungen im Außenbereich sind auch dort keine weiteren bekannt, die zu einer Gefährdung führen könnten.

Sowohl der Rückbau als auch die Entsiegelung werden gutachterlich begleitet. Sollten wider Erwarten Verunreinigungen angetroffen werden, werden diese soweit technisch möglich, direkt entfernt und der Entsorgung zugeführt. Dies betrifft auch die bereits aus der Vorerkundung bekannte Kontamination im Boden. Ist eine Beseitigung nicht in vollem Umfang möglich, werden in Abstimmung mit der SGD Maßnahmen ergriffen.

Sofortmaßnahmen wären, Abdecken belasteter Bereiche mit Folie gegen eindringendes Niederschlagswasser bzw. gegen Ausgasung leichtflüchtiger Schadstoffstoffe. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Erschließung direkt an den Rückbau und die Entsiegelung anschließt und dann eine vollständige Entfernung erfolgt.

d. Die Angaben der SGD-Süd wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert.

2.7 ANREGUNGEN ZUM BRANDSCHUTZ

FB 2-214 Feuerwehr, Katastrophenschutz

Schreiben vom 15.08.2012

Durch die Abteilung Feuerwehr, Katastrophenschutz wird angeregt am östlichen Ende der Stichstraßen eine Feuerwehrezufahrt (Umfahrt) von Nord nach Süd auszubilden.

Ferner wird von der Abteilung Feuerwehr, Katastrophenschutz angeregt neben den Feuerwehrauffstellflächen auch Bewegungsflächen vorzusehen. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr wird übergeben. Hingewiesen wird auf die Punkte: Befestigung und Tragfähigkeit, Zu- oder Durchfahrten, Kurven in Zu- oder Durchfahrten, Aufstellflächen, Freihalten des Anleiterbereichs- und Bewegungsflächen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung kann in Teilbereichen stattgegeben werden. Die vorgeschlagene Umfahrung ist in Absprache mit dem Einwänder nicht notwendig. Aufstell- und Bewegungsflächen wurden nachgewiesen.

BEGRÜNDUNG

Am 08.11.2012 fand ein Gespräch mit dem Brandschutzbeauftragten der Stadt Speyer, den Brandschutzplanern des Büro Stockwerk und der Abteilung Stadtplanung statt. Hierbei wurde festgelegt, dass eine Umfahrung des Gebietes auf der Ostseite (Bürgerpark) nicht nötig ist. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Brandschutz auch im Hochwasserfall gewährleistet werden muss. Zu diesem Zeitpunkt wäre eine Umfahrung ohnehin nicht möglich, da der Park wasserseits der Hochwasserschutzlinie liegt. Demnach musste ein Konzept erarbeitet werden, dass auch ohne Umfahrung funktioniert.

Es wurde aufgezeigt, dass alle Gebäude und Wohnungen auch ohne die Umfahrung anleiterbar sind. Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen wurden nachgewiesen. Die Richtlinien für die Feuerwehr werden eingehalten.

2.8 ANREGUNGEN ZU NATURSCHUTZFACHLICHEN REGELUNGEN IM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG

FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 29.08.2012

FB 5-540, Tiefbau-Vermessung

Schreiben vom 20.08.2012

a. Die untere Naturschutzbehörde regt an, bei der Ausarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen eine Verlängerung der Übernahme der Pflegekosten durch den Verursacher für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und für die CEF-Maßnahmen festzulegen. Ebenso soll eine verbesserte rechtliche Absicherung der Kompensationsflächen künftig festgelegt werden, da diese Flächen in der Regel im Eigentum der Stadt Speyer verbleiben.

Die untere Naturschutzbehörde führt ferner aus, dass die Verlagerung der in Anspruch genommenen Ö 1 - Fläche mit einer Flächengröße von 1.510 m² aus dem rechtskräftigen BPL Nr. 019 A "Im Sterngarten - Teilbebauungsplan - Alter Hafen" auf eine bisher ackerbaulich genutzte Fläche im Landschaftsschutzgebiet "Im Kirchengrün" unverzichtbar ist. Zur Gewährleistung der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ist es notwendig, sämtliche Pflanzungen und die Entwicklungspflege verbindlich mit nur einem Vertragspartner/Bauträger zu regeln. Die rechtliche Absicherung für die externe Ersatzfläche (Verlagerung der Fläche Ö 1 in das LSG Kirchengrün auf das Flurstück 5177/38 und für die Flächen der CEF - Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Deponie) soll dauerhaft durch Grunddienstbarkeiten abgesichert werden. Dies wird notwendig, da die Grundstücke im Eigentum der Stadt Speyer bzw. der SWS verbleiben sollen und nicht vom Verursacher der Eingriffe erworben werden. Desweiteren wird die Übernahme der Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen bzw. Grünflächen innerhalb des Baugebietes, für die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes im LSG Kirchengrün und für die CEF - Maßnahmen durch den Verursacher für die Dauer von 20 Jahren erforderlich. Eine Beschränkung dieser Kosten auf die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen und anderer Ausgleichsmaßnahmen (Dauer zwischen 3 - 5 Jahren, siehe auch Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen) ist nicht verhältnismäßig. Die Stadt Speyer soll mit diesen Folgekosten durch Bautätigkeiten nach Ablauf einer relativ kurzen Zeitspanne noch nicht finanziell belastet werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Belange können innerhalb des Bebauungsplans nicht geklärt werden. In den städtebaulichen Vertrag werden entsprechende Passagen aufgenommen.

BEGRÜNDUNG

Zu diesen Themen können geeignete Regelungen nur außerhalb des Bebauungsplans im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

2.9 ANREGUNGEN ZUM LANDSCHAFTSPLAN

FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 18.08.2012

Bezüglich des Landschaftsplans führt der Beirat für Naturschutz aus, dass eine abschließende Beurteilung der Planung nicht möglich sei, da der Maßnahmenplan noch fehle.

Man kritisiert, dass die pauschale Feststellung, dass die entfallenden Bäume durch die Neupflanzung kompensiert werden, fachlich nicht nachprüfbar ist und keinen qualitativ gleichwertigen Ersatz bedeuten kann.

Der Beirat für Naturschutz beanstandet, dass die Baumartenauswahl der Grüngestaltung (*Cedrus, Metasequoia*) sich rein an städtebaulichen Gesichtspunkten orientiere und ökologische Aspekte außen vor lasse. Eine Kompensation für die entfallenden Bäume sei somit nicht gegeben. Zudem widerspräche dies den Vorgaben des Umweltberichts (S. 28).

Es werden durch den Beirat für Naturschutz Bedenken geäußert, dass die rasch wachsenden Pyramidenpappeln ab einem Alter von ca. 30 Jahren zu einem Sicherheitsrisiko durch herabstürzende Äste würden und deren Stand- und Bruchfestigkeit nur schwer zu überprüfen, bzw. zu garantieren sei. Man fordert die Baumartenauswahl entsprechend ökologischen Gesichtspunkten zu überarbeiten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Anregungen des Beirats für Naturschutz wurden berücksichtigt. Umweltbericht und Landschaftsplan wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben.

BEGRÜNDUNG

Wie im Erläuterungsbericht angekündigt, wurde der Maßnahmenplan auf der Grundlage der Bebauungsplanung im Laufe der weiteren Planung erstellt.

Im Laufe der weiteren Planung wurde auf der Grundlage des Maßnahmenplans und der Übernahme der Festsetzungen in den Bebauungsplan wie angekündigt eine Baumbilanz erstellt, durch die die Kompensation nachvollzogen werden kann. Die Bedeutung der neu gepflanzten Bäume wird mit steigendem Alter zunehmen und wird andererseits durch das Umfeld z.B. in der öffentlichen Grünfläche am Rhein positiv beeinflusst.

Die Gesamtauswahl der Baumarten berücksichtigt ökologische Aspekte indem im Park mindestens 50 % heimische Gehölze verwendet werden. Die Kompensation für entfallende Bäume kann künftig anhand der Baumbilanz beurteilt werden. Ein Widerspruch zu Vorgaben des Umweltberichtes wird nicht gesehen, da auch dort die verwendeten Baumarten in der Pflanzliste 1 aufgeführt sind und der Anteil von 50% heimischen Gehölzen eingehalten wird.

Ein mögliches von den Pyramidenpappeln ausgehendes Risiko soll nach der Diskussion über die Grünplanung durch ausreichenden Bodenaustausch und die Verwendung von hochwertigem Substrat minimiert werden.

2.10 ANREGUNGEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZPRÜFUNG

FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 18.08.2012

Zur speziellen Artenschutzprüfung kritisiert der Beirat für Naturschutz, dass die geäußerte Ansicht, durch „geringe Habitatsprüche einzelner Vogelarten“ oder durch die Verfügbarkeit von Ausweichlebensräumen (Jagd, Brut etc.) für Vögel und Fledermäuse käme es nicht zu einer Gefährdung der ökologischen Funktion, nur schwer nachzuvollziehen sei. Sowohl in den einzelnen Bauphasen „Baufeldfreimachung“, als auch im abschließenden Ist- Bestand müsse davon ausgegangen werden, dass einzelne Individuen vergrämt werden und dass vormals vorhandene Lebensräume (alter Baum, offene stehende Lagerhalle) im Laufe der Bautätigkeiten nicht mehr da sein werden. Speziell für die Fledermäuse würden, im Gegensatz zu den Reptilien, keine Ersatzlebensräume angeboten, dies träfe auch, allerdings in geringerem Maß, auch auf die Vögel zu.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Den Anregungen wird nicht stattgeben. Den Ausführungen der speziellen Artenschutzprüfung wird gefolgt.

BEGRÜNDUNG

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, deren Ergebnisse im Landschaftsplan wiedergegeben werden, kommt nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der vorgegebenen Schutzzeiten keine Tiere der besonders geschützten Fledermaus- und Vogelarten verletzt oder getötet werden und dass der Verlust von Lebensstätten im Gebiet durch geeignete Strukturen im Umfeld nicht zu einer Gefährdung der Populationen von besonders geschützten Fledermaus- und Vogelarten führt, weshalb für sie auch keine Ersatzlebensstätten eingerichtet werden müssen. Der Verlust oder die Verringerung der Qualität des Gebietes als Aufenthalts- und Jagdgebiet oder die Verdrängung einzelner Individuen durch eine Umnutzung stellen aus Sicht des speziellen Artenschutzes keine verbotene Beeinträchtigung dar. Diese Veränderungen werden implizit bei der Bewertung des allgemeinen Biotopwertes berücksichtigt.

3. ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN NACH DEN FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Zuge der Entwurfskonkretisierung wurden neben den eigentlichen förmlichen Beteiligungsrunden nach dem Baugesetzbuch eine Vielzahl von Gesprächen mit den Architekten, Investoren, Anwohnern und einzelnen Behörden geführt.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus den beteiligungsverfahren, den Workshops und der geführten Gespräche wurde der Entwurf fortgeschrieben und optimiert. Über die Änderungen wurde zum Großteil schon im Stadtrat am 10.05.2012 informiert.

Im Vergleich zum Konzept, welches dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag ergeben sich folgende wesentliche Änderungen:

Zum Hochbau:

- Umgestaltung des Blocks Q4 von einem „L“ zu einem „U“ um den zentralen Platz zu fassen. Der Stadtrat wurde hierüber in der Präsentation am 10.05.2012 informiert.
- Ausformulierung von 3 Solitärgebäuden (Punkt anstatt Riegel) als eigenständige Objekte in den Blöcken Q1, Q4 und Q5.
- Der Solitär in Q4 darf ausnahmsweise 5 Vollgeschosse haben, da so der zentrale Platz betont wird.
- Durch die Passivhausausführung und die Barrierefreiheit der Dachterrasse erhöht sich die Bebauung auf maximal 114,4 ü NN (+ 80 cm im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss). Der Stadtrat wurde hierüber in der Präsentation am 10.05.2012 informiert.
- Die Dachgeschosse der neuen Bebauung wurden zu einer städtischen Dachlandschaft weiterentwickelt. Hatten die Gebäude in den ersten Entwürfen einen zentralen gewichtigen „Hochpunkt“, so haben sie nun mehrere leichte „Höhenausformungen“. Dies hat den Vorteil, dass die Baukörper jetzt klarer gegliedert sind, sich städtebaulich besser integrieren und in der Ansicht einzelne Gebäudeteile besser ablesbar sind. Dies gilt für alle Blocks. Bei den Dachgeschossen handelt es sich nicht um Vollgeschosse. Dies wurde innerhalb der Präsentation für den Stadtrat am 10.05.2012 ausgeführt.
- Zur Erschließungsstraße hin wird kein Rücksprung im 4. OG ausgeführt.
- Die Kurzseiten der Blocks und der Riegel kragen bei allen Quartieren über die Hochwasserschutzmauer hinaus.
- Q 5 wird insgesamt 1,30 m von der bestehenden Bebauung Hafenstraße 47 weiter abgerückt.
- Die überbaute Grundfläche wird im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf etwas höher (früher ca. 9350 m² jetzt 9950 m²). Bedingt ist dies vor allem durch die Umwandlung der Riegel in Solitäre und die Umgestaltung innerhalb Q 4.

- Auf den Grundstücken 4371/34 und 4371/55 (Steber) werden zwei Einfamilienhäuser vorgesehen. Der Bau- und Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 12.09.2012 (0862/2012) eine entsprechende Empfehlung abgegeben.

Zur Erschließung:

- Die Breite der Spielstraßen und des zentralen Platzes wurden an das Rastermaß der mobilen Elemente für den Hochwasserschutz angepasst. Hierbei wurden die Breiten der Spielstraße teilweise reduziert.
- Die Hochwasserschutzlinie wurde angepasst. Hierbei wurden die Bestandshäuser und das „Grundstück Steber“ miteinbezogen. Dem neuen Verlauf der Hochwasserschutzlinie wurde durch den Stadtrat am 22.03.2012 zugestimmt.
- Im Bereich um die ehemalige Direktorenvilla wurden private Stellplätze angeordnet.
- Die Stellplätze entlang der Franz-Kirrmeier-Straße werden teilweise privat und den einzelnen Quartieren zugeordnet. Auf diese Weise können die Bereiche zwischen den Quartieren autofrei gestaltet werden. Es verbleiben ausreichend öffentliche Stellplätze (ca. 50).

Freiflächenplanung:

- Der zentrale Platz wurde, wie bereits in der Präsentation vor dem Stadtrat am 10.05.2012 ausgeführt, von der Villa in die Gebietsmitte verlagert.
- Bürgerpark und Promenade wurden umgestaltet. Die Pappelreihe entfällt, die Parkwege erhalten eine Giraffenstruktur (vgl. Stadtrat vom 10.05.2012).
- Der in Verlängerung zur Villa vorgesehene Flussbalkon entfällt.

4. OFFENLAGE (§ 3 ABS. 2 BAUGB)

4.1 EINWÄNDE BEZÜGLICH DER BEBAUUNG DER PRIVAT-GRUNDSTÜCKE IM BEBAUUNGSPLAN „ALTER HAFEN“ 4371/34 UND 4371/55 (SPEYER BAUTRÄGER)

A) FESTHALTEN AM WETTBEWERB MIT GRÜNFLÄCHE UND PLATZ

Viele Bürger fordern in Bezug auf die Privatgrundstücke östlich der Hafenstraße, die ein Speyerer Bauträger vor Jahren erworben hatte, dass an dem seinerzeit vom Stadtrat „beschlossen“ Wettbewerbsentwurf auch weiterhin festgehalten wird. In diesem waren ein öffentlicher Bürgerpark mit „viel Begrünung“ und eine Platzsituation vor der Villa mit einer Freitreppe zum Wasser vorgesehen. Diese Elemente werden genauso wie die dadurch entstehende Sichtachse zur Villa bzw. zum Rhein als städtebaulich wichtig und unverzichtbar angesehen.

Durch die geplante Bebauung, die im Widerspruch zum Wettbewerbsplan stünde, entsteht eine nicht zugängliche Barriere, womit die Blick- und Fußgängerbeziehung durchtrennt werden würde. Der Zugang von der Stadt über die Hafenstraße zum Rhein wird erschwert, es verbleibt nur eine „schmale Passage“. Die „Öffnung und Verbindung zwischen Stadt und Rhein wird erheblich gestört“.

Die geplante Grünzone im Wettbewerb besitzt eine städtebaulich wichtige „Ausgleichsfunktion“ (Grünzäsur) zwischen der bestehenden Hafen-Randbebauung im Süden und der geplanten Neu-Bebauung auf dem Erlus-Gelände. Sie stellt damit eine „erlebte Verbindung zwischen Rhein und Innenstadt“ und darf somit nicht entfernt werden.

Die Neubebauung des Grundstücks steht insgesamt im Widerspruch zur positiv zu wertenden Leitidee der Planung und dem Ziel der Städtebauplanung Speyer näher an den Rhein zu bringen.

In der Summe wird die Bebauung mit zwei Häusern, auch wenn sie nur I-geschossig sind, als störend angesehen. Auch eine unmittelbar angrenzende Nachbarin spricht sich gegen die Umplanung aus.

B) KEINE ÄNDERUNG DES RECHTSGÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANES „ALTER HAFEN“, FESTHALTEN AN DER AUSGLEICHSFLÄCHE NACH § 9 (1) NR. 20 BAUGB

Es soll keine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 19 A, „Alter Hafen“ im Bereich des Privatgrundstücks erfolgen. Die vorhandenen Festsetzungen als Ausgleichs- und Grünflächen (mit Baumerhalt) sind beizubehalten. Dies wäre besonders wichtig, da diese Ausgleichsfläche notwendig war, für „planwidrig überschrittene Bruttogeschossfläche“ durch angrenzende Bauvorhaben im Bereich des Hafenbeckens.

Ein externer ökologischer Ersatz für die Ausgleichsflächen im Kirchengrün wird nicht akzeptiert. (siehe auch 4.6)

Es soll ausdrücklich kein neues Baurecht geschaffen werden, da auch früher kein Baurecht vorhanden war.

Für die Änderung des Bebauungsplanes würden die Rechtsgrundlage und der Stadtratsbeschluss fehlen. Die Planung steht im Widerspruch zu geltendem Recht. Früher wurden bereits Bauanfragen bezüglich der Bebauung des besagten Privatgrundstücks abgelehnt, womit ein wirtschaftlicher Schaden entstanden sei.

C) WIDERSPRUCH ZUM FNP

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Speyer stellt an der entsprechenden Stelle eine Ausgleichsfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB dar. Ebenso sei laut FNP und Landschaftsplan eine Grünvernetzung im Erlus-Gelände geplant. Die geplante Bebauung und die damit verbundene „Nutzungsänderung“ widersprechen damit dem FNP. Insgesamt müsste überprüft werden, ob „Auswirkungen auf die Uferbegrünung, die Verkehrsführung und andere Rahmenbedingungen“ entstehen und ein Regelungsbedarf auch auf FNP-Ebene entsteht.

D) KEIN ÖFFENTLICHES INTERESSE

Die Überplanung mit zwei Privathäusern und auch die Verlegung der Hochwasserschutzlinie folgen ausschließlich privaten Belangen eines einzelnen Bauinteressenten im Sinne einer „Gefälligkeitsplanung“. Es bestünden persönliche und sachfremde Beziehungen. Ein einzelner erzielt einen Spekulationsvorteil und erhält eine „ungerechte Wertsteigerung“ für sein Grundstück.

Es fehlt insgesamt das öffentliche Interesse, womit die Planung abwägungsfehlerhaft sei. Im Detail führt die Planung vielmehr zu einer Verschlechterung für die Allgemeinheit (weniger Grün, kein Platz...) und keinesfalls dem „Wohl der Allgemeinheit“.

Es wird gefordert, dass private Belange eindeutig den Belangen der Allgemeinheit unterzuordnen sind (dies sei „geltendes Baurecht“). Es wird Bezug genommen auf § 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) „wonach sich die Bauleitplanung an öffentlichen Interessen, im Besonderen am Wohl der Allgemeinheit, der Rücksicht auf Bedürfnisse der Freizeit und Erholung, der nachhaltigen Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer nachhaltigen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds orientieren soll.“

E) NEUBEBAUUNG STÖRT DAS UMFELD UND BEEINTRÄCHTIGUNG KULTURDENKMAL

Die Bebauung mit zwei Häusern (einschließlich Umzäunung der privaten Gartenfläche) ist unpassend für die vorhandene städtebauliche Situation und beeinträchtigt die Freiraumqualität. Selbst die Höhe des Gebäudes von nur 4,70 m ist unverträglich und nicht erforderlich für ein I-geschossiges Gebäude. Es entstehen „Luxusbungalows“, die nicht in die Umgebung passen und das Gesamtbild stören.

