



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 034 A
„Paul-Egell-Straße“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

Stadt Speyer
 Bebauungsplan Nr. 034 A
„Paul-Egell-Straße“
 Begründung

STAND: SATZUNG

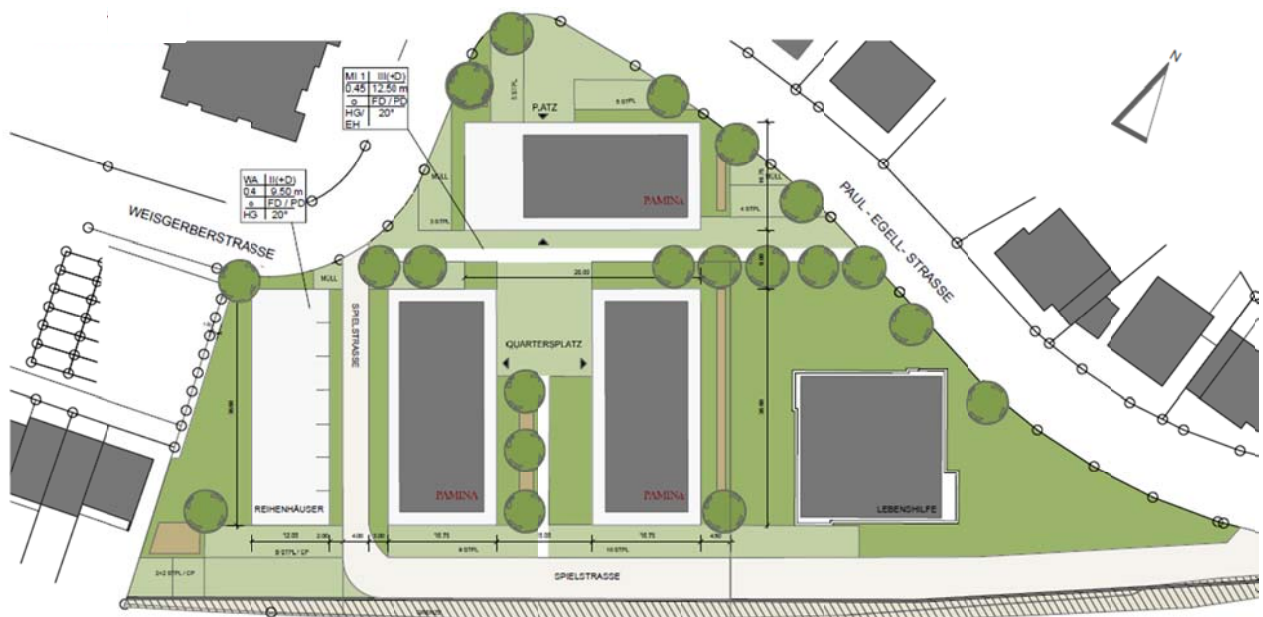


ABB. 0: ENTWURF DER KONZOK GMBH, OHNE MAßSTAB

INHALT

I. RECHTSGRUNDLAGEN	3
II. VERFAHREN	4
1. Anlass	4
2. Aufstellungsbeschluss	5
3. Beschleunigtes Verfahren	5
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	5
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB, Scoping)	6
6. Genehmigung des Servicehauses der Lebenshilfe zur Kurzzeitunterbringung von behinderten Menschen	6
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	6
8. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	6
9. Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)	6
10. Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB)	7
III. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	7
1. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele und –Grundsätze	7
2. Plangebiet	8
3. Planinhalte	10
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	13
5. Planverwirklichung	17
IV. BELANGE DER UMWELT / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
1. Immissionsschutz	17
2. Bodenschutz	21
3. Landschaftsplan	21
4. Artenschutz	27
5. Klimaschutz	27
V. ANLAGEN	29
ANLAGE 1: ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	
ANLAGE 2: ANWEISUNG ZUM SCHUTZ VON GASHOCHDRUCKLEITUNGEN	

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 Gesetz 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)

Gemeindeordnung (**GemO Rhl.-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)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -**TA Lärm** vom 26. August 1998 (GMBl. 1998 S. 503)

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Juli 2002, i.V.m. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schallschutz-technische Orientierungswerte.

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, November 1989

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

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

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

DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, August 2002

II. VERFAHREN

1. ANLASS

Das in Rede stehende Grundstück (Paul-Egell-Straße/ Ecke Weisgerberstraße) wurde Ende der 60er Jahre mit Miethäusern bebaut. 1995 hat die Gewo (Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungs GmbH) das Gelände und die Gebäude erworben. Seit 1997 wurden hier durch die Wohnraumhilfe der Stadt Speyer Obdachlose untergebracht.

Um den Unterkunftsstatus zu verbessern, hat man in den letzten Jahren an anderen Stellen im Stadtgebiet neue Möglichkeiten für Obdachlose geschaffen. Es erfolgte die Neuerrichtung eines Apartmenthauses für alleinstehende Obdachlose mit ca. 25 – 30 Wohneinheiten in der Industriestraße. Obdachlose Familien werden nun im ehemaligen Flüchtlingshaus am Schlangenwühl untergebracht.

Eine wirtschaftliche Nachnutzung der Gebäude in der Weisgerberstraße war wegen der Grundrisse und der Gebäudesubstanz nicht möglich. Die in die Jahre gekommenen Gebäude erwiesen sich als nicht mehr zeitgemäß und wurden zurückgebaut. Die Fläche steht nun für eine innerstädtische Entwicklung zur Verfügung.



ABB. 1: LUFTBILD DES GELÄNDES IM JAHR 2005, OHNE MAßSTAB

Ein für das Gebiet erstellter städtebaulicher Entwurf sah ursprünglich die Errichtung von Reihenhäusern vor. Im weiteren Planungsverlauf kam die Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt auf die Stadt Speyer mit dem Wunsch zu, im Bereich des ehemaligen „Sara Lehmann Spielhauses“ ein Kurzzeitwohnheim für behinderte Menschen zu errichten.

Anfang 2013 wurde die Planung dann erneut modifiziert: Neben der Lebenshilfe soll eine Seniorenwohnanlage errichtet werden. Als Übergang zur bestehenden Wohnbebauung ist weiterhin eine Reihenhauszeile geplant.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 12.03.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 034 A Paul-Egell-Straße in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 008/2011 am 18.02.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Die veränderte Planung mit dem Gebäude der Lebenshilfe wurde am 01.12.2010 durch den Bau- und Planungsausschuss gebilligt.

Die Modifizierung des Entwurfs im Hinblick auf die Anlage zum Seniorenwohnen wurde am 05.02.2013 durch den Bau- und Planungsausschuss und am 07.03.2013 durch den Stadtrat beschlossen.

3. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Gemäß § 13a BauGB kann für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden wenn:

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutz-Gebieten vorliegen.

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.000 m², die Grundfläche befindet sich somit weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für eine gemischte Bebauung dieser Größenordnung nicht vorgesehen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutz-Gebieten vor.

Der Bebauungsplan Nr. 034 A wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB) sind entbehrlich.
- Die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) entfällt.
- Die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind entfällt.
- Ein Monitoring (§ 4c BauGB) erfolgt nicht.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Trotz der Möglichkeit auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde davon in diesem Verfahren kein Gebrauch gemacht, um alle planungsrelevanten Belange frühzeitig erfassen und einarbeiten zu können. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und dem auf dessen Grundlage zu erarbeitenden Umweltbericht wird verzichtet.

4. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB

Der Beschluss die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, erfolgte am 01.12.2010.

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 008/2011 am 18.02.2011. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 034 A "Paul-Egell-Straße" konnte in der Zeit vom 25.02.2011 bis einschließlich 18.03.2011 in der Verwaltung eingesehen werden.

Die Pläne wurden parallel zur o.g. Beteiligung im Stadthaus auch in der „Wohnstätte Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt“ ausgelegt, um den direkten Anwohnern lange Wege zu ersparen und eine höhere Bereitschaft zur Beteiligung zu erzielen.

Darüber hinaus wurden zwei bürgerfreundliche Termine mit den Beteiligten abgestimmt (GEWO, Lebenshilfe, Stadtplanung Speyer). Die Bürger konnten somit die Möglichkeit, ihre Fragen zur

weiteren Planung und Realisierung direkt an die Beteiligten zu stellen und mögliche Konflikte bezüglich der Planung vorzeitig anzumerken.

Während dieser Frist wurden keine Anregungen vorgetragen.

5. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BAUGB, SCOPING)

Der Beschluss, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 01.12.2010. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2011 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf bis zum 16.03.2011 abzugeben.

In der Sitzung am 22.03.2012 hat der Stadtrat der Stadt Speyer über die innerhalb der o.g. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen abgewogen.

Zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange siehe Anlage 1.

6. GENEHMIGUNG DES SERVICEHAUSES DER LEBENSHILFE ZUR KURZZEITUNTERBRINGUNG VON BEHINDERTEN MENSCHEN

Zwischenzeitlich erfolgte die Genehmigung des Servicehauses der Lebenshilfe zur Kurzzeitunterbringung von behinderten Menschen. Die Genehmigung erfolgte vor Rechtskraft des Bebauungsplans auf Grundlage § 33 Abs. 3 BauGB. Dieser besagt, dass bei einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, wie es im vorliegenden Verfahren gegeben ist, ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden kann, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.
2. Wenn der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt.
3. Wenn die Erschließung gesichert ist.

Diese Voraussetzungen konnten als gegeben angenommen werden.

Außerdem heißt es laut § 33 Abs. 3 BauGB, dass „der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben ist, soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.“ Auch diese Bedingung war durch die frühzeitige Beteiligung im Februar/März 2011 erfüllt.

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

Der Beschluss, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 07.03.2013.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2013 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf bis zum 03.05.2013 abzugeben.

8. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB)

Der Beschluss, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, erfolgte am 07.03.2013. Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. 010/2013 am 22.03.2013 publiziert.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 04. April 2013 bis einschließlich 08. Mai 2013 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit aus.

Insgesamt gingen 2 Stellungnahmen zur Planung ein, wobei einem Schreiben eine Liste mit 9 Unterschriften beigefügt war. Am 27.09.2013 wurden mit den Einwänden bei einem Termin vor Ort die zu beanstandenden Themen besprochen.

9. SATZUNGSBESCHLUSS (§10 ABS. 1 BAUGB)

Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Speyer am 22.08.2013 gefasst.

10. BEKANNTMACHUNG (§10 ABS. 3 BAUGB)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 27.09.2013.

III. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSZIELE UND –GRUNDSÄTZE

1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit Aufgabe der bisherigen Nutzung steht die Fläche an der Paul-Egell-Straße, die sich durch eine hervorragende Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr auszeichnet, für die zukünftige Entwicklung der Stadt Speyer zur Verfügung.

§ 1 Abs. 3 BauGB gibt vor, dass eine Kommune dann Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Als potentielle Entwicklungsfläche erfüllt das Plangebiet diese Anforderungen. Es ist somit städtebaulich geboten, neue Planungsziele für das Areal zu definieren und die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes zu schaffen. Neben den Leitvorstellungen, das Gelände neu zu ordnen und in die gesamtstädtische Struktur zu integrieren, besitzt dabei das Ziel, günstigen und vielfältigen Wohnraum in Speyer zu schaffen, eine hohe Priorität.

Mit diesem Konversionsprojekt 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.

1.2 VORHERIGE ENTWÜRFE / GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

In den ersten Entwürfen waren rund 31 Reihenhäuser geplant. Das Büro Becker und Schöne hatte hierzu einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet.

Nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ergab es sich aber, dass die Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt auf demselben Grundstück ein Kurzzeitpflegehaus für behinderte Menschen errichten wollte. Aufgrund des benötigten Platzes für das Kurzzeitpflegehaus fielen zwei der ursprünglichen sechs Zeilen weg. Es folgt dadurch eine Reduzierung der geplanten Wohnbebauung von 31 auf 17 Reihenhäuser und die Planung eines Laubenganghauses mit 14 Apartments.



ABB. 2: ENTWURFSKONZEPTION BECKER&SCHÖNE SOWIE ENTWURFSKONZEPTION BECKER&SCHÖNE / SANDER.HOFRICHTER, OHNE MAßSTAB

1.3 ANPASSUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS AN DIE PLANUNG DER KONZOK PLANEN UND BAUEN

Anfang 2013 konnte dann ein weiterer Interessent und Nutzer für den westlichen Teil des Grundstücks gewonnen werden. Die KONZOK GmbH ist aus einem Architekturbüro hervorgegangen, das über jahrzehntelange Erfahrung im schlüsselfertigen Wohnungs- und Gewerbebau verfügt.

Auf dem Grundstück sollen nun zwei unterschiedliche Wohnformen realisiert werden: Als Übergang zur bestehenden Bebauung ist weiterhin eine 2(+D) geschossige Hauszeile vorgesehen. 7 Reihenhäuser können hier in kostengünstiger Bauweise für junge Familien verwirklicht werden. Darüber hinaus ist als Ersatz für die vormals geplanten Reihenhäuser eine 3-geschossige Seniorenwohnanlage (plus Staffelgeschoss) mit ca. 80 – 90 Wohnungen geplant, die ebenfalls ein kostengünstiges Wohnen im Alter ermöglichen soll.

Insgesamt kann damit ein interessantes und vielfältiges Wohnprojekt auf einer jetzigen Brache verwirklicht werden. Es entsteht eine neue Gemeinschaft aus unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen. Dieser Mix trägt unmittelbar zur Integration und Kommunikation bei, welche durch die geplanten Gemeinschaftseinrichtungen unterstützt wird.

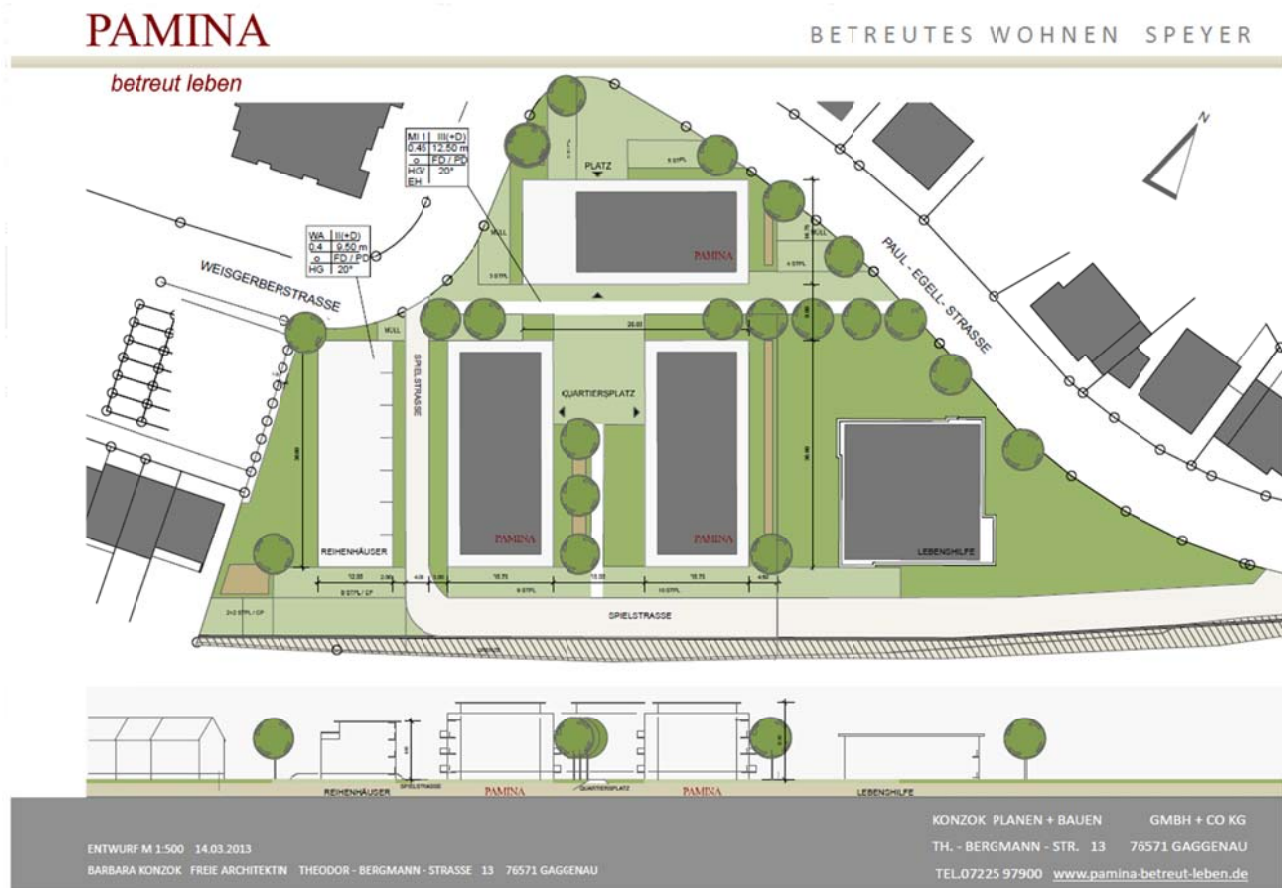


ABB. 3: ENTWURF DER KONZOK GMBH, OHNE MARSTAB

2. PLANGEBIET

2.1 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖÖZE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im Süden Speyers, nördlich des Wohngebietes Vogelgesang und der Bundesstraße 39. Im Norden grenzt das Wohngebiet der „Kaserne Normand“ an das Plangebiet an. Auf diesem Gelände hat sich unter anderem auch ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb angesiedelt, der die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete sicherstellt.

Die Anschlusspunkte zur B39 (Anschlussstelle: Speyer-Vogelgesang) und damit auch zur B9 und der A61 befinden sich in unmittelbarer Nähe des Geländes.

Die Haltestelle „Closweg“ liegt in ca. 350 m Entfernung. Neue Haltestellen sind im Umfeld des Plangebiets angedacht. Die Busse fahren auch den Hauptbahnhof an. Insgesamt ist das Gebiet damit sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie an den öffentlichen Personen- und Schienenverkehr angebunden.

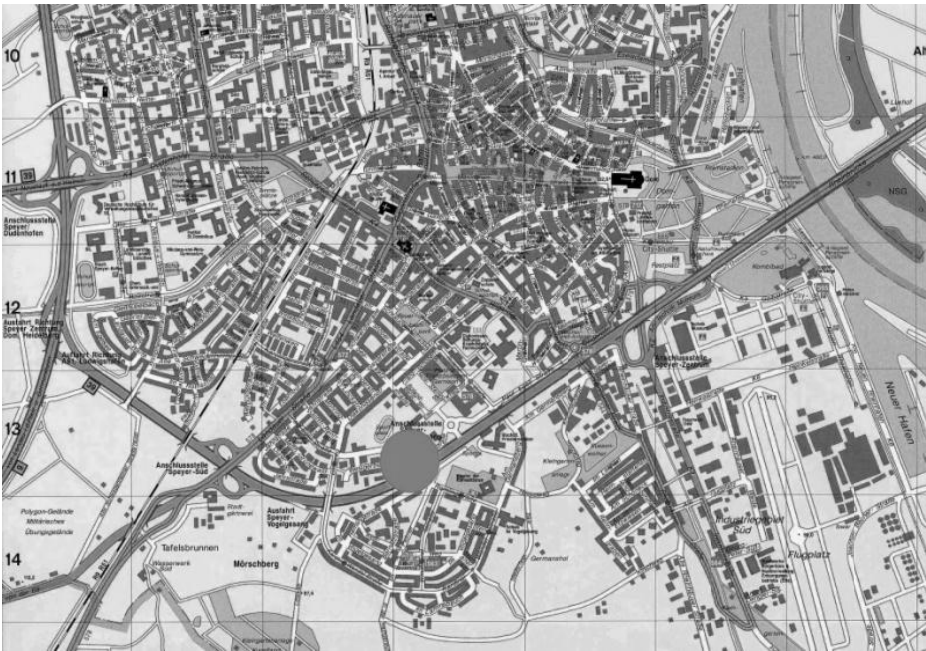


ABB. 4: LAGE DES PLANGEBIETES IN DER STADT SPEYER, OHNE MAßSTAB

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Wohnbebauung an der Weisgerberstraße,
- im Norden durch die Paul-Egell-Straße,
- im Osten ebenfalls durch die Paul-Egell-Straße und
- im Süden durch einen Lärmschutzwall und der dahinter liegenden Bundesstraße 39.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 10.042 m².

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 3214/67, 3214/68, 3214/26, 3190/5, 3180/22 und 3180/7.

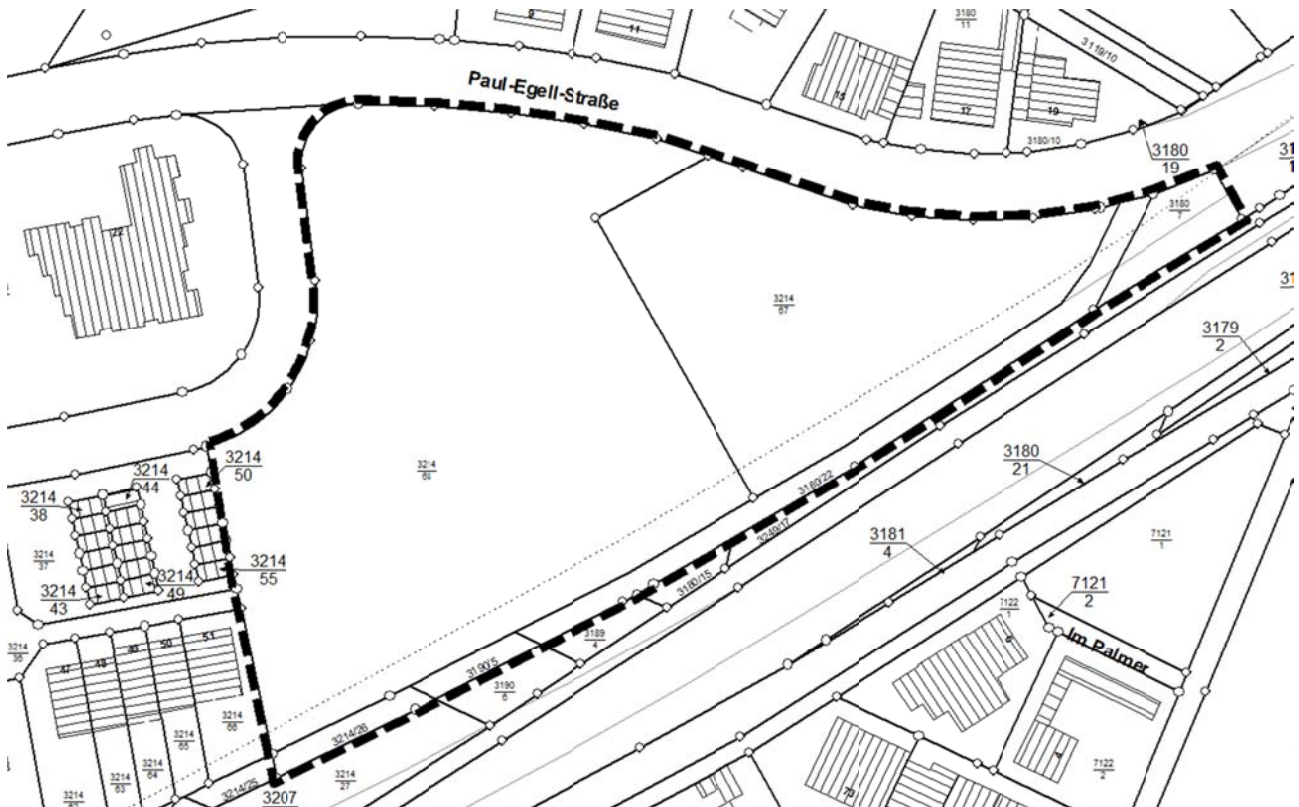


ABB. 5: ÜBERSICHT DES GELTUNGSBEREICHES, OHNE MAßSTAB

2.2 VORHANDENE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 DER STADT SPEYER

Der gültige FNP 2020 der Stadt Speyer aus dem Jahr 2008 stellt das Plangebiet als eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Außerdem ist ein Teil der Fläche im Flächennutzungsplan als „Spielplatz“ vorgesehen.

Entlang der B39 ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung dargestellt.

Im südlichen Bereich verlaufen Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen.

Als Entwicklungsziel gibt der dazugehörige Landschaftsplan die Durchgrünung von Wohnbauflächen vor.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Westen Wohnbauflächen. Im Süden verläuft die Bundesstraße 39.

Das Planungskonzept sieht ein Mischgebiet und ein Wohngebiet vor. Damit ist der Plan generell aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den im FNP dargestellten öffentlichen Spielplatz besteht an dieser Stelle jedoch kein Bedarf mehr. Ein neuer Spielplatz wurde im Quartier Normand errichtet. Daher erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die berichtigende Anpassung des Flächennutzungsplanes. Dargestellt werden in Zukunft eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche. Das Spielplatzsymbol entfällt.



ABB. 6: AUSSCHNITT AUS DEM GENEHMIGTEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020, OHNE MAßSTAB

2.2.2 BEBAUUNGSPLAN NR. 034 „AM CLOSWEG, 1. ÄNDERUNG“ UND BEBAUUNGSPLAN NR. 59 A „KASERNE NORMAND, TEILBEBAUUNGSPLAN ANSCHLUSS B39“

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 034 „Im Closweg, 1. Änderung“. Dieser Bebauungsplan wurde mit Datum vom 08.06.1979 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 034 „Am Closweg, 1. Änderung“, setzt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Baufenster umfassen den damals vorhandenen Gebäudebestand, der jedoch zwischenzeitlich abgerissen wurde. Ferner sind Flächen für Stellplätze vorgesehen.

Festgesetzt sind eine GRZ von 0,4 sowie für das östliche Gebäude 4 Vollgeschosse als Obergrenze und eine GFZ von 1,1.

Im Osten ist ein Spielplatz festgesetzt, außerdem sind an dieser Stelle Bäume anzupflanzen. Auch entlang der B 39 ist eine Baumpflanzung vorzunehmen.

Im Süden verläuft ein Leitungsrecht mit den zugehörigen Schutzstreifen.

Als örtliche Bauvorschriften wurde Folgendes normiert:

- Dachneigung 30° +/- 5°, keine Dachaufbauten, Flachdach bei mehr als drei Geschossen, keine Kniestöcke,
- Sockel Wohnblocks max. 1,30 m, Sockel Wohnhäuser max. 0,80 m,
- keine grellen oder schwarzen Außenanstriche / Putze / Verblendungen,
- keine straßenseitige Einfriedung der Blockbaugrundstücke, straßenseitige Einfriedung Baugrundstücke max. 1,20 m.

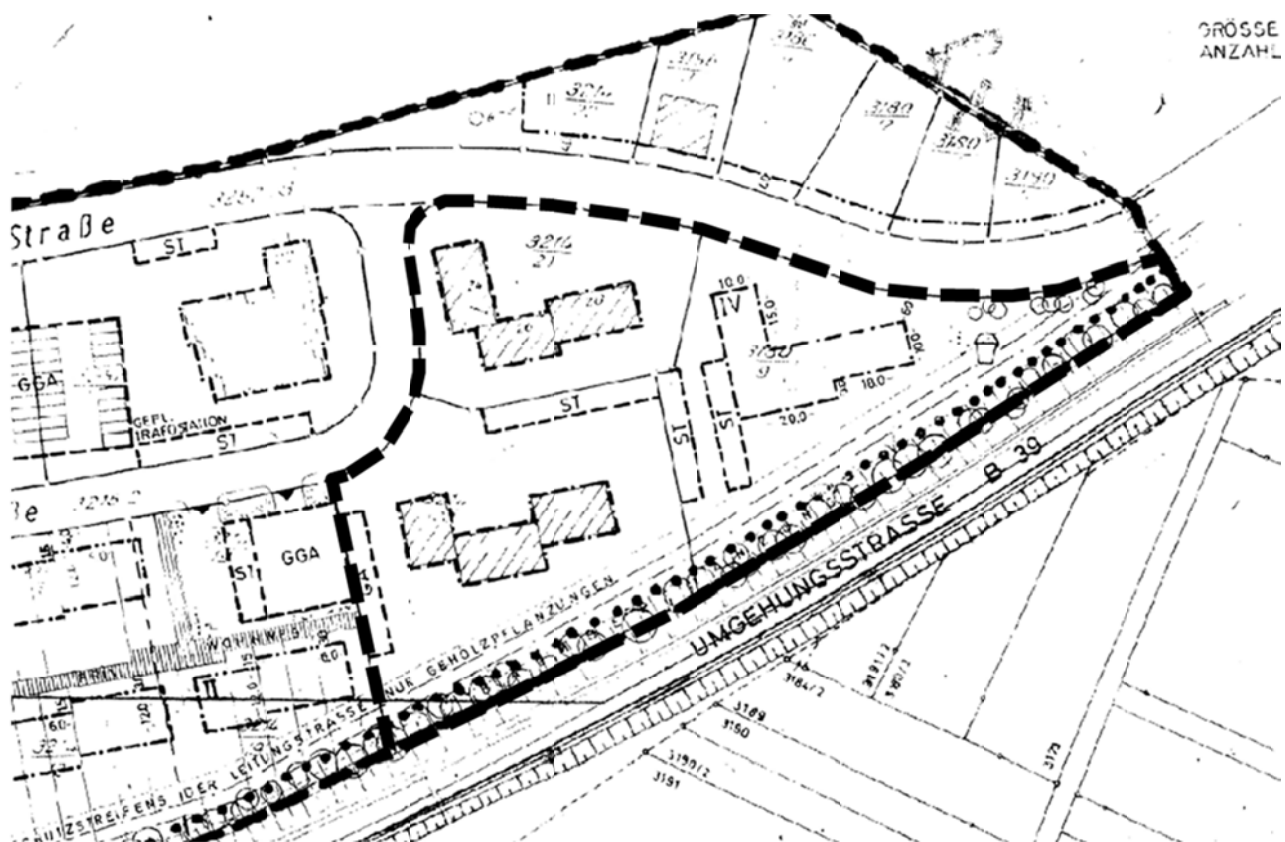


ABB. 7: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „AM CLOS WEG, 1. ÄNDERUNG“, OHNE MAßSTAB

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs umfasst einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 59 A „Kaserne Normand Teilbebauungsplan Anschluss B39“ aus dem Jahr 2001. Hier ist eine Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Diese Fläche dient der Verwirklichung der Schallschutzmaßnahmen die im Rahmen der Errichtung des östlich gelegenen Kreisverkehrsplatzes erforderlich wurden.

Ferner ist festgesetzt, dass der zur Abwehr schädlicher Verkehrsimmissionen geplante Lärmschutzwall mit einem dichten Gehölzgürtel zu bepflanzen ist.

In den Bebauungsplan wurden seinerzeit die Trassen mehrerer Leitungen darunter auch eine Hochdruck-Ferngasleitung und eine Hochdruck-Fernölleitung sowie die nordöstliche Grenze der Altablagerung übernommen.

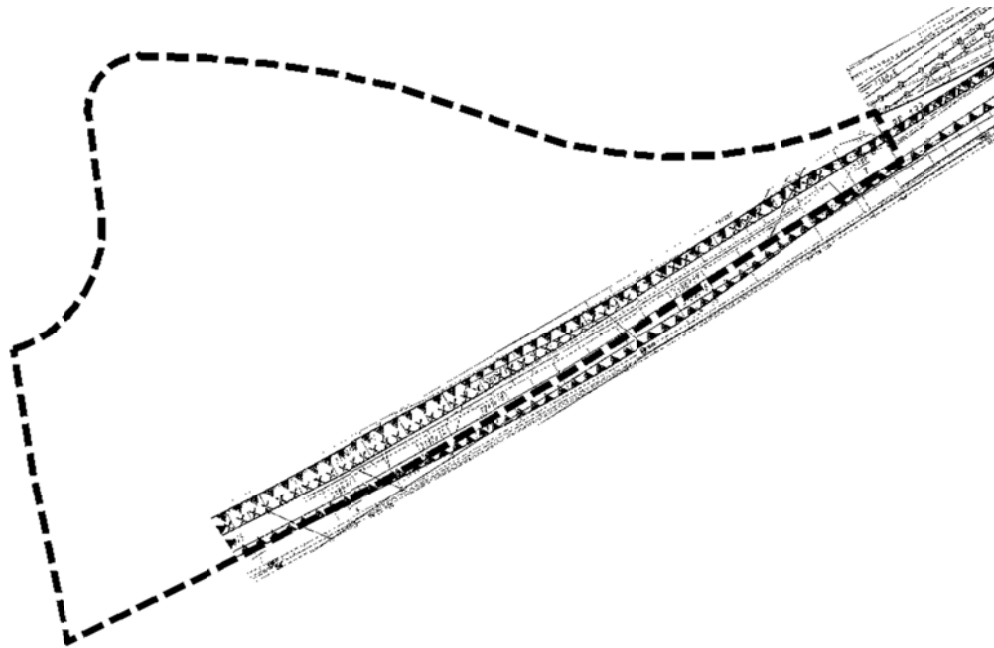


ABB. 8: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 59 A „KASERNE NORMAND, TEILBEBAUUNGSPLAN ANSCHLUSS B39“, OHNE MAßSTAB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 034 A „Paul-Egell-Straße“ werden in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 034 „Am Closweg, 1. Änderung“ und Nr. 59 A „Kaserne Normand, Teilbebauungsplan Anschluss B39“ ersetzt.

3. PLANINHALTE

3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1.1 NUTZUNG

Als Hauptnutzung des Geländes ist eine 3 (+D) -geschossige Seniorenwohnanlage mit ca. 80 – 90 Wohnungen geplant. Ergänzend sind ein Sozialstationsbüro, eine Tagespflege, ein Pflegestützpunkt und mehrere Gesundheitsdienstleister wie Ärzte und Physio-/Ergotherapeuten angedacht. Drei Gebäude gruppieren sich um einen zentralen Platz. In der Anlage wird kostengünstiges und selbstbestimmtes Wohnen für Senioren ermöglicht werden. Es handelt sich hier nicht um ein Pflegeheim, sondern um vollausgestattete barrierefreie Mietwohnungen mit i.d.R. 2-3 Zimmer, Küche und Bad. Serviceleistungen können auf Wunsch in Anspruch genommen werden. Ein entsprechender Bedarf ist in Speyer vorhanden.

In Übergang zur bestehenden Wohnbebauung westlich des Plangebiets ist eine 2 (+D) -geschossige Wohnbebauung mit 7 Reihenhäusern vorgesehen. Hier soll kostengünstiges Wohnen für junge Familien realisiert werden.

Auf dem östlichen Abschnitt des Plangebietes entsteht für die Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt ein II-geschossiges Kurzzeitpflegehaus für behinderte Menschen. Das Architekturbüro Sander.Hofrichter formuliert den Neubau als städtebauliche Reaktion auf die besondere Lage des Baufeldes als quadratisches Punkthaus. Der Neubau wird zentral auf der aktuell bestehenden Brachfläche des Baufeldes platziert. Der Garten wird entsprechend den besonderen Bedürfnissen der Bewohner begrünt und gestaltet.

Die Bebauung hält insgesamt einigen Abstand zur B 39. Dies liegt zum einen daran, dass aus Schallschutzgründen ein gewisser Abstand erforderlich ist. Zum anderen verlaufen hier auch Leitungen, die nicht überbaut werden dürfen.

3.1.2 ERSCHLIEßUNG

STRAßENVERKEHR

Das Plangebiet ist über die B 39 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der östlich gelegene Kreisverkehr bindet das Plangebiet direkt an.

Innerstädtisch erfolgt die Erschließung des Plangebietes über eine öffentliche Verkehrsfläche welche an die Paul-Egell-Straße und die Weisgerberstraße angebunden ist. Die Straße ist von den Rädien her auch für große Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Rettungs- und Feuerwehrrfahrzeuge ausgelegt.

Die Erschließung zum Baugebiet für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich über die geplante Zufahrt in der Paul-Egell-Straße. Aus Richtung Weisgerberstraße ist die Zufahrt zum Baugebiet nur für Radfahrer möglich.

Es ist der niveaugleiche Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) geplant, der für die Anwohner auch multifunktional genutzt werden kann.

Die Stellplätze befinden sich hauptsächlich im Süden des Gebiets parallel zur B 39 und werden über die neugeplante Straße angefahren.

FUß-/RADVERKEHR

Das Plangebiet wird durch private Fußwege erschlossen, um den inneren Bereich autofrei zu halten. Die Wege sollen auch öffentlich zugänglich sein. Die drei Gebäude der Wohnanlage gruppieren sich um einen zentralen Platz, der als Treffpunkt und Kommunikationsort dient.

Dem Eingangsbereich der Lebenshilfe wird ein befestigter Vorplatz zur fußläufigen Erschließung vorgelagert.

Über die öffentliche Erschließungsstraße ist die Abwicklung des Radverkehrs möglich.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz wird durch die Linie 563 mit den Haltestellen „Closweg“ in beide Fahrrichtungen gewährleistet. Deren fußläufige Entfernung zum Gebiet beträgt ca. 250 – 300 m und ist als „Gut“ zu bezeichnen. Die Linie 563 verkehrt im Halbstundentakt.

Die Linie 562 wird künftig unweit des Kreisverkehrs halten. Sie verkehrt im Halbstundentakt. Dieser Bereich wird neu erschlossen, die Haltestelle „Else-Krieg-Straße“ muss noch hergestellt und ausgewiesen werden.

Die Linie 568 wird künftig direkt am geplanten Baugebiet in beide Fahrrichtungen halten. Dieser Bereich wird neu erschlossen, die Haltestellen „Weisgerberstraße“ müssen noch hergestellt und ausgewiesen werden. Die Linie 568 verkehrt werktags im Stundentakt. Die ÖPNV-Anbindung ist damit als „sehr gut“ zu bezeichnen.

Alle Linien fahren den Hauptbahnhof an. Es besteht damit eine Verbindung zum regionalen und überregionalen Schienenverkehr.

3.1.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und an die Kanalisation mit Anschluss an die zentrale Kläranlage sichergestellt.

Geplant ist, dort wo es die Bodensituation zulässt, eine Versickerung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken mittels Mulden.

Das auf der Straße anfallende Regenwasser kann im östlichen Teil des Geländes aufgrund der Ablagerung nicht versickert werden. Das Regenwasser wird daher mittels Rinne gesammelt und der Kanalisation zugeleitet.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für westlichen Teil des Areals. Die Festsetzung korrespondiert mit dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet. Der Gebietstypus lässt einen gewissen Grad an Nutzungsmischung zu, gewährleistet aber dennoch ein möglichst ungestörtes Wohnen.

Der östliche Teil des Plangebiets soll als Mischgebiet festgesetzt werden, um flexibel hinsichtlich ergänzender Nutzungen zu sein. Neben der Hauptnutzung des Seniorenwohnens und des Kurzzeitpflegehauses sind auch Nutzungen im sozialen Bereich und im Gesundheitssektor angedacht. Außerdem könnte somit auch ein Mindestmaß an Versorgungsinfrastruktur im Gebiet unterge-

bracht werden. Das Mischgebiet erlaubt die angestrebte Nutzungsmischung und ermöglicht es, den städtebaulich angestrebten Funktionsmix zu realisieren.

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 im Mischgebiet auch angestrebten Wohnnutzung, vor allem zur Abend- und zur Nachtzeit, infolge des hohen Kundenverkehrs bedeuten würden. Solche Betriebe würden in wirtschaftliche Konkurrenz zur Wohn- und Büronutzung treten und diese verdrängen bzw. deren Neuansiedlung verhindern. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art würde daher der gewünschten besonderen Eigenart des Gebietes widersprechen und ist nicht vertretbar.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf auf die Grundflächenzahl von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet und von 0,45 für das Mischgebiet festgesetzt.

Die in §17 BauNVO normierten Obergrenzen werden eingehalten und für das Mischgebiet unterschritten.

Bei der Ermittlung der GRZ können gemäß dem § 21a Abs. 2 BauNVO die außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen den zugeordneten Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden. Da die Gemeinschaftsparkplätze den Baugrundstücken durch Kennzeichnung im Rechtsplan klar zugeordnet sind, werden die Flächen für Gemeinschaftsparkplätze als zugehörig betrachtet.

Der Innenbereich des Gebietes soll gemäß der Planung autofrei erschlossen werden. Um dies realisieren zu können, sind Stellplätze außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ausgeschlossen.

4.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die Länge der Gebäude übersteigt 50 m nicht, alle Gebäude halten Grenzabstand ein, daher kommt entsprechend dem städtebaulichen Entwurf die offene Bauweise zum Einsatz.

Es soll eine kompakte und flächensparende Bauweise erfolgen, daher sind im allgemeinen Wohngebiet nur Hausgruppen zulässig.

4.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 5 BAUNVO)

Im Plangebiet werden ausschließlich knapp gefasste Baufenster normiert, die die überbaubare Fläche festsetzen. Dadurch soll ein verträgliches Baukonzept erzielt werden, welches jedoch eine zu massive Bebauung im Plangebiet verhindert.

Um gewährleisten zu können, dass die Grundstücke eine gewisse Freifläche behalten, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO ausschließlich in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Außerhalb dieser Flächen für Nebenanlagen sind nur Terrassen, kleine Gartengerätehäuser und Einfriedungen unter bestimmten, in den textlichen Festsetzungen genannten Voraussetzungen, ausnahmsweise zulässig.

4.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE SOWIE GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 22 BAUGB)

Sämtliche Stellplätze im Plangebiet sind nur in den speziell dafür ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig, die an den Rändern des Areals verteilt sind.

Auf den Grundstücken selbst ist daher keine direkte Möglichkeit für die Schaffung von Stellplätzen gegeben. Ein wichtiges Anliegen der Planung ist es, trotz der räumlichen Nähe zur B39 ein weitgehend ungestörtes Wohnen zu ermöglichen. Um dies zu erreichen, wird das Plangebiet weitgehend autofrei erschlossen. Die Gemeinschaftsstellplätze sind den Baugrundstücken durch eine entsprechende Kennzeichnung zugeordnet.

Die Begrenzung der Flächen für Stellplätze und die Reduzierung der Flächen für Stellplätze auf das nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften festgesetzte Maß dient der Sicherung von Frei- und

Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

4.6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Das Plangebiet wird durch eine Straße, parallel zur B39 verlaufend, ringförmig erschlossen. Sie schließt östlich an die Paul-Egell-Straße und westlich an die Weisgerberstraße an. Bei der Straße handelt es sich um eine Wohnstraße. Durchgangsverkehr wird nicht erwartet, daher kann Sie als Kommunikation- und Spielfläche genutzt werden. Dementsprechend erfolgte die Festsetzung als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“. Zukünftig soll es sich um eine Einbahnstraße handeln.

4.7 FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB UND § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen entlang der Erschließungsstraße unterirdisch sowohl eine Gashochdruckleitung als auch eine Mineralölföhrleitung. Für die Leitungen sind ein sicherer und störungsfreier Betrieb sowie die Möglichkeit der schnellen Wartung/Reparatur zu gewährleisten. Aus diesem Grund, wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer und Betreiber der Fernöfhrleitung, der Firma TanQuid GmbH & Co KG, folgenden Auflagen gemacht, die in den Festsetzungen bzw. im Bauantrag zu berücksichtigen sind:

- Die Straße ist in Pflaster auszuführen.
- Die Lage der Straße und deren Ausbau sind vorher mit dem Büro Ott Industrieplanung abzustimmen. Mit Hilfe von mind. 2 Suchschlitzen ist die Lage der Fernöfhrleitung genau zu bestimmen.
- Alle bestehenden Markierungen und Einrichtungen für die Mineralölföhrleitung sind zu erhalten. An mindestens zwei weiteren Punkten ist die Lage zu kennzeichnen.
- Alle Maßnahmen im insgesamt 6 m breiten Schutzstreifen erfordern die Aufsicht des Büros Ott Industrieplanung und sind vorher abzustimmen.
- Bei allen zukünftigen Maßnahmen von Seiten des Fernöfhrleitungsbetreibers zur Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Fernöfhrleitung gehen die Kosten für die Entfernung des Straßenbelages und dessen Wiederherstellung zu Lasten des Eigentümers bzw. des Bauherren. Genaueres sei schriftlich noch festzulegen.

Neben diesen Auflagen wird die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ als Anlage zur Begründung beigelegt.

Auf den privaten Fußwegen befinden sich gemäß der Darstellung im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen. Mit dieser Festsetzung soll der Anschluss der zukünftigen Wohneinheiten an die Ver- und Entsorgung gesichert werden.

4.8 BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS.1 NR. 24 BAUGB)

Die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße 39 nur durch die Herstellung entsprechender schallschützender Maßnahmen zu erreichen. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass sowohl die Errichtung einer Schallschutzwand auf dem vorhandenen Schallschutzwall als auch passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

4.9 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V. MIT FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB)

ÜBERGEORDNETE FESTSETZUNGEN

Mit der Festsetzung, dass alle Bepflanzungen fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen sind, soll die vorgesehene Quantität und Qualität der Bepflanzungen langfristig gewährleistet werden.

Da das Plangebiet kaum über größere Freiflächen zur Begrünung verfügt, soll in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen darauf geachtet werden, dass Bodenverdichtungen in solchen Bereichen vermieden wird. **Internetfassung**

Ebenfalls um die Versiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass private Fußwege, Stellplätze, Zufahrten, flächenversiegelnde Nebenanlagen wie Terrassen und notwendige Mülllager- und Abstellflächen (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) dauerhaft mit angemessenen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind (soweit der Altablagebefund dies zulässt).

PRIVATE GRUNDSTÜCKE, BEREICHE BAULICHER ANLAGEN

Auf den Flach- bzw. Pultdächern (0° bis 20°) der geplanten Gebäude ist ausnahmslos eine Dachbegrünung mit einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm vorzusehen. Mit dieser Maßnahme soll der Versiegelung, die durch die neue Bebauung des geplanten Vorhabens entstehen wird, entgegengewirkt und der Eingriff minimiert werden. Eine Dachbegrünung wirkt sich zudem günstig auf das Kleinklima aus.

Die insgesamt 24 Baumpflanzungen dienen der Kompensation der bereits durchgeführten bzw. noch durchzuführenden Baumfällungen im Plangebiet. 20 Bäume werden zeichnerisch und 4 textlich festgesetzt.

Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 12 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Kleinere Pflanzflächen sind zulässig, wenn Substrate verwendet werden die überbaubar sind. Damit soll sichergestellt werden, dass eine gesunde und dauerhafte Entwicklung der Pflanzungen möglich ist.

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Die vorhandene Feldhecke erfüllt wichtige natürliche und schützende Funktionen. Zur Fertigstellung der notwendigen Lärmschutzwand, ist eine Entfernung der Feldhecke aber unumgänglich. Nach der Fertigstellung soll die Feldhecke allerdings wieder ersetzt werden, damit sie mittelfristig wieder ihre Funktionen übernehmen kann. Für die Anlegung der neuen Bepflanzungen wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese besteht aus Hochstämmen gem. Pflanzenliste 1 und aus Straucharten gem. Pflanzenliste 2.

4.10 FESTSETZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücken werden in Abhängigkeit des Altlastenbefunds entsprechend der Planzeichnung Versickerungsmulden zur Einleitung, Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von unbelastetem Oberflächenwasser festgesetzt.

4.11 FESTSETZUNGEN VON GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Für die Wohnwege zu den Hauseingängen und den Quartiersplatz werden Gehrechte für die Allgemeinheit und Leitungsrechte für die Versorgungsträger festgesetzt. Dies erfolgt zum einen damit der Platz und das Gebiet für die Öffentlichkeit zugänglich und durchlässig sind. Zum anderen kann so Erschließungsfläche eingespart werden.

4.12 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

DACHFORM

Für die baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken sind ausnahmslos Flachdächer bzw. Pultdächer (0° bis 20°) vorzusehen. Dies ist eine notwendige Voraussetzung, um sicherstellen zu können, dass eine Begrünung der Dächer ermöglicht werden kann.

FASSADEN UND FARBGESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Festsetzungen bezüglich Fassaden- und Farbgestaltung sollen ein gestalterisches Einbinden der Gebäude in die vorhandenen Strukturen gewährleisten und zudem eine Anpassung an ortstypische Gegebenheiten sicherstellen.

Vor dem Hintergrund, dass die Versickerung direkt in das Erdreich erfolgt, muss einer Anreicherung von Schwermetallen vorgebeugt werden. Daher ist bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.

Die Stadt Speyer verfolgt das Ziel stark auf regenerative Energien zu setzen. Der Bebauungsplan ermöglicht daher auch die Anbringung entsprechender Anlagen in Kombination mit der Dachbe-

grünung. Die Dachbegrünung selbst ist dagegen zwingend auf allen Dächern im Plangebiet anzubringen.

AUßENANLAGEN

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der Grenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, um die Grundstücke auch optisch voneinander abgrenzen zu können. Zusätzlich dürfen Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich (Gärten) bis maximal 2,5 m überschreiten (max. Höhe 2 m), damit im Bereich des Gebäudes eine größere Privatheit erzielt werden kann.

STÜTZMAUERN

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche ist es notwendig in die Böschung zur B39 einzugreifen. Um die Standsicherheit weiterhin gewährleisten zu können, ist die Anbringung einer Stützmauer zulässig. Damit sich die Stützmauer in die begrünte Böschung einfügt, werden die zu verwendenden Materialien festgesetzt.

4.13 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Flurstücke 3214/67, 3214/68, 3180/7 und 3180/22 laut Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz ganz oder zum Teil innerhalb einer registrierten Ablagerungsstelle „318 00 000 – 0240 / 000 – 00 Speyer, Paul-Egell-Straße/B39 (2)“ befinden. Dies ist beim Verkauf der Grundstücke ausdrücklich zu beachten. Zudem erfolgt der Hinweis, bezüglich einer möglichen Grundwasserförderung, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen ist.

Die Standardauflagen zum Umgang mit altlastenverdächtigen Flächen sind den Hinweisen in der Textlichen Festsetzung beigelegt.

5. PLANVERWIRKLICHUNG

5.1 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Eine förmliche Umlegung ist nicht vorgesehen.

5.2 KOSTEN

Die Kosten für die Hochbauten tragen jeweils die Projektentwickler. Die Erschließungsanlagen werden im Auftrag der GEWO erstellt, die Kosten wurden über die Grundstücksverkäufe gedeckt.

IV. BELANGE DER UMWELT / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

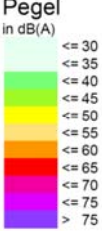
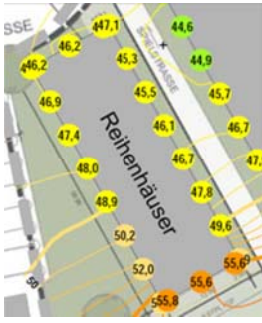
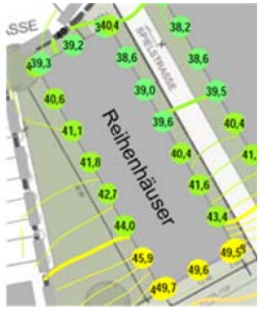
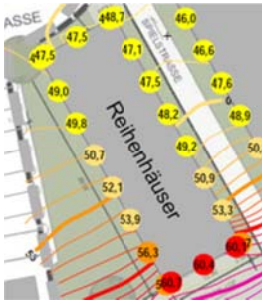

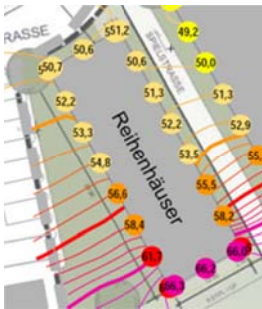

1. IMMISSIONSSCHUTZ

Wegen der Nähe des Plangebiets zur B 39 sind Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten, welche die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 in Teilen des Plangebiets überschreiten. Demgemäß wurde durch das Ingenieurbüro FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz GmbH, Kaiserslautern, die durch den Straßenverkehr (B39 und Paul-Egell-Straße), verursachte Schallimmission ermittelt.

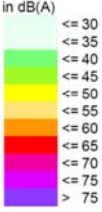
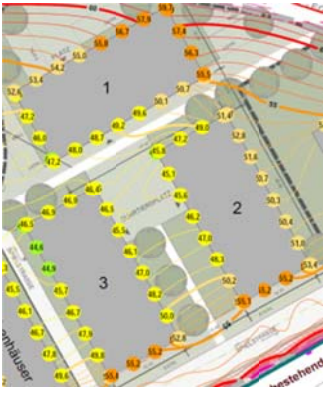

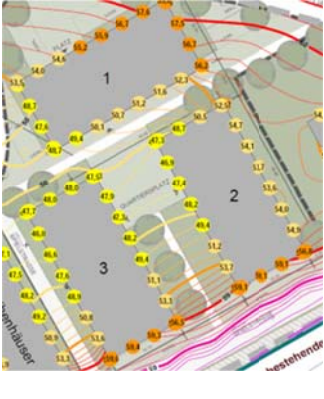

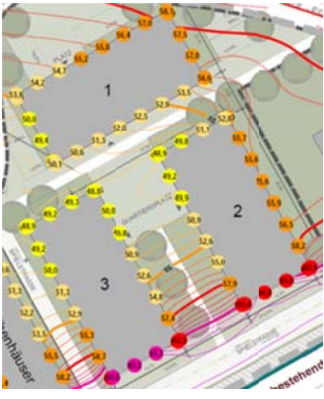

Voruntersuchungen haben gezeigt, dass sich die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand auf dem entlang der B 39 bestehenden Wall deutlich reduzieren lassen. Die Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen an der geplanten Bebauung erfolgt daher unter Berücksichtigung dieser 2 m hohen Lärmschutzwand auf dem bestehenden Wall entlang der B 39.

Folgende Ergebnisse liegen vor:

Reihenhauszeile (Allgemeines Wohngebiet)

	Tag (6.00-22.00 Uhr) Orientierungswert 55 dB(A)	Nacht (22.00-6.00 Uhr) Orientierungswert 45 dB(A)		
<p>EG (2,0 m ü.Gr.)</p> <p>Pegel in dB(A)</p> 		<p>Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird in den Garten- und Freisitzbereichen und im Erdgeschoss eingehalten.</p>		<p>Für die der B 39 zugewandte Südfassade und den südlichsten Teil der Westfassade werden Überschreitungen des Orientierungswerts von bis zu 4,7 dB(A) prognostiziert.</p>
<p>OG 1 (6,4 m ü.Gr.)</p>		<p>In Höhe des 1. Obergeschosses wird der Orientierungswert an der der B 39 zugewandten Fassade überschritten. Hier werden Beurteilungspegel von bis zu 60,7 dB(A) berechnet.</p>		<p>Für die der B 39 zugewandte Südfassade und dem südlichsten Teil der Westfassade werden deutliche Überschreitungen des Orientierungswerts von bis zu 9,6 dB(A) prognostiziert.</p>
<p>OG 2 (9,2 m ü.Gr.)</p>		<p>An der Süd- sowie etwa der Hälfte der Ost- und Westfassade wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um bis zu 11,3 dB(A) überschritten.</p>		<p>Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird im 2. Obergeschoss an der Südfassade und den südlichsten Teilen der Ost- und Westfassade deutlich um bis zu 15,2 dB(A) überschritten.</p>

Betreutes Wohnen (Mischgebiet 1)

	Tag (6.00-22.00 Uhr) Orientierungswert 60 dB(A)	Nacht (22.00-6.00 Uhr) Orientierungswert 50 dB(A)
<p>EG (2,0 m ü.Gr.)</p> <p>Pegel in dB(A)</p> 	 <p>Der Orientierungswert wird in Höhe der Garten- und Freibereiche und in den Erdgeschossen eingehalten.</p>	 <p>Im Nachtzeitraum sind lediglich an der direkt der Paul-Egell-Straße zugewandten nordöstlichen Ecke des geplanten Gebäude 1 Überschreitungen des Orientierungswerts für Mischgebiete von 50 dB(A) um bis zu 1,4 dB(A) zu erwarten.</p>
<p>OG 1 (6,4 m ü.Gr.)</p>	 <p>Der Orientierungswert wird auch im 1. OG eingehalten.</p>	 <p>In Höhe des 1. Obergeschosses werden an den der B 39 zugewandten Gebäudefassaden der geplanten Wohngebäude Überschreitungen des Orientierungswerts für Mischgebiete um bis zu 3,5 dB(A) prognostiziert.</p>
<p>OG 2 (9,2 m ü.Gr) + 3 OG</p>	 <p>An den der B 39 zugewandten Fassaden der Gebäude 2 und 3 werden Beurteilungspegel von bis zu 65,5 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert wird um bis zu 5,5 dB(A) überschritten. An den nicht der B 39 zugewandten Fassaden wird der Orientierungswert auch im 2. Obergeschoss eingehalten.</p>	 <p>In Höhe des 2. Obergeschosses sind an den der B 39 zugewandten Fassaden deutliche Überschreitungen des Orientierungswerts von bis zu 9,4 dB(A) zu erwarten. Auch an den südlichsten Teilen der Ost- und Westfassaden der Gebäude 2 und 3 sind Überschreitungen zu erwarten.</p>

Lebenshilfe (Mischgebiet 2)

	Tag (6.00-22.00 Uhr) Orientierungswert 60 dB(A)	Nacht (22.00-6.00 Uhr) Orientierungswert 50 dB(A)	
EG (2,0 m ü.Gr.) Pegel in dB(A) 			In Erdgeschosshöhe sind lediglich an der Ostfassade des Gebäudes der Lebenshilfe Überschreitungen des Orientierungswerts zu erwarten.
OG 1 (6,4 m ü.Gr.)			In Höhe des 1. Obergeschosses werden an den der B 39 zugewandten Gebädefassaden sowie der Süd- und Ostfassade Überschreitungen des Orientierungswerts um bis zu 3,5 dB(A) prognostiziert.

ABB. 9: VERKEHRSLÄRM, PLÄNE : FIRU GFI MBH, KAISERSLAUTERN, 13. FEBRUAR 2013, OHNE MAßSTAB

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte auch in den Obergeschossen wird zusätzlich zur Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand die Festsetzung von passivem Schallschutz empfohlen.

In der folgenden Abbildung sind die im Plangebiet festzusetzenden Lärmpegelbereiche für die einzelnen Fassadenabschnitte unter Berücksichtigung der empfohlenen 2m hohen auf den bestehenden Wall aufgesetzten Lärmschutzwand für die jeweils höchsten resultierenden Außenlärmpegel dargestellt.

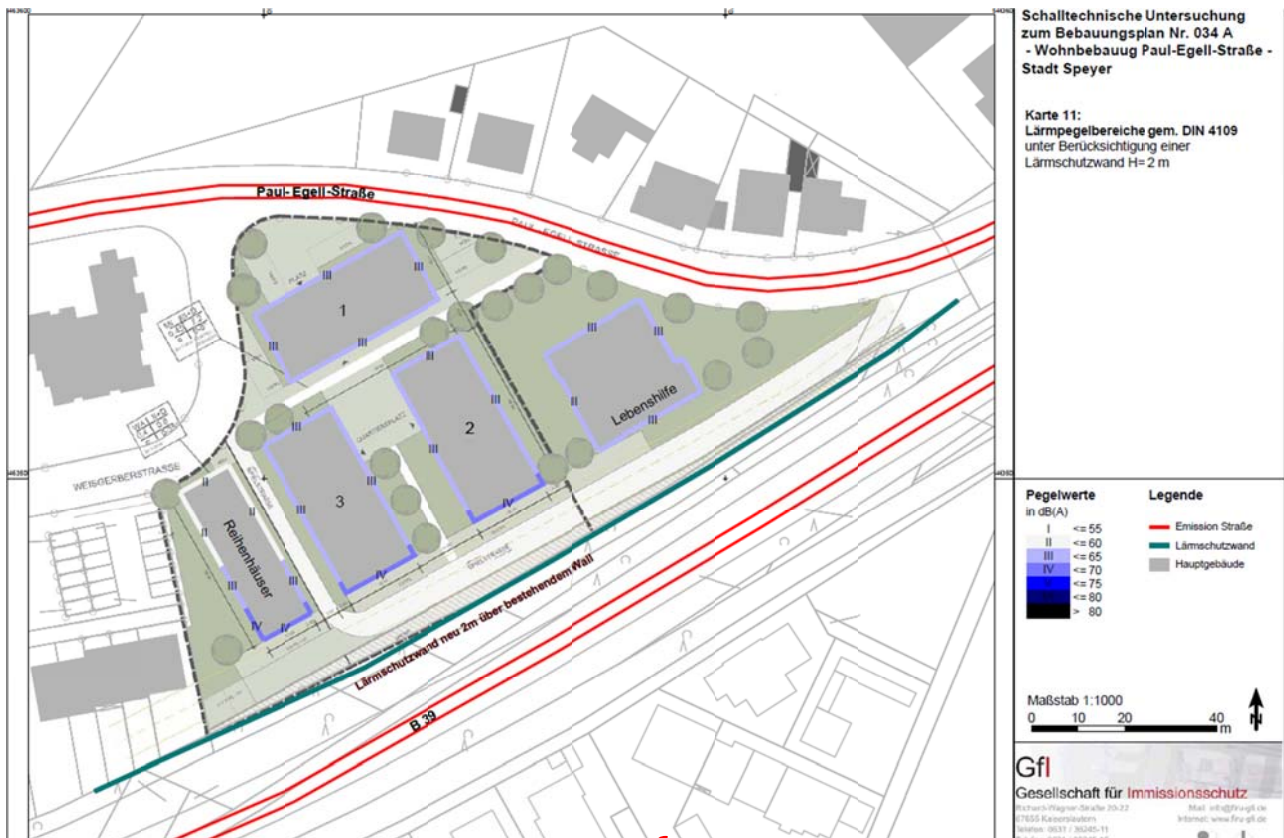


ABB. 10: LÄRMPEGELBEREICHE, FIRU GFI MBH, KAISERSLAUTERN, 13. FEBRUAR 2013, OHNE MAßSTAB

Internetfassung

Die durch den Gutachter erarbeiteten Festsetzungsvorschläge der Lärmschutzwand und der zu berücksichtigenden Pegelbereiche wurden in den Bebauungsplan integriert.

2. BODENSCHUTZ

Die Altablagerung 318 00 000 – 214 befindet sich unmittelbar nördlich der B 39 zur Paul-Egell-Straße hin.

Es handelt sich hier um eine ungeordnete Deponie, die in den 40er bis 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts betrieben wurde. Zur Ablagerungen kamen Hausmüll und Bauschutt. Eine genaue Abgrenzung war nicht bekannt.

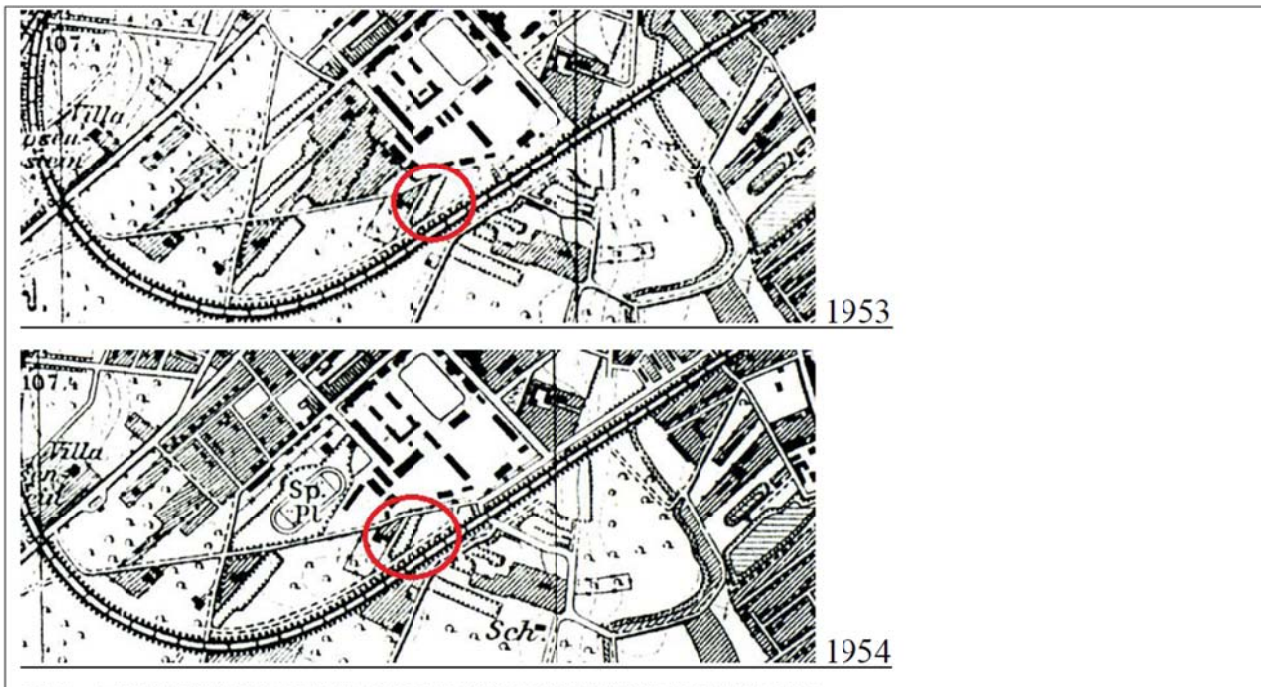


ABB. 11: KARTENAUSSCHNITTE DER TK 25 DER JAHRGÄNGE 1953, 1954, TERRAPLAN GEOCONSULT, OHNE MAßSTAB,

LEBENSHILFE MI 2

Bei der archäologischen Erkundung im Vorfeld der Baumaßnahme des Kurzzeitpflegehauses der Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt traten im südlichen Grundstücksbereich anthropogene Ablagerungen zutage. Im zentralen Bereich besitzt sie eine Mächtigkeit von bis zu > 6m. Nach Westen hin reduzierte sie sich an der Grundstücksgrenze der Lebenshilfe an einer Stelle auf 1,9 m. Relevante Inhaltsstoffe höherer Konzentrationen sind Schwermetalle (Blei, Kupfer, Zink) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie TOC (Gesamtkohlenstoff organischen Ursprungs).

Entsprechend dem Gutachten vom 13. März 2013 („Fortschreibung der Untersuchung der Altablagerung 318 00 000 – 240 zwischen Paul-Egell-Straße und B 39 in Speyer im Rahmen des Bebauungsplanes“) konnte durch die Landschaftsplanerischen Gestaltungsarbeiten an den Freiflächen und die Anlage der im Süden angrenzenden Spielstraße sowie Schürfarbeiten auf dem Flurstück 3214/68 die Altablagerung weitgehend abgegrenzt werden.

Die Aushubarbeiten erfolgten mit einem Sicherheitsabstand zu der Leitungstrasse parallel der B 39. In dieser Trasse befinden sich neben Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Speyer (SWS) auch eine Erdöl- und Ferngasleitung. Aus diesem Grunde war eine Abgrenzung der Grube zur B 39 hin nicht abschließend möglich.

Der Gutachter schlägt folgende Maßnahmen für den nordöstlichen Bereich vor:

- Zur Anlage der Pflanzung sollte der derzeitige Oberboden entfernt, mittels eines Vlieses abgedeckt (zwecks späteren Durchmischung) und mit Mutterboden ca. 50 cm aufgefüllt werden.
- Es wird vorgeschlagen, den hinteren nicht befestigten Teil des Baugeländes so zu überplanen, dass die Sickerwasserrate reduziert wird. Dies kann durch Einrichten von Parkplätzen, versiegelter Freiflächen und ähnlichen baulichen Maßnahmen erfolgen. Lässt sich dies nicht baupla-

nerisch umsetzen, kann eine Folie im Untergrund als Abdeckung zur Reduzierung des Sickerwasserstroms Verwendung finden.

- Die beim Aushub anfallenden Stoffe der Altablagerung sollen deponiert und entsprechend LAGA PN 98 beprobt werden. In Absprache mit der Behörde ist eine Entsorgung/weitere Verwendung einzuleiten.

Dieses Vorgehen wurde mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD-Süd abgestimmt und im Zuge der Baumaßnahme bereits umgesetzt.

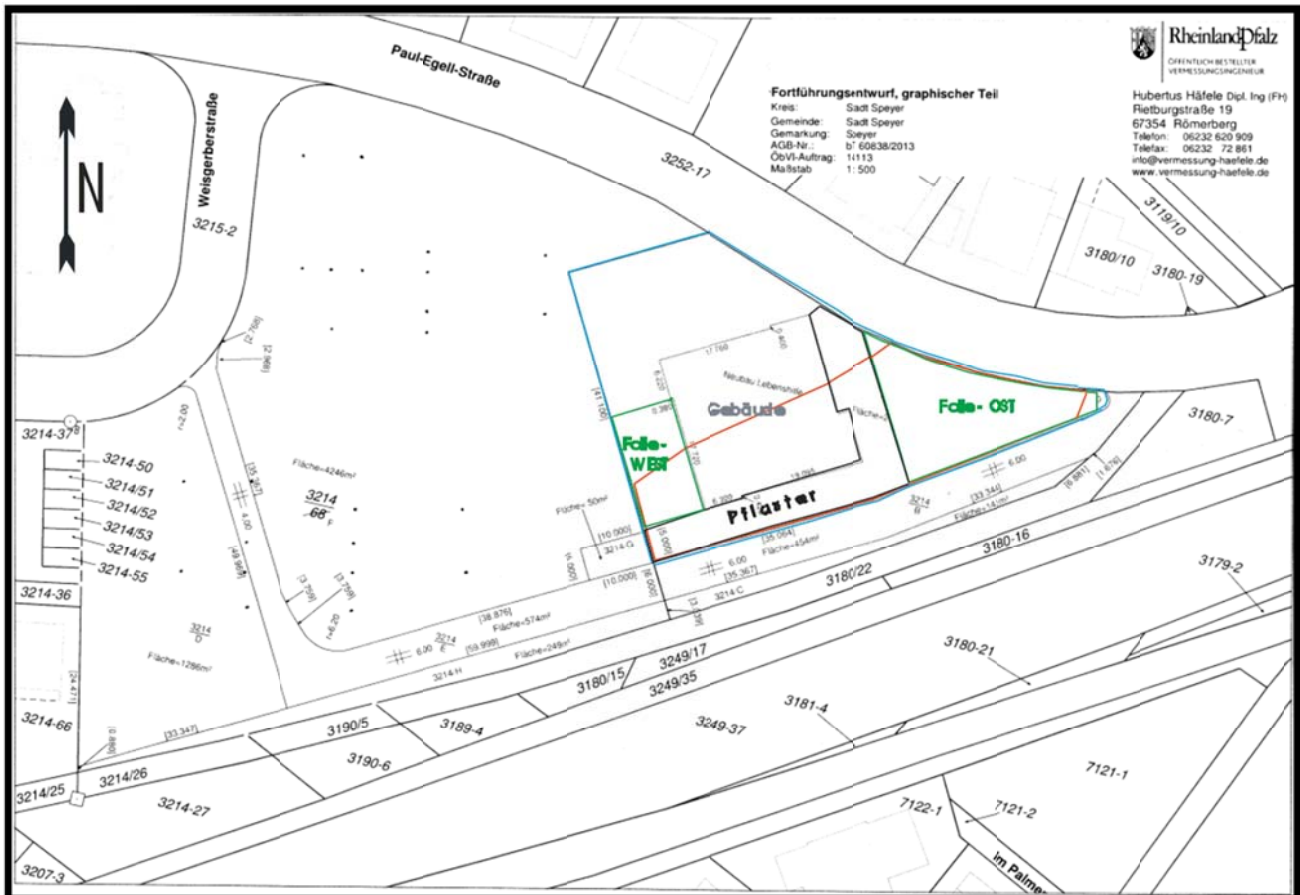


ABB 12: ÜBERBAUUNGS- UND FOLIERUNGSPLAN DES BV LEBENSHILFE, TERRAPLAN GEOCONSULT, OHNE MAßSTAB

LEGENDE: ROT: UMRANDUNG DER ALTABLAGERUNG AUF DEM FLURSTÜCK DER LEBENSHILFE; BLAU: FLURSTÜCK DER LEBENSHILFE SPEYER-SCHIFFERSTADT; GRÜN: MIT FOLIE ABGEDECKTER BEREICH; SCHWARZ: BEPFLASTERUNG; OHNE MAßSTAB, QUELLE TERRAPLAN

BETREUTES WOHNEN MI 1

Bei der Erkundung der Altablagerung auf dem Gelände der Lebenshilfe zeigte es sich, dass ein kleiner Teil auch auf das Flurstück 3214/68 hineinreicht.

Die Altablagerung konnte nach Norden und Westen hin abgegrenzt werden. Der Aushub in südlicher Richtung endete an der Nordgrenze der Schutzzone der Erdgasfernleitung, in die nicht eingegriffen werden darf.

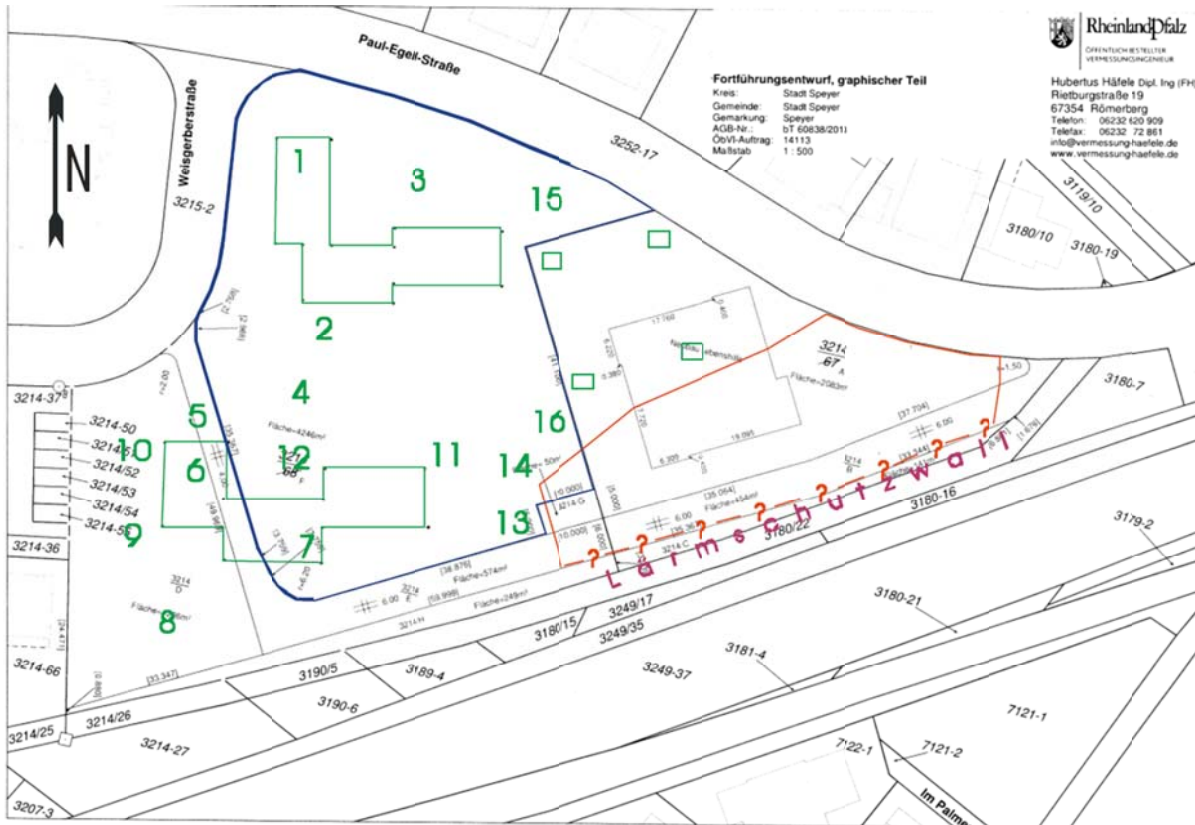


ABB. 13: DARSTELLUNG DER ABGRENZUNG DER ALTABLAGERUNG 318 00 000 – 240, TERRAPLAN GEOCONSULT, OHNE MAßSTAB

LEGENDE: DURCHGEZOGENE ROTE LINIE: NACHGEWIESENE BEGRENZUNG / GESTRICHELTE ROTE LINIE MIT FRAGENZEICHEN: ANGENOMMENE BEGRENZUNG / GRÜNE RECHTECKE: GEWACHSENER BODEN IN SCHÜRFEN DES LEBENSHILFEGRUNDSTÜCKS (SIEHE GUTACHTEN VOM 3.MAI 2012) / GRÜNE POLYGONE: EHEMALIGE OFFENE BAUGRUBEN ZWEIER HÄUSERBLOCKS DER GEWO IN GEWACHSENEM BODEN (UNBELASTET) / GRÜNE ZAHLEN: BAGGERSCHÜRFE IM GEWACHSENEN UNBELASTETEN BODEN /

Im Juni 2013 erfolgte die Aushebung des kontaminierten Materials bis auf den gewachsenen Boden (=Rheinsande). Die Altablagerung wurde zum Großteil entfernt, die Baugrube freigemessen und anschließend mit unbelastetem Erdmaterial (Z0) verfüllt.

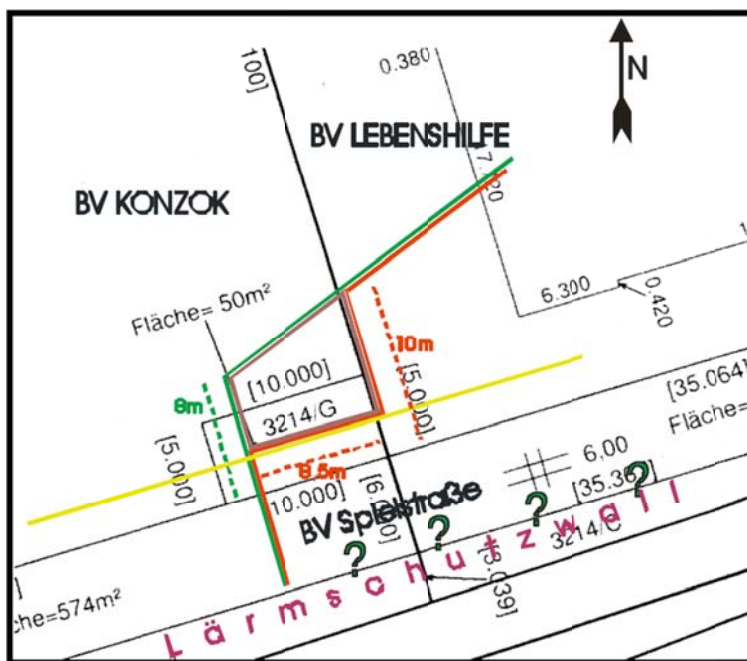


ABB. 14: DARSTELLUNG DER ABGRENZUNG DER ALTABLAGERUNG 318 00 000 – 240, TERRAPLAN GEOCONSULT, OHNE MAßSTAB

LEGENDE: GRÜNE DURCHGEZOGENE LINIE: URSPRÜNGLICHE WESTGRENZE DER ALTABLAGERUNG / BRAUNE UMRANDUNG: ZU ENTFERNENDE ALTABLAGERUNG / GELBE LINIE: NÖRDLICHER SCHUTZSTREIFEN DER GASLEITUNG / GESTRICHELTE LINIEN MIT ZAHLEN: LÄNGENMESSUNGEN / ROTE LINIE: WESTGRENZE DER ALTABLAGERUNG NACH AUSKOFFERUNG DES BELASTETEN MATERIALS / EINE NEUAUFTEILUNG IN GRUNDSTÜCKE IST IM PLAN SCHON VERMERKT (Z.B. 3214/G).

Im MI 1 verbleibt damit nur ein kleiner Teil der Altablagerung. Dieser befindet sich zwischen Spielstraße und nördlicher Schutzbegrenzung der Gasleitung. Dieses Gelände kann nicht saniert werden, da in die Schutzzone nicht eingegriffen werden darf.

Hier wird zukünftig eine Überbauung durch die Stellplätze stattfinden. Die Sickerwasserrate kann so reduziert werden.

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Im Verlauf der Straße wurden Suchschürfe angelegt, um die genaue Position der Erdgasleitung und der Ringleitung der Speyerer Wasserversorgung zu lokalisieren. Beide befinden sich in einer Tiefe von ca. 1,2 bis 1,5 m unter Gelände. In den Suchschürfen zeigten sich in dieser Mächtigkeit anthropogene Ablagerungen der Altablagerung, wie sie aus der Baugrube bekannt waren. Die Südbegrenzung der Trasse endet unmittelbar am Fuß des Lärmschutzwalls.

Dieser wird nicht abgetragen, sondern neu bepflanzt. Er selbst besteht aus nicht belastetem Erdmaterial. Die Altablagerung erstreckt sich allerdings noch darunter.

Deshalb konnte für diesen Bereich keine eindeutige Grenze der Altablagerung festgestellt werden. Da sich aber an der Stelle der heutigen B 39 der Bahndamm der Strecke Speyer-Heidelberg befand und die Abgrabungen zur Erdmaterialgewinnung zu seiner Herstellung dienten, sollte die südliche Begrenzung der Altablagerung sich noch innerhalb der Basisfläche des Lärmschutzwalls befinden.

Die Flurstücke südlich der Spielstraße, auf denen sich der Lärmschutzwall befindet, sind größtenteils Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz.

Der Bereich der zukünftige Erschließungsstraße wird gepflastert werden, so wird die Sickerwasserrate reduziert. Das hier auftreffende Regenwasser wird über eine Rinne dem Kanal zugeleitet. Richtung Bundesstraße hin wird die Überdeckung durch den Lärmschutzwall beibehalten. Nach Mitteilung der SGD-Süd bestehen zu einer Bepflasterung der Straße und Parkplätze mit Betonsteinen keine Bedenken.

FAZIT

Im Rahmen der Untersuchungen konnte die vorhandene Altablagerung weitgehend eingegrenzt werden.

Die Aushubarbeiten erfolgten mit einem Sicherheitsabstand zu der Leitungstrasse parallel der B 39. In dieser Trasse befinden sich neben Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Speyer (SWS) auch eine Erdöl- und Ferngasleitung. Aus diesem Grunde war eine Abgrenzung der Altablagerung zur B 39 hin nicht abschließend möglich.

Ein Teil des belasteten Bodens wurde bereits im Zuge der Baumaßnahme entfernt und muss fachgerecht entsorgt werden. Ein gänzlich Auskoffern der Ablagerung ist nicht möglich, da an der Grenze zur Leitungstrasse die größten Mächtigkeiten auftreten (>6m). Es müsste hier bautechnisch eine Absicherung gegen ein Abrutschen der Leitungstrasse in die Baugrube erfolgen. Beim Einsatz einer Spundwand mit Niederbringen und Ziehen gingen zu große Erschütterungen insbesondere für die Erdöl- und Gasleitung einher, die schwer zu beherrschen wären.

Für die weiterhin belasteten Bereiche (siehe Abb. 15) wurden Maßnahmen und Auflagen formuliert, welche in die textlichen Festsetzung und in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert wurden.

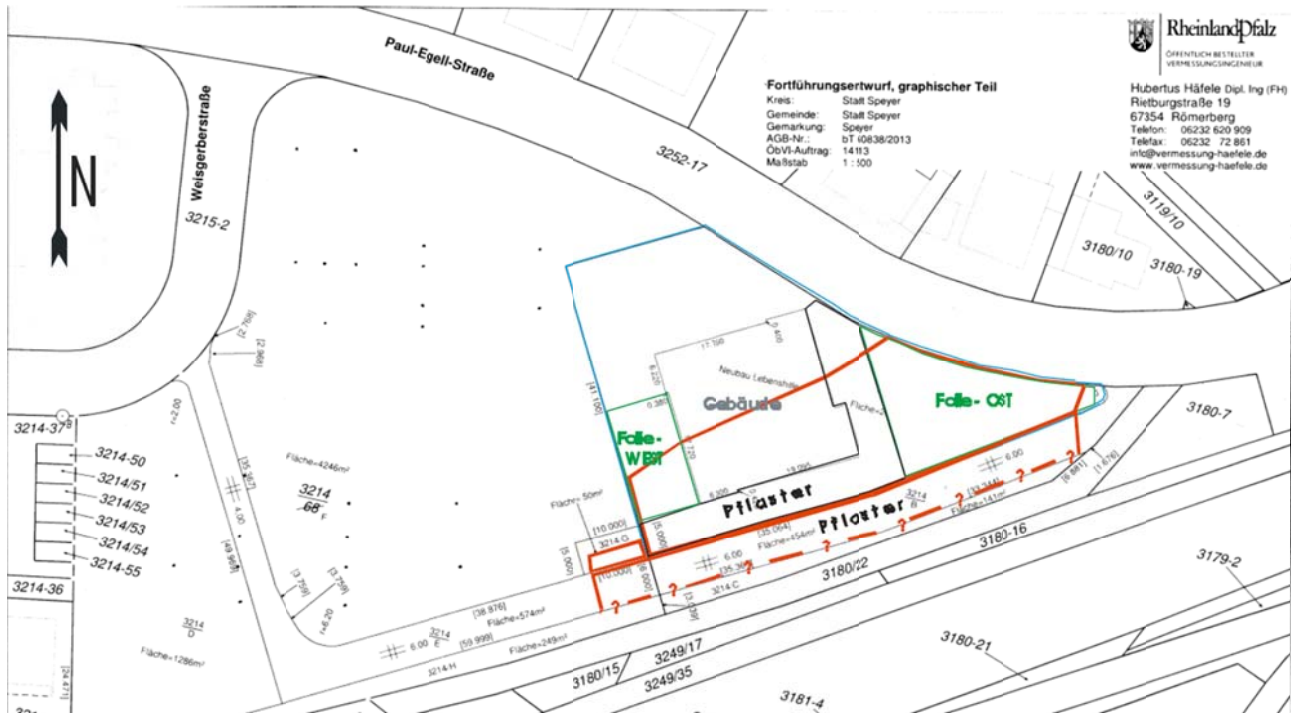


ABB. 15: DIE ABGRENZUNG DER ALTABLAGERUNG, TERRAPLAN GEOCONSULT, OHNE MAßSTAB

3. LANDSCHAFTSPLAN

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung des daraus resultierenden Umweltberichtes abgesehen. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einfließen.

Diesbezüglich wurde durch das Büro „natur und raum, Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung“, Römerberg eine Landschaftspflegerischer Beitrag erarbeitet. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Für das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil ein alter bislang rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 034 „Am Closweg, 1. Änderung“ mit Offenlage im Jahr 1979 vor. Als planungsrelevanter baurechtlicher Bestand ist dieser Bebauungsplan anzunehmen. Damit gelten auch die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1977 als rechtlicher Bestand. Nach der BauNVO 1977 bezieht sich die zulässige Grundflächenzahl ausschließlich auf Gebäudeflächen. Wege, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten wurden darin nicht angerechnet. Für diese Anlagen gab die BauNVO 1977 kein begrenzendes Flächenmaß vor.

Die zeichnerischen Festsetzungen im alten Bebauungsplan gaben ferner Flächenumgrenzungen für die Anlage von Stellplätzen und Garagen vor. Die Anlage weiterer Garagen und Stellplätze außerhalb dieser Flächenumgrenzungen war somit nicht zulässig. Darüber hinausgehende zeichnerische oder textliche Festsetzungen für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Baurechtlich wäre dadurch eine weit über die begrenzende Grundflächenzahl für die Gebäude (0,4) sowie die festgesetzten Flächen für Garagen hinausgehende Versiegelung durch Zufahrten, Wege und Plätze zulässig gewesen.

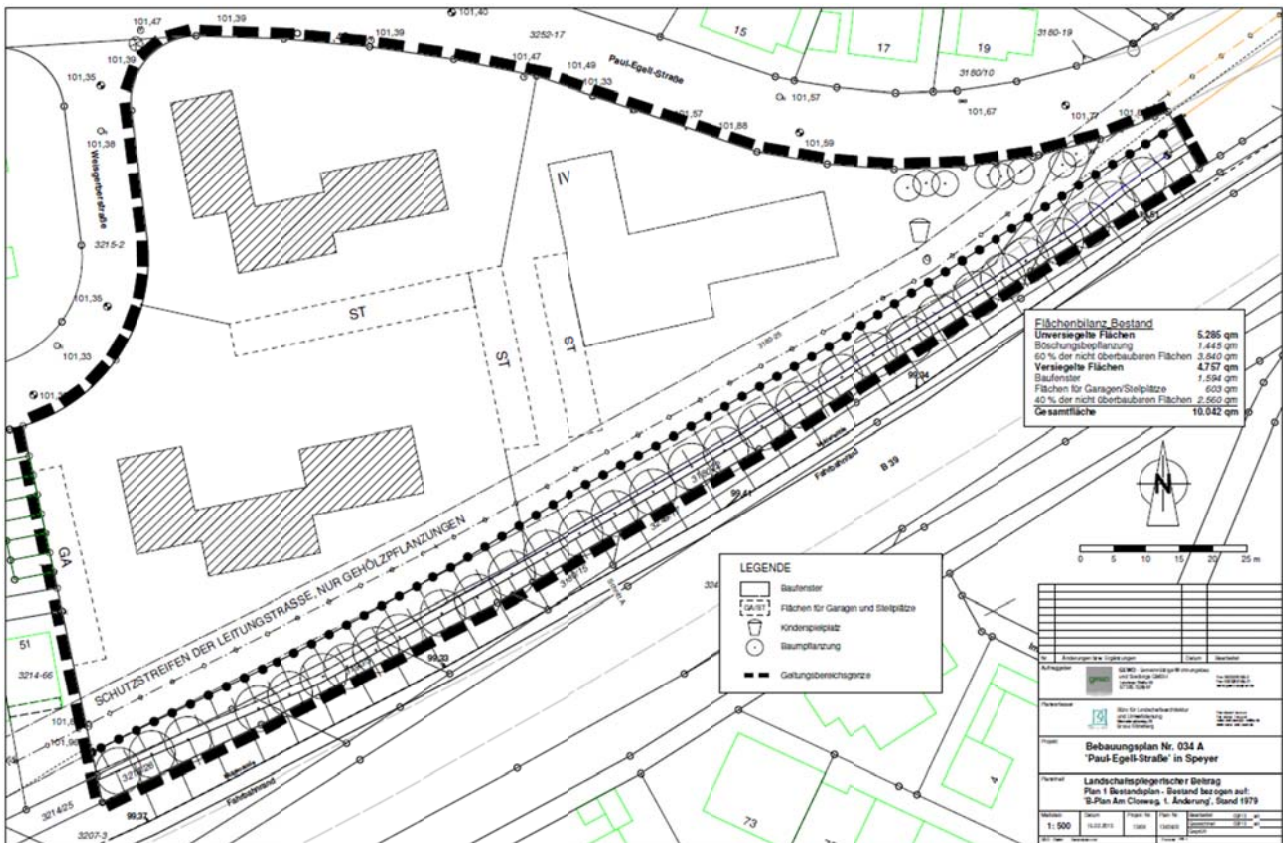


ABB. 16: LANDSCHAFTSPFLERISCHER BEITRAG, BESTANDSPLAN, NATUR UND RAUM, BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG, RÖMERBERG FEBRUAR 2013, OHNE MAßSTAB

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt folgende Flächenbilanz:

<u>Flächenbilanz Bestand</u>		<u>Flächenbilanz Planung</u>	
Unversiegelte Flächen	5.285 qm	Unversiegelte Flächen	6.108 qm
Böschungsbepflanzung	1.445 qm	Private Grünflächen	2.968 qm
60 % der nicht überbaubaren Flächen	3.840 qm	Öffentliche Grünflächen	1.254 qm
Versiegelte Flächen	4.757 qm	40% von Gebäude m. Ext. Dachbegrünung	963 qm
Baufenster	1.594 qm	40% von teilversiegelten Flächen	923 qm
Flächen für Garagen/Stellplätze	603 qm	Versiegelte Flächen	3.934 qm
40 % der nicht überbaubaren Flächen	2.560 qm	Befestigte Flächen (Betonpflaster)	3.412 qm
Gesamtfläche	10.042 qm	60% von Gebäude m. Ext. Dachbegrünung	1.445 qm
		60% von teilversiegelten Flächen	1.384 qm
		Gesamtfläche	10.042 qm

ABBILDUNG 13: ZUSAMMENSTELLUNG FLÄCHENBILANZ BESTAND UND PLANUNG, LANDSCHAFTSPFLERISCHER BEITRAG, NATUR UND RAUM, BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG, RÖMERBERG FEBRUAR 2013, OHNE MAßSTAB

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Konflikte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

- Rodung einer Baumhecke incl. Unterwuchs (1.000 qm) zur Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand auf dem bestehenden Lärmschutzwand,
- Rodung von 8 Einzelbäumen für Baufeldfreimachung,
- Kontaminierte Bodenmassen durch Altablagerung („wilde“ Hausmüll- und Bauschuttdeponie aus den 50er bis 70er Jahren) im Bereich des Bauvorhabens Lebenshilfe.

Es wurden auf Grundlage der ermittelten Nachteile für die einzelnen Schutzgüter Maßnahmen definiert, um negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Landschaft zu vermeiden oder zu mindern. Es wurden Festsetzungsvorschläge erarbeitet, durch welche die Eingriffe in Natur und Landschaft verringert werden und ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplan verankert wird.

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN:

- Schonung von Vegetation vor Rodung bzw. Schäden,
- Rodung von Gehölzen außerhalb der zu bebauenden Flächen,

Internetfassung

- Begleitende Beprobung aller Erdaushubmaterialien.

MINIMIERUNGSMABNAHMEN

- Extensive Dachbegrünung,
- Verwendung von durchlässigen Materialien bei allen befestigten Erschließungsflächen, soweit keine Altablagerungen dies ausschließen,
- Herstellen von Versickerungsmulden für Dachflächen-Niederschlagswasser, soweit keine Altablagerungen dies ausschließen.

AUSGLEICHSMABNAHMEN VOR ORT

- Anpflanzen von 24 Hochstammbäumen,
- Anpflanzung einer Feldhecke (1.000 qm).

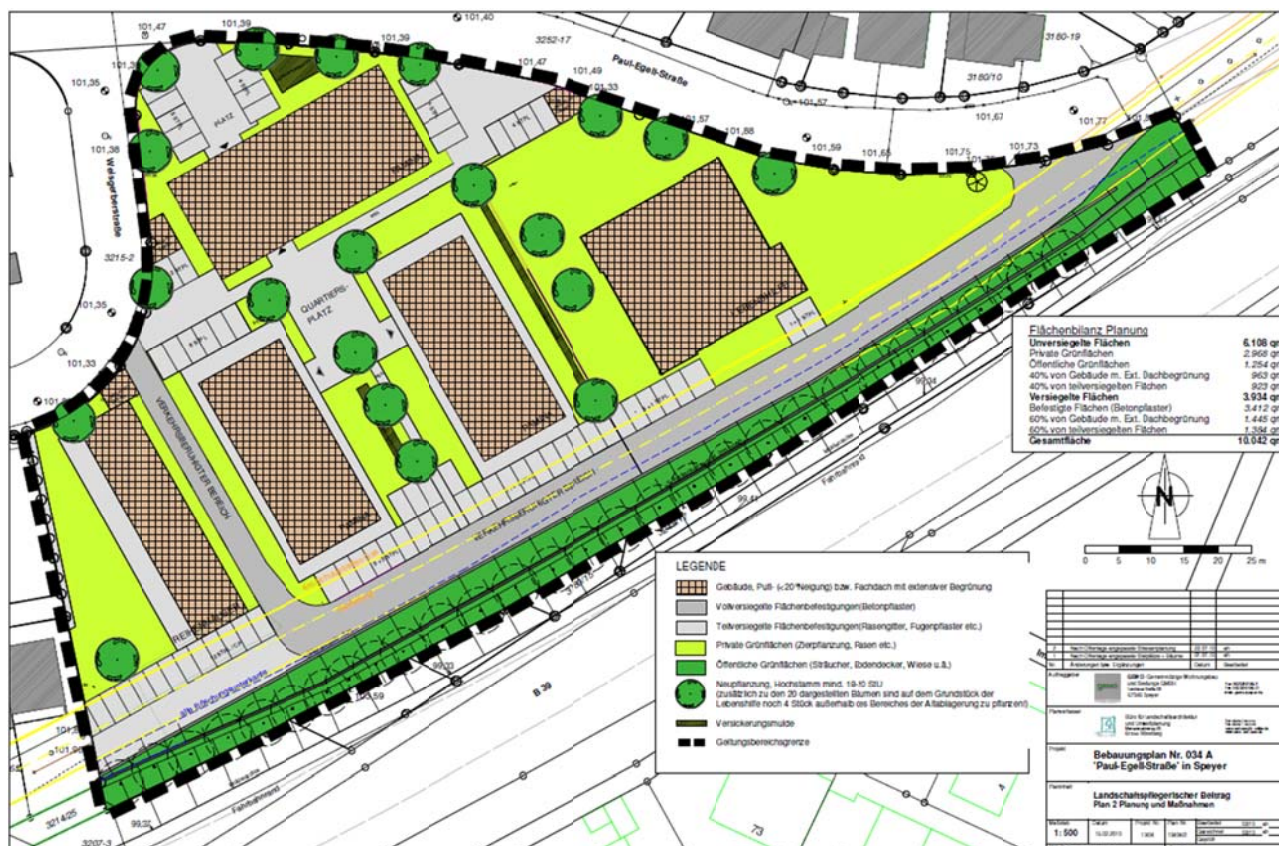


ABB. 17: LANDSCHAFTSPFLERISCHER BEITRAG, PLANUNG UND MAßNAHMEN, NATUR UND RAUM, BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG, RÖMERBERG FEBRUAR 2013, OHNE MAßSTAB

Die Festsetzungen wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert. Die 4 ursprünglich geplanten Einzelbäume parallel zur Erschließungsstraße auf dem Grundstück der Lebenshilfe werden nicht zeichnerisch sondern textlich festgesetzt. Die Standorte müssen aufgrund der Altablagerung verschoben werden.

4. ARTENSCHUTZ

Für den Arten- und Biotopschutz spielt das Gebiet aufgrund seiner Strukturen und seiner Insellage bzw. diverser Beeinträchtigungen durch die B39 (u.a. Lärm, Barrierewirkung) eine untergeordnete Rolle.

5. KLIMASCHUTZ

Die derzeit absehbaren Klimafolgen sind trockenere Sommer, niederschlagsreichere Winter, stärkere Stürme in Herbst und Winter und häufigere Extremwetterlagen. Die Hitzeperioden sind v.a. in den Innenstädten ein Problem, da das Stadtklima für gewöhnlich wärmer ist als die Umgebung.

Das BauGB hebt in §1a Abs.5 BauGB die Verantwortung für den Klimaschutz durch die Bauleitplanung besonders hervor: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnah-

men, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (...)“.

Die Belange des Klimaschutzes wurden in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

Über eine flächensparende Neuausweisung von Siedlungsflächen ist es möglich, den stetig wachsenden Flächenverbrauch zu reduzieren. Demgemäß ist die Wiedernutzung der bestehenden Brache im Innenbereich der Stadt Speyer ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz, da unbebaute Flächen im Außenbereich geschont werden und eine Neuversiegelung minimiert bzw. verhindert werden kann. Im Zusammenhang mit dem Konzept der "Stadt der kurzen Wege" und der räumlich günstigen Zuordnung verschiedener Nutzungen (Versorgungseinrichtungen teilweise im Haus und Lebensmittelmarkt in direkter Nähe) ist es darüber hinaus möglich, die Voraussetzung für eine verkehrsreduzierende Siedlungsstruktur zu schaffen. Es besteht die Möglichkeit die Innenstadt zu Fuß oder mit den Rad klimaneutral zu erreichen. Es bietet sich durch die günstige Lage der Haltestellen ferner die Chance den Umweltverbund zu nutzen und so das Verkehrsaufkommen zu reduzieren beziehungsweise umweltverträglicher abzuwickeln.

Durch die Festsetzung der Baufenster und der Bauweise wird eine flächensparende Siedlungs- und Gebäudestruktur geschaffen. Die kompakte Baustrukturen und hier vor allem der Geschosswohnungsbau ermöglicht eine Nutzungs- und Wärmedichte, die den Einsatz energieeffizienter Wärmeversorgungssysteme rentabel macht. Je kompakter die Bauweise desto desto geringer ist der Heizenergiebedarf.

Ebenso kann durch eine – insbesondere im Vergleich zu Bestandsbebauung – energetisch optimierte und energieeffizientere Bauweise nach den gültigen heutigen Standards ein wirksamer Beitrag zur CO2-Einsparung geleistet werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht ausdrücklich das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, so dass die Nutzung von Solarenergie möglich ist.

Die Wiederherstellung des Grünvolumens durch die anzupflanzenden Bäume und Hecken, die Dachbegrünung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien leisten einen wichtigen Beitrag zu einem günstigen Kleinklima.

Insgesamt entspricht das Baukonzept den Zielen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Speyer.

FB 5 / 520 Stadtplanung

V. ANLAGEN

ANLAGE 1: ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Im Folgenden werden die Anregungen und Einwände aus den Beteiligungsverfahren und die entsprechende Beschlussfassung durch den Stadtrat darüber stichwortartig aufgelistet. Die vollständige Abwägung der privaten und öffentlichen Belange kann den Sitzungsvorlagen (vgl. Vorlage Nr.: 0730/2012 und Vorlagen-Nr.: 1115/2013) entnommen werden, welche bei der Stadtverwaltung eingesehen werden können.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregung	Beschluss	Begründung	
LBM- Speyer	1. Bauverbotszone freihalten 2. Verkehr auf B39 darf nicht beeinträchtigt / gefährdet werden 3. Standsicherheit Lärmschutzwall/ Lärmschutzwand gewährleisten 4. Evtl. Schäden an 39 von Stadt Speyer zu tragen 5. Entwässerung Bundesstraße sicherstellen 6. Grundstücke 3214/26 +3190/5 beansprucht 7. Unterhaltung straßeneigener Flächen durch LBM gewährleisten 8. Lärmschutzmaßnahmen dürfen nicht auf Straßeneigentum errichtet werden, sind von Stadt Speyer auf eigene Kosten zu bauen / unterhalten	Punkte 1-3, 5, 7 und 8 =Hinweise Punkt 6 kein Beschluss erforderlich Kosten an Vorhabenträger übertragen	1.-3.+5.+7.-8. 4. Städtebaulicher Vertrag Stadt Speyer + Vorhabenträger: Kosten, durch mögliche Schäden während Realisierung Bauvorhaben oder Herstellung Lärmschutzmaßnahmen => vom Vorhabenträger zu tragen 6. Flurstücke 3214/26 und 3190/5 noch Straßeneigentum werden im Laufe des Verfahrens vom Vorhabenträger erworben, wodurch die Realisierung der Lärmschutzwand erfolgen kann
Dtsch. Telekom	Telekommunikationsanlagen im Plangebiet	Hinweise	Hinweise ohne Festsetzungscharakter
Kabel Deutschl.	Telekommunikationsanlagen im Plangebiet	Hinweise	Hinweise ohne Festsetzungscharakter
Creos Deutschland GmbH	1. Gashochdruckleitung „Speyer-Frankenthal, Steuerkabel, Schutzstreifen 4 m rechts + links 2. Bei Parallelverlegung Mindestabstand von 1 m, bei Kreuzungen lichter Abstand von min 0,3 m 3. Lage, Tiefe Leitungen feststellen; bei Bodenabtrag während Bauphase Mindestüberdeckung von 0,6 m. 4. Erdarbeiten bei Näherungen in horizontalem und vertikalem Abstand unter 0,5 m zu Gashochdruckleitungen nur von Hand durchzuführen 5. Bei Parallelverlegung ein Abstand: min. 1 m, bei Kreuzungen lichter Abstand min. 0,3 m, 6. Schutzstreifen – 2 m beiderseits Leitungsaußenkante – von Bäumen+ tiefwurzelnden Sträuchern freihalten 7. Bei der Planung + Bauausführung „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ beachten 8. Creos Deutschland Betriebsstelle Frankenthal mindestens 3 Werktage vor Baubeginn unterrichten, 9. Der Maßnahme nur zugestimmt, wenn sicherer + störungsfreier Betrieb Anlagen gewährleistet 10. wenn Grundstücke mit Leitungen o. Schutzstreifen neu geordnet => Eintragung Dienstbarkeiten erforderlich. 11. Bestand Leitungen + Schutzstreifen + Auflagen Anweisung in Festsetzungen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr.13 und Nr.21 BauGB übernehmen	Nr. 1 – 10 = Hinweise „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ = Anhang Begründung Nr. 11= Festsetzung	1.-10. Hinweise ohne Festsetzungscharakter 11. Bestehende Leitungen und Kabel bei Maßnahmen des Bauvorhabens schützen
SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz	1. Entwässerungsplanung aufstellen, Entwässerungskonzept mit SGD Süd abstimmen 2. Die Ablagerungsstelle „318 00 000 – 0240 / 000 – 00 Speyer, Paul-Egell-Straße/B39 (2)“ teilweise in Bebauungsplan. Empfohlen: Gelände durch Baggerschürfe in Augenschein nehmen, Standardempfehlungen beachten 3. Bei Grundstücksverkäufen darauf hinweisen, dass Grundstücke auf einer Ablagerungsstelle liegen	Entwässerungsplanung abstimmen, Ablagerung muss untersucht werden. Hinweise: Standardempfehlungen, Grundstücke auf Ablagerung	1. Entwässerungsplanung wurde erarbeitet, wird im weiteren Verfahren mit SGD Süd abgestimmt 2. Untersuchung wurde eingeleitet, Standardempfehlungen in Hinweise integriert 3. Damit gewährleistet, dass potentielle Käufer von Ablagerungsstelle Kenntnis erlangen, entsprechender Hinweis in textliche Festsetzungen
Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie	Im direkten Umfeld Brandgräberfunde aus der Römerzeit und vereinzelte undatierte Skelettfunde, nicht auszuschließen, dass sich Funde bis in Plangebiet erstrecken, Baugebiet, mit mehreren Suchschnitten sondieren	Standardauflagen = Hinweise	Im Bereich Spielplatz wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, => anfänglicher Verdacht, dass sich umliegende Fundstellen bis in zu bebauendes Gebiet erstrecken könnten, nicht bestätigt, Standardauflagen in die Hinweise

			aufgenommen
Immobilienverwaltung	Flurst. 3180/7 und 3180/22 im Eigentum Stadt Speyer; Flurstücke 3214/26 und 3190/5 im Eigentum der BRD	keine Beschlüsse erforderlich	Die besagten Flurstücke werden im Laufe des Verfahrens vom Vorhabenträger erworben
Stadt Speyer, Untere Bodenschutzbehörde	Grundstücke im Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz registrierten Ablagerungsstelle „318 00 000 – 0240 / 000 – 00 Speyer, Paul-Egell-Straße/B39 (2)“: 3214/20 (süd-östl. Teil), 3180/7 (z.T.), 3180/22 (z.T.), 3180/24 (z. gr. T.) und 3120/25	Ablagerung untersuchen Hinweise: Standardempfehlungen, Grundstücke auf Ablagerung	Untersuchung wurde eingeleitet, Standardempfehlungen in Hinweise integriert Damit gewährleistet, dass potentielle Käufer von Ablagerungsstelle Kenntnis erlangen, entsprechender Hinweis in textliche Festsetzungen
Stadt Speyer, Untere Wasserbehörde –UWB	1. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vor Ort über belebte Bodenzone versickern, nicht durch Altablagung 2. Zutageförderung von Grundwasser (Gartenbrunnen) grundsätzlich möglich, aber im Altablagungskataster auf mögliche Verunreinigung hingewiesen	Ablagerung untersuchen Hinweise: Standardempfehlungen, Grundwasser eventl. verunreinigt	1. Untersuchung der Altablagung wird durchgeführt, belastete Bereiche so aufzubereiten, dass geplante Nutzung auch Versickerung von Niederschlagswasserrealisiert werden 2. Bezüglich Grundwasserzutageförderung erfolgt Hinweis in Textlichen Festsetzungen, dass eventl. Verunreinigung des Grundwassers vorliegen könnte
Untere Naturschutzbehörde –	1. Sicherung des Baumbestandes entlang der Böschung zur B 39, bei Planung Erschließungsstraße Berücksichtigung Erhalt Wurzelraum 2. Landschaftspflegerische Beitrag sollte Aussage über höhere Bodenversieglung treffen 3. Begrünungsaufgaben für Baumpflanzungen in den Privatgärten nach Erfahrungen UNB dauerhaft nicht umsetzbar und stellen für Eingriffe in keine sachgerechten Ausgleichsmaßnahmen dar. Stattdessen sinnvolle externe Ausgleichsmaßnahme 4. Bei Begrünung Stellplätze ausreichend bemessene Pflanzflächengröße vorsehen	Erhalt Baumbestand an B 39 wg. Lärmschutzwand nicht möglich, Bepflanzung nach Bau wieder herzustellen => Entsprechende Festsetzung, Ausgleich kann in beschleunigten Verfahren nicht gefordert werden => dennoch Festsetzungen zur Grüngestaltung integriert	1. Erhalt des Baumbestandes an B 39 wg. Lärmschutzwand nicht möglich. 2 m hohe Lärmschutzwand auf Böschung unerlässlich 2.+3. Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatschG nicht erforderlich, sofern zulässige Grundfläche weniger 20.000 m², da Eingriff als bereits erfolgt oder zulässig gilt. Dennoch Belange der Umwelt beachten. Landschaftspflegerischer Beitrag stellt klar, dass durch Planung, insbesondere durch Versiegelung, Beeinträchtigung Schutzgute Boden/Grundwasser => Festsetzungen um Beeinträchtigungen zu kompensieren: Dachbegrünung, Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien, Bepflanzung Stellplätze, Versickerung Niederschlagwasser, für 24 Bäume gefällte Bäume 24 neue Bäume im Plangebiet, Feldhecke, wieder herstellen 4. Große Baumstandorte soll 12 m² betragen, um gesunde Entwicklung gewährleisten zu können, bei kleineren Standorten Verwendung besonderer überbaubarer Substrate
Untere Immissionsschutzbehörde	Lärmprognose / Schallschutzgutachten ob Orientierungswerte DIN 18005 – 1 Beiblatt 1 hinsichtlich Verkehrslärm eingehalten => ggf. passive Schallschutzmaßnahmen festsetzen	Lärmschutzwand sowie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt	An B 39 und an Paul-Egell-Straße zugewandten Gebäuden = Überschreitungen der einschlägigen Lärmschutzwerte => Bau einer Lärmschutzwand sowie passiver Lärmschutzmaßnahmen => Entsprechende textl. Festsetzungen
Bauverwaltung	Wg. Kosteneinsparungen Verzicht auf Keller Firstrichtung ändern nach West-Ost wg. Solarertrag	Keller durch B-plan nicht vorgeschrieben, Ausrichtung Gebäude bleibt	Errichtung von Kellern liegt im Ermessen Vorhabenträger, verschiedene Gebäudeausrichtungen untersucht, aus stadtplanerischen Gründen Ost-West ausgerichtete Gebäude favorisiert wg. besserer Auslastung und Erschließung des Plangebietes
Tiefbau	1. Produktfernleitungen überbaut 2. Erdschutzwahl bedarf Stützwand 3. Durch Bau Lärmschutzwand eventl. Kosten an Erschließungsträger 4. Erschließungsstraße muss Funktion Unterhaltungsweg Lärmschutzwahl übernehmen 5. Südwestliche Einmündung der Erschließungsstraße evtl. zu enger Radius für Entsorgungsfahrzeuge 6. Grundstücke teilweise im Eigentum BRD	Planung abgestimmt, Bau Stützwand festgesetzt, Übernahme sämtlicher Kosten durch Vorhabenträger, Radius südwestlicher Einmündung überprüft	1. Versorgungsträger gehört, Anregungen aufgenommen 2. Falls Stützwand erforderlich => auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen, entsprechende Festsetzung integriert 3. Kosten für Lärmschutz durch städtebaulichen Vertrag an Vorhabenträger übertragen 4. Erschließungsstraße nach Fertigstellung öffentlich => für Unterhaltung Lärmschutzwahl zugänglich 5. Radian von Brandschutzgutachter als ausreichend beurteilt 6. Die Flurstücke werden vom Vorhabenträger erworben
Büro Ott Industrieplanung	1. Mineralölferrleitung in Plan aufnehmen 2. 3 m breiter Schutzstreifen beiderseits der Rohrachse von Gebäuden, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten und keine Erdarbeiten die über landwirtschaftliche Nutzung hinausgehen, keine Einwirkungen, die Bestand Leitung gefährden, folgenden Einwirkungen sind zu erkennen: - Versickerungsfläche und Versickerungsgraben - Überbauung durch Umfahrung auf 175 m Länge - Baumpflanzungen - Versetzung von Markierungen	Mineralölferrleitung wird in Pläne integriert Festsetzungen und Hinweise in Planung aufgenommen	1. Mineralölferrleitung in Plandarstellungen integriert, da planungsrelevant 2. Hohe gesetzliche und technische Anforderungen an Bestand, Betrieb, Wartung Fernölferrleitung, aufgrund Gefährdungspotential zu beachten Um reversiblen Zugang zu Leitungen zu ermöglichen, wird sind öffentliche Verkehrsflächen mit angemessenen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen => zwangsläufig kein Pflasterbelag mit Zement-Unterbau

	<ul style="list-style-type: none"> - Verlegung Stromleitungen zur Straßenbeleuchtung In Abstimmung, mit TanQuid GmbH & Co KG, wird unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt: - Anstatt asphaltierten Straße, Verbundsteine oder Rasengittersteine ohne Zementunterbau - Lage Straße und Ausbau sind mit Ott Industrieplanung abzustimmen. Mit mind. 2 Suchschlitzen ist Lage Fernölleitung zu bestimmen - bestehende Markierungen und Einrichtungen für die Mineralölferrleitung zu erhalten. An min. zwei weiteren Punkten Lage zu kennzeichnen - Maßnahmen im 6 m breiten Schutzstreifen erfordern Aufsicht von Ott Industrieplanung => abzustimmen - Bei Maßnahmen des Fernölbetreibers zur (Wartung, Instandhaltung Reparatur) gehen Kosten für Entfernung Straßenbelag und Wiederherstellung zu Lasten des Eigentümers bzw. des Bauherren - Auflagen Schreiben 04.03.2011 behalten bis auf die gerade genannten ergänzenden Auflagen Gültigkeit <p>3. Arbeiten im Schutzstreifen anzumelden, werden überwacht. Baubeginn 14 Tage vorher anzuzeigen / In Baueinweisung ggf. technische Details absprechen</p>		<p>Lage Fernölleitung wurde durch Suchschlitze bestimmt, Kosten für Straßendecke bei Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt Im Zuge Bauarbeiten zum Bauvorhaben wird Wartung der Fernölleitung durchgeführt => regulär, mittelfristig keine weiteren Zugänge erforderlich</p> <p>Planung sieht keine Versickerungsgräben im Bereich der Leitungen vor Baumpflanzungen im Schutzstreifen der Mineralölferrleitung nicht vorgesehen</p> <p>3. Hinweise zu Schutzstreifen werden in die Hinweise aufgenommen</p>
<p>Stadtwerke Speyer GmbH</p>	<p>1,2,3. Für Zwischenwege, sind Leitungstrassen für Energie-, Wasser- und Gasversorgung sowie Abwasser mit Grunddienstbarkeit zu sichern Versorgungsleitungen entlang B 39 mit Grunddienstbarkeit zu sichern</p> <p>4. Anschluss an die Nahwärmeversorgung Normand möglich => Absicht Passivhäuser in Frage gestellt</p> <p>5. Wenn Erschließungsanlagen / Versickerungsanlagen öffentlich werden und an EBS gewidmet werden => städtebaulicher Vertrag, Abwasserableitung mit EBS abzustimmen, Abwasserdruckleitung mündet in Freispiegelkanal => Geruchsbelästigungen, auf verzinkte Materialien + Kupfer bei Dacheindeckung und Dachentwässerung verzichten</p> <p>6. Entsorgungsbetriebe Speyer (Müll): Fuß- und Radweg könnte bei Müllsammelplätzen so ausgebaut werden, dass diese Belastungen von Müllsammelfahrzeugen standhalten, um Behinderung Verkehrsflusses zu minimieren. Ggf. im Westen weiterer Müllsammelplatz, Dimensionierung nach EAE 85/95</p> <p>7. Verkehrsbetriebe Speyer: Die Haltestelle „Closweg“ der Linie 563 ist ca. