



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 021A
„St.-Guido-Stifts-Platz, 1. Änderung“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Art. 12 G. v. 27.07.2001, BGBl. I S. 1950)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 12 G. v. 27.07.2001, BGBl. I S. 1950)

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

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Art 95 des Gesetzes v. 12.10.1999 (GVBl. S.325 ff).

Landespflegegesetz (LPfIG) in der Fassung vom 01.05.1987 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert durch Art. 240 des Gesetzes vom 12.10.1999, GVBl. S. 325 ff

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl 2004, S. 54)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes v. 12.10.1999, GVBl. S. 325ff)

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des engeren Altstadtbereiches in Speyer, vom 14. Februar 1975

Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz des engeren Altstadtbereiches in Speyer, (Werbesatzung) vom 18.09.1998

1.2 Verfahrensablauf

Am 22.03.2004 wurden die planerischen Vorstellungen fixiert. Auf Grundlage des von den Investoren vorgelegten Konzeptes wurde seitens der Stadtplanung der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB erarbeitet.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21A „St.-Guido-Stifts-Platz 1. Änderung“ wurde am 29.04.2004 durch den Stadtrat gefasst.

Der Beschluss wurde am 05.05.2004 im Amtsblatt Nr.32 öffentlich bekannt gemacht.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 05.07.2004 - 16.07.2004 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich aus.

Gemäß § 4 BauGB wurde den Trägern öffentlicher Belange innerhalb der Frist von einem Monat die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit Anschreiben vom 18.06.2004 wurden diese aufgefordert, Anregungen zur Planung bis zum 23.07.2004 vorzutragen.

Der Beschluss, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, erfolgte am 22.09.2004 im Bau- und Planungsausschuss. Der Beschluss und die Dauer der Auslegung wurde am 24.09.2004 im Amtsblatt Nr.64 öffentlich bekannt gemacht. Der Planentwurf lag in der Zeit vom 04.10.2004 - 04.11.2004 öffentlich aus. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 16.11.2004 als Satzung beschlossen.

2. Lage des Plangebietes

Dem Standort kommt eine exponierte Lage innerhalb des städtischen Gesamtgefüges und eine besondere qualitative Bedeutung zu.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Innenstadt Speyers. Die Lage des Grundstückes zeichnet sich vor allem durch die gute fußläufige Anbindung zur Fußgängerzone sowie zu öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen aus. Der Adenauer-Park und die Grünflächen am Nonnenbach bieten Naherholungsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft.

Über die „Petschengasse“ ist das Gebiet an das örtliche Straßen- und Radwegenetz angebunden. Die „Petschengasse“ wiederum ist in westlicher Richtung über den „Hirschgraben“ an die „Bahnhofstraße“ (L 454) und in östlicher Richtung über den „Eselsdamm“ und die Straße „Am Heringsee“ an die „Hafenstraße“ (K 2) und damit an das überörtliche Straßen- und Radwegenetz angebunden.

Das Gebiet wird von der Buslinie Nr. 562 der Verkehrsbetriebe Speyer im Halbstundentakt bedient. Die Haltestelle „St. Guido-Stifts-Platz“ liegt in direkter Nähe zu der geplanten Wohnbebauung. Der Bahnhof und der Verkehrsknotenpunkt am Busbahnhof sind in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar, die Fahrtdauer mit dem Bus beträgt ca. 6 Minuten.

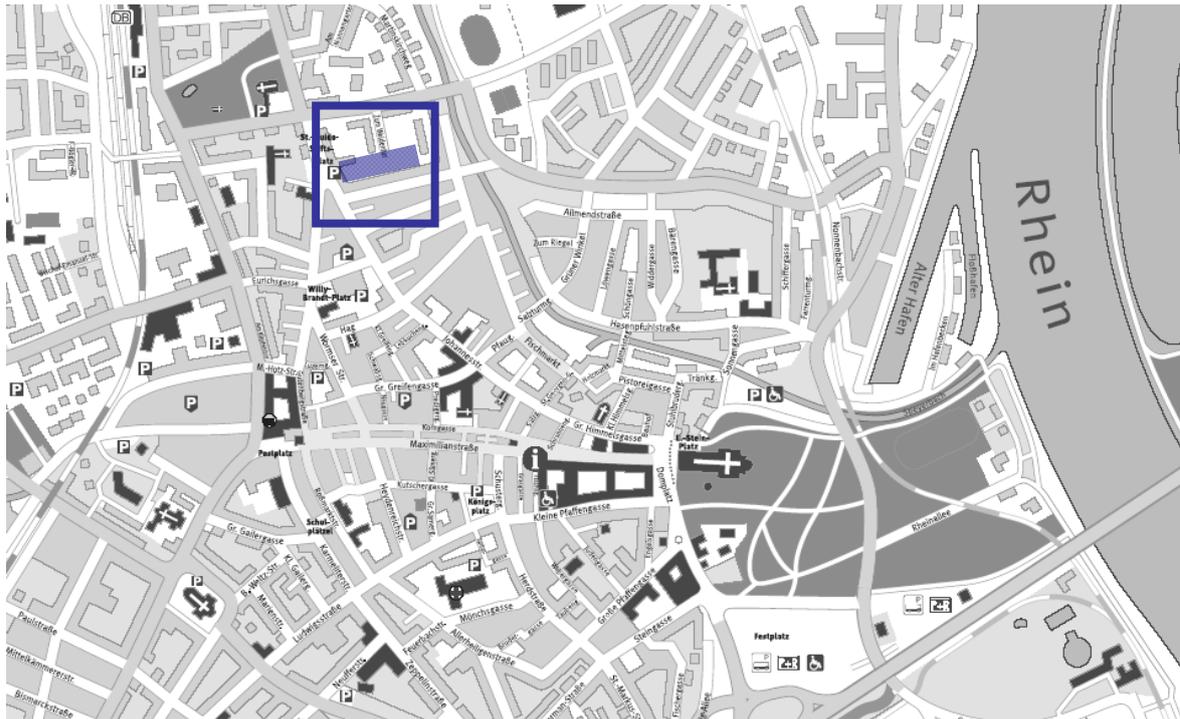


Abbildung 1: Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

3. Begrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Nordseite des eingeschlossenen Flurstückes 507

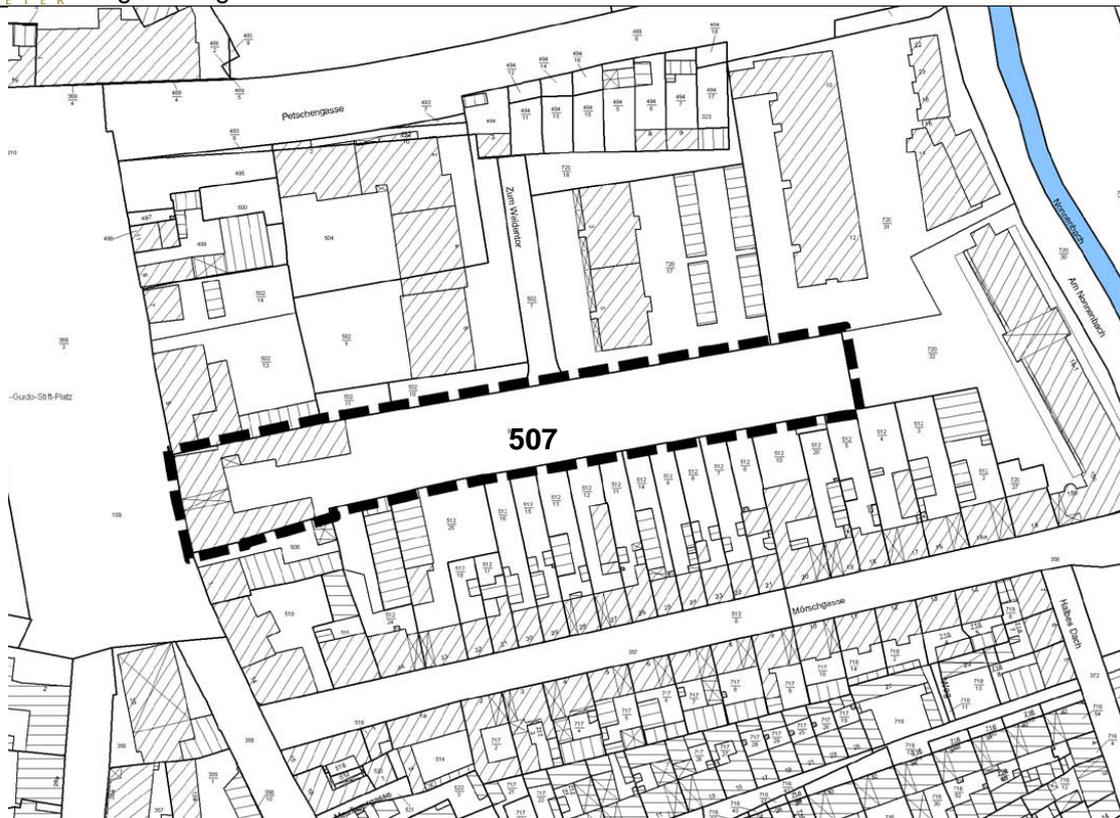
Im Westen: durch den St.-Guido-Stifts-Platz

Im Süden: durch die Südseite des eingeschlossenen Flurstückes 507

Im Osten: durch die Ostseite des eingeschlossenen Flurstückes 507

Das Plangebiet beschränkt sich auf das Flurstück 507, welches sich im Besitz der GEWO befand. Der Vorhabenträger hat die Fläche erworben.

Der Geltungsbereich ist ca. 0,36 ha groß. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.



Bebauungsplan Nr.: 021 A
 St.-Guido-Stifts-Platz
 1. Änderung

 Grenze des Plangebiets

Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereiches, ohne Maßstab

Stadtverwaltung Speyer
 Abt. 520 Stadtplanung



4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

4.1 Flächennutzungsplan

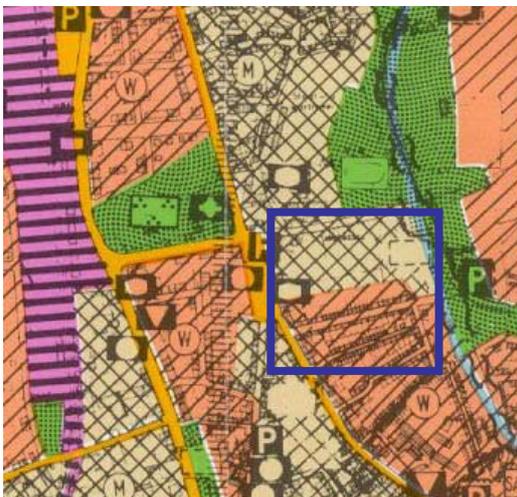


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist gegenwärtig eine gemischte Baufläche bzw. eine Wohnbaufläche dargestellt. Die zu beplanende Fläche befindet sich genau im Grenzbereich zwischen Wohnbaufläche und gemischter Baufläche. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, ist die angestrebte Wohnnutzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Eine Wohnnutzung wäre zudem mit den Zielen der Mischbaufläche vereinbar, zumal insgesamt gesehen der Charakter der gemischt genutzten Baufläche für das im

FNP dargestellte Großgebiet erhalten bleibt.

Damit ist eine Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan gegeben, so dass die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

4.2 Bebauungsplan Nr. 021 „St.-Guido-Stifts-Platz“

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 021 „St.-Guido-Stifts-Platz“, der seit 1978 rechtskräftig ist. In dem neu zu beplanenden Bereich setzt er ein „Mischgebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,4 fest.

Eine Genehmigung der einzelnen Vorhaben, entsprechend der neuen städtebaulichen Konzeption, auf Grundlage einer Befreiung von dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist nicht möglich. Zum einen befinden sich die überbaubaren Flächen an gänzlich anderer Stelle, zum anderen setzt der derzeit gültige Bebauungsplan an Standorten, die nun mit Wohngebäuden bebaut werden sollen, einen Garagenhof (ca. 1000 m² Fläche, mindestens 32 konventionelle Garagen hätte man hier errichten können) bzw. eine Wendefläche fest. Der Garagenhof wurde mittlerweile an anderer Stelle verwirklicht. Generell ist anzumerken, dass sich der Bebauungsplan für den Bereich des Flurstücks 507 überholt hat und nicht mehr zu realisieren ist.

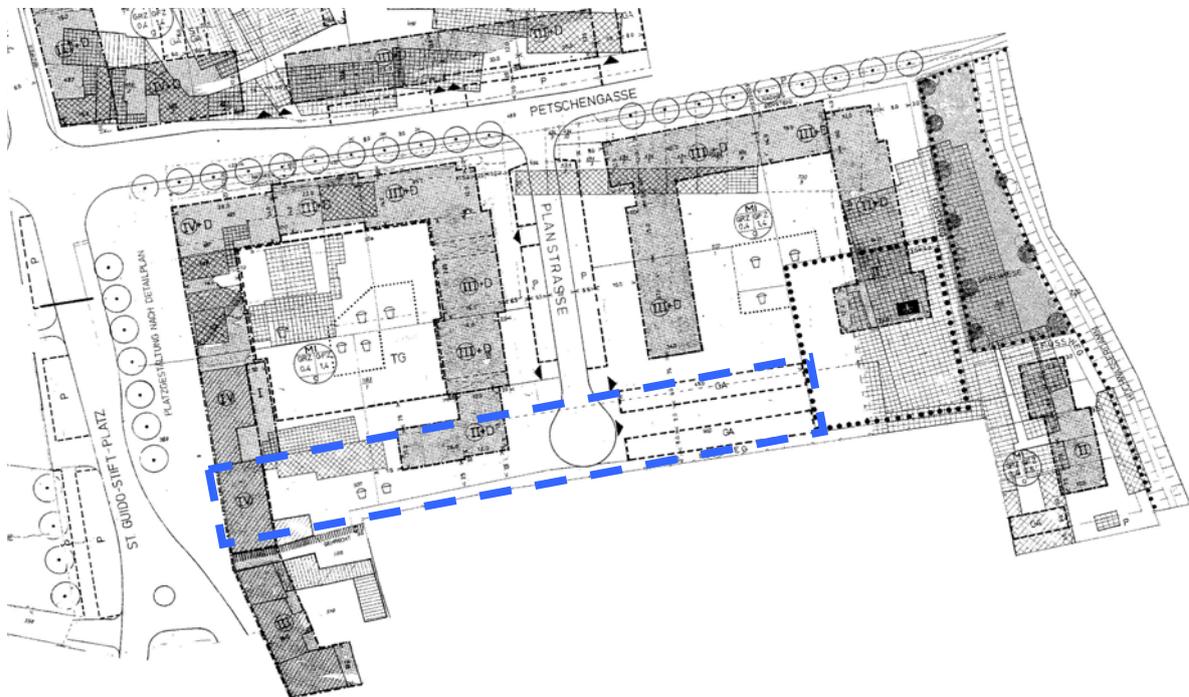


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 21 „St.-Guido-Stifts-Platz, ohne Maßstab

Durch den Bebauungsplan Nr. 21A „St.-Guido-Stifts-Platz, 1. Änderung“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 „St.-Guido-Stifts-Platz“ in den entsprechenden Teilbereichen ersetzt werden.

4.3 Planungsrechtliche Situation Mörschgasse

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich der Mörschgasse zählt zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Durch diesen Bebauungsplan wird an der planungsrechtlichen Situation nichts verändert.

5. Ziel und Zweck der Planung

5.1 Ausgangssituation

Im Stadtleitbild der Stadt Speyer ist fixiert, dass zum Schutz ökologisch hochwertiger Flächen im Außenbereich der Schwerpunkt der baulichen Tätigkeit auf die Innenentwicklung gelegt werden soll. In diesem Zusammenhang hat man sich darauf geeinigt, dass keine Neuausweisung von Wohnflächen außerhalb der Umgehungsstraße stattfinden darf. Weiterhin hat man festgehalten, dass keine Neuinanspruchnahme von Bauflächen außerhalb der bereits bebauten Flächen erfolgen soll. Um der anhaltenden Nachfrage von qualitativ hochwertigen Wohnbauflächen zu begegnen, muss die Stadt Speyer unter Berücksichtigung örtlicher und städtebaulicher Gegebenheiten vor allem geeignete innerstädtische Brachflächen zur Entwicklung neuen Wohnraums heranziehen. Die Freiflächen außerhalb des Stadtgebietes werden geschont. Ebenso ist es im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geboten, innerstädtische Baulandpotentiale zu nutzen und an geeigneten Stellen eine Nachverdichtung mittels flächensparender Bauweise vorzunehmen. Mit diesem Projekt wird dem Grundsatz der Innenentwicklung bzw. des Flächenrecyclings und damit auch dem im Baugesetzbuch verankertem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im besonderen Maße Rechnung getragen. Weiterhin fügt sich die neue Planung in die Nutzungsstrukturen der Umgebung ein.

Das zu beplanende Gebiet ist prädestiniert für eine Nachverdichtung. Es handelt sich hier um einen attraktiven Wohnstandort in der Innenstadt Speyers. Seine Vorzüge ergeben sich aus Lage, Belichtung und Wohnruhe. Familienbezogene Einrichtungen, wie Kindergarten und Grundschule, befinden sich in günstiger Lage zum Baugebiet und sind fußläufig zu erreichen.

Innerhalb der städtischen Entwicklung ist die Fläche bereits seit ca. 1978 für eine Bebauung vorgesehen.

Da nun eine zeitgemäßere Bebauung, als die innerhalb des alten Bebauungsplans ursprünglich vorgesehene im Plangebiet realisiert werden soll, ist es städtebaulich geboten, neue Planungsziele für das Areal zu definieren und die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Diesem Erfordernis kann innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens wirkungsvoll Rechnung getragen werden.

Daher wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der zur Zeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen eine Änderung des derzeit geltenden Bebauungsplans auf der Grundlage des vorgelegten Planungskonzeptes erforderlich.

Der städtebauliche Entwurf basiert auf dem Konzept, welches gemeinsam zwischen Stadt und Investor erarbeitet wurde.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es Ziel des Bebauungsplanes ist, die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um diese Fläche funktional und gestalterisch in den städtebaulichen Gesamtkontext einzubinden. Das Vorhaben ist weiterhin geeignet einseitige Bevölkerungsstrukturen in der Innenstadt zu vermeiden, da durch kostensparende Bauweise auch jungen Familien die Eigentumsbildung ermöglicht wird.

5.2 Zum Entwurf

Nutzung, Bebauung (siehe auch Anlage 1)

Generell ist eine allgemeine Wohnnutzung vorgesehen.

Der Entwurf sieht im östlichen Teil des Gebietes die Errichtung von 15 Reihenhäuser in Form von 3 Hausgruppen vor. Aufgrund der optimalen Exposition der Grundstücke (Südgrundstücke) ist das Reihenhaus als verdichtete Form des Eigenheims vorgesehen. Die optimalen Standortbedingungen ermöglichen eine solche eher städtische Form der Einfamilienhausbebauung. Der Investor hat sich ferner für diese Bauform entschieden, da sie sich in die bestehende Gebäudestruktur gut einpasst. Die Hausgruppen vermitteln zwischen der geschlossenen Bebauung in der „Mörschgasse“ und dem Geschosswohnungsbau an der Straße „Zum Weidentor“.



Abbildung 5: Strukturplan, ohne Maßstab

Die Reihenhäuser werden über zwei Geschosse und ein Dachgeschoss verfügen. Die Wohnfläche beträgt jeweils ca. 140 m². Jedes der Häuser verfügt über einen Garten und

eine Dachterrasse in Südlage. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für ein Mittelhaus ca. 110 m², für ein Reihenendhaus ca. 165 m².

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Hausgruppe mit drei Reihenhäusern, die über eine Treppe und einen Laubengang im 1. OG erschlossen ist, an die dreigeschossige Brandwand des Anwesens Mörschgasse 33/34 angebaut. Im Unterschoss ist eine Parkebene vorgesehen. Die Wohnfläche beträgt jeweils ca. 140 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 160 m².

Für den Standort des ehemaligen Marthaheims ist eine Neubebauung vorgesehen. Das Gebäude soll auf Grund der schlechten Bausubstanz rückgebaut werden. Der Erhalt des Gebäudes und eine damit verbundene Umnutzung lässt sich nach Ansicht des Investors und der GEWO wirtschaftlich nicht darstellen. Zudem erlauben die Grundrisse, welche auf ein Seniorenheim in den 20er Jahren ausgerichteten sind, nur schwer eine Anpassung an zeitgemäße Nutzungsansprüche.

Anstelle des ehemaligen Marthaheimes soll ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten entstehen. Das neue Gebäude bildet einen Teil der Raumkante für den St.-Guido-Stifts-Platz. Eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung ist zwingend erforderlich.

Zwischen dem Gebäude am Stiftsplatz und dem Anbau der Brandwand Mörschgasse 33/34 entsteht ein grüner Innenhof. Hier wird auch ein Spielplatz vorgesehen.

Erschließung und Stellplätze

Über die bereits vorhandene, von der „Petschengasse“ abzweigende Stichstraße „Zum Weidentor“ wird das Plangebiet erschlossen. Es wird ein direkter Anschluss an die Petschengasse hergestellt werden.

Die Erschließung des Plangebietes wird allein über städtische Grundstücke erfolgen.

Prinzipiell stehen für die Realisierung der Zufahrt im Bereich „Petschengasse / Zum Weidentor“ zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Ausführbar ist die östliche Umfahrung um das Gebäude „Petschengasse 3“. Die Stadt Speyer ist im Besitz der erforderlichen Grundstücke.
2. Die verkehrstechnisch und gestalterisch zu bevorzugende Variante ist jedoch die Herstellung einer geradlinigen Zufahrt, wie ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 21 vorgesehen.

Die Variante der Erschließung über den St.-Guido-Stifts-Platz wurde im Vorfeld der Planaufstellung innerhalb verschiedener Entwürfe geprüft. Es hat sich jedoch gezeigt,

dass dies aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht zu realisieren ist. Zum einen befindet sich innerhalb des Grundstückes ein schwer zu überbrückender Geländever sprung, zum anderen wäre eine Zufahrt zur Tiefgarage nur schwer zu realisieren gewesen.

Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt auf dem neu zu bebauenden Grundstück Flurst.-Nr. 507 selbst. Der Zugang zu den einzelnen Gebäuden erfolgt zur Minimierung des Erschließungsaufwandes und zur Sicherung privater Grünflächen für die zukünftigen Bewohner durch einen privaten Erschließungsweg mit 3,00 m Breite. Der Wohnweg wird keinen Fremdverkehr aufnehmen. Die Zufahrt wird unter zu Hilfenahme technischer Mittel geregelt werden. Um Begegnungsverkehr zu vermeiden, ist eine Ampelanlage auf dem Privatgrundstück vorgesehen. Da es sich in diesem Falle um eine rein private Grundstückerschließung handelt, wird dies als ausreichend erachtet.

Von Seiten der Feuerwehr und der Müllabfuhr wurde dem Erschließungskonzept zugestimmt. Die Belange des Brandschutzes wurden innerhalb des Entwurfs beachtet und erfüllt. Jedes der neu zu errichtenden Gebäude ist für die Feuerwehr erreichbar und anleiterbar.

Hinsichtlich der Fußwegeverbindung ist die Durchgängigkeit des Gebietes von West nach Ost vorgesehen, um die fußläufige Vernetzung zwischen dem neuen Gebiet und den zentralen Bereichen der Innenstadt zu gewährleisten. Es handelt sich, im Hinblick auf die Vermeidung von Ruhestörungen und der Sicherung der Privatsphäre, um einen privaten Fußweg, welcher der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Der Durchgang wird im Süden des Gebäudes zum St.-Guido-Stifts-Platz hin angedacht.

Das Konzept für den ruhenden Verkehr sieht vor, dass der Stellplatzbedarf hauptsächlich innerhalb einer Gemeinschaftsparkanlage, im Untergeschoss der an die Gebäude Mörschgasse 33/34 angebauten Hausgruppe, gedeckt wird. Östlich dieser Hausgruppe sind weitere Stellplätze vorgesehen. Diese und der Erschließungsweg zwischen Stellplätzen und Tiefgarage erfüllen nach EAE 85/95 die Mindestmaße für Anlagen des ruhenden Verkehrs. Zusätzliche Stellplätze sind auf den entsprechenden Grundstücken den Reihenhäusern zugeordnet. Für jede Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze vorgesehen. Die Annahme von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ist im Hinblick auf die City-Lage und der guten Anbindung durch den ÖPNV gerechtfertigt.

Da insgesamt 27 Wohneinheiten vorgesehen sind, ist ein Bedarf von 41 Stellplätzen erforderlich, welcher innerhalb des Plangebietes gedeckt wird.

Folgende Stellplätze bzw. Garagen werden ausgewiesen:

Internetfassung

Parkdeck unter der Hausgruppe im Westen:

32 Stellplätze

Parkplatz vor der Hausgruppe im Westen:

5 Stellplätze

Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken der Reihenendhäuser:

4 Stellplätze

Anzahl: 41 private Stellplätze

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich des St.-Guido-Stifts-Platzes und im Bereich des „Eselsdamms“ vorhanden.

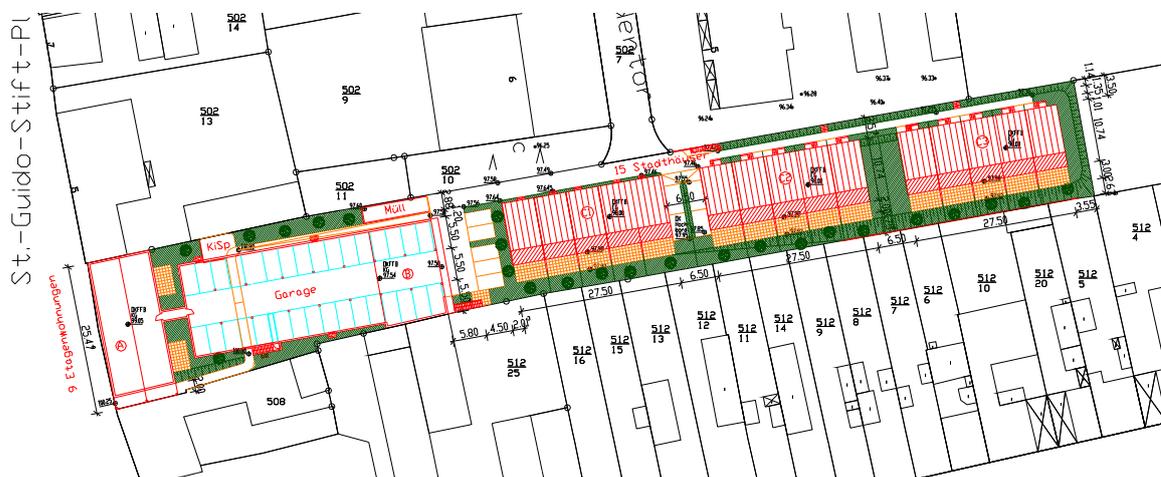


Abbildung 6: Lage und Anzahl der Stellplätze, Kirsstein und Rischmann, ohne Maßstab

Grundstücksentwässerung

Seitens des Investors ist keine Regenwasserversickerung beabsichtigt. Er bezieht sich auf die gutachtliche Stellungnahme des Baugrundinstitutes Dr.Ing- Westhaus GmbH, welche besagt, dass auf Grundlage der Ergebnisse der Baugrunderkundung nach ATV-Arbeitsblatt A 138 eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück nicht möglich ist. Nach dem Baugrundaufbau wäre aufgrund der wasserundurchlässigen tonig, schluffigen Aueablagerungen eine Versickerung nur über eine Schachtversickerung in den Sanden der Rheinterrasse sinnvoll möglich. Nach ATV-Arbeitsblatt A 138 muss jedoch ein Mindestabstand der Schachtsohle zum höchsten Grundwasserstand von 1,50 m eingehalten werden, der im vorliegenden Fall nicht gegeben ist.

In der gutachtlichen Stellungnahme zu „Baugrund und Gründung“ vom 31.07.04 führt Herr Dr.-Ing. Westhaus ferner aus, dass eine Versickerung des Dachflächenwassers auch über Versickerungsmulden nicht erfolgen kann. Zum einen kann der geforderte Grundwasserabstand an diesem Standort nicht eingehalten werden, zum anderen ist die Durchlässig-

keit des hier anstehenden Bodens für eine reine Muldenversickerung zu gering. Ferner ist es aus Platzgründen nicht möglich die erforderlichen Mulden in den vorhandenen Gartenflächen zu errichten. Eine Ableitung in den Kanal ist, vor dem Hintergrund, dass laut rechtskräftigem Bebauungsplan das Gebiet ebenfalls in den Kanal entwässern sollte, vertretbar.

In der Stellungnahme vom 09.08.2004 führt der Gutachter Herr Dr. Ing. Westhaus weiterhin aus, dass auch vom Einbau von Zisternen dringend abgeraten wird, da wegen des hoch anstehenden Grundwassers die Anlagen unter Auftrieb geraten und bei höheren Grundwasserständen aufschwimmen würden.

Folgendes Entwässerungskonzept ist daher vorgesehen:

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle versickert; der für die Verkehrsflächen erforderliche frostsichere Schotterunterbau von 50 cm bietet, gemäß der Stellungnahme des Dr. Ing. Westhaus, in Kombination mit der darunter folgenden, sandigen Auffüllung genügend Kapazität, um das Wasser zu versickern. Schmutzwasser und Dachflächenwasser sollen dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Der Anschluss der Fläche an den öffentlichen Kanal, ist gemäß Aussagen der SWS grundsätzlich möglich.

Dieser Vorgehensweise wurde seitens der SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, vor dem Hintergrund dass es sich um eine Baulückenschließung handelt, mit Schreiben vom 21.07.2004 zugestimmt.

Weitere Details sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Grünplanung

Ökologische Belange finden in dem Gebiet grundsätzlich Berücksichtigung. So sind die Gebäude zum überwiegenden Teil südorientiert.

Die Versiegelung wird so gering wie möglich gehalten. Erschließungsweg, Fußwege und Parkplätze werden aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt.

Baumpflanzungen sorgen für eine Durchgrünung des Gebietes.

Parallel zum Bebauungsplan wurde vom Büro Jestaedt und Partner, Mainz ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt, welcher integrierter Bestandteil der Planung ist. (vgl. Kapitel 12)

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen, wegen ihrer Flächen-größe und des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens, nicht in dieses überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehene Gebiet passen. Zudem ließe sich aus markt-wirtschaftlichen Gründen in diesem Gebiet wohl kein Betreiber finden.

Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da sie aufgrund des ständig wechselnden Personenkreises den Wohnfrieden stören.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Trauf- und der Firsthöhe festgelegt.

Für den gesamten Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten (auch unter der Erde) um bis zu 50% überschritten werden.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude werden wegen des Höhenversatzes des Geländes und der am St.-Guido-Stifts-Platz zu realisierenden Raumkante drei Strukturbe-reiche unterschieden:



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf der Architekten Kirstein und Rischmann, ohne Maßstab

Für den Bereich A, dem Standort des ehemaligen Marthaheims, wird eine Traufhöhe von 10,50 m und eine Firsthöhe von mindestens 15,00 m und höchstens 16,00 m festgesetzt.

Diese Festsetzungen sollen ein Anpassen des neuen Gebäudes an das Kulturdenkmal am St.-Guido-Stifts-Platz Nr. 5 gewährleisten. Zudem ist unter Berücksichtigung stadtbauhistorischer Gesichtspunkte eine Raumkante von gewisser Höhe am St.-Guido-Stifts-Platz sinnvoll. Für den Bereich B wird eine Traufhöhe von 10,60 m und eine Firsthöhe von 11,60 m festgesetzt. Der Anbau an das Gebäude Mörschgasse 33/34 rechtfertigt diese Höhen.

Für die Bereiche C wird eine Traufhöhe von 8,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.



Abbildung 8: Längsschnitt, Kirstein und Rischmann, ohne Maßstab

Die **Traufhöhe** ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche und der Schnittkante zwischen Außenfläche der Wand und der Dachhaut zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche in der Gebäudemitte. (Für die Bereiche B und C gilt der Erschließungsweg, für den Bereich A gilt der, an das Baufenster angrenzende Bürgersteig am St.-Guido-Stifts-Platz.)

Die **Firsthöhe** ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche und dem Dachfirst zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche in der Gebäudemitte. (Für die Bereiche B und C gilt der Erschließungsweg, für den Bereich A gilt der, an das Baufenster angrenzende Bürgersteig am St.-Guido-Stifts-Platz.)

Das Untergeschoss des Bereiches B wird zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt. Das dort entstehende Parkdeck wird als Tiefgarage festgesetzt mit der Zielsetzung den Freiflächenanteil auf den privaten Grundstücken zu erhalten. Weiterhin besteht die Notwendigkeit, die in diesem Bereich vorhandene 3-geschossige Brandwand durch eine Bebauung in ihrer Wirkung zu entschärfen; deswegen ist hier ein Anbau sinnvoll. Zudem muss ein Geländeversprung von ca. 2 m überbrückt werden. Daher ist an dieser Stelle ein Gebäude mit drei Ebenen, zuzüglich integriertem Parkdeck, von Vorteil.



Abbildung 9: Brandwand, Gebäude Mörschgasse 33/34

6.3 Überbaubare Flächen, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Eine Baulinie wird im Bereich A zum St.-Guido-Stifts-Platz hin festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild durch Baufluchten zu gewährleisten. Um eine aus gestalterischen Gründen notwendige geschlossene Raumkante zum St.-Guido-Stifts-Platz hin zu erhalten, muss im Bereich A sowohl an die nördliche als auch an die südliche Grenze des Grundstücks 507 angebaut werden.

Im Strukturbereich B soll aus Gründen der inneren Gestaltung an das Gebäude Mörschgasse 33/34 angebaut werden. Die dreigeschossige Brandwand muss in ihrer Wirkung entschärft werden. Die Baufenster des Strukturbereiches C werden dem Wegeraum zugeordnet und relativ knapp gefasst; dies geschieht, um die rückwärtigen Grundstücksteile freizuhalten und so zum einen den Abstand zu den Gartenbereichen der Gebäude in der Mörschgasse zu wahren, zum anderen entsteht so, ökologisch gesehen, eine zusammenhängende Grünfläche. Ferner wird durch diese Anordnung der Gebäude eine gestaltwirksame Raumkante zum Straßenraum hin gebildet. Baulinien kommen hier an den Ost- und Westseiten der Baufenster zum Einsatz. Dies hat zum einen den Grund, im Hinblick auf gestalterische Aspekte einen gleichmäßigen Rhythmus innerhalb der Gebäudestruktur zu erzeugen und so ein Anpassen an bestehende Strukturen zu garantieren. Zum anderen kann so die Realisierung der hier angestrebten flächensparenden und verdichteten Bauweise erfolgen und die optimale Ausnutzung dieser innerstädtischen Freifläche in exponierter Lage sichergestellt werden. Ergeben sich aufgrund der festgesetzten

Baulinien geringere Abstände als nach § 8 LBauO, so gelten diese als festgesetzt. Ein ausreichender Brandschutz sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen jedoch gewährleistet sein. Ungeachtet der Festsetzung der Baulinien verbleibt zwischen den Baufenstern ein Zwischenraum von 6,50 m Breite, damit ist ein gebührender Sozialabstand gesichert.

Weiterhin werden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten, werden Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO festgesetzten Flächen nicht zugelassen. Die Begrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen und die Reduzierung der Flächen für Stellplätze auf das nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendige Maß dient weiterhin der Sicherung von Frei- und Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen.

Der Bereich zwischen den beiden östlichen Baufenstern C2 und C3 muss aus Gründen des Brandschutzes, d.h. um den Zugang für die Feuerwehr freizuhalten, von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

6.4 Stellung baulicher Anlagen auf den Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die Angabe der Hauptfirstrichtung bestimmt. In Anpassung an die Gebäude der „Mörschgasse“ ist die Gebäudestellung für die drei östlichen Hausgruppen traufständig zum Erschließungsweg vorgesehen. Für alle anderen Gebäude wird die Firstrichtung in Anpassung an die bestehenden Gebäude, an die angebaut wird, festgesetzt.

6.5 Höhenlage, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB

Aus Gründen des Hochwasserschutzes muss die Höhenlage der Erdgeschosse mindestens 98,00 ü NN betragen. Unterhalb dieser Höhenlage sind keine Aufenthaltsräume zulässig. Die Bemessungsgrundlage ist in diesem Zusammenhang das 200-jährige Hochwasser. Ein absoluter Hochwasserschutz gegen extreme Katastrophen kann allerdings nicht garantiert werden. (vgl. Kap.10)

6.6 Landespflegerische Festsetzungen

Grünordnerische Maßnahmen ergeben sich aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag. (vgl. Kap. 12)

Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen getroffen:

Begrünung des Daches der Tiefgarage (§ 9 Abs.1 Nr. Nr. 25a BauGB)

Aus Gründen der Verbesserung des Kleinklimas und der Durchgrünung des Wohngebietes, wird die Begrünung des Daches der Tiefgarage festgesetzt.

Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. Nr. 25b BauGB)

Wegen der in einzelnen Bodenproben nachgewiesenen Schwermetallgehalte wird auf Empfehlung der SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, die Anlage von Nutzgärten ausgeschlossen. Ein generelles Gefährdungspotential Boden-Mensch wurde jedoch nicht nachgewiesen.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Die Festsetzungen bezüglich Dachform, Dacheindeckung, Fassaden- und Farbgestaltung sollen ein gestalterisches Einbinden der Gebäude in die vorhandenen Strukturen gewährleisten und zudem eine Anpassung an ortstypische Gegebenheiten sicherstellen. Des Weiteren befindet sich das Baufenster A im Geltungsbereich der Altstadtsatzung. Die Vorschriften der Altstadtsatzung werden für diesen Bereich nachrichtlich übernommen.

Außenanlagen

Hinsichtlich der Außenanlagen liegen den getroffenen Festsetzungen zum einen gestalterische zum anderen sicherheitstechnische Aspekte wie die Freihaltung der Zugänge für die Feuerwehr zu Grunde.

Stützmauern und Böschungen

Böschungen und Stützmauern werden notwendig, da das Gelände im östlichen Teilbereich aus Gründen des Hochwasserschutzes um ca. 1,50 m aufgeschüttet werden soll. Unter Berücksichtigung der inneren Gestaltung, der Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und aus Gründen des Nachbarschutzes, werden der Höhe von Stützmauern und dem Gefälle von Böschungen Obergrenzen gesetzt.

6.8 Flächenbilanz

Für das gesamte Plangebiet wurde nachfolgende Flächenbilanz erstellt:

1. Grundstücksfläche (brutto):	3596 qm	100,00 %
2. Wohnbauland		
2.1 Baugrundstücke	3179 qm	
2.2 Müllsammelplätze	28 qm	
2.3 Erschließungswege	322 qm	

Gesamt ca.	3529 qm	98,00 %
4. Private Grünflächen	67 qm	2,00 %

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Speyer vorgesehen.

Die Stadt/EBS erheben vom Erschließungsträger für die Vorhaltung der öffentlichen Entwässerungsanlage (Schmutzwasser, Oberflächenwasser) die anteiligen Investitionskosten gemäß § 1 Absatz 1 Satz 2 der Abgabensatzung der Stadt Speyer vom 02.01.1996 i. d. F. vom 25.07.2003.

Werden Über-/ Zuläufe für das Oberflächenwasser an die Entwässerungsanlage der Stadt angeschlossen, werden von der Stadt /EBS die anteiligen Investitionskosten gemäß § 1 der Abgabensatzung der Stadt Speyer erhoben.

Gemäß den Angaben der EBS wurde pro Person mit 20 Liter Müll pro Woche gerechnet. Pro Familie wurde ein Rest MGB 80 l und ein Bio MGB 80 l bei jeweils 14-tägiger Leerung, wie durch die EBS vorgeschlagen, angenommen. Insgesamt wurde damit bei den geplanten 21 Reihenhäusern ein Flächenbedarf von insgesamt 21 m² für Müllbehälter erforderlich. Es wird ein zentraler Abfallsammelplatz in dieser Größe (welcher im Eigentum der Grundstückseigentümer verbleibt) vorgesehen.

Die Abholung der Abfälle zur Beseitigung und Wertstoffe erfolgt an der Straße „Zum Weidentor“. Hier ist ein weiterer Müllplatz für den Abtransport vorgesehen.

8. Immissionsschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau), welche für das Wohngebiet tags 55 dB (A) und nachts (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) 45 dB (A) betragen, werden voraussichtlich nicht überschritten. Besondere Schallschutzvorkehrungen sind daher innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Für das nördlich des Plangebietes gelegene Gebiet an der Straße „Zum Weidentor“ ist zu beachten, dass sich im Vergleich zur planungsrechtlichen Ausgangssituation das Verkehrsaufkommen im Verhältnis zum bereits schon vorhandenen Zu- und Abfahrtsverkehr der Geschosswohnungsbauten nur geringfügig erhöhen wird. Die Gebäude entlang der Straße „Zum Weidentor“ befinden sich in einem Mischgebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) betragen für ein Mischgebiet tags 60 dB (A) und

nachts (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) 50 dB (A). Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass diese Grenzwerte überschritten werden.

Ferner soll darauf hingewiesen werden, dass der ruhende Verkehr überwiegend innerhalb einer Tiefgarage untergebracht wird. Im Vergleich zu den vormals vorgesehenen oberirdisch gelegenen Garagen wird die Lärmbelastung auch für die Bewohner der Mörschgasse deutlich geringer sein. Zu verweisen ist außerdem auf die im Anschluss an die Garage befindliche Mauer auf Höhe der Mörschgasse 33/32, welche die Grundstücke der Mörschgasse von der Tiefgarageneinfahrt zusätzlich abschirmt. Des Weiteren erfolgt die Zufahrt zur Garage ebenerdig; es werden demgemäß keine lärmverursachenden Brems- oder Beschleunigungsvorgänge notwendig.

9. Bodenschutz

Die Sichtung der Betriebsflächendatei der Stadt Speyer ergab, dass die Fläche seit 1875 von verschiedenen Gewerbebetrieben genutzt wurde. Bei der Baugrunduntersuchung zur Versickerungsfähigkeit wurden anthropogene Auffüllungen festgestellt. Der Gutachter konstatierte, dass Kontaminationen in diesem Bereich nicht völlig ausgeschlossen sind. Daher wurde das Gelände in Abstimmung mit den Fachbehörden untersucht und eine Gefährdungsabschätzung gemäß Bundesbodenschutzgesetz durchgeführt.

Das Umwelttechnische Gutachten des Baugrundinstituts Dr.-Ing. Westhaus liegt mit Datum vom 31.07.2004 vor. Herr Dr. Westhaus führt aus, dass mehrere Proben aus dem aufgefüllten Material entnommen wurden. Die Proben haben ergeben, dass sich kein Sanierungsfall ergibt. Die Ergebnisse wurden mit Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Grundstück bis zu 4,70 m aufgefüllt ist. Die Grenzwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) einer Wohnbebauung werden eingehalten, allerdings ist das eventuelle Anlegen eines Nutzgartens, wegen der in einzelnen Bodenproben nachgewiesenen Schwermetallgehalte, nicht möglich. Eine Grundwasserbeeinträchtigung durch die Auffüllung ist nicht zu besorgen. Der anfallende Baugrubenaushub ist bezüglich der Verwertung, bzw. Beseitigung repräsentativ zu beproben und entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen. Unter Beachtung der in die Hinweise des Bebauungsplanes integrierten Standardauflagen stimmt die SGD dem Bauvorhaben aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu.

10. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrich-

tungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder falls vorgesehen, diese auf jeden Fall wasserdicht –auch im Hinblick auf die geplante Tiefgarage - auszubilden.

Hinweise darauf, dass sich die Hochwassergefährdung für das Plangebiet und das Umfeld durch die Neubebauung verschärft, liegen nicht vor. Das in dem Gebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird dem Mischwasserkanal und von dort der Kläranlage zugeleitet. Eine Einleitung in den Nonnenbach erfolgt nicht, so dass kein Zusammenhang zwischen dem Pegelstand des Baches und der neuen Bebauung besteht.

11. Denkmalschutz

Zu schützende Baudenkmale entsprechend dem DSchPflG sind im direkten Plangebiet nicht vorhanden, dennoch befinden sich zu beiden Seiten des ehemaligen Marthaheims Kulturdenkmäler (St.-Guido-Stifts-Platz 1 und 5) auf die eine neue Bebauung Rücksicht nehmen muss. Außerdem bildet das neue Gebäude einen Teil der Raumkante für den St.-Guido-Stifts-Platz, dem im städtischen Gefüge als Eingangsbereich zur Innenstadt eine große Bedeutung zukommt. Eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung des neuen Gebäudes ist daher zwingend erforderlich. Darüber hinaus werden für den Bereich am St.-Guido-Stifts-Platz die Vorschriften der Altstadtsatzung nachrichtlich übernommen.

Da beim Bau des Marthaheims römische und mittelalterliche Funde zu Tage kamen, muss das Grundstück vor der eigentlichen Bebauung von der Archäologischen Denkmalpflege untersucht werden. Um es der archäologischen Denkmalpflege zu ermöglichen, Aufschlüsse über das Gebiet zu erhalten und gegebenenfalls Rettungsgrabungen durchführen zu können, werden die Belange der archäologischen Denkmalpflege in den Hinweisen entsprechend berücksichtigt.

12. Landespflegerische Belange

Parallel zum Bebauungsplan wurde vom Büro Jestaedt und Partner (Mainz) ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt, welcher integrierter Bestandteil der Planung ist. Im Ergebnis besagt dieser folgendes: Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1978. Hinsichtlich des Ausgleiches gilt somit § 1a (3) BauGB. Dort heißt es, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demzufolge ergibt sich ein möglicher landespflegerischer Ausgleich durch einen Vergleich des rechtskräftigen Be-

bauungsplanes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan führt in diesem Vergleich zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes, da der Anteil versiegelter Flächen der Neuplanung geringer ist und somit ein höherer Freiflächenanteil für die Begrünung zur Verfügung steht.

Aus landespflegerischer Sicht können die Auswirkungen des Eingriffs auf die o.g. Schutzgüter durch folgende Maßnahmen vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden:

- Baumpflanzungen
- Standortgerechte Bepflanzung der Freiflächen
- Begrünung der Müll- und Abfallbehälter und deren baulicher Anlagen
- Grundstückseinfriedungen in vegetativer Form als Hecken
- Anlage von Fuß- und Erschließungswegen sowie von Pkw-Stellplätzen innerhalb des Wohngebietes mit versickerungsfähigen Belägen

Auf folgende Einzelaspekte wird, da sie im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan innerhalb der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden angesprochen wurden, besonders eingegangen:

Stadtklima

Gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag führt der neue Bebauungsplan, im Vergleich mit dem vorherigen Bebauungsplan, in Bezug auf alle Schutzgüter (auch Stadtklima) zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes, da der Anteil versiegelter Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um ca. 626 m² geringer ist und somit ein höherer Freiflächenanteil für die Begrünung zur Verfügung steht.

Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes soll die Klimawirksamkeit der Flächen soweit wie möglich erhalten werden. Diese geplanten Vegetationsstrukturen führen zu einer entsprechenden stadtklimatischen Wohlfahrtswirkung im Bereich des Plangebietes.

Pflanzmaßnahmen

Realisiert werden insgesamt 29 Einzelbäume sowie eine standortgerechte Bepflanzung der 1505 m² großen Freiflächen. Da es sich bei den Baumpflanzungen überwiegend um kleinkronige Einzelbäume handelt, können die nach Nachbarrecht erforderlichen Grenzabstände zu den jeweiligen Nachbargrundstücken hinsichtlich aller festgesetzten Baumpflanzungen eingehalten werden. Innerhalb des Durchführungsvertrages soll der Investor

verpflichtet werden die grünordnerischen Maßnahmen, inklusive der auf privaten Grundstücken, durchzuführen.

Dachbegrünung

Im landespflegerischen Planungsbeitrag werden auch Aussagen zur Gestaltung des Daches der Tiefgarage gemacht. Dort werden kleinkronige Bäume gepflanzt. Eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung des Tiefgaragendaches wird in die textlichen Festsetzungen (6.6) des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Empfehlung zur Begrünung von Dächern und Garagendächern wird in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Aufgrund der Tatsache, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig sind, lässt sich die zwingende Begrünung von Garagendächern nicht begründen.

Fauna

Bei den im Plangebiet angetroffenen Tieren handelt es sich um typische Bewohner innerstädtischer Biotopstrukturen. Sie nutzen anthropogen geprägte Lebensraumstrukturen als Ersatzlebensräume und sind noch häufig vertreten. Es ist zu erwarten, dass die Tiere die neu angelegten Randstrukturen als Lebensraum annehmen. Durch die Inanspruchnahme des „Trittsteinbiotops“ kann auf die Ausbreitung von Tierarten der Stadtrandbiotope keine erhebliche Auswirkung prognostiziert werden, da die dichte Bebauung im Umfeld eine Barriere darstellt.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Es wird eine Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz erfolgen.

14. Auswirkung auf die benachbarte Bebauung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde innerhalb der Beteiligung der Öffentlichkeit Bedenken dahingehend geäußert, dass das Neubauprojekt negative Auswirkungen auf die Privatsphäre bzw. den Wohnfrieden der benachbarten Bebauung – besonders im Bereich Mörschgasse – haben könnte, z.B. durch Einblicknahme in die Gärten.

Hierzu ist anzumerken, dass die vorgesehene Bebauung in keinem Punkt geltenden baulichen Gesetzesgrundlagen widerspricht. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für GRZ und GFZ werden eingehalten. Gleiches gilt für die Vorschriften der Landesbauordnung

und des Nachbarechtes. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu den Nachbargrundstücken bleiben gewahrt. Auch eine Verschattung der Nachbargebäude findet nicht statt. Ferner ist mit einem Abstand der Hauptgebäudezeile der Mörschgasse bis hin zu den geplanten Gebäuden von 36,00 m ein über die Maßen ausreichender Sozialabstand gewahrt, der in vergleichbaren Innenstadtlagen durchaus nicht üblich ist. Bezüglich zweier Ausnahmefälle beträgt der Abstand vom Bestandshauptgebäude zum geplanten Gebäude 18,00 m bzw. 21,00 m. Auch in diesen Fällen wird ein gebührender Sozialabstand eingehalten.

In diesem Zusammenhang sei außerdem darauf hingewiesen, dass eine Bebauung des Grundstückes bereits 1978 mit dem Bebauungsplan St.-Guido-Stifts-Platz möglich wurde.

15. Kosten

Aufgrund des konkreten Bauvorhabenbezugs und des Vorhandenseins eines Investors wurde das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gewählt. Die Firma WOHNWERT GmbH wird durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB an die Nutzungsvorgaben des zukünftigen Bebauungsplanes gebunden. Weiterhin wird in diesem Vertrag die Kostentragung sämtlicher Maßnahmen geregelt. Der Stadt Speyer entstehen durch diese Planung keine Kosten.

Fachbereich 5 / 520 Stadtplanung



Anlage 2: Landespflegerischer Planungsbeitrag