Ebenso würde durch die zwei Gebäude das Umfeld und der Wert des Kulturdenkmals der ehemaligen Direktorenvilla beeinträchtigt werden. Es wird die Frage aufgeworfen, wie die Denkmalpflege die aktuelle Planung beurteilt.

F) KRITIK AM HW-SCHUTZ IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKS UND DEM DORTIGEN PROMENADENKONZEPT

Auch das Hochwasserschutzkonzept des Wettbewerbs war besser. Demnach hätte das Grundstück wasserseits der Hochwasserschutzlinie gelegen. Nun verläuft parallel zur Promenade eine störende 80 cm „Spundwand“, die im Hochwasserfall durch mobile Elemente erhöht werden muss. Diese stellt eine Barriere zwischen Hafenstraße und Rhein dar und setzt die bereits vorhandene „öde, trostlose Beton-Wand“ fort. Die „Lastwagenzufahrt“ (Geh- und Fahrtrasse für den Aufbau mobiler Elemente für den Hochwasserfall), die von einer Bebauung und Begrünung freizuhalten ist, wird kritisiert. Eine großzügigere Promenade – wie im Wettbewerb vorgesehen – wird gewünscht.

Eine Bewohnerin der Hafenstraße 42 wehrt sich gegen die Hochwasserschutzmauer, die die Sicht versperrt und den Zugang zum Rhein stört.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Den Anregungen der Bürger wird in vielen Punkten gefolgt. Es erfolgt eine deutliche Umplanung für den Bereich der Flurstücke 4371/34 und 4371/55

- Die Grundflächen der beiden geplanten Einfamilienhäuser werden um jeweils 50 qm reduziert (von je 250 qm auf 200 qm).

- Die Stellung und Ausrichtung der Gebäude auf dem Baugrundstück wird so verändert, dass eine große zusammenhängende Grünfläche / Gartenfläche vor der Villa entsteht und der Blick auf diese nicht durch Gebäude beeinträchtigt wird. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt mehr als 25 m.
- Stellplätze, Garagen und Carports werden vollständig aus der Sichtachse der Villa verschoben.
- Einfriedungen dürfen zur Hafestraße nur eine Höhe von 80 cm haben und zu den anderen Grundstücksgrenzen maximal 1,60 (Hecke mit eingelegten Maschendrahtzaun). Hier ist zu berücksichtigen, dass diese aufgrund des Pflegestreifens für den Hochwasserschutz (siehe nächster Punkt) mindestens 5 m von der Promenade abgerückt errichtet werden müssen.
- Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten 5 m breiten Geh- und Fahrtrasse zum Aufbau mobiler Hochwasserschutzelemente wird eine ökologische Ausgleichsfläche (Extensivwiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr, privat) festgesetzt, die nahezu der Qualität der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsfläche entspricht.
- Ebenso wird die zuvor als allgemeine Grünfläche festgesetzte Restfläche des Privatgrundstücks („Spitze“) und der wasserseitige Promenadensaum wieder als ökologische Ausgleichsfläche (Extensivwiese, öffentlich) festgesetzt.
- Insgesamt nimmt damit der im Bebauungsplan gesicherte Grünflächenanteil um fast 1000 qm zu.
- Auf den o.g. Flurstücken sind zudem 2 Einzelbäume zu pflanzen (1x im Bereich der Privatgärten und 1x im Bereich der „Spitze“).
- Bei der Gestaltung der Privatgärten ist die Sichtbeziehung zur Villa zu berücksichtigen. Daher ist ein Freiflächengestaltungsplan im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen und gestalterisch abzustimmen. Es wird festgesetzt, dass die Fläche zwischen den beiden Gebäuden von Bebauung, Einfriedung sowie Bepflanzung, die höher als 1,60 m sind, freizuhalten sind (Freihaltezone Blickbeziehung).

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.

Das Hochwasserschutzkonzept, die bisherige Wegführung und das Ausgleichskonzept im „Kirchengrün“ bleiben unverändert.

BEGRÜNDUNG

Die Veränderung des Wettbewerbsplanes in diesem kleinen Teilbereich (3.500 qm Grundstücksfläche von insgesamt 62.000 qm Gesamt-Bebauungsplanfläche) wurde durch den Stadtrat am 13.12.2012 beschlossen, nachdem der Grundstückseigentümer eine Bebauung seiner Flächen innerhalb der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan anregte. Folgende Hauptargumente führten seinerzeit zu einem Abweichen von der ursprünglichen Wettbewerbskonzeption (vgl. hierzu ausführlich Vorlage Nr. 938/2012):

Da der Eigentümer aus freien Stücken nicht bereit ist, eine öffentliche Grün- und Platzfläche herzustellen und zu unterhalten und er das Grundstück für diese Zwecke auch nicht veräußern will, ist es aus heutiger Sicht insgesamt nicht möglich den Wettbewerbsplan an dieser Stelle umzusetzen. Vielmehr genießt das vorhandene Gebäude Bestandsschutz, so dass der „Weiterbetrieb“ der Halle nicht unterbunden werden kann. Damit ist zu befürchten, dass auf unbestimmbare Zeit eine Brachfläche oder eine unangemessene Nutzung an dieser sensiblen Stelle verbleibt, welche zu einer Störung des gesamten Umfeldes führen kann.

Auch ist die Umsetzung der eigentlichen Wettbewerbsidee, die Zone vor der Villa und der Neubebauung komplett freizuhalten ohnehin nicht mehr möglich, da die vorhandenen Wohnhäuser im Plangebiet (entgegen dem Wettbewerbsentwurf) zukünftig erhalten und weitergenutzt werden dürfen. Es ist insgesamt nicht zielführend an einem Entwurf festzuhalten, dessen Umsetzung weder garantiert noch zwingend gefordert werden kann.

Daher war es aus Sicht der Stadt Speyer erforderlich, eine umfeldverträgliche und auch weiterhin in die städtebauliche Leitidee des Wettbewerbs passende „Alternativnutzung“ zu entwickeln, die einen Ausgleich zwischen den privaten und öffentlichen Belangen schafft. Hierzu wurde in enger Abstimmung mit allen beteiligten Planern ein Nutzungskonzept entwickelt, das sowohl eine öffentliche, als auch eine private Nutzung erlaubt. Auf ca. 2/3 der Fläche sollten lediglich 2 niedrige Einfamilienhäuser errichtet werden. 1/3 der Fläche wurde zur öffentlichen Grün- und Promenadenfläche.

Auch trotz der vorliegenden 22 Widerspruchsschreiben zur Bebauung des besagten Grundstücks ist ein Festhalten an dem entwickelten Nutzungskonzept nach wie vor sinnvoll und im Sinne einer geordneten und verträglichen städtebaulichen Entwicklung sogar geboten.

Allerdings sollen aufgrund der teilweise berechtigten Anregungen aus der Bürgerschaft o.g. Veränderungen und Optimierungen durchgeführt werden. Damit wird im Wesentlichen erzielt, dass die ursprünglich festgesetzten Ausgleichsflächen erhalten bleiben können, der Anteil der Grünflächen vergrößert wird, die Gebäudegrundflächen verringert werden und die Blickachse zwischen Villa und Rhein insgesamt deutlicher hervorgehoben und planerisch gesichert werden.

Insgesamt wird demnach ein gerechter Ausgleich zwischen den öffentlichen (insbesondere Sicherung von Grün- und Ausgleichsflächen, Blickachse, Herbeiführen eines umsetzungsfähigen und umfeldverträglichen Bebauungskonzeptes) und den privaten Belangen (Verwertung eines Grundstücks) erzielt.

Anwohner im Plangebiet sprechen sich auch deutlich für eine Bebauung der Grundstücke aus.

Auf die einzelnen Anregungen wird nachfolgend im Detail eingegangen:

A) FESTHALTEN AM WETTBEWERB MIT GRÜNFLÄCHE UND PLATZ

Zunächst einmal ist festzustellen, dass in der Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb für das Plangebiet es den Architekten und Stadtplanern offen gelassen war, ob bzw. wie das besagte Grundstück bebaut werden soll.

Zitat Auslobungstext: „Das Grundstück ist in das Bebauungskonzept zu integrieren, die Dichte sollte hier allerdings geringer sein, sodass die dort vorhandene, sich positiv auf die Stadtsilhouette auswirkende Grünzäsur weitestgehend erhalten bleibt.“ Damit ist die vorliegende Planung für das Privatgrundstück sogar im Sinne des Wettbewerbs und läuft keinesfalls den dort formulierten Zielen entgegen.

Die nunmehr vorgesehenen Änderungen tragen zudem zu einer Verbesserung der Situation bei und folgen dem Auslobungstext des Wettbewerbs. Die Gebäudegrundfläche beträgt nun insgesamt nur 400 qm und es entsteht ein vergrößertes und damit wahrnehmbareres Grünvolumen, das für einen angemessenen Übergang zwischen Alt- und Neubebauung sorgt. In diese Zone „dücken“ sich die zwei eingeschossigen Gebäude mit begrünten Flachdächern, ohne die angrenzenden Gebäude zu bedrängen (ausreichende Abstände). Nach außen hin wird diese Baufläche allein von der Größe her als deutlich untergeordnet wahrnehmbar sein. Durch das Abrücken der Gebäude voneinander und der neu definierten Gebäudestellung wird vor allem der Blick auf die Villa ermöglicht. Die Gebäude halten mehr als 25 m Abstand voneinander ein, womit die von den Bürgern gewünschte Sichtachse garantiert wird.

Nicht realisierbar sind jedoch die im Wettbewerb vorgesehene Platzfläche vor der Villa und damit auch die direkte fußläufige Verbindung zum Rhein an dieser Stelle. Dies ist aus Sicht der Stadt Speyer nicht unbedingt städtebaulich erforderlich, da über die Hafestraße, die als Fußgängerachse ausgebaut und verbreitert werden soll sowie eine Überquerungshilfe über die Franz-Kirrmeier-Straße erhält, eine komfortable und attraktive Anbindung zum Rhein von der Altstadt kommend gewährleistet ist (keinesfalls nur schmale Passage). Vor der Villa (entlang der verbreiterten Hafestraße), am Ende der Hafestraße sowie in Verlängerung des Ziegelofenweges werden große öffentliche Aufenthaltsplätze geplant, so dass die im Vergleich zum Wettbewerb wegfallende Platzfläche vor der Villa mehr als kompensiert wird. Auch sind sich alle Planer einig, dass es keinen städtebaulichen Zwang gibt, den Platz genau vor der Villa anzuordnen. „Spannender“ und vielfältiger sind verschiedene Platzsituationen mit unterschiedlichen Bezügen (Wasser, Villa, Grün...).

Da der Rhein im übrigen Plangebiet auf der vollen Länge der Promenade unmittelbar erlebbar ist, kann es auch akzeptiert werden, dass von der Hafestraße kommend zunächst ein Privatgrundstück als „Barriere“ zum Rhein verbleibt. Im Gegenzug wird durch die Planung auf einer ehemals industriell genutzten Fläche erstmals ein öffentlicher großzügiger Bürgerpark unmittelbar am Wasser hergestellt. Damit scheint diese im Vergleich dazu sehr geringe „Einschränkung“ hinnehmbar.

Die Integration einer kleinen privaten Wohnbaufläche von ca. 2000 qm in Verlängerung der bestehenden Häuser führt insgesamt nicht dazu, dass die Wettbewerbsidee und die städtebaulichen Ziele, welche ein „Heranrücken der Stadt Speyer an den Rhein“ verfolgen, nicht mehr verwirklicht werden können. Dadurch, dass der großzügige Bürgerpark und die sich zum Rhein hin öffnenden Wohnhäuser auf dem Erlus-Gelände realisiert werden, kommt die Stadt Speyer diesen Zielen einen großen Schritt näher.

B) KEINE ÄNDERUNG DES RECHTSGÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANES „ALTER HAFEN“, FESTHALTEN AN DER AUSGLEICHSFLÄCHE

Eingangs ist aufzuklären, dass die in den Anregungen wiederholt vorgebrachte Behauptung, die im Bebauungsplan „Alter Hafen“ festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB seien notwendig für „planwidrig überschrittene Bruttogeschossfläche“ durch angrenzende Bauvorhaben im Bereich des Hafenbeckens, falsch ist. Die ökologischen Ausgleichsflächen waren den Bauvorhaben im Bebauungsplan Nr. 19 A „Alten Hafen“ generell im Zuge der Überplanung des Hafenareals als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet worden.

Der Forderung nach der Beibehaltung dieser ökologischen Ausgleichsfläche nach § 9 Nr. 20 BauGB (vorgesehen Wegsaum, Extensivgrün, Baumerhalt) kann jedoch fast vollständig gefolgt werden, indem diese auch zukünftig (wieder) hergestellt und entsprechend im Bebauungsplan gesichert werden sollen. Die Geh- und Fahrtrasse zum Aufbau mobiler Hochwasserschutzelemente im Hochwasserfall, die öffentliche Grünfläche („Spitze“) und der Saum wasserseits der Promenade soll

wie oben dargestellt zukünftig wieder als Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Die Größe wird im Vergleich zum Bebauungsplan 19 A weitestgehend beibehalten. Auch ist die Qualität und Ausformung der Grünfläche nahezu gleich. Zuvor war eine Extensivfläche, die alle 3 Jahre zu mähen, ist vorgesehen. Zukünftig soll eine Extensivwiese, die 2 mal pro Jahr gemäht wird, festgeschrieben werden. Hingegenommen werden muss jedoch, dass die vorhandene Fläche und auch die zwei vorhandenen Bäume nicht erhalten werden konnten, da die Hochwasserschutzwand an dieser Stelle gebaut werden muss. Deshalb sollen als Kompensation zwei neue Bäume auf dem Grundstück des Bauträgers gepflanzt werden und auch weiterhin ein externer Ausgleich im Kirchengrün erfolgen (vgl. auch Abwägungspunkt 4.8). Insgesamt kann damit ein deutlich verbessertes Grün- und Ausgleichskonzept umgesetzt werden.

Trotzdem soll, wie oben erwähnt, eine Bebauung mit zwei Häusern ermöglicht werden. Bereits heute ist das Grundstück nicht unbebaut und unversiegelt. Dabei ist es städtebaulich und auch bauplanungsrechtlich erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „Alter Hafen“ im Sinne einer abgestimmten Gesamtplanung zu überprüfen und entsprechend zu ändern. Es würde keinen Sinn machen, insgesamt ein modernes Wohngebiet mit einer attraktiven Grünfläche zu realisieren, während man im Übergang zur Bestandsbebauung, gegenüber der Villa eine unattraktive Parkplatzzfläche (gemäß Festsetzung des alten Bebauungsplanes) mit einer Halle belässt. Gemäß Baugesetzbuch können und müssen Bebauungspläne geändert werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Dieser Fall tritt dann ein, wenn sich städtebauliche Zielvorstellungen im Laufe der Zeit und im Zuge von siedlungsstrukturellen, politischen und / oder gesellschaftlichen Diskussionen ändern. Städtebau ist keine statische Planung, sondern muss unter Umständen neuen Situationen angepasst werden. Daher kann es durchaus möglich sein, dass Bauvorhaben nach rechtkräftigen Bebauungsplänen aktuell unzulässig waren, diese aber im Rahmen von Bebauungsplanverfahren zukünftig genehmigungsfähig werden. Schadensersatz lässt sich daraus nicht ableiten.

Formal erfolgt die Änderung der Festsetzungen des alten Bebauungsplans (19 A) im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 19 D („Alte Ziegelei“), indem die neuen Festsetzungen die des alten Bebauungsplanes „überlagern“. Die Änderungen treten mit Beschluss des neuen Bebauungsplans als Satzung in Kraft.

C) WIDERSPRUCH ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen FNP von 2007 wird das besagte Grundstück als Mischbaufläche dargestellt, womit eine bauliche Nutzung generell bauleitplanerisch möglich ist. Zusätzlich wurde die im Bebauungsplan „Alter Hafen“ festgesetzte Ausgleichsfläche nachrichtlich – nicht als Zielplanung – übernommen. Ein FNP ist aufgrund des Planungsmaßstabes niemals parzellenscharf. Damit kann selbst der bisherige Planentwurf als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Dies bestätigte auch die obere Planungsbehörde (SGD Süd), indem eine positive landesplanerische Stellungnahme abgegeben wurde.

Mit der nahezu vollständigen „Wiederaufnahme“ der Ausgleichsfläche in den nunmehr überarbeiteten Bebauungsplanentwurf können die vorgetragenen Bedenken ohnehin vollständig ausgeräumt werden.

Auch ist die im Landschaftsplan formulierte Zielvorstellung einer Grünvernetzung von 20 m auf dem Erlus-Gelände entlang des Rheins, die keine Darstellung im FNP, sondern nur in einer erläuternden Themenkarte enthalten ist, ist allein durch den Bürgerpark gegeben, der stellenweise bis zu 45 m breit ist. Ein Biotopverbund kann dabei natürlich auch durch private Gartenflächen erzielt werden, womit diesem Ziel im gesamten Plangebiet grundsätzlich entsprochen wird.

In der Summe liegt also kein Widerspruch zum FNP oder Landschaftsplan vor. Eine Änderung des Plans wird nicht erforderlich. Die Prüfung von allen relevanten Belangen, wie Grünplanung oder Verkehr erfolgt auf der Bebauungsplanebene.

D) KEIN ÖFFENTLICHES INTERESSE

Im Rahmen der Bauleitplanung sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Es liegt in der Natur der Sache, dass bei jeder Planung immer auch ein privates Interesse besteht, sei es von Grundstückseigentümern oder Investoren. Es ist Pflicht diese Belange in die Abwägung einzustellen. Auf gar keinen Fall dürfen diese automatisch „untergeordnet“ werden. Die Rechtsprechung stellt hierzu fest, dass privates Eigentum „selbstverständlich und in hervorgehobener Weise“ zu den abwägungsbeachtlichen Belangen zählen muss. So ist es auch durchaus üblich, dass städtebauliche Entwicklungen durch die Interessen Privater beeinflusst oder gar initiiert werden. Die Rechtsprechung spricht daher davon, „dass sich die gemeindliche Bauleitplanung nicht im abstrakten Raum vollzieht.“

Die Interessen des Grundstückseigentümers nach einer Bebauung sind insgesamt nachvollziehbar, gerade vor dem Hintergrund, dass alle angrenzenden Flächen bebaut sind. Ebenso steht auf dem Grundstück bereits eine Halle, die weiterhin Bestandsschutz genießt. Da liegt es nahe, eine Ersatzbebauung zu fordern.

Die Stadt Speyer musste sich mit den vorgetragenen Privatinteressen planerisch auseinandersetzen. Hierbei wurden nicht „leichtfertig“ weitreichende Baurechte eingeräumt, sondern eine auf die örtliche Situation angestimmte Baukonzeption mit nur zwei Einzelhäusern entwickelt. Dabei wird der Bauträger zum Beispiel im Vergleich zu seinen Nachbarn teilweise sogar schlechter gestellt, indem z.B. hier nur ein Geschoss zulässig ist. Ebenso wird zukünftig nicht das gesamte Grundstück privat genutzt werden können, sondern Teilflächen werden dem öffentlichen Raum (Grün- und Wegefläche) zugeschlagen (ca. 1400 qm). Nur ca. 2100 qm von seinem 3500 qm großen Grundstück sind weiterhin privat nutzbar und davon sind noch über 500 qm als Ausgleichs-Grünflächen verbindlich festgeschrieben.

Mit der Bebauungsplanung wird damit das gesamte Areal, einschließlich der denkmalgeschützten Villa, aufgewertet und ein erheblicher Grünanteil, der nach der Planoffenlage sogar nochmal erhöht wurde (s.o.), dauerhaft durch konkrete Festsetzungen gesichert. Es werden auf die Umgebung abgestimmte gestalterische Vorgaben zur Bebauung und Freiraumgestaltung normiert. Ziel dieser Maßnahmen ist die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes.

Damit wird deutlich, dass sich die vorliegende Planung sehr stark an öffentlichen Interessen orientiert und in der Summe dem Wohl der Allgemeinheit dient. Keinesfalls kann eine Verschlechterung für die Bevölkerung unterstellt werden, da das Grundstück heute vollständig privat und im Wesentlichen unzugänglich ist.

Es sei abschließend auch noch mal darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Fläche nur um einen sehr untergeordneten Teilbereich vom gesamten Geltungsbereich handelt. Hauptgegenstand der Planung und Ziel des gesamten Planverfahrens ist die Realisierung von 300 Wohneinheiten und Herstellung eines Bürgerparks im Zuge der Neuordnung einer Industriebrache. Die Ausrichtung ausschließlich an private Belange lässt sich in der Summe kaum unterstellen. Der Entwurf wird vielmehr allen Anforderungen an eine nachhaltige Planung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, gerecht.

Das Grundstück wurde seinerzeit durch einen Bauträger von einem Privaten in Kenntnis der Festsetzungen des Bebauungsplanes 19 A erworben. Der Kauf, mit dem das Risiko verbunden ist, dass sich an der Grundstücksausnutzung nichts ändern wird, stand jedem offen. Die Stadt Speyer war an diesem Grundstücksgeschäft unbeteiligt. „Persönliche“ Beziehungen des Bauträgers zur Stadt Speyer bestehen nicht.

Grundstücksspekulationen und der Wunsch nach einer wirtschaftlichen Verwertung seines Eigentums sind weder verwerflich noch rechtswidrig.

E) NEUBEBAUUNG STÖRT DAS UMFELD UND BEEINTRÄCHTIGUNG KULTURDENKMAL

Die Ergänzung mit zwei Einfamilienhäusern einschließlich einer Gartenzone kann aus der vorhandenen Umgebung abgeleitet werden. Rechts und links der Hafensstraße sind bereits kleinmaßstäbliche Wohngebäude vorhanden. Die beiden Häuser stellen damit eine logische Ergänzung der Bebauungssituation dar.

Hinsichtlich der Grundfläche erfolgte aktuell auch eine Reduzierung um jeweils 50 qm, so dass diese in der Masse etwas zurückgenommen werden konnten und somit den Anregungen teilweise gefolgt werden kann. Die Höhe von 4.70 m ist jedoch auch weiterhin erforderlich, um einen Sockel ausbilden zu können und Spielraum für eine ansprechende Architekturgestalt zu geben (z.B. hervorgehobene Attikazone). Die moderne Haustechnik (Lüftungsanlagen, Fußbodenheizung) sowie Dämmung und Dachbegrünung erfordern weiterhin einen Puffer. Die Höhe ist auch geboten, um angemessene Gebäudeproportionen gerade gegenüber der stattlichen Villa zu erzielen.

Die zwei Einzelhäuser nehmen darüber hinaus im besonderen Maße Rücksicht auf das vorhandene Kulturdenkmal der ehemaligen Direktorenvilla. Es wurde die genaue Positionierung, Ausrichtung, Kubatur und Dachform vorgegeben, damit der Blick auf die Villa offen gelassen wird und diese entsprechend im Stadtraum wirken kann. Ebenso wurden Vorgaben zur Gartengestaltung, insbesondere zur Grundstückseinfriedung gemacht. Kein anderes Gebäude entlang der Hafensstraße hat vergleichbare strenge gestalterische Vorgaben.

In der Summe ist folglich von einer deutlich wahrnehmbaren Verbesserung für die sensible Umgebung des Kulturdenkmals und der gesamten Freiraumqualität auszugehen. Dies gerade dann, wenn man den Vergleich zum Ist-Zustand (leerstehende Halle und Grundstücksbrache) zieht.

Auch aus diesen Gründen hat die Obere Denkmalpflege keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Im Gegenteil diese kleine Teiländerung des Wettbewerbsplanes wird ausdrücklich mitgetragen.

Nicht nur beim Wettbewerbsverfahren, sondern auch im Rahmen der Bauleitplanung wurde neben der Oberen Denkmalfachbehörde auch das Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz, Mainz beteiligt. Letztere äußerten sich nicht weiter zur Planung.

F) KRITIK AM HW-SCHUTZ UND PROMENADENKONZEPT IM BEREICH DES PRIVATGRUNDSTÜCKS

Bereits im März 2012 wurde vom Stadtrat die Verlegung der Hochwasserschutzlinie „nach vorne“ beschlossen. Intention war die Sicherung der Bestandsgebäude in der Hafensstraße, die es in Zukunft ebenso vor Hochwasser zu schützen gilt. Der Wettbewerb sah dies zwar nicht vor, aber im Sinne einer gerechten Abwägung auch

der privaten Belange wurde dies von der Stadt Speyer als erforderlich angesehen. Dabei wurde auch eine Alternative untersucht, bei der die neue Linie im Bereich der Hafestraße geführt werden könnte und besagtes Grundstück ausgeschlossen werden müsste. Allerdings würden in diesem Fall die Herstellungskosten höher werden aufgrund der größeren Gesamtlänge (Versprung und Wegschwenken vom Rhein). Ebenso wäre der Eingriff in die Hafestraße mit all den dort liegenden Leitungen erheblich und kostenintensiv geworden. Daher wurde diese Variante wieder verworfen.

Ferner beeinträchtigt die Planung nicht unverhältnismäßig die Belange der dortigen Anwohner. Der Ausblick der Bewohner der Hafestraße wird weiterhin (über die Mauer hinweg) möglich sein. Die Zugänglichkeit von deren Grundstücken zum Rhein über die Hafestraße bzw. und den Hafenvillen bleibt erhalten.

Auch gestalterisch wurde die heutige Trassenführung parallel zur Promenade als die bessere Lösung angesehen, die sich gut in die Gesamtumgebung integrieren lässt. Es entsteht eine gerade Linienführung in Verlängerung der bestehenden Hochwasserwand jedoch als eine freigestellte niedrige Mauer, die zum Beispiel zum Sitzen genutzt werden kann. Die Mauer erhält zudem einen landseitigen Grünstreifen (Extensivwiese) als Vorzone zu den privaten Gartenflächen und den weiter hinten geplanten Einzelhäusern. Die Situation wird also wesentlich großzügiger und offener wirken, als im Bereich der Hafenvillen, bei denen die gefühlte „Einengung“ v.a. durch die direkt angrenzenden Bauwerke verursacht wird.

Eine großzügige Promenade wird dann im Anschluss der Bestandsgebäude realisiert werden. In der Gesamtbetrachtung trägt die Planung wesentlich zur Aufwertung der Rheinuferzone bei und es entstehen abwechslungsreiche Wegesituationen. Von einer urbanen, von Gebäuden gefassten Promenade gelangt man über eine halboffene Zone im Bereich der Bestandshäuser in eine offene Parklandschaft.

Deshalb soll an dem Hochwasserschutzkonzept weiter festgehalten werden.

4.2 ANREGUNGEN ZUR GEBÄUDEHÖHE

Die Gebäude insbesondere zur Franz-Kirrmeier-Straße werden als zu hoch angesehen. Sie würden nicht in das Umfeld passen und beeinträchtigen den Blick auf den Dom (UNESCO-Weltkulturerbe) bzw. Dom selbst. Einige befürchten, dass dieser von der anderen Rheinseite nicht mehr sichtbar sei, von bestimmten Perspektiven nur noch die „Spitzen sichtbar“ wären und die Stadtsilhouette insgesamt gestört und vollkommen verändert wird. Gerade für Gäste der Rheinschiffahrt sei der Blick von der Rheinseite wichtig.

Es wird befürchtet, dass der Unesco Weltkulturerbe-Status in Gefahr ist. Es läge ein Verstoß gegen § 5 (2) LBauO vor (Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie benachbarte bauliche Anlagen sowie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten und deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf Kultur- und Naturdenkmäler und auf andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist besondere Rücksicht zu nehmen). ICOMOS wäre zu beteiligen.

Es fehlen darüber hinaus Visualisierungen (insbesondere Blick von Norden von Franz-Kirrmeier-Straße kommend) und plakative Darstellung. Bilder von der Feuerwehrlieferaktion wurden vermisst.

Die zusätzliche Erhöhung der Bauhöhe von 80 cm im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wird deshalb stark kritisiert und abgelehnt. Diese orientiert sich nur an wirtschaftlichen Interessen und hätte schon vorher bekannt sein müssen. Daher wird eine Umplanung gefordert: Es soll eine Orientierung der Bauhöhe an die Umgebung („gemütliche Kleinstadt“) erfolgen. In der Franz-Kirrmeier-Straße sind 2-3 Geschosse üblich. Die Höhe darf nicht die der Hafenvillen übersteigen. Die Neubebauung soll um ein Vollgeschoss auf 4 Stockwerke reduziert werden. Andere fordern die Festschreibung auf das Maß 113,6 uNN weg. der sensiblen Stadtsilhouette.

BESCHLUSSVORSCHLAG

An dem bestehenden Höhenkonzept mit einer 4-geschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss an der Franz-Kirrmeier-Straße wird weiter festgehalten. Jedoch wird die maximal zulässige Höhe im Bereich der IV+D-geschossigen Gebäudeteile von WA 1-5 von 114,40 uNN auf 114,20 uNN (< 18 m) reduziert.

BEGRÜNDUNG

Die aktuelle städtebauliche Planung zur Bebauung des Erlus-Geländes entspricht dem Höhenkonzept des Siegerentwurfs des im Jahr 2010 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zur „Alten Ziegelei“.

Hier war entlang der Franz-Kirrmeier-Straße eine 4 bis 5-geschossige, abgetreppte Bebauung vorgesehen, die sich zum Rhein hin auf bis zu 3 Geschosse abstafft. Entsprechende Visualisierungen von der gegenüber dem Plangebiet liegenden Rheinseite und vom Leinpfad im Norden zeigten, dass der Dom auch weiterhin sichtbar ist.

Die Jury, die sich einstimmig für diesen Entwurf entschieden hatte, führte aus, dass dies der städtebaulichen Situation angemessen ist und die Stadtsilhouette nicht beeinträchtigt wird. Es wurden zudem die gut dimensionierten Teilquartiere hervorgehoben und die respektvolle Haltung der Neubauten gegenüber der Domsilhouette gelobt. Wesentlich in diesem Zusammenhang war, dass dies der einzige Wettbewerbsentwurf ist, der die Bebauung bis zu 45 m von der Rheinkante abrückt um einen Bürgerpark vorzulagern. Damit lassen sich auch die sonst im Umfeld nicht vorhandenen fünf Geschossebenen rechtfertigen. Die Jury setzte sich u.a. zusammen aus Vertretern der Landesdenkmalpflege und des Internationalen Rates für Denkmalpflege (UNESCO Welterbe, ICOMOS). Von beiden Behörden wurde der Entwurf mit dem Höhenkonzept uneingeschränkt mitgetragen.

Im Anschluss an den Wettbewerb gingen die Planer in der ersten Entwurfsphase zunächst von einer maximalen Höhe für die IV+D-geschossigen Gebäudekörper von 113,6 m uNN aus. Auf dieser Basis wurde auch das Bebauungsplanverfahren durch den Stadtrat eingeleitet (12/2011). Bei der weiteren Konkretisierung durch die Architekturbüros ergab sich jedoch eine notwendige Gebäudehöhe von maximal 114,4 m uNN (+ 80 cm). Dies wurde erforderlich aufgrund der Anforderungen der geplanten Passivhausbauweise (z.B. Dämmung, Lüftungsanlage), die durch den Stadtrat gefordert war, und des Wunsches nach Barrierefreiheit im Bereich der Dachterrassen. Durch die Anhebung des Gebäudekörpers wurde und wird die Wohnfläche und damit die wirtschaftliche Ausnutzung nicht erhöht.

Auf dieser Basis wurde 12/2012 der Beschluss gefasst, die Planung der Öffentlichkeit und den Behörden vorzustellen. Hierzu veranstaltete die Stadt Speyer am 14.2.2013 ein Planungsforum, bei dem durch ein Feuerwehrauto mit ausgefahrener Leiter und Korb die Höhe an der nördlichsten Gebäudeecke simuliert wurde. Es bestand die Möglichkeit sich vor Ort oder auch von bestimmten Punkten in der Umgebung die Wirkung anzuschauen. Fotos der Simulation wurden im Internet veröffentlicht und können auch heute noch in der Verwaltung eingesehen werden. Mit den vorliegenden Schnitten, Ansichten, Visualisierungen wurde alles getan, um die Höhe auch für den Laien zu veranschaulichen.

In der Offenlage gingen daraufhin 21 Widerspruchsschreiben zur Höhe ein. Dies war der Anlass, das Architekturkonzept erneut zu überprüfen im Hinblick auf eine Optimierung der Höhe. Ohne die von der Stadt Speyer geforderte Passivhausbauweise und Barrierefreiheit zu verlieren, ist es möglich, die Gebäude wieder um 20 cm zu reduzieren. Damit würde sich eine maximale Höhe von 114,2 uNN ergeben, womit vielen Anregungen zumindest ein kleines Stück gefolgt werden kann. Eine weitergehende Reduzierung ist nicht möglich, da zu viele Zwangspunkte vorliegen (Hochwassersichere Lage der EG-Ebene bei 98 uNN, vermarktungsfähige Geschosshöhen, bautechnische Vorgaben).

114,2 m uNN bedeutet damit eine absolute Höhe von unter 18 m für die Bereiche des IV+D-geschossigen Gebäudekörpers ab der Erschließungsstraße, die parallel zur Franz-Kirrmeier-Straße verläuft. Für das gegenüberliegende Areal des Rheinparks gilt eine maximale Höhe von 111 m uNN. An der Franz-Kirrmeier-Straße (von Hafenvillen bis zum Rheinpark) sind Gesamthöhen / Firsthöhen von 13-15 m jeweils für 4-geschossige Baukörper zulässig. Es wird insgesamt deutlich, dass eine verhältnismäßige Höhenentwicklung in einem städtischen, nicht im historischen Stadtkern liegendem Umfeld vorliegt.

Ausgeschlossen ist weiterhin die Reduzierung um eine ganze Geschossebene, weil damit die wirtschaftliche Basis für die Realisierung des Projektes genommen wird und sich dies im Übrigen nicht mit dem vorhandenen Wettbewerbsergebnis städtebaulich fordern lässt. In diesem wurde die Ausbildung einer 5. Geschossebene zugunsten einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche entlang des Rheins (Bürgerpark) zur Umsetzung empfohlen.

Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Gebäudekante entlang der Franz-Kirrmeier-Straße nicht durchgängig IV+D-geschossig ausgebildet wird. Zur Gliederung und Auflockerung der Hausansichten findet ein regelmäßiger Wechsel mit 4-geschossigen Gebäudeabschnitten / Dachterrassen statt. Kein Gebäude wird durchgängig in einer Höhe von 114,2 m uNN errichtet werden. Die 5. Ebene ist dabei kein Vollgeschoss nach LBauO (Ausnahme: Punkt am zentralen Platz).

Insgesamt bleibt festzustellen, dass der Entwurf - mit der Höhenentwicklung des prämierten Wettbewerbs - als städtebaulich verträglich und dem Ort angemessen angesehen wird. Die Erhöhung um nunmehr nur 60 cm im Vergleich zu früheren Planungen führt weder zu einer Beeinträchtigung der Umgebung noch zu einer Störung der Stadtsilhouette. Hier ist es wesentlich, dass die Bauwerke, im Vergleich zu früheren Entwürfen, deutlich von der Rheinkante abgerückt sind und diese dort von 3 Ebenen auf 5 Ebenen ansteigen.

Der Dom, dies wurde in Visualisierungen nachgewiesen, wird weiterhin von der anderen Rheinseite und auch von Norden kommend (Leinpfad) sichtbar sein. Der Welterbe-Status ist nicht gefährdet. Das Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz, Mainz wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt. Die Obere

Denkmalschutzbehörde hat der Planung zugestimmt. Damit liegt kein Verstoß gegen § 5 LBauO vor.

Selbst wenn es Veränderungen in der Gesamtansicht der Stadt geben wird oder der Blick auf den Dom von bestimmten Standpunkten aus ganz oder teilweise verdeckt sein sollte, so ist dies im Hinblick auf die gesamte städtebauliche Entwicklung, die zu einer Aufwertung einer ehemals industriell genutzten Brache am Rheinufer führt, hinnehmbar. Es besteht kein Rechtsanspruch, dass der Dom aus allen Perspektiven sichtbar sein muss bzw. bestehende Blickbeziehungen beibehalten werden müssen. Bei der ganzen Diskussion darf nicht vergessen werden, dass im Vergleich zum aktuellen Baurecht, wonach großmaßstäbliche Industriegebäude bis 10 m an die Uferkante herangebaut werden konnten, mit der vorliegenden Planung eine dauerhafte gestalterische Aufwertung im Stadtraum erreicht wird.

4.3 ANREGUNGEN ZUR BAULICHEN DICHTEN

Es bestehen generelle Bedenken gegenüber der Dichte der Bebauung. Zudem wird kritisiert, dass das Maß der Bebauung das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Die Überschreitung des in § 17 BauNVO als Obergrenze für die GRZ normierten Wertes von 0,4 wird bemängelt. Dieser darf nur überschritten werden, wenn dies nach BauNVO §17 Abs. 2 begründet ist. Der Verweis auf den städtebaulichen Wettbewerb 2010 sei hierfür keine ausreichende Begründung. Zudem ergäben sich Widersprüche zwischen S.18 und 26 der Begründung. Auch sind in der Begründung für eine Überschreitung der Obergrenze nach BauNVO §17 (2) keine Umstände zu erkennen, welche ausgeglichen sind oder die durch Maßnahmen ausgeglichen werden und durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Es werden nach Ansicht der Einwander eher nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erzeugt, wie die Abgrenzung der Stadt vom Rhein, eine erhöhte Schallbelastung für die umliegenden Bestandsgebäude und eine gravierende Veränderung des Stadtbildes.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die festgesetzte GRZ wird beibehalten.

BEGRÜNDUNG

Ein Überschreiten der in § 17 Abs.1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen von 0,4 ist unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, ein Ausgleich des Überschreitens im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Umwelt und die Verkehrsbedürfnisse sichergestellt ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 variieren die festgesetzten GRZ je nach vorgesehener Grundstücksgröße zwischen 0,45 und 0,52.

Das Wettbewerbsergebnis 2010 wurde als Grundlage der städtebaulichen Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes vom Stadtrat beschlossen. Ebenso die höhere Dichte der Bebauung an der Franz-Kirrmeier-Straße zu Gunsten des öffentlichen Bürgerparks. Die höhere Bebauungsdichte resultiert aus den besonderen städtebaulichen Gründen diesen „Mehrwert“ für die Speyerer Bevölkerung umzusetzen. Hierbei wird den Zielen die Stadt-Fluss-Verbindung an diesem Ort wiederherzustellen, die bestehende Industriebrache zu revitalisieren sowie neuen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in dieser besonderen Lage am Rhein zu schaffen Rechnung getragen.

Die höhere Bebauungsdichte wird unmittelbar durch die großzügige öffentliche Parkanlage zwischen der neuen Bebauung und Rhein (Bürgerpark) ausgeglichen:

- Zum Vergleich: Würde der Park den Gebäuden als private Freifläche zugeordnet, wäre die durchschnittliche GRZ ca. 0,30. D. h. die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO wären mit Abstand eingehalten.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch den hohen Freiflächenanteil und dessen Ausgestaltung vermieden, Landschaftsplan und Umweltbericht belegen dies. Der Landschaftsplan stellt ausführlich den Ausgleich der Eingriffe durch die neue Bebauung dar. Die vorliegende Planung ist gegenüber der zerfallenden Gewerbebrache stadträumlich und ökologisch unumstritten eine Verbesserung am Standort. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung zeigt, dass keine Beeinträchtigung für das Natura 2000 Gebiet vorliegen.
- Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der neuen als auch in der bestehenden Bebauung sind nicht beeinträchtigt, eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist durch den hohen Freiflächenanteil und die Einhaltung der Mindestabstände gemäß LBauO in allen Bereichen gewährleistet.
- Den Bedürfnissen des Verkehrs wurde entsprochen. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert, es ist ausreichend Platz für öffentliche Parkplätze und private Stellplätze vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist ebenso gewährleistet.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

4.4 ANREGUNGEN ZUR STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION / STADTBILD

Die Planung, speziell die Abgeschlossenheit der Bebauung in Riegelform mit langen Fronten führt zu einer negativen Veränderung des Stadtbildes (Stadt und Rhein). Es entsteht eine „gigantische Bausünde“, die leer stehen wird. Die Plattenbauoptik wird kritisiert. Es werden Gebäude mit Satteldach gewünscht. Insgesamt wird das städtebauliche Gesamtkonzept als ungeeignet für den Standort angesehen. Der großstädtische Bebauungsstil beeinträchtigt insgesamt den „Wohlfühlfaktor“ und die Lebensqualität.

BESCHLUSSVORSCHLAG

An dem städtebaulichen Konzept wird grundsätzlich weiter festgehalten. Allerdings wird das nördliche Gebäude in der Kubatur so verändert, dass die Bebauung von Norden kommend langsam ansteigt.

BEGRÜNDUNG

Das Konzept ist Ergebnis des im Jahr 2010 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs. Die Jury hat sich seinerzeit einstimmig für diese Form der Bebauung mit durchlässiger und gleichzeitig verbindender hofartigen Baustruktur entschieden. Das neue Quartier sollte nah an die Franz-Kirrmeier-Straße rücken um dort einen urbanen Straßenraum auszubilden. Die bewusst ausgebildete „starke Kante“ an der Straße lässt allerdings den Blick zum Rhein an verschiedenen Stellen offen. In den Spielgassen und v.a. im Bereich des großzügigen zentralen Platzes in Verlängerung des Ziegelofenweges bestehen deutliche Zäsuren in der Bauzeile. Auflockernd wirkt ebenso der offene und begrünte Bereich um die Villa.

Die Grundprinzipien des Entwurfs sollen auch zukünftig nicht verändert werden. Lediglich an der nördlichen Gebäudekante wird das Städtebaukonzept etwas optimiert, indem der dortige Baukörper nicht mit 5 Geschossebenen beginnt, sondern langsam von 4 auf 5 ansteigt. Damit soll auch ein besseres Einfügen in den Siedlungskörper von Norden kommend erreicht werden. (vgl. Punkt 4.7)

Das neue Quartier soll insgesamt in einer modernen und homogenen Architektursprache errichtet werden und dabei eine gewisse architektonische Eigenständigkeit zeigen. Zeitgemäße Flachdächer im Wechsel mit den Dachterrassen präsentieren ein städtisches Erscheinungsbild. Von einer historisierenden Bebauung mit Satteldächern wurde Abstand genommen, da sich das Gebiet außerhalb des Altstadtbereichs befindet.

Eine Bausünde kann nach all den intensiven Vorplanungen zum Städtebau und zur Architektur nicht erwartet werden. Durch den europaweiten Wettbewerb, das sich anschließende Workshop-Verfahren mit Architekten, Landschaft- und Stadtplanern sowie dem anschließenden Bauleitplanverfahren waren viele Experten in den Prozess involviert, die das Projekt nicht nur positiv beeinflusst haben, sondern auch positiv mittragen.

4.5 ERWEITERUNG DER BAURECHTE FÜR BESTANDSHÄUSER

Um sich zukünftig Planungsoptionen offen zu halten, regt der Eigentümer des südlichsten Baufensters in WA 6 an, das entsprechende Baufenster um 3 - 4 m nach rechts und links zu vergrößern. Außerdem sollen 2 Wohneinheiten und 2 Geschosse zulässig sein.

Im Hinblick auf die zwei großen Baufenster mit seinerzeit 250 qm Grundfläche in WA 7 fordert der Eigentümer des Gebäudes in WA 8 eine Gleichbehandlung und wünscht ebenfalls ein größeres Baufenster (16,00 m*16,00 m).

BESCHLUSSVORSCHLAG

Das südlichste Baufenster in WA 6 wird um jeweils 3,00 m nach Norden und nach Süden erweitert.

Das Baufenster WA 7 erhält wie Baufeld WA 8 eine Grundfläche von 200 m². Es wird hierzu entsprechend nach Osten vergrößert.

BEGRÜNDUNG

Im Zuge der Gleichbehandlung wird den Anregungen der privaten Eigentümer im Plangebiet weitestgehend entsprochen. WA 6 und WA 7 erhalten größere Baufenster. Zu WA 7 ist anzumerken, dass damit nicht nur ein verbreiteter Grundriss nach Osten möglich ist, sondern auch eine Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudekörpers nach Norden ermöglicht wird, da die Fläche des Anbaus überplant werden kann.

Die Höhe der Gebäude und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bleiben in WA 6 wie bereits in dem vorangegangenen Entwurf festgesetzt. Da die vorhandene Infrastruktur der Hafensstraße weiterhin genutzt werden soll und da über einen Fußweg mit Sondergenehmigung zugefahren wird, wird eine höhere Anzahl der Wohneinheiten kritisch gesehen. Ein Ausbau oder eine Erweiterung der alten Systeme ist nicht vorgesehen, zudem soll nicht zusätzlicher Pkw-Verkehr in den Fußgängerbereich gezogen werden.

4.5 KRITIK AM HW-SCHUTZKONZEPT GENERELL

HOCHWASSERSCHUTZKONZEPT DES WETTBEWERBS

- Das Hochwasserschutzkonzept zum Wettbewerb war gestalterisch und städtebaulich besser im Vergleich zu neuem Konzept. Die Umplanung führt auch zu einem Retentionsraumverlust. Die Stadt hätte zudem weniger Kosten zu tragen gehabt, da der Invektor die Tiefgaragen erstellt hätte. Ist die Kostenübernahme, auch der laufenden Kosten generell geklärt?
Generell wird angemerkt, die Eigentümer hätten sich mit der Hochwassergefahr arrangiert und benötigen keinen Schutz.
- Die Hafensstraße 34 hatte bereits eine Hochwassermauer zum Deich gebaut, welche nun überflüssig wird.

GENERELLE KRITIK AM HOCHWASSERSCHUTZ

- Die Bebauung verstößt generell gegen das Ziel Flächen in Uferzonen aus Gründen des Hochwasserschutzes (Retentionsraum) freizuhalten.
- Das gesamte Hochwasserschutzkonzept wird in vielen Punkten als unzureichend kritisiert: „Mobile Hochwasserschutzanlagen sind zu niedrig“, „Schutzstufe eines festen Hochwasserdeichs wird nicht erreicht“, „teilmobile Wand mit Höhe 1,80 stellt ein unkalkulierbares Risiko dar“, „mobile Wand und Integration in die Tiefgarage ist unsicher“, „separate Risikoanalyse erforderlich“, „Konstruktion kann die Wassermassen nicht abhalten“, „besser schön bewachsenen Hochwasserdamm beibehalten als ein unerprobtes System“.
- Darüber hinaus wäre die Bebaubarkeit des Grundstücks Steber beim Erörterungstermin zum Planfeststellungsverfahren zum Hochwasserschutz nicht deutlich gewesen. Daher wäre das Planfeststellungsverfahren ungültig.
- Es wird geäußert, dass das Vorhalten und Lagern der mobilen Elemente ein Problem darstellt. Materielle und personelle Engpässe beim Aufbau werden befürchtet, womit nicht jederzeit und vollumfänglich der Hochwasserschutz gewährleistet werden könnte. Aufbauleistungen kosten Geld - wer zahlt das?

BESCHLUSSVORSCHLAG

An dem Hochwasserschutzkonzept wird weiter festgehalten. Es wird auf den Planfeststellungsbescheid vom 28.03.2013 verwiesen, in dem die Verlegung der Hochwasserschutzlinie sowie die Hochwasserschutzmaßnahmen geprüft und festgestellt wurden.

HOCHWASSERSCHUTZKONZEPT DES WETTBEWERBS

- Der Wettbewerbsentwurf hatte als visionäres Ziel vorgeschlagen, die Hochwasserschutzlinie entlang der östlichen Kante der neugeplanten Quartiere herzustellen und sämtliche Bestandshäuser, mit Ausnahme der Villa, „außen vor“ zu lassen. Die Eigentümer beabsichtigen jedoch nicht die Gebäude aufzugeben, weshalb es, in Abstimmung mit den Eigentümern und auch auf deren Wunsch, erforderlich wurde, die Hochwasserschutzlinie zu verlegen. Dies wurde bereits im März 2012 vom Stadtrat beschlossen. Die Fachplaner untersuchten daher verschiedene Alternativen. Die jetzt gewählte stellt sich als die kostenmäßig günstigste Variante heraus, da v.a. kein Eingriff in die Trasse der Hafensstraße (mit Leitungen, Kanälen etc.) notwendig wird.
Auch gestalterisch wird die heute geplante Trassenführung parallel zur Promenade als eine sehr gute Lösung angesehen, die sich in das Umfeld integrieren lässt. Es entsteht eine gerade Linienführung in Verlängerung der bestehenden Hochwasserwand jedoch als eine freigestellte, niedrige Mauer, die zum Beispiel zum Sitzen genutzt werden kann. Eine großzügige Promenade wird dann im Anschluss an die Bestandsgebäude realisiert werden.
Der Verlust des Retentionsraums durch die Integration der vorhandenen Gebäude kann angesichts der positiven Gesamtbilanz, die die Stadt Speyer vorweisen kann (Retentionsraumgewinn von 380.000 m³, siehe weiter unten) hingenommen werden.
Die Kostentragung für die Herstellung der Hochwasserschutzmaßnahme wird abschließend im städtebaulichen Vertrag geregelt werden, auf den diesbezüglich verwiesen wird. Dies ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung. Beispielsweise soll neben der Herstellung der Hochwasserschutzlinie im Bereich des Erlus-Grundstücks auch eine Halle für die mobilen Hochwasserschutz-Elemente, die dort eingelagert werden, finanziert werden.
- Der Bau der Hochwasserschutzmauer an der Hafensstraße 34 war bis zur Verlegung der Linie im Bereich des Erlus-Geländes notwendig. Der Eigentümer hatte das Grundstück im Wissen dieser Verpflichtung erworben.
Eine Änderung des Hochwasserschutzkonzeptes wird nicht erforderlich.

GENERELLE KRITIK AM HOCHWASSERSCHUTZ

- Der Stadt Speyer steht aufgrund von verschiedenen Deichrückverlegungsmaßnahmen (Kirchengrün, Domgarten) eine positive Retentionsraumbilanz von über 380.000 Kubikmeter zur Verfügung. Dabei wurden sämtliche Städtebaumaßnahmen der vergangenen Jahre, die zu einem Retentionsraumverlust führten, mit einkalkuliert. Diese Bilanz wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens nachgewiesen. Insofern bestehen gegen die Vorverlegung der Deichlinie keine Bedenken. Dies wurde auch durch die SDG-Süd, Obere Wasserbehörde, Neustadt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Verlegung der Hochwasserschutzlinie bestätigt.
- Die Hochwasserschutzplanung stellt generell eine übergeordnete raumbedeutsame Fachplanung dar, für dessen Genehmigung die Obere Wasserbehörde zuständig ist. Dies ist nicht Sache der kommunalen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan übernimmt lediglich festgestellte Hochwasserschutzlinien nachrichtlich (§ 9 Abs. 6 BauGB).
Insofern wird hinsichtlich aller technischen Details (Höhe der Einzelement, Konstruktionsfragen, Schutzaspekte etc.) auf das Planfeststellungsverfahren verwiesen. Hierzu fand eine separate Offenlage statt (15.10. bis 14.11.2012). Eine Abwägung der dort vorgebrachten Anregungen erfolgte im Rahmen des Entscheids. Mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 28.3.2013 wurden die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Projekts geschaffen. Die rechtliche, technische und umwelttechnische Überprüfung der beantragten Planung hat ergeben, dass die vorliegende Hochwasserrückhaltung ihren Zweck erfüllt. Als Fazit wird festgehalten: „Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Durchführung der vorliegenden Maßnahme dringend geboten, um den im öffentlichen Interesse liegenden Schutz der Bevölkerung der Stadt Speyer sowie deren Schutzgüter gegen Beeinträchtigungen infolge von Hochwasser zu bewahren.“
- Das Planfeststellungsverfahren hat dabei ausschließlich die Hochwasserschutzplanung zum Gegenstand. Es ist unabhängig von der Bebaubarkeit von einzelnen Grundstücken zu betrachten. Die Festlegung von Baurechten unterliegt der gemeindlichen Bauleitplanung. Es besteht also eine klare Trennung zwischen Fachplanung und gemeindlicher Bauleitplanung.
- Der Unterhalt der Anlage (außer im Bereich der Tiefgaragen) und auch der Aufbau der mobilen Schutzelemente ist Sache der Stadt. Letztgenannte Elemente sind keine Neuheit für die Stadt. Mobile Einheiten werden bereits im Bereich des Schillerweges verwendet. Durch regelmäßige Sicherheitsübungen soll ein reibungsloser Aufbau im Hochwasserfalle geübt werden.

4.6 ANREGUNGEN ZUR UMLANUNG IM BEREICH WA 5, REDUZIERUNG DER HÖHE

- Die Anwohner machen geltend, dass das Winkelgebäude WA 5 in Bezug auf ihr Wohnhaus entschieden zu hoch sei. Bislang bestehe ein harmonischer Übergang durch das eingegrünte, kaum sichtbare Wohnhaus. Dieses gehe nun in Anbetracht der Höhe der angrenzenden Neubauten unter und kann für die vorge-sehene Bebauung diesen Zweck nicht mehr erfüllen. Auch kann eine von renommierten Architekten geschaffene Fassadengliederung nicht die Höhe des Gebäudes mindern.

Vorgeschlagen wird eine Umplanung, bei der der Rhythmus der Hochpunkte geändert wird. Angeregt wird ein sanfteres Ansteigen der Geschossigkeiten, wobei zum Gebäude Räch hin der drei- bis viergeschossiger Gebäudeteil angeordnet sein soll. Hierzu wurden verschiedene Alternativen vorgelegt, bei denen sich die Wohnfläche nur wenig verringert.

- b. Ferner wird eine erneute Prüfung der Verschattungssituation gewünscht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verschattung der solaren Anlagen nicht als unwesentlich betrachtet wird.
- c. Es wird befürchtet, dass durch die Höhe des angrenzenden Gebäudes sich das Kleinklima an der südlichen Grundstücksgrenze komplett ändert. Durch die Verschattung und den bei Nord- und Nord-Ost-Wind entstehenden Windstau werden eine erhebliche Abkühlung des gesamten Nutzgartens im südlichen Bereich des Grundstückes und eine Beeinträchtigung der dort stehenden Pflanzen befürchtet.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- a. *Den Anregungen wird in Teilbereichen entsprochen. Die Hochpunkte bzw. die letzte Geschossebene des Winkelgebäudes WA 5 werden nach Süden verschoben und die Planzeichnung entsprechend angepasst.*
- b. *Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Verschattung wird als nicht wesentlich eingestuft.*
- c. *Die Bedenken werden nicht geteilt.*

BEGRÜNDUNG

- a. An der nördlichen Gebäudekante des Clusters WA5 wird das Städtebaukonzept insoweit optimiert, als dass der dortige Baukörper nicht mit 5 Geschossebenen beginnt, sondern langsam von 4 auf 5 ansteigt. Die letzte Ebene (VI+D) springt dabei um mindestens 2 m von der Außenkante des Gebäudes zurück. Hierzu werden - wie in der Anregung vorgeschlagen - die Hochpunkte des Clusters verlagert. Der Bereich gegenüber dem Grundstück Räch wird nun vier Geschosse im westlichen Teil und drei Geschosse im östlichen Teil aufweisen.
Damit soll auch ein besseres Einfügen der Neubebauung in den Siedlungskörper von Norden kommend erreicht werden.
- b. Über die Verschattung des Grundstückes wurde bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgewogen. (vgl. Vorlage Vorlagen-Nr.: 0938/2012). Man ist seinerzeit eine Verschattungsstudie angefertigt: Im Frühjahr und Herbst wird sich der Schattenwurf nicht wesentlich auf das Wohngebäude auswirken (nur in den Abendstunden), im Sommer gar nicht. Ende Dezember wird das Gebäude zur Mittagszeit halb und am Abend ganz im Schatten liegen. Insgesamt ist diese Veränderung nicht wesentlich. Im Sinne eines Ausgleichs wurde das benachbarte Baufenster im Vergleich zum Vorgängerplan seinerzeit bereits um 1,30 m nach Süden verschoben. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände sind eingehalten. Das neue Gebäude wird einen Abstand von ca. 20,00 m zum Bestandsgebäude haben. Das Wohnhaus steht ansonsten an drei Seiten frei.
Die Aussage "Diese (die Dachfläche Süd/Ost) wird so gut wie immer mittags-nachmittags voll verschattet." kann somit nicht nachvollzogen werden. Gerade in den sonnenreichen Sommermonaten ist eine Verschattung aufgrund des hohen Sonnenstandes nicht zu erwarten. Ob die vorgenommene Berechnung der Mindererträge für die Solarenergienutzung korrekt ist, ist nicht prüfbar, da die Berechnungsgrundlagen nicht vollständig nachvollziehbar sind.
Zu beachten ist jedoch, dass durch die o.g. Umplanung der fünfgeschossige Gebäudeteil sich um mindestens 2 m nach Süden vom Wohnhaus weg verschieben wird und zudem die maximale Gebäudehöhe um 20 cm reduziert wurde. Damit wird zukünftig deutlich weniger als bisher verschattet werden. Der noch verbleibende Schattenwurf wird damit auch weiterhin als nicht wesentlich eingestuft. Eine erneute Studie ist nicht erforderlich.
Durch diese Verbesserungen ist den privaten Belangen Rechnung getragen worden. Die Anregung der Eigentümer wurde aufgegriffen. Weitere Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes sind nicht erforderlich bzw. nicht gerechtfertigt.
- c. Die Aussage, dass sich das Kleinklima komplett verändert, wird durch den Landschaftsplaner nicht gestützt. Von einer Beeinträchtigung der Obstbäume oder der Vegetation wird nicht ausgegangen. Aber auch diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass sich die Situation durch die Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und das Verschieben des fünfgeschossigen Gebäudeteils verbessern wird. Generell muss im besiedelten Bereich immer mit Veränderungen der Licht- und Schattensituation gerechnet werden. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung eines Status-Quo.

4.7 ANREGUNGEN ZUR AUSGLEICHSFLÄCHE IM KIRCHENGRÜN

Bemängelt wird die Verlagerung der ökologischen Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan 19 A „Im Sterngarten – Teilbebauungsplan - Alter Hafen“ in die Gewanne „Im Kirchengrün“. Es wird ausgeführt, dass dies keinen ökologischen Gewinn bedeutet, da es sich um eine unbebaute Fläche handelt. Der Verlust der Grünfläche soll nicht extern und weit entfernt substituiert werden. Der flächenmäßige Ausgleich im Verhältnis 1:1 wird als nicht ausreichend erachtet. Die Kompensation der betroffenen Ausgleichsflächen wird als zweifelhaft angesehen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

*Den Anregungen wird insofern gefolgt, dass auch zukünftig nördlich der Hafenvillen Ausgleichsflächen festgesetzt werden, die weitestgehend flächen- und qualitätsmäßig denen der bisherigen Ausgleichsflächen (Ö1) entsprechen.
Trotzdem bzw. zusätzlich wird – wie bisher - eine externe Ausgleichsfläche im Kirchengrün im Verhältnis 1:1 zur derzeit festgesetzten Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 19 A „Im Sterngarten – Teilbebauungsplan - Alter Hafen“ ausgewiesen.*

BEGRÜNDUNG

Die im südlichen Bereich des Bebauungsplans liegenden extensiv genutzten Grün - / Brachflächen dienen dem Ausgleich der Bebauung Nr. 19 A „Im Sterngarten – Teilbebauungsplan - Alter Hafen“. Diesbezüglich ist entlang des Rheins als Ausgleichsfläche Ö1 gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB der Erhalt und die Pflege eines 10 – 15 m breiten Grünstreifens festgesetzt. Hier sind die vorhandenen Säume zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Der vorhandene Weg darf nicht verbreitert oder versiegelt werden. Die Säume sind durch partielle Mahd im dreijährigen Rhythmus zu pflegen.
An dieser Flächennormierung kann jedoch nicht vollständig festgehalten werden, da den Grünflächen innerhalb des Baugebiets „Alte Ziegelei“ in Zukunft eine große Bedeutung im Rahmen des Bürgerparks zukommen wird. Ein extensiv bewirtschafteter Gehölzstreifen, der nur alle drei Jahre gemäht werden soll, ist diesbezüglich sowohl was den Unterhalt der geplanten Hochwasserschutzanlage angeht als auch was die Gestaltung und Pflege der Überpromenade angeht, nicht annehmbar. Ebenso sollen neue Baurechte in dem Bereich WA 8 ausgewiesen werden (vgl. hierzu Abwägungspunkt 4.1). Letztendlich werden diese Fläche für die Errichtung der Hochwasserschutzanlage benötigt. Ein Eingriff in die Ausgleichsfläche ist unvermeidbar und der Erhalt somit nicht möglich.
Den Anregungen der Bürger entsprechend, eine Kompensation für den Verlust der Ö1-Fläche im Plangebiet selbst vorzunehmen, ist im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf zukünftig vorgesehen, auf nahezu gleicher Fläche wie im Bebauungsplan „Alter Hafen“ wieder Ausgleichsflächen festzusetzen, um diese ökologische Wertigkeit für die Zukunft zu erhalten. Davon betroffen sind die Geh- und Fahrtrasse zum Aufbau mobiler Hochwasserschutzzelemente im Hochwasserfall, die öffentliche Grünfläche („Spitze“) und der Saum wasserseits der Promenade. Damit wird sich die grünbezogene Nutzung des Areals nicht wesentlich ändern. Festgesetzt wird für diese Bereiche zukünftig eine extensiv zu bewirtschaftende Wiesenfläche mit zweimaliger Mahd pro Jahr (siehe 4.1). Diese Ausgleichsbereiche entsprechen weitestgehend flächen- und qualitätsmäßig denen der bisherigen Ausgleichsflächen (Ö1).
Aufgrund der Forderung, die Ö1 Fläche nicht nur flächenmäßig 1:1 auszugleichen, sondern sozusagen mehrfach, und auch aufgrund der Tatsache, dass die ursprüngliche Fläche nicht vollständig beibehalten werden kann, wird trotzdem die externe Ausgleichsfläche im Kirchengrün (weiterhin) im Verhältnis 1:1 zur derzeit festgesetzten Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 19 A „Im Sterngarten – Teilbebauungsplan - Alter Hafen“ ausgewiesen.
Die Möglichkeit der Baugebiets-externen Kompensation findet auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB statt, wonach der erforderliche Ausgleich durch Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen realisiert werden kann. Da sich über die bisher vorgesehenen ökologischen Maßnahmen im Plangebiet selbst keine weiteren Möglichkeiten zum Ausgleich bieten und auch die nähere Umgebung bereits vollständig überplant ist, soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.
Hierzu soll eine Fläche des Gewanns „Im Kirchengrün“ herangezogen werden. Das „Kirchengrün“ ist als Retentionsfläche mit Hochwasserschutzfunktion und Auenlebensraum mit Stromtalwiesen und Gehölzbeständen reaktiviert worden. Der Deich südlich der Autobahnbrücke wurde hierzu auf die Trasse der Kreisstraße 2 verlagert. Entwicklungsziel ist gemäß Flächennutzungsplan die Entwicklung von Stromtalwiesen.
Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme würde sich im gleichen Naturraum wie der Eingriff befinden; in diesem Naturraum (Aue) entspricht die Entwicklung von Extensiv Grünland dem Leitbild der Landschaftsentwicklung gemäß FNP 2020 (siehe gebietsbezogenes Ziel Nr. 5 zum FNP 2020).
Die Umwandlung der derzeit intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in Extensivgrünland stellt einen multifunktionalen Ausgleich dar. Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt eine Aufwertung der Bodenfunktionen, womit eine Kompensation der Beeinträchtigungen des Bodens erfolgt. Zudem werden wertvolle Biotop- und Habitatfunktionen entwickelt, die einen Ersatz für den Verlust von Wiesen- und Gehölzflächen darstellen, so dass der Verlust insgesamt be-

trachtet zwar nicht gleichartig, jedoch gleichwertig im Verhältnis 1:1 ausgeglichen wird. Ein höheres Verhältnis lässt sich hier nicht rechtfertigen. Die Maßnahme ist mit den Fachgutachtern und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Insgesamt kann damit ein deutlich verbessertes und schlussiges Grün- und Ausgleichskonzept umgesetzt werden.

4.8 RODUNG DER AUSGLEICHSFÄCHE STERNGARTEN

Kritisiert wird die Rodung der Bebauungsplan Nr. 19 A „Im Sterngarten – Teilbebauungsplan - Alter Hafen“ festgesetzten Ausgleichsfläche. Die Rodung erfolgte im Vorgriff auf Bebauungsplan und Planfeststellung, nur um Häuser zu realisieren. Es handele sich hier um eine „unzulässige Vorwegbindung der Gemeinde“. Die Rodung der Ausgleichsfläche war rechtswidrig, die Planfeststellung war noch nicht abgeschlossen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Anregung ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren. Es handelt sich bei den Ausführungen lediglich um eine Information. Eine Beschlussfassung ist nicht nötig.

BEGRÜNDUNG

Im Bebauungsplan „Alter Hafen“ wurde auf dem Privat-Grundstück eines Speyerer Bauträgers ein Streifen vor dem Haus als zu erhaltende Sträucher / sonstige Bepflanzungen sowie als Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier befanden sich Sträucher, ein verkrüppelter Ahorn, Brombeergestrüpp und Ruderalflächen. Ebenso war ein Baum (Spitzahorn) zum Erhalt festgesetzt ist. Das gesamte hintere Grundstück ist nicht von derartigen Festsetzungen betroffen.

Die Rodung des Streifens wurde mit der Stadtverwaltung abgestimmt, die vor dem Hintergrund des – mittlerweile abgeschlossenen - Planfeststellungsverfahrens und dem weit fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahren der Maßnahme mit folgender Begründung zugestimmt hatte:

Die Rodung der Fläche (durchzuführen bis 1. März) ist im Vorgriff auf das Planfeststellungsverfahren für die Verlegung der Hochwasserschutzlinie erforderlich gewesen. Die Hochwasserschutzlinie muss - auch schon während der Bauphase - im Zusammenhang mit der Erlus-Bebauung in Richtung Rhein verlegt werden, weil der jetzige Deich stückweise entfernt werden wird und für diesen ein Ersatz zu schaffen ist. Dies ist unabdingbar für die Hochwassersicherheit der Stadt Speyer. Der Bau- und Planungsausschuss und der Stadtrat hatten der Verlegung der Hochwasserschutzlinie bereits im März 2012 zugestimmt.

Die „Landschaftsstrukturen“ und auch der Spitzahorn besitzen keinen außergewöhnlichen ökologischen Wert, so dass eine mindestens ½ jährige Verzögerung der Baumaßnahme Erlus nur aufgrund dieser Grünflächen keinesfalls zu rechtfertigen gewesen wäre.

Ebenso war die Entfernung der Grünstrukturen durch den aktuellen Bebauungsplanentwurf „Alte Ziegelei“ planerisch vorbereitet, abgestimmt und gutachterlich geprüft worden. Die Fachgutachter haben bestätigt, dass ein ökologischer Ersatz für die entfernten Grünstrukturen an anderer Stelle möglich ist. Insgesamt wird u.a. eine externe Ausgleichsfläche im Kirchengrün realisiert, ca. 200 neue Bäume auf dem Erlus-Gelände und eine Ausgleichsfläche auf den besagten Grundstücken festgesetzt, die flächenmäßig und von der ökologischen Qualität her, womit der Eingriff grundsätzlich als ausgeglichen angesehen werden kann. Da die Bäume und Sträucher auch nicht als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen sind, stellte die Rodung keinen Verstoß gegen das Naturschutzgesetz dar. Artenschutzbelange sprachen auch nicht gegen die Rodung. Dies hatte eine Begehung durch Fachgutachter und Verwaltung ergeben. Es wurde festgestellt, dass eine Fällung / Rodung im Zeitraum 1. November bis Ende Februar keine Verbotstatbestände nach §44 ff BNatSchG erfüllt.

Insgesamt rechtfertigt die Gewährleistung der Hochwassersicherheit für Speyer dieses Vorgehen. Für den hinteren Grundstücksteil gibt es keine bindenden Grünfestsetzungen im Bebauungsplan. Vergleich auch Ausführungen zum Abwägungspunkt 4.1 und 4.8.

4.9 ANREGUNGEN ZUR ARCHITEKTURQUALITÄT

Einige der Bürger äußerten sich skeptisch im Hinblick auf die Architektur und die Qualität der zu verwendenden Materialien.

Es werden insbesondere die Vorgaben Klinker, Sichtbeton und keine intensive Farbgebung abgelehnt. Hierdurch würde ein massiver, grauer und ghettohafter Eindruck verstärkt. Es wird angeregt sich am Beispiel der gelungenen Farbgebung der Hafenvillen und der neuen Domus-Bebauung zu orientieren.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Vorschläge zu den Materialien werden beibehalten.

BEGRÜNDUNG

Das neue Baugebiet am Rhein wurde bereits im Wettbewerbsentwurf als urbanes Wohnquartier entwickelt mit einem besonderen Bezug zur Lage am Rhein und zur Geschichte des Ortes. Wesentliches Ziel des Konzeptes ist es, diese besonderen Bezüge zum Ort sichtbar und erlebbar zu machen. Dies spiegelt sich in der Architektur auch in der Wahl der Materialien, hier vor allem dem Klinker (Ziegel) wieder.

Die Bauflucht an der Franz-Kirrmeier-Straße ist regelmäßig gegliedert durch die Bildung von fünf nahezu gleich breiten Quartieren. Das Gesamtkonzept unterstützt hier das Material Ziegel, welches in Kombination mit Putz- und Sichtbeton verwendet werden kann.

Für die Hochbauplanung wurden namenhafte Architekturbüros beauftragt, um in Zusammenarbeit die Gestaltssprache der Fassaden entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts noch weiter zu entwickeln und eine Vielfältigkeit zu erzielen. Somit werden die einzelnen Carrées von unterschiedlichen Architekten entwickelt, womit eine abwechslungsreiche Architektursprache geschaffen wird.

Die Fassaden der einzelnen Gebäudecluster weisen innerhalb des Gesamtkonzeptes eine hohe architektonische Eigenständigkeit und Lebendigkeit auf. Durch das Spiel mit Fenstern, Balkonen, Einschnitten und Verschattungselementen wird eine abwechslungsreiche Architektur erzielt. Von einem massiven, grauen und ghettohaften Eindruck kann nicht gesprochen werden.

5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 ABS. 2 BAUGB

5.1 ANREGUNGEN ZUM UMGANG MIT DEN GRUNDSTÜCKEN 4371/34 UND 4371/55

FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 05.03.2013

Der Beirat für Naturschutz kritisiert, dass auf einer rechtsgültigen Ausgleichsfläche auf den o.g. Flurstücken die Bäume und Sträucher gerodet worden sind. Die Verwaltung wird gebeten zu klären, ob es eine Befreiung zum gültigen Bebauungsplan gegeben habe. Der Beirat ist mit der Vorgehensweise nicht einverstanden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es handelt sich hier lediglich um eine Information. Eine Beschlussfassung ist nicht nötig.

BEGRÜNDUNG

Es wird auf die Abwägungspunkte 4.1 und 4.9 verwiesen. Eine Befreiung nach dem BauGB kann nur für Vorhaben erteilt werden, die die „Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen“ (mit dem Boden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen) zum Inhalt haben. Für sonstige, nicht bauliche Vorhaben (außer Aufschüttungen, Ablagerungen) gelangen die §§ 30 ff BauGB (und damit auch § 31 BauGB für Befreiungen) nicht zur Anwendung. Dies ergibt sich aus § 29 (1) BauGB. Damit ist für die Abholzung des Baumes und der Gehölzstrukturen kein Antrag auf Befreiung erforderlich gewesen. Trotzdem wurde das Vorgehen mit der Stadtverwaltung Speyer abgestimmt. Es liegen keine Verstöße gegen das Naturschutzgesetz vor. Die Rodung erfolgt im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren und Planfeststellungsverfahren, bei denen von der Entfernung des Spitzahorns und der Ruderalfläche ausgegangen wird. Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit für Speyer rechtfertigt dieses Vorgehen.

5.2 ANREGUNGEN ZUM LANDSCHAFTSPLAN

FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 05.03.2013

a. Der Beirat für Naturschutz fordert, die Liste der zu pflanzenden Sträucher und Bäume zu überarbeiten und heimische Gewächse zu verwenden, die auch einmal ein Hochwasser überstehen können.

Öffentliche Grün- und Spielflächen

Schreiben vom 11.03.2013

- b. Die Abteilung Grün- und Spielflächen macht auf Folgendes aufmerksam: Im Bereich Ziegelofenweg / Franz-Kirmeierstraße steht eine große Platane. Im Zuge der Diskussionen wurde in einer Bürgerversammlung der Wunsch nach Erhalt dieses Baumes geäußert. Auch wenn der Erhalt technisch schwierig werden wird, sollte dann zumindest eine verpflichtete Ersatzpflanzung in diesem Bereich vorgesehen werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- a. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Liste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird beibehalten.*
b. *Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass nach Möglichkeit im Zuge der Ausbauplanung eine Ersatzpflanzung im Kreuzungsbereich vorgenommen wird.*

BEGRÜNDUNG

- a. Im Entwurf für das Erlus-Gelände wurde besonders Wert auf die Auswahl der Baumarten gelegt. So handelt es sich bei 50% der ausgewählten Gehölze um einheimische bzw. ökologisch wertvolle Gehölze, die standortgerecht sind. Die restlichen Gehölze wurden aus gestalterischen Gründen als Ergänzung vorgenannter Arten ausgewählt. Es handelt sich um Arten, die Besonderheiten in Wuchs oder Blattfärbung aufweisen oder durch ihren stattlichen Wuchs der Ausstattung des Parks mit besonders raumwirksamen Gehölzen dienen. Dass über die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen hinaus in diesem Baugebiet auch gestalterische Fragen bei der Baumartenauswahl einfließen, steht nicht im Widerspruch zu naturschutzfachlichen Zielen. Die Grundzüge des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes sollten sich sowohl in der Gebäudeanordnung als auch in der Gestaltung der Grünanlagen widerspiegeln. Die im hochwassergefährdeten Bereich vorgesehenen Gehölze wurden insbesondere für diesen Standort ausgesucht. Sie sind gegenüber Hochwasser resistent und vertragen Überschwemmungen von 2 bis 3 Wochen. Die Gehölze von der Baumliste, die nicht hochwassergeeignet sind, werden nur landseits der Hochwasserschutzlinie geplant. Diese Bedenken wurden außerdem bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen und abschließend abgewogen (vgl. Vorlage 0938/2012).
- b. Der zum Erhalt vorgeschlagene Baum befindet sich im Ausbaubereich der Kreuzung Franz-Kirmeier-Straße / Ziegelofenweg. Selbst bei Schutzmaßnahmen würde der Wurzelraum des Baumes im Zuge der Straßenbaumaßnahme soweit geschädigt werden, dass ein Erhalt nicht möglich ist. Ein verpflichtender Baumerhalt würde dazu führen, dass der Kreuzungsbereich nicht ertüchtigt werden kann. Dies steht in keinem Verhältnis zueinander. Daher kann der Baum gefällt werden. Um die Straßenraumbegrünung auch weiterhin zu gewährleisten, soll nach Möglichkeit eine Ersatzpflanzung im Zuge der Ausbauplanung nördlich der Kreuzung vorgenommen werden. Generell wird der ehemalige Wall entlang der Franz-Kirmeier-Straße intensiv begrünt, so dass der Verlust des Baumes auch gestalterisch hinnehmbar ist.

5.3 ANREGUNGEN ZUR EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Landesbetrieb Mobilität, Speyer

Schreiben vom 13.03.2013

- a. Durch den Landesbetrieb Mobilität wird auf Folgendes hingewiesen: Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen soll auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 5177/38 unmittelbar südlich der A 61 erfolgen. Dieses Grundstück wird jedoch für den 6-streifigen Ausbau der A 61 teilweise vorübergehend in Anspruch genommen. Nachdem hier eine Veränderungssperre besteht und keine wertsteigernden Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, ist daher die entsprechende Fläche in Abstimmung mit dem LBM Projektmanagement Neubau Dahn-Bad Bergzabern (Ansprechpartner Herr Deutsch / Herr Vogl) freizuhalten und die weitere Verfahrensweise festzulegen. Gleichzeitig kann geklärt werden, ob die nun benötigte Fläche die von der Veränderungssperre betroffenen Gebiete berührt.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt

Schreiben vom 18.03.2013

- b. Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass die Maßnahme im Kirchengrün in der Weise durchzuführen ist, dass die noch verbleibende landwirtschaftlich nutzbare Fläche zusammenhängend sowie mit ausreichender Schlaglänge bewirtschaftet werden kann.

FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 05.03.2013

- c. Der Beirat für Naturschutz macht geltend, dass die ins Kirchengrün zu verlegenden Ausgleichsfläche mindestens im Verhältnis 1:2, wenn nicht sogar 1:3 ausgeglichen werden müsse.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- a. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die für die Baumaßnahme benötigte Fläche tangiert jedoch die geplante Ausgleichsmaßnahme nicht.*
b. *Der Anregung wird gefolgt. Es soll eine zusammenhängende landwirtschaftlich nutzbare Fläche verbleiben.*
c. *Der Anregung wird in Teilbereichen gefolgt. Die Fläche wird in Kombination mit den festzusetzenden extensiven Grünflächen im Plangebiet selbst wie vorgesehen im Verhältnis 1:1 verlagert.*

BEGRÜNDUNG

- a. Die vom Landesbetrieb für Mobilität genannt Fläche von 121 m² befindet sich im Osten des Kirchengrün unmittelbar neben der Straße. Die Fläche, auf welche die Stadt Speyer hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen zurückgreift, liegt ganz im Süden der Gewanne Kirchengrün. Sie grenzt nicht, wie durch den Landesbetrieb Mobilität angenommen, an die A 61 an. Ein Konflikt mit der Erweiterung ist nicht zu erwarten. Auch in den Unterlagen zur Planfeststellung zum Ausbau der A 61 ist nicht erkennen, dass diese Fläche benötigt würde.
- b. In enger Abstimmung mit dem Pächter werden seit Jahren im Kirchengrün die Ausgleichsmaßnahmen Zug um Zug umgesetzt. Die endgültige Festlegung der Fläche erfolgt dabei vor Ort. Hierbei entsteht eine zusammenhängende Ausgleichsfläche. Auch auf den Erhalt einer zusammenhängenden Fläche für die Landwirtschaft wird geachtet.
- c. Die Fläche wird wie vorgesehen im Verhältnis 1:1 verlagert. Allerdings werden nun auch im Plangebiet zusätzlich extensiv zu bewirtschaftende Ausgleichsflächen festgesetzt. (vgl. 3.1)

5.4 ANREGUNGEN ZU DEN GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Öffentliche Grün- und Spielflächen

Schreiben vom 11.03.2013

Die Abteilung Grün und Freiflächen führt aus, dass im ursprünglichen Konzept die Bestückung der Spielgassen mit Spiel- und Bewegungsgeräten vorgesehen war. Stattdessen sind nun in den Höfen zwar Spielflächen für Kleinkinder geplant, aber wohl nicht für größere Kinder. Es wird durch die Abteilung Grün- und Freiflächen darauf hingewiesen, dass im Bereich des Uferparks symbolhaft ein Spielplatz ausgewiesen ist.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Anstelle der fünf kleinen Spielplätze soll ein zentraler Spielplatz im Bürgerpark errichtet werden. Ein entsprechendes Planzeichen ist bereits im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthalten. Eine Anpassung wird nicht nötig.

BEGRÜNDUNG

Die Spielgeräte in den Gassen mussten aus Gründen des Brandschutzes entfallen. In einem Gespräch mit der Brandschutzdienststelle wurde vereinbart, dass es einen „Feldversuch“ mit der Feuerwehr geben wird. Ggf. könnten Spielgeräte und Bänke nachträglich vorgesehen werden, wenn vor Ort deutlich wird, dass die entsprechenden Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht beeinträchtigt werden und jede Wohnung anleiterbar ist. Da die Spielgeräte in den Gassen nun vorerst entfallen mussten, wurden die nach Bauordnungsrecht nötigen Kleinkinderspielplätze zunächst in den Innenhöfen vorgesehen. Es soll nun jedoch aus Gründen der verbesserten Kommunikations- und Gestaltungsmöglichkeiten von der Alternative Gebrauch gemacht werden, anstatt der fünf kleinen privaten Kleinkinderspielplätze einen zentralen großen öffentlichen Spielplatz für verschiedene Altersgruppen für das ganze Gebiet im Bürgerpark zu errichten.

5.5 ANREGUNGEN DES BEHINDERTENBEAUFTRAGEN DER STADT SPEYER

Behindertenbeauftragter der Stadt Speyer

Schreiben vom 20.03.2013

Von Seiten des Behindertenbeauftragten der Stadt Speyer werden folgende Anregungen vorgetragen:

- a. Die Gehwege sind mit dem Blindenleitsystem zu versehen (Pkt 4.20 DIN 180040 in Verb. mit DIN 32984 Bodenindikatoren im öffentlichen Raum).

- b. Um eine selbstständige Orientierung im Straßenverkehr zu ermöglichen, sind bauliche Besonderheiten erforderlich. So benötigen blinde Menschen ein ertastbares System, mit dessen Hilfe sie sich orientieren und sich eine räumliche Vorstellung ihrer Umgebung machen können, d.h. Kontrastreich.
- c. Da Sehbehinderung oft mit partieller oder totaler Farbenblindheit einhergeht, kommt es hierbei nicht auf bloße Farbunterschiede, sondern auf möglichst gute Hell-Dunkel-Kontraste der gewählten Farben an. Treppen, Wegränder, Hinweisschilder, Bänke usw. sollten sich von ihrer Umgebung durch einen geeigneten Farb- und Hell-Dunkel-Kontrast abheben (kein „Ton in Ton“, aber auch nicht nur Schwarz auf Gelb, Weiß auf Schwarz.)
- d. Taktile Leitlinien: Blinde Menschen orientieren sich insbesondere in unbekannter Umgebung mit ihrem Blindenstock gern an taktilen Leitlinien (Orientierungshilfen) rechts und links des Wegs. In Parkanlagen können diese die Abschlusskanten der Rasenflächen sein und auf Lehrpfaden sind auch Holzbalken, Erdaufschüttungen oder niedrige, dichte Hecken denkbar.
- e. Aufmerksamkeitsfeld: Befindet sich auf dem Weg ein Hindernis oder ein Ausstattungselement (Treppe, Bank, Informationstafel), sollte unmittelbar davor ein sowohl taktil als auch optisch kontrastierend von umgebendem Bodenbelag deutlich unterscheidbares „Aufmerksamkeitsfeld“ in den Boden eingelassen sein bzw. eine Leit-/Orientierungshilfe um das Hindernis herum führen. Zur Ankündigung eines Hindernisses reicht ein gut tastbarer Wechsel des Bodenbelages bzw. Untergrundes (von Sand zu Stein oder Holz) aus, der gleichzeitig auch kontrastreich gestaltet werden sollte.
- f. Für die Gehwege ist ein Belag nach DIN 18040 zu verwenden, Bewegungsfläche sollte eingehalten werden, Absätze sind zu vermeiden bzw. mit einer Rampe zu ergänzen. Die vorgesehene Ampelanlage ist auf die Bedürfnisse blinder Menschen einzurichten.
- g. Der geplante Spielplatz sollte barrierefrei (für behinderte Menschen und Senioren mit Rollator, Rollstuhl) erreichbar sein, zumindest ein Spielgerät muss für behinderte Kinder nutzbar sein. Barrierefreiheit bedeutet, dass Spielplätze uneingeschränkt von einer evtl. Behinderung genutzt werden können, d.h. von Personen mit Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen genauso wie von älteren, seh- und gehbehinderten, gehörgeschädigten oder gehörlosen, groß – oder kleinwüchsigen Menschen. Im Vordergrund bei der Gestaltung öffentlicher Spielbereiche soll der integrative Ansatz stehen. Der barrierefreie Spielplatz soll durch seine Gestaltung ermöglichen, dass er von allen nichtbehinderten Menschen gleich gut genutzt werden kann. (DIN 33942)

BESCHLUSSVORSCHLAG

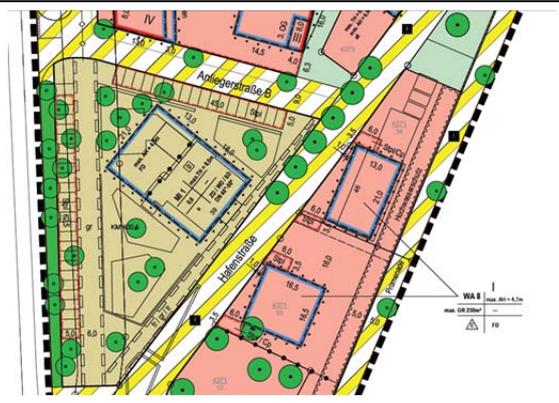
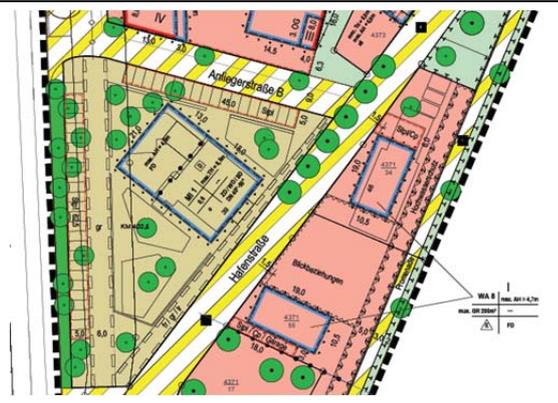
Eine Berücksichtigung der Anregungen innerhalb des Bebauungsplans als Festsetzungen ist nicht möglich. Hierfür beinhalten die Gesetzesgrundlagen nicht das geeignete Instrumentarium. Es handelt sich bei den gemachten Ausführungen um Belange der Ausführungsplanung. Der Verweis auf die entsprechenden DIN-Normen wird in die Hinweise zum Bebauungsplan und in den städtebaulichen Vertrag integriert.

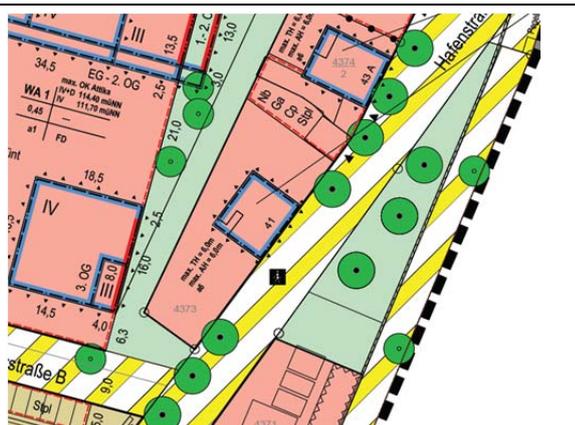
BEGRÜNDUNG

Diese Vorgaben können nach BauGB, BauNVO und LBaO nicht berücksichtigt werden und sind daher nicht bebauungsplanrelevant. Der Verweis auf die entsprechenden DIN-Normen wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen, da sie für die Planenden und Bauausführenden Informationsgehalt besitzen. Der Verweis auf die DIN-Normen soll außerdem in den städtebaulichen Vertrag integriert werden. Zusätzlich wurde die Stellungnahme an die planenden Abteilungen und Büros weitergeleitet.

6. ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN NACH DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB SOWIE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHEN BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

FESTSETZUNG 1. OFFENLAGE	FESTSETZUNG 2. OFFENLAGE
Reduzierung der maximalen Höhe der IV+D-geschossigen Baukörper	
Die maximale Höhe der Cluster WA 1 bis WA 5 betrug 114,40 m üNN.	Die maximale Höhe der Cluster WA 1 bis WA 5 wird von 114,40 m üNN auf 114,20 m üNN reduziert. <i>Siehe Planzeichnung, jeweils Nutzungsschablone</i> <i>Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 2</i>
Modifizierung der Geschossigkeit des nördlichen Clusters WA 5	
	
An der nördlichen Seite der Winkelgebäude waren zum Nachbarn 5 Geschossebenen (IV+D) vorgesehen.	Die überbaubare Fläche im Bereich „IV+D“ in WA 5 wird nach Süden verschoben. Damit wird die letzte Geschossebene des nördlichen Clusters WA 5 von der Seite, die an ein Privatgrundstück angrenzt, um mindestens 2 m abgerückt. Es darf für das IV+D Geschoss eine Grundfläche von 600 m ² in Anspruch genommen werden. <i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 5</i> <i>Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 4</i>

FESTSETZUNG 1. OFFENLAGE	FESTSETZUNG 2. OFFENLAGE
Überplanung der Grundstücke 4371/34 und 4371/55 (WA 8, Speyer Bauträger)	
	
Die Grundfläche für die beiden Einzelhäuser betrug jeweils 250 m ² .	Die Grundflächen der zwei Einfamilienhäuser werden jeweils von 250 m ² auf 200 m ² reduziert. <i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 8, Nutzungsschablone</i> <i>Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 2</i>
Der Abstand zwischen den Baufenstern beträgt ca. 15 m.	Die Baufenster werden jeweils nach Norden und bzw. Süden verschoben, und so auf dem Grundstück angeordnet, dass zwischen den Gebäuden die Sichtachse zur Villa frei bleibt (Abstand mehr als 25 m). <i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 8, Lage der Baufenster</i>
Es wurden Flächen für Stellplätze zwischen den Baufenstern festgesetzt.	Die Stellplätze, Garagen und Carports werden ebenfalls nach Norden und nach Süden aus der Sichtachse hinaus verlegt. <i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 8, Lage der Umgrenzung für Stellplätze, Garagen und Carports</i>
Regelungen zur Bepflanzung des Bereichs zwischen den Gebäuden wurden nicht getroffen.	Im Bereich zwischen den Gebäuden wird eine Fläche zur Freihaltung (Blickbeziehung) festgesetzt. Hier soll zukünftig keine höhere Bepflanzung stattfinden (max. 1,60 m). <i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 8, von Bebauung freizuhaltende Fläche zwischen den Baufenstern</i> <i>Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 7</i>
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen waren als Mauer aus Klinker oder als Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen durfte das Maß von 1,60 m nicht überschreiten. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen waren mit Laubbaumhecken in einer Höhe von mindestens 2,0 m einzufrieden. Die nördlichen Grundstücksgrenzen waren mit Laubbaumhecken in einer Höhe von 2,0 m einzufrieden.	Einfriedungen dürfen zur Hafestraße eine Höhe von 80 cm haben und zu den anderen Grundstücksgrenzen maximal 1,60. Zulässig sind nur Hecken mit eingelegttem Maschendrahtzaun. <i>Siehe textliche Festsetzungen, Teil B, Nr. 2.3</i>
Solaranlagen waren für die Baufenster in WA 8 nicht zulässig.	In WA 8 sind Solaranlagen zulässig, wenn sie flächenbündig mit dem Dach ausgeführt werden und maximal 50 m ² pro Gebäude nicht überschreiten. <i>Siehe textliche Festsetzungen, Teil B, Nr. 1.3</i>
Die Flächen im rückwärtigen Bereich der mobilen Hochwasserschutzanlagen waren in einer Breite von 5,0 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken freizuhalten.	Die Verpflichtung zur Freihaltung der Flächen bleibt bestehen. Zusätzlich wird auf dem fünf Meter breiten Pflegestreifen für den Hochwasserschutz eine Ausgleichs- bzw. Grünfläche festgesetzt (extensiv zu pflegender Wiese mit Mahd 2 x jährlich). <i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 8, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> <i>Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 13.2</i>
Festgesetzt war am Ende der Hafestraße (Spitze) eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park. Der Promenadenweg hatte eine Breite von 5,00 m.	Die Fläche am Ende der Hafestraße („Spitze“) und der wasserseitige Promenaden-saum wird als ökologische Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Extensivwiese) in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Promenadenweg wird in diesem Teilbereich auf 3,00 m reduziert. Ferner sind auf der Fläche der Grundstücke zusätzlich zwei Bäume zur Anpflanzung vorgesehen. <i>Siehe Planzeichnung östlich des Bereichs WA 8, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Promenade und Pflanzgebote für Bäume</i> <i>Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 13.2</i>

FESTSETZUNG 1. OFFENLAGE	FESTSETZUNG 2. OFFENLAGE
<p>Baufenster Private (WA 6 und WA 7)</p>  <p>Bislang erfolgte die Festsetzung eines Baufensters, welches sich eng am baulichen Bestand orientierte. Es war eine GRZ von 0,4 festgesetzt.</p>	 <p>Das Baufenster WA 7 erhält wie WA 8 eine Grundfläche von 200 m². Es wird hierzu entsprechend nach Osten vergrößert.</p> <p><i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 7, Lage Baufenster und Nutzungsschablone</i></p> <p><i>Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 2</i></p>
<p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen war eine Einfriedung als Mauer aus Klinker oder als Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen durfte das Maß von 1,60 m nicht überschreiten. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen waren mit Laubbaumhecken in einer Höhe von mindestens 2,0 m einzufrieden. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen waren Hecken oder Hecken mit eingelegtem Maschendraht zu bevorzugen.</p>	<p>Einfriedungen dürfen zur Hafensstraße eine Höhe von 80 cm haben und zu den anderen Grundstücksgrenzen maximal 1,60. Zulässig sind nur Hecken mit eingelegtem Maschendrahtzaun.</p> <p><i>Siehe textliche Textfestsetzungen, Teil B, Nr. 2.3</i></p>
 <p>Festgesetzt war ein Baufenster, welches sich eng am baulichen Bestand orientierte.</p>	 <p>Das südlichste Baufenster in WA 6 wird entsprechend der Anregung des Eigentümers vergrößert (3 m nach Süden und nach Norden).</p> <p><i>Siehe Planzeichnung südlicher Bereich WA 6, Lage Baufenster</i></p>

7. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 4A ABS. 3 BAUGB)

7.1 ANREGUNGEN ZUR GEBÄUDEHÖHE ENTLANG DER FRANZ-KIRRMEIER-STRASSE

Es wird vorgebracht, die Gebäudehöhe sei zu hoch. Die geplanten Neubauten auf dem Erlus-Gelände seien an der Franz-Kirrmeier-Straße deutlich höher als die gegenüber und dahinter liegenden, bereits bestehenden Gebäude. Von einer terrassenartigen Bauweise zum Rhein hin könne nicht die Rede sein. Die geplante Gebäudehöhe führe, wie schon die Hafenvillen, zu einer weiteren unwiderruflichen Verschandelung des historischen Stadtbildes.

BESCHLUSSVORSCHLAG

An dem bestehenden Höhenkonzept mit einer 4-geschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss an der Franz-Kirrmeier-Straße wird auch nach erneuter Prüfung weiter festgehalten.

BEGRÜNDUNG

Vor der zweiten Offenlage wurde die maximale Gebäudehöhe um 20 cm reduziert. Eine weitergehende Reduzierung ist nach eingehender Prüfung nicht möglich, da zu viele Zwangspunkte vorliegen (Hochwassersichere Lage der EG-Ebene bei 98,00 üNN, vermarktungsfähige Geschosshöhen, bautechnische Vorgaben). Zudem ist eine darüber hinausgehende Veränderung nicht städtebaulich erforderlich.

Die Gebäude entlang der Franz-Kirrmeier-Straße werden durch Dachterrassen gegliedert. Zum Rhein hin treppen sich die Bauwerke auf bis zu drei Geschossebenen ab. Dadurch können großzügige Dachterrassen ausgebildet werden. Mit diesen Höhenstufungen und -differenzierungen entstehen Baukörper, die sich in die Landschaft und in die umgebende Bebauung verträglich einfügen.

Es wird zudem hinsichtlich des Höhenkonzeptes auf die sehr detaillierte Abwägung zur 1. Offenlage (Vorlage 1071/2013 Punkt 4.2) verwiesen:

„Die aktuelle städtebauliche Planung zur Bebauung des Erlus-Geländes entspricht dem Höhenkonzept des Siegerentwurfs des im Jahr 2010 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zur „Alten Ziegelei“.

Hier war entlang der Franz-Kirrmeier-Straße eine 4 bis 5-geschossige, abgetreppte Bebauung vorgesehen, die sich zum Rhein hin auf bis zu 3 Geschosse abstafft. Entsprechende Visualisierungen von der gegenüber dem Plangebiet liegenden Rheinseite und vom Leinpfad im Norden zeigten, dass der Dom auch weiterhin sichtbar ist.

Die Jury, die sich einstimmig für diesen Entwurf entschieden hatte, führte aus, dass dies der städtebaulichen Situation angemessen ist und die Stadtsilhouette nicht beeinträchtigt wird. Es wurden zudem die gut dimensionierten Teilquartiere hervorgehoben und die respektvolle Haltung der Neubauten gegenüber der Domsilhouette gelobt. Wesentlich in diesem Zusammenhang war, dass dies der einzige Wettbewerbsentwurf ist, der die Bebauung bis zu 45 m von der Rheinkante abrückte um

einen Bürgerpark vorzulagern. Damit lassen sich auch die sonst im Umfeld nicht vorhandenen fünf Geschossebenen rechtfertigen. Die Jury setzte sich u.a. zusammen aus Vertretern der Landesdenkmalpflege und des Internationalen Rates für Denkmalpflege (UNESCO Welterbe, ICOMOS). Von beiden Behörden wurde der Entwurf mit dem Höhenkonzept uneingeschränkt mitgetragen.

Im Anschluss an den Wettbewerb gingen die Planer in der ersten Entwurfsphase zunächst von einer maximalen Höhe für die IV+D-geschossigen Gebäudekörper von 113,6 m üNN aus. Auf dieser Basis wurde auch das Bebauungsplanverfahren durch den Stadtrat eingeleitet (12/2011). Bei der weiteren Konkretisierung durch die Architekturbüros ergab sich jedoch eine notwendige Gebäudehöhe von maximal 114,4 m üNN (+ 80 cm). Dies wurde erforderlich aufgrund der Anforderungen der geplanten Passivhausbauweise (z.B. Dämmung, Lüftungsanlage), die durch den Stadtrat gefordert war, und des Wunsches nach Barrierefreiheit im Bereich der Dachterrassen. Durch die Anhebung des Gebäudekörpers wurde und wird die Wohnfläche und damit die wirtschaftliche Ausnutzung nicht erhöht.

Auf dieser Basis wurde 12/2012 der Beschluss gefasst, die Planung der Öffentlichkeit und den Behörden vorzustellen. Hierzu veranstaltete die Stadt Speyer am 14.2.2013 ein Planungsforum, bei dem durch ein Feuerwehrauto mit ausgefahrener Leiter und Korb die Höhe an der nördlichsten Gebäudeecke simuliert wurde. Es bestand die Möglichkeit sich vor Ort oder auch von bestimmten Punkten in der Umgebung die Wirkung anzuschauen. Fotos der Simulation wurden im Internet veröffentlicht und können auch heute noch in der Verwaltung eingesehen werden. Mit den vorliegenden Schnitten, Ansichten, Visualisierungen wurde alles getan, um die Höhe auch für den Laien zu veranschaulichen.

In der Offenlage gingen daraufhin 21 Widerspruchsschreiben zur Höhe ein. Dies war der Anlass, das Architekturkonzept erneut zu überprüfen im Hinblick auf eine Optimierung der Höhe. Ohne die von der Stadt Speyer geforderte Passivhausbauweise und Barrierefreiheit zu verlieren, ist es möglich, die Gebäude wieder um 20 cm zu reduzieren. Damit würde sich eine maximale Höhe von 114,2 üNN ergeben, womit vielen Anregungen zumindest ein kleines Stück gefolgt werden kann. Eine weitergehende Reduzierung ist nicht möglich, da zu viele Zwangspunkte vorliegen (Hochwassersichere Lage der EG-Ebene bei 98 üNN, vermarktungsfähige Geschosshöhen, bautechnische Vorgaben).

114,2 m üNN bedeutet damit eine absolute Höhe von unter 18 m für die Bereiche des IV+D-geschossigen Gebäudekörpers ab der Erschließungsstraße, die parallel zur Franz-Kirrmeier-Straße verläuft. Für das gegenüberliegende Areal des Rheinparks gilt eine maximale Höhe von 111 m üNN. An der Franz-Kirrmeier-Straße (von Hafenvillen bis zum Rheinpark) sind Gesamthöhen / Firsthöhen von 13-15 m jeweils für 4-geschossige Baukörper zulässig. Es wird insgesamt deutlich, dass eine verhältnismäßige Höhenentwicklung in einem städtischen, nicht im historischen Stadtkern liegendem Umfeld vorliegt.

Ausgeschlossen ist weiterhin die Reduzierung um eine ganze Geschossebene, weil damit die wirtschaftliche Basis für die Realisierung des Projektes genommen wird und sich dies im Übrigen nicht mit dem vorhandenen Wettbewerbsergebnis städtebaulich fördern lässt. In diesem wurde die Ausbildung einer 5. Geschossebene zugunsten einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche entlang des Rheins (Bürgerpark) zur Umsetzung empfohlen.

Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Gebäudekante entlang der Franz-Kirrmeier-Straße nicht durchgängig IV+D-geschossig ausgebildet wird. Zur Gliederung und Auflockerung der Hausansichten findet ein regelmäßiger Wechsel mit 4-geschossigen Gebäudeabschnitten / Dachterrassen statt. Kein Gebäude wird durchgängig in einer Höhe von 114,2 m üNN errichtet werden. Die 5. Ebene ist dabei kein Vollgeschoss nach LBauO (Ausnahme: Punkt am zentralen Platz).

Insgesamt bleibt festzustellen, dass der Entwurf - mit der Höhenentwicklung des prämierten Wettbewerbs - als städtebaulich verträglich und dem Ort angemessen angesehen wird. Die Erhöhung um nunmehr nur 60 cm im Vergleich zu früheren Planungen führt weder zu einer Beeinträchtigung der Umgebung noch zu einer Störung der Stadtsilhouette. Hier ist es wesentlich, dass die Bauwerke, im Vergleich zu früheren Entwürfen, deutlich von der Rheinkante abgerückt sind und diese dort von 3 Ebenen auf 5 Ebenen ansteigen. ... Bei der ganzen Diskussion darf nicht vergessen werden, dass im Vergleich zum aktuellen Baurecht, wonach großmaßstäbliche Industriegebäude bis 10 m an die Uferkante herangebaut werden konnten, mit der vorliegenden Planung eine dauerhafte gestalterische Aufwertung im Stadtraum erreicht wird.*

7.2 ANREGUNGEN ZUR ALTERNATIVEN NUTZUNG UND ENTEIGNUNG DER GRUNDSTÜCKE IN WA 8

- Angeregt wird, das bestehende Gebäude (ehemals Wasserwirtschaftsam) auf den Flurstücken 4371/55 und 4371/34 zu erhalten, aufzuwerten und zu einem Café-Restaurant / Kiosk mit Ganzjahresbetrieb inklusive öffentlicher Toilettenanlage umzunutzen.
- Es wird im Zusammenhang mit den Grundstücken Steber darauf verweisen, dass das geltende Recht auch die Möglichkeit einer Enteignung vorsieht, wenn eine Fläche öffentlichen Zwecken zu dienen bestimmt ist.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- Der Anregung wird nicht stattgegeben; ein Café-Restaurant / Kiosk inklusive öffentlicher Toilettenanlage soll nicht verbindlich festgesetzt werden.*
- Der Anregung wird nicht stattgegeben; ein Enteignungsverfahren ist nicht erforderlich und soll nicht stattfinden.*

BEGRÜNDUNG

- Aus städtebaulicher Sicht ist an dieser Stelle nicht zwingend ein Gastronomiebetrieb erforderlich. Nach der aktuellen Konzeption und Rahmenplanung soll die Villa zu einem Restaurant mit großem Freisitz umgenutzt und ein weiteres Café im Bereich des zentralen Platzes angesiedelt werden. Eine dritte gastronomische Einrichtung, noch dazu unmittelbar gegenüber der Villa, ist nicht notwendig.

Es handelt sich darüber hinaus hier um einen klassischen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das BauGB erlaubt dann in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung nur gebietsbezogene Festsetzungen. Die Festsetzung Café-Restaurant / Kiosk und öffentliche Toilettenanlagen kann so detailliert im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Unabhängig davon bleibt festzustellen, dass in einem allgemeinen Wohngebiet der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften generell zulässig wären. Da das bestehende Gebäude – unabhängig von der Festlegung neuer Baufenster - Bestandsschutz genießt, steht der Bebauungsplan der angeregten Umnutzung nicht entgegen.

Praktisch ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die entsprechenden Grundstücke sich im privaten Eigentum befinden. Bei sämtlichen Planungsabsichten ist man auf die Mitarbeit des Eigentümers angewiesen. Dieser verfolgt aktuell jedoch das konkrete Ziel einer Wohnbebauung.

Abschließend sei angemerkt, dass sich der Wunsch nach dem Erhalt des Gebäudes mit einer Grundfläche von über 300 qm (ohne Garagen) und die von den gleichen Bürgern / Bürgerinnen bzw. dem Rheinkolleg mehrfach geäußerte Forderung nach einem Freihalten und Begrünung des „Dreieckgrundstücks“ deutlich widersprechen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum auf der einen Seite ein Wohnhaus in kleinerer Dimension an gleicher Stelle städtebaulich störend sein soll und auf der anderen Seite dann eine nicht unerhebliche bauliche Nutzung angeregt wird.

- Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann enteignet werden, um entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten. Innerhalb des vom Gesetzgeber vorgegebenen Rahmens konkretisiert die Gemeinde im Bebauungsplanverfahren den Enteignungszweck, indem sie für das Grundstück konkrete Festsetzungen trifft. Im Einzelfall sind jedoch an eine Enteignung strenge Bedingungen geknüpft:

Die Gemeinde hat die durch die Planung konkret berührten öffentlichen und privaten Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, wozu an herausgehobener Stelle, weil grundsätzlich durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt, die Eigentumsrechte an Grundstücken gehören. Das heißt, jeder Eingriff in den grundrechtlich geschützten Bereich des Eigentums steht unter dem rechtsstaatlichen Gebot der Verhältnismäßigkeit des Mittels. Dies gilt auch für die Enteignung. Für eine Enteignung muss es erforderlich sein, dass das Vorhaben dem Wohl der Allgemeinheit dient, also in der Regel eine öffentliche Nutzung verfolgt. Gemäß aktueller Rechtsprechung sind außerdem Planungsalternativen insbesondere insoweit zu prüfen, wenn im konkreten Fall andere rechtlich und wirtschaftlich vertretbare Lösungen zur Verfügung stehen, mit denen der gleiche Zweck auf weniger einschneidende Weise erreicht werden kann. Hierbei sind vorrangig Grundstücke der öffentlichen Hand oder anderer kooperierender Privater in Anspruch zu nehmen, wenn das Vorhaben auf ihnen ebenso gut verwirklicht werden kann.

Wie innerhalb des Bebauungsplanverfahrens und der Abwägung schon mehrfach dargelegt, ist es aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig hier eine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende“ Grünfläche oder eine öffentliche Nutzung (WC-Anlage, Kiosk etc.) umzusetzen (siehe oben und 2.4). Es zeigte sich im Verfahren, dass mit der vorliegenden Baukonzeption für das Privatgrundstück eine allen Interessen gerecht werdende und vertretbare Planungsalternative gefunden werden konnte: 2/3 der Grundstücksfläche können weiterhin privat genutzt werden und 1/3 wird öffentliche Grün-, Ausgleichs- und Promenadenfläche. Der Grundstücksabtretung hat der Eigentümer zugestimmt.

Diese Planungsalternative ist auch vor dem Hintergrund vertretbar, da es im Bebauungsplanverfahren gelungen ist, einen fast 1 ha großen Bürgerpark, die Platzfläche in Verlängerung des Ziegelofenweges und die Ufertreppe für die Öffentlichkeit zu verwirklichen. Diese Grundstücke stellt der Projektentwickler des Erlus-Geländes der Stadt zur Verfügung. Die Notwendigkeit über eine Enteignung weitere Parkflächen oder gar eine öffentliche Toiletten-Anlage mit Gastronomie zu generieren, lässt sich nicht begründen. Das Grundstück ist für die Verwirklichung der Planidee „Bürgerpark am Rhein“ nicht zwingend erforderlich.

Die Enteignung muss also insgesamt ultima ratio sein, sie kann nur dann als zulässig angesehen werden, wenn es keine andere rechtlich und wirtschaftlich vertretbare Lösung gibt. Sie ist auch so lange unzulässig, als der Zweck, dem sie dienen soll, auch auf anderer weniger schwer in die Rechte des einzelnen eingreifende Weise erreicht werden kann. Damit wird deutlich, dass eine Enteignung des Grundstückseigentümers hier weder erforderlich ist, noch unter rechtlichen Gesichtspunkten vertretbar wäre.

7.3 ANREGUNGEN ZUR BEIBEHALTUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 19 A „ALTER HAFEN“ IM BEREICH WA 8 (HERAUSNAHME AUS DEM GELTUNGSBEREICH 19 D UND ERHALT DER EHEMALIGEN FESTSETZUNGEN, WIE AUSGLEICHSFÄCHE)

Wie bereits in der Vergangenheit auch sprechen sich einige Bürger gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 A „Alter Hafen“ aus.

- Es wird zum einen angeregt, die Festsetzungen des Bebauungsplans 19 A beizubehalten und gleichzeitig diesen Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 19 D herauszunehmen, um das Erlus-Bauvorhaben nicht zu verzögern.
- Zum anderen wird geltend gemacht, dass die Fläche in Kenntnis der rechtlichen Situation als Ausgleichsfläche vom Bauträger gekauft wurde. Man weist darauf hin, dass im Bebauungsplan 19 A für diesen Bereich keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind. Es würden „erstmalig“ Baurechte im Bereich WA 8 geschaffen werden.
Es wird in diesem Zusammenhang auch darauf aufmerksam gemacht, dass die Fläche derzeit noch Überschwemmungsgebiet ist und auch aus diesem Grund keine Bebauung zulässig sei.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Festsetzungen für den Bereich WA 8 werden beibehalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ wird beibehalten.

BEGRÜNDUNG

- Die Grundstücke 4371/34 und 4371/55 welche sich derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 A „Alter Hafen“ befinden, sind insgesamt im engen Zusammenhang mit dem Erlus-Gelände zu betrachten. Den besagten Flächen kommt zukünftig innerhalb der Rheinuferbebauung eine vollkommen neue Bedeutung zu. Zum einen bestehen nunmehr höhere gestalterische Ansprüche, da die Hafestraße und Promenade, welche die Grundstücke tangieren, zukünftig die wichtigsten fußläufigen Verbindungen zwischen Stadt und Rhein sein werden. Damit kann eine Stellplatzanlage, wie sie der Bebauungsplan 19 A aktuell zulässt, den neuen Gestaltungs- und Nutzungsansprüchen gerade auch im Umfeld der denkmalgeschützten Villa nicht mehr genügen. Während sich die Grundstücke aktuell „am Ende“ der Promenade bzw. am Eingang zu einem Industriegebiet befinden, werden sie zukünftig den Übergang zwischen alter und neuer hochwertiger Wohnbebauung bilden. Es werden demnach neue Städtebau- und Gestaltziele für die Flächen verfolgt, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen.
Neben diesen gestalterischen Aspekten spielen auch technische Gründe eine Rolle, weshalb die Grundstücke neu zu überplanen sind. Hier soll zukünftig die neue Hochwasserschutzwand in Kombination mit mobilen Elementen verlaufen. Zu deren Aufbau und Wartung muss landseitig ein 5 Meter breiter Streifen dauerhaft von Gehölz und Bebauung freigehalten werden. Ein extensiv bewirtschafteter Gehölzstreifen, wie im alten Bebauungsplan festgesetzt, der nur alle drei Jahre gemäht werden soll, ist, was den Unterhalt und den Aufbau der geplanten Hochwasserschutzanlage angeht, nicht annehmbar. Die Flächennutzung muss daher neu geregelt werden. (Benötigt werden ein Wegerecht und die Freihaltung der Fläche.)
Gerade aber auch die aktuellen sehr intensiven Diskussionen, um die Weiterentwicklung dieser Grundstücke machen deutlich, dass hier unterschiedliche, teilweise sich widersprechende öffentliche und private Ansprüche bestehen, die eine, den neuen Planungszielen angepasste, verbindliche Regelung durch einen Bebauungsplan notwendig machen.
Insgesamt wird damit deutlich, dass es erforderlich ist, diese privaten Grundstücksflächen in die aktuelle Bebauungsplanung zum Erlus-Gelände miteinzubeziehen. Es besteht ein sogenanntes städtebauliches Erfordernis. Ein Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Demzufolge muss sein Geltungsbereich mindestens so groß sein, dass in seinen Grenzen die anstehende städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsaufgabe gelöst werden kann.
Damit ist die Einbeziehung der Grundstücke in den Bebauungsplan 19 D weiterhin notwendig und sinnvoll.
- Im Gegensatz zu der Behauptung, auf der Fläche des Speyerer Bauträgers sei erstmals Baurecht geschaffen worden, ist darauf hinzuweisen, dass auf den Grundstücken im Vorgängerbebauungsplan zum 19 A „Alten Hafen“ (Nr. 19 „Im Sterngarten“) ein Gewerbegebiet mit IV Vollgeschoss festgesetzt war. Insofern stellt die heute verfolgte städtebauliche Konzeption eine deutlich geringere bauliche Ausnutzung und gestalterische Verbesserung als in der Vergangenheit dar. Auch vor diesem Hintergrund kann die sehr geringe bauliche Ausnutzung des Grundstücks als städtebaulich verträglich angesehen werden.
Die im Bebauungsplan 19 A festgesetzte ökologische Ausgleichsfläche wurde bereits nach der Offenlage wieder in die Planung aufgenommen. Es wurde im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten 5 m breiten Geh- und Fahrtrasse zum Aufbau mobiler Hochwasserschutz Elemente eine Extensivwiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr festgesetzt, die nahezu der Qualität der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsfläche entspricht. Ebenso wurde die zuvor als allgemeine Grünfläche festgesetzte „Restfläche“ des Privatgrundstücks („Spitze“) und der wasserseitige Promenadensaum als ökologische Ausgleichsfläche (Extensivwiese, öffentlich) festgesetzt. Die bislang vorgesehene externe Ausgleichsfläche im Kirchengrün soll weiterhin hergestellt werden. Die Ausgleichsflächen sind dem Gebiet WA 8 zugeordnet, so dass der Grundstückseigentümer diese gemäß Satzung der Stadt Speyer finanzieren muss. Damit wurde dem Belang der Landschaftsplanung und des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen.
Wenn die neue Hochwasserschutzanlage gemäß Planfeststellungsbeschluss errichtet wird, handelt es sich bei diesem Bereich nicht mehr um ein Überschwemmungsgebiet. Damit stehen wasserrechtliche Belange einer Bebauung nicht entgegen.
Es wird zudem auf die Abwägung zur 1. Offenlage (Vorlage 1071/2013 Punkt 4.1 b) verwiesen.

7.4 FESTHALTEN AM WETTBEWERB IN WA 8 MIT GRÜNFLÄCHE UND PLATZ

Wie auch in der vorangegangenen 1. Offenlage fordern einige Bürger in Bezug auf die Grundstücke 4371/34 und 4371/55 (Speyerer Bauträger) ein strenges Festhalten am Wettbewerbsentwurf. (Hier waren ein öffentlicher Bürgerpark mit Begrünung eine Platzsituation vor der Villa und eine Freitreppe zum Wasser vorgesehen.) Die Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern wird abgelehnt.

Es wird angeführt, dass die beiden Einfamilienhäuser dem Ergebnis des Wettbewerbs widersprechen. Der dort formulierte Bestandsschutz sei nur für Wohngebäude vorgegeben worden. Die Fläche sollte als Gelenkpunkt in den Bürgerpark integriert werden. Die erlebbare Verbindung zwischen Stadt und Rhein werde beeinträchtigt bzw. zunichte gemacht und die Parklandschaft durch zwei Wohnhäuser zerstückelt. Die beiden Einfamilienhäuser stören die räumliche Verbindung zwischen Stadt und Rhein. Es sei nicht verständlich, dass die geplanten Gebäude auf dem Gelände Steber eingeschossig sein sollen und können.
Die Sichtbeziehung zwischen Rhein und historischer Villa werde beeinträchtigt (siehe auch Punkt 2.5).
Der als Alternative vorgeschlagene Zugang zum Strom auf Höhe des Ziegelofenwegs kann nicht ernsthaft als „erlebbare Verbindung“ in Erwägung gezogen werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Festsetzungen für die Grundstücke 4371/34 und 4371/55 bleiben auch nach erneuter Prüfung weiter bestehen.

BEGRÜNDUNG

Es wird eingangs erneut darauf hingewiesen, dass es sich bei den o.g. Grundstücken des Speyerer Bauträgers nur um einen sehr kleinen Teilbereich des Wettbewerbsgebiets handelt (ca. 5 % der Gesamtfläche) und somit die Diskussion um den „Verlust der Wettbewerbsidee“ nicht nachvollziehbar ist. Darüber hinaus liegt es in der Natur des Wettbewerbswesens, dass der Siegerentwurf im Zuge der Umsetzung fortgeschrieben wird. Der Auslobungstext zum Wettbewerb gab sogar die Möglichkeit vor, die Grundstücke in einer geringeren Dichte als das Grundstück der Firma Erlus in das Baukonzept zu integrieren. Im vorliegenden Fall sieht daher die Architektenkammer Rheinland-Pfalz keinen Anlass im Hinblick auf einen Verstoß gegen die Wettbewerbsregeln regulierend einzuschreiten.
Darüber hinaus wird zur Kenntnis gegeben, dass nach der ersten Offenlage die Festsetzungen für die beiden Grundstücke bereits insoweit modifiziert und optimiert wurden, als dass die zulässige Grundfläche der Gebäude verkleinert und der Abstand zwischen den Baufenstern deutlich vergrößert wurde. Damit entstehen größere

zusammenhängende Freibereiche und der Blick auf die Villa bzw. den Rhein bleibt möglich. Es konnte im Rahmen der Abwägung ein gerechter Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Belangen erreicht werden, indem ein verträgliches Alternativkonzept für das Baufeld WA 8 erarbeitet wurde.

Auch eine erneute Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der beiden nunmehr verkleinerten Baufenster insgesamt betrachtet nicht dazu führt, dass die Wettbewerbsidee und die städtebaulichen Ziele, welche ein „Heranrücken der Stadt Speyer an den Rhein“ verfolgen, nicht mehr verwirklicht werden können. Die zwei nur eingeschossigen Gebäude fügen sich in das Umfeld der Villa und der bestehenden Wohnhäuser untergeordnet ein. Es besteht keine städtebauliche Notwendigkeit, diese Grundstücke von einer Bebauung freizuhalten.

Auch werden die Wege- und Platzsituationen an der Hafestraße und in Verlängerung des Ziegelofenweges weiterhin als gut gelöst angesehen. Die ursprünglich im Wettbewerb vorgesehenen Zugänge zum Wasser (Freitreppe im Süden vor der Villa sowie Flussbalkon im Norden vor dem Gebäude Hafestraße 47, welches durch ein Cafe ersetzt werden sollte) scheiterten an der jeweiligen Grundstücksverfügbarkeit. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich auch die Böschung und der Bereich des Haf Beckens in Privateigentum (Eigentümergeinschaft der Hafenvillen) befinden. Um die Idee des Zugangs zum Wasser trotzdem beizubehalten, wurde der Entwurf insoweit fortgeschrieben, als dass Platz und Freitreppe als großzügige Anlage in das Zentrum des Gebiets, in Verlängerung des Ziegelofenweges verlagert wurden. Diese Flächen werden durch die Projektentwickler an die Stadt übertragen werden, so dass eine Realisierung des Zugangs zum Wasser als erlebbare Verbindung auf öffentlichen Flächen erfolgen kann, ohne Privateigentum zu beanspruchen. Diese Verbindung kann als eine vollkommen adäquate Alternative zu den im Wettbewerbsentwurf vorgesehenen Verknüpfungen betrachtet werden. Darüber hinaus wird auch die Hafestraße neu gestaltet werden und zu einem Platz vor dem Pegelhaus leiten. Der anschließende Bürgerpark wird eine Fläche von ca. 1 ha aufweisen.

Es liegt somit ein gestalterisch schlussiges, funktionales und der Wettbewerbsidee folgendes öffentliche Grün-, Wege- und Platzsystem für das Plangebiet vor.

Es wird zudem hinsichtlich Thematik „Festhalten am Wettbewerbsergebnis“ auf die Abwägung zur 1. Offenlage (Vorlage 1071/2013 Punkt 4.1a) verwiesen:

„Zunächst einmal ist festzustellen, dass in der Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb für das Plangebiet es den Architekten und Stadtplanern offen gelassen war, ob bzw. wie das besagte Grundstück bebaut werden soll. Zitat Auslobungstext: „Das Grundstück ist in das Baukonzept zu integrieren, die Dichte sollte hier allerdings geringer sein, sodass die dort vorhandene, sich positiv auf die Stadtsilhouette auswirkende Grünzäsur weitestgehend erhalten bleibt.“ Damit ist die vorliegende Planung für das Privatgrundstück sogar im Sinne des Wettbewerbs und läuft keinesfalls den dort formulierten Zielen entgegen.

Die nunmehr vorgesehenen Änderungen tragen zudem zu einer Verbesserung der Situation bei und folgen dem Auslobungstext des Wettbewerbs. Die Gebäudegrundfläche beträgt nun insgesamt nur 400 qm und es entsteht ein vergrößertes und damit wahrnehmbareres Grünvolumen, das für einen angemessenen Übergang zwischen Alt- und Neubebauung sorgt. In diese Zone „ducken“ sich die zwei eingeschossigen Gebäude mit begrünten Flachdächern, ohne die angrenzenden Gebäude zu bedrängen (ausreichende Abstände). Nach außen hin wird diese Baufläche allein von der Größe her als deutlich untergeordnet wahrnehmbar sein. Durch das Abrücken der Gebäude voneinander und der neu definierten Gebäudestellung wird vor allem der Blick auf die Villa ermöglicht. Die Gebäude halten mehr als 25 m Abstand voneinander ein, womit die von den Bürgern gewünschte Sichtachse garantiert wird.

Nicht realisierbar sind jedoch die im Wettbewerb vorgesehene Platzfläche vor der Villa und damit auch die direkte fußläufige Verbindung zum Rhein an dieser Stelle. Dies ist aus Sicht der Stadt Speyer nicht unbedingt städtebaulich erforderlich, da über die Hafestraße, die als Fußgängerachse ausgebaut und verbreitert werden soll sowie eine Überquerungshilfe über die Franz-Kirrmeier-Straße erhält, eine komfortable und attraktive Anbindung zum Rhein von der Altstadt kommend gewährleistet ist (keinesfalls nur schmale Passage). Vor der Villa (entlang der verbreiterten Hafestraße), am Ende der Hafestraße sowie in Verlängerung des Ziegelofenweges werden große öffentliche Aufenthaltsplätze geplant, so dass die im Vergleich zum Wettbewerb wegfallende Platzfläche vor der Villa mehr als kompensiert wird. Auch sind sich alle Planer einig, dass es keinen städtebaulichen Zwang gibt, den Platz genau vor der Villa anzuordnen. „Spannender“ und vielfältiger sind verschiedene Platzsituationen mit unterschiedlichen Bezügen (Wasser, Villa, Grün...).

Da der Rhein im übrigen Plangebiet auf der vollen Länge der Promenade unmittelbar erlebbar ist, kann es auch akzeptiert werden, dass von der Hafestraße kommend zunächst ein Privatgrundstück als „Barriere“ zum Rhein verbleibt. Im Gegenzug wird durch die Planung auf einer ehemals industriell genutzten Fläche erstmals ein öffentlicher großzügiger Bürgerpark unmittelbar am Wasser hergestellt. Damit scheint diese im Vergleich dazu sehr geringe „Einschränkung“ hinnehmbar.

Die Integration einer kleinen privaten Wohnbaufläche von ca. 2000 qm in Verlängerung der bestehenden Häuser führt insgesamt nicht dazu, dass die Wettbewerbsidee und die städtebaulichen Ziele, welche ein „Heranrücken der Stadt Speyer an den Rhein“ verfolgen, nicht mehr verwirklicht werden können. Dadurch, dass der großzügige Bürgerpark und die sich zum Rhein hin öffnenden Wohnhäuser auf dem Erlus-Gelände realisiert werden, kommt die Stadt Speyer diesen Zielen einen großen Schritt näher.“

7.5 ANREGUNGEN ZUR SICHTACHSE „VILLA – RHEIN“ IM BEREICH WA 8

Die Reduzierung der Baufenster auf den Flurstücken 4371/55 und 4371/34 wird als nicht geeignet angesehen, die Sichtachse zur Villa freizuhalten. Insbesondere das südliche Baufenster tangiere die Sichtachse Villa – Rhein.

Auch der Abstand von 25 m zwischen den beiden Wohngebäuden wird nicht als ausreichend angesehen. Es wird Kritik an der Höhe der Einfriedung geäußert.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Größe der Baufenster sowie deren Lage und Ausrichtung sowie die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden beibehalten.

BEGRÜNDUNG

Die Stellung und Ausrichtung der Gebäude auf dem Baugrundstück wurde bereits zur 2. Offenlage so verändert, dass eine große zusammenhängende Grünfläche / Gartenfläche vor der Villa entsteht und der Blick auf diese nicht durch Gebäude beeinträchtigt wird. Es ist nur eine niedrige Bepflanzung zulässig

Durch das Abrücken der Gebäude voneinander und der neu definierten Gebäudestellung wird der Blick auf die Villa von der Promenade aus ermöglicht. Die Gebäude halten mehr als 25 m Abstand voneinander ein, womit die von einigen Bürgern gewünschte Sichtachse realisiert wird. Ein weiteres Abrücken des südlichen Gebäudes ist aufgrund einzuhaltender Grenzabstände und der Gewährleistung eines funktionalen Wohngrundrisses nicht möglich.

Die Höhe der Einfriedungen (maximal 1,60 m) lässt auf der einen Seite ein „Darüberschauen“ zur Villa oder zum Rhein hin zu. Auf der anderen Seite wird dadurch jedoch auch die nötige Privatsphäre für die zukünftigen Bewohner gewährleistet.

Die so entstehende Sichtachse wird im Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen als verhältnismäßig und annehmbar angesehen. Eine weitere Optimierung ist nicht erforderlich.

7.6 ANREGUNGEN ZUM MANGELNDEN ÖFFENTLICHEN INTERESSE

Einige Bürger führen erneut hinsichtlich der Festsetzungen zu WA 8 (Grundstücke 4371/34 und 4371/55) aus, dass die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen nicht korrekt sei. Man befürchtet die Begünstigung eines Privaten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Festsetzungen für die Grundstücke 4371/34 und 4371/55 bleiben auch nach erneuter Prüfung weiter bestehen.

BEGRÜNDUNG

Auch eine erneute Prüfung der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belange kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauung in WA 8 unter städtebaulichen Gesichtspunkten als verträglich angesehen wird. Bereits zur zweiten Offenlage wurde eine auf die örtliche Situation abgestimmte Baukonzeption unter Berücksichtigung eines Interessenausgleichs und einer gerechten Abwägung der unterschiedlichen Belange entwickelt. An diesem Konzept soll auch weiterhin festgehalten werden.

Es sei bezüglich dieser Thematik auf die detaillierte Abwägung zur 1. Offenlage (Vorlage 1071/2013 Punkt 4.1d) verwiesen.

7.7 ANREGUNGEN ZUR BEEINTRÄCHTIGUNG DES KULTURDENKMALS

Es wird erneut vorgetragen, dass durch die zwei Gebäude in WA 8 das Umfeld und der Wert des Kulturdenkmals der ehemaligen Direktorenvilla beeinträchtigt würde. Die Stellungnahme der oberen Denkmalpflegebehörde wird gefordert.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Festsetzungen für die Grundstücke 4371/34 und 4371/55 (WA 8) bleiben auch nach erneuter Prüfung weiter bestehen.

BEGRÜNDUNG

Auch eine wiederholte Prüfung des Konzeptes für WA 8 kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauung in WA 8 im Verhältnis zur ehemaligen Fabrikantenvilla als denkmalverträglich angesehen wird. Die beiden neu zu errichtenden Gebäude ordnen sich der ehemaligen Direktorenvilla stark unter. Zu Positionierung, Ausrichtung, Kubatur und Dachform wurden entsprechende Festsetzungen formuliert, damit u.a. der Blick auf die Villa frei bleibt. Zudem wurden Festsetzungen zur Gartengestaltung, insbesondere zur Grundstückseinfriedung etabliert. Es wurden aufgrund der Anregungen der Bürgerschaft nach der Offenlage zusätzliche Festsetzungen aufgenommen.

Die Oberen Denkmalfachbehörde und auch das Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz, Mainz wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Behörde und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Seitens der Oberen Denkmalfachbehörde bestehen ausdrücklich keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass die Villa in der Vergangenheit Teil eines großen Industriebetriebes war, in dessen Areal sie integriert war. Die Villa selbst war auch nicht so konzipiert, dass sie für sich frei stehen soll oder gar vom Wasser sichtbar sein muss. Früheres Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 19 „Im Sterngarten“) sah vor dem Gebäude sogar eine IV-geschossige Gewerbebebauung vor.

Eine Beeinträchtigung des Denkmals liegt nicht vor.

Außerdem wird auf die Abwägung zur 1. Offenlage (Vorlage 1071/2013 Punkt 4.1e) verwiesen.

7.8 ANREGUNGEN ZUR AUSNUTZUNG DES BAUFELDES WA 8

Durch den Eigentümer der Flurstücke 4371/34 und 4371/55 wird vorgetragen, dass er das Grundstück seinerzeit bereits zu Wohnzwecken erworben hatte, da es sich nach seiner Ansicht um eine „34er Bebauung“ (gemeint ist das Vorliegen eines bereits bebauten Bereichs) handelte.

Er stellt zum aktuellen Verfahren fest, dass er im Vergleich zu anderen Gebäuden, insbesondere WA 7, schlechter gestellt wird. Er macht diesbezüglich eine Ungleichbehandlung geltend. Dies betrifft die Geschossfläche, die Geschossigkeit und die Zulässigkeit von Garagen. Er fragt nach der städtebaulichen Begründung hierfür und befürchtet, dass eine zweckmäßige und ökonomische Bebauung seiner Grundstücke nicht möglich sein wird. Es wird konkret bemängelt, dass für das nördliche Haus nur Carports zulässig sind, obwohl die bereits jetzt schon vorhandenen Garagen den Blick auf die Villa nicht tangieren.

BESCHLUSSVORSCHLAG

An den Festsetzungen für den Bereich WA 8 wird weiterhin festgehalten.

BEGRÜNDUNG

Eingangs ist festzustellen, dass es sich bei dem Grundstück zum Zeitpunkt des Kaufs nicht um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelte, sondern um einen überplanten Bereich nach § 30 BauGB. Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, wonach keine Wohnbebauung zulässig war, waren dem Bauträger bekannt.

Hinsichtlich der Festsetzungen im aktuellen Bebauungsplanverfahren für die bestehenden Wohngebäude in der Hafensstraße ist auszuführen, dass diese zunächst mit einem Baufenster entsprechend dem Bestand versehen wurden, damit sie bei einem Verlust in den gleichen Dimensionen wieder erbaut werden können.

Zwei Eigentümer regten daraufhin an, dass ihre Baufenster, auch vor dem Hintergrund einer Gleichbehandlung mit WA 8, vergrößert werden sollten, um zukünftig Erweiterungsmöglichkeiten zu haben. Den Anregungen wurde gefolgt, da es nicht zu vertreten gewesen wäre, geringe Erweiterungen an vorhandenen Gebäuden auszuschießen, während gleichzeitig neue Baurechte an anderer Stelle geschaffen werden. Das Gebäude in WA 7 erhielt daher die gleiche Grundfläche wie in WA 8. Dies ist im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden großvolumigen Hafenvillen (4 Geschosse) gestalterisch verträglich. Neben der Grundfläche wurde in WA 7 und WA 6 auch jeweils die Trauf- / Attikahöhe reglementiert, um eine maßstabsverträgliche Uferbebauung sicherzustellen. Dabei richtete sich die Festlegung der maximalen Höhe der bestehenden Wohnhäuser exakt an der vorhandenen Höhe. Hier wurden keine Ausnahmen gemacht. Daher werden zukünftig drei Bestandshäuser zweigeschossig und das letzte Gebäude zum Park hin eingeschossig „bleiben“. Diese strenge Fortführung des vorgegebenen Höhenkonzeptes ist damit begründet, dass – der eigentlichen Wettbewerbsidee folgend – sich die bestehende Bebauung „unauffällig“ und in ihrer bereits vorhandenen Kleinmaßstäblichkeit in den Bürgerpark integrieren soll.

Für das Grundstück von WA 8 sollte nach dem Wettbewerbsentwurf, entgegen der Auslobung und in Abänderung des bestehenden Baurechts, zunächst keine Bebauung, sondern eine Platzfläche realisiert werden. Zur Zeit steht dort nur ein eingeschossiges, ehemals gewerblich genutztes Gebäude. Der Eigentümer legte dann als Anregung zum Bebauungsplan einen Architektorentwurf vor mit zwei, nah beieinander stehenden Baufenstern mit je 250 qm Wohnfläche und nur einem Geschoss, welcher dann die Basis für den Bebauungsplanentwurf zur 1. Offenlage bildete.

In der Öffentlichkeit fand daraufhin eine sehr intensive, teilweise kontroverse Diskussion über das Umfeld der denkmalgeschützten Villa, dem Erhalt von Grünflächen und die generelle Einbeziehung der Grundstücke des Speyerer Bauträgers statt. Es wurden nachvollziehbare planerische Argumente vorgetragen, so dass es erforderlich wurde innerhalb der Abwägung zur 1. Offenlage eine den unterschiedlichen Belangen gerecht werdende Kompromisslösung zu finden. Diese sieht Folgendes vor: Es soll weiterhin eine eingeschossige Bebauung - wie im Bestand auch - möglich sein. Begründung hierfür ist nicht nur die Lage vor der Villa, sondern auch die Position des Grundstücks zwischen Hafensstraße und Promenade. Bereits von der Hafensstraße, die zukünftig eine wichtige Fußwegeverbindung von der Altstadt an den Rhein darstellt, soll der Rhein wahrnehmbar sein. Mit dieser Höhenfestsetzung und auch der Normierung eines Flachdachs in WA 8 wird somit garantiert, dass die neuen Gebäude sich dem denkmalgeschützten Gebäude und dem angrenzenden Grünraum optisch unterordnen. Auch die Festsetzungen zu Art und Höhe der Einfriedungen und der Begrünung tragen diesen Aspekten Rechnung. Die nach der 1. Offenlage geänderte Gebäudeplatzierung garantiert nunmehr eine große zusammenhängende Grünfläche zwischen den Gebäuden, die auch die Sichtbeziehung „Rhein-Villa“ ermöglicht.

Auch aus diesen Gründen wurde die Grundfläche der Gebäude auf 200 qm reduziert. Damit überschreiten sie nicht mehr den Maßstab der vorhandenen Gebäude und trotzdem ist noch eine adäquate Wohnnutzung möglich. (Aufgrund der zulässigen Attikahöhe von 4,70 m lässt sich durch einen Gebäudesockel auch noch ein gut nutzbares Kellergeschoss realisieren.)

Garagen waren bereits in der ersten Offenlage nicht zulässig gewesen, um nicht noch zusätzliche Gebäudehüllfläche zu schaffen. Nach der zweiten Offenlage wurde sogar, da die Flächen für Stellplätze jeweils vollständig an die Grundstücksgrenze verschoben wurden, für das südliche Gebäude eine Garagennutzung ermöglicht. Auf dem nördlichen Grundstück sollen weiterhin nur weniger massiv wirkende Carports zulässig sein. Dieser Bereich ist empfindlich bezüglich weiterer Bebauung, da sich das Grundstück hier verjüngt und eine Garage dann im Zwickel zwischen Hafensstraße, öffentliche Grünfläche und Promenade stehen würde. Die geschlossene Fassadenlänge an der Promenade würde dann für das nördliche Haus 25 m betragen können. Ein Carport bietet dagegen die gleiche Funktionalität, wirkt aber weniger massiv. Zudem wurde mit dem Grundstückseigentümer auch über die Möglichkeit einer Integration von Stellplätzen im Gebäude / Keller diskutiert, was der Bebauungsplan nicht ausschließen würde.

Insgesamt konnte mit der vorliegenden Konzeption ein guter Kompromiss gefunden werden. Eine Erweiterung der Baurechte soll nicht stattfinden. Die gestalterischen Belange werden in diesem Fall höher gewichtet.

7.9 ANREGUNGEN ZUR ANPASSUNG DER TRAUFHÖHE IN WA 7

Durch den Eigentümer in WA 7 wird eine Anpassung der Traufhöhe an den jetzigen Bestand angeregt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Den Anregungen des Eigentümers wird stattgegeben. Die Traufhöhe des jetzigen Bestandsgebäudes wird als Höhe über NN festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

Die bestehenden Wohnhäuser wurden, falls die Eigentümer dies wünschten und es städtebaulich vertretbar erschien, mit einem „erweiterten Bestandschutz“ versehen, damit sie bei einem Verlust in den gleichen Dimensionen wieder erbaut werden können. Hierzu wurden die bestehenden Gebäude mit einer Baugrenze umfahren (ggf. wurde diese auch etwas großzügiger gefasst vgl. Vorlage 1071/2013 Punkt 4.5) und die bestehende Traufhöhe wurde als maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

In WA 7 wurde eine Traufhöhe ermittelt, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprach und unter dem Maß der jetzigen Traufhöhe lag. Diese Differenz ergab sich aufgrund der Bemessung der Traufe in Bezug auf die jetzige Hafenstrasse, die gemäß Bebauungsplan als Höhenbezugspunkt anzunehmen ist, und aufgrund des relativ großen Abstandes des Gebäudes von der Straße. Zur Klarstellung erfolgt nun die Festsetzung der Traufhöhe als absolute Höhe über NN. Dieses Maß wurde von einem Vermesser ermittelt (104,2 ü NN). Bei einer Höhe der Hafenstrasse von 96,75 ü NN entspricht dies einer Traufhöhe von 7,45 m. Eine solche Vorgehensweise hat zudem den Vorteil, dass die Traufhöhe unabhängig von einem zukünftigen Ausbau der Hafenstrasse zu sehen ist und zukünftige Missverständnisse vermieden werden können.

Durch die neue Festlegung wird nur die bestehende Höhe festgeschrieben; es erfolgt keine Veränderung zum bestehenden Haus.

7.10 ANREGUNGEN ZUR GESTALTUNG DER HOCHWASSERSCHUTZMAUER

Es wird ausgeführt, dass die Hochwasserschutzmauer höher ist, als der bisherige Damm. Es wird angeregt zu prüfen, ob man die Mauerhöhe noch etwas runter bringen könnte, indem man das ganze Gelände auf das Niveau der gegenüberliegenden Seite in der Franz-Kirmmeier-Straße bringt. Die Rheinböschung könnte angehoben und mit einer niedrigen Mauer versehen werden, die wenige offene Stellen hat, für die mobile Elemente zum Schutz der Stadt gebraucht werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Hinsichtlich der Höhenlage von Mauer und Park können im Hinblick auf die Planfeststellung keine Änderungen der Festsetzungen mehr erfolgen.

BEGRÜNDUNG

Grundlage für Höhe, Lage und Ausgestaltung der Hochwasserschutzanlage ist die mittlerweile abgeschlossene Planfeststellung Az. 312-211- Sp 4/12 vom 28.03.2013 der SGD-Süd). Die Vorgaben zur Höhe der Mauer basieren auf dem 200jährigen Hochwasserereignis. Die Mauer ist in der Tat höher als der jetzige Deich, da dieser noch nicht für ein 200jähriges Hochwasserereignis ertüchtigt wurde und darüber hinaus auch für Wälle andere Vorgaben gelten als für Mauern.

Die Anregung, das Gelände etwas aufzufüllen, wurde bereits teilweise aufgegriffen, indem im Bürgerpark eine Bodenmodellierung am Fuße der Tiefgaragenmauern erfolgt. Ein weiteres Auffüllen ist nicht möglich, da im Hochwasserfall die Erdmassen oder weitere Stützmauern abgetragen werden könnten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass dann auch ein weiterer Retentionsraumverlust, der nicht durch die Planfeststellung gedeckt wird, erfolgen würde. Dies gilt auch für die Verlagerung der Hochwasserschutzlinie.

Im Übrigen ragen die Tiefgaragenwände nur ca. 1,15 m im Mittel über das Gelände hinaus. Auch unter gestalterischen Gesichtspunkten ist dies vertretbar und erfordert keine Umplanung.

8. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4A ABS. 3 BAUGB)

8.1 ANREGUNGEN DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE

Durch die untere Naturschutzbehörde wird die Aufnahme der Fläche am Ende der Hafenstrasse (Spitze) und des wasserseitigen Promenadensaums als ökologische Ausgleichsfläche (Extensivwiese) begrüßt, ebenso die zusätzliche Anpflanzung von zwei Bäumen auf der Fläche der Grundstücke 4371/34 und 4371/55 (WA 8, Speyer Bauträger). Es wird angeregt, diese Bereiche auch in die Zuordnungsfestsetzungen und Pkt. 14 für das Teilgebiet WA 8 aufzunehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wird gefolgt. Die beiden anzupflanzten Bäume werden dem Bereich WA 8 zugeordnet.

BEGRÜNDUNG

Im Rahmen der Vorbereitungsmaßnahmen für den Hochwasserschutz sind auf den Flurstücken 2 Bäume entfallen. Diese sollen dem Bereich WA 8 wieder direkt zugeordnet werden. Dies bedeutet der Grundstückseigentümer hat die Kosten für Anpflanzung und Anwuchspflege zu tragen. Die wurde mit dem Eigentümer abgestimmt.

8.2 ANREGUNGEN ZUR ABWASSERENTSORGUNG DER BEREICHE WA 6, WA7 UND WA8

Durch die Stadtwerke Speyer wird angeregt das entsprechende Kapitel der Begründung (4.2.5 „Technische Infrastruktur“) wie folgt zu ergänzen:

„Bei Neubauten oder größeren Umbauten der vorhandenen Bebauung in den WA 6, 7 und 8 wird, um dem neuen Landeswassergesetz zu genügen, mindestens das Regenwasser der Dachflächen, ebenfalls dem Rhein zugeführt. Somit sind die Grundsätze des Landeswassergesetzes ausreichend berücksichtigt.“

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung und die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

BEGRÜNDUNG

Die entsprechenden Ausführungen und der Verweis auf das Landeswassergesetz haben klarstellenden Charakter und besitzen Hinweisfunktion für die nachfolgenden Planungsebenen.

9. ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN NACH DEN ERNEUTEN BETEILIGUNGSVERFAHREN

Planzeichnung

- Hinsichtlich der Traufhöhe für WA 7 wurde eine absolute Höhe über NN festgesetzt.
- Im Bereich der Anliegerstraße C wurden 3 Maße ergänzt.
- Das Wegerecht für den Anlieger Hafestraße 47 wurde von einer Breite von 12,00 m auf eine Breite von 14,00 m erweitert.

Textliche Festsetzungen

- Die Ausführungen zur Bauweise wurden durch klarstellende Erläuterungen ergänzt.
- Dem Bereich WA 8 werden als Ausgleichsmaßnahme 2 Bäume zugeordnet.

Hinweise/Begründung

- Die Hinweise und die Begründung zum Bebauungsplan werden um die Ausführungen zur Abwasserentsorgung der Bereiche WA 6, WA7 und WA8 ergänzt.

Die Änderungen haben redaktionellen oder klarstellenden Charakter. Eine erneute Planoffenlage ist nicht erforderlich.

Speyer, den 23.08.2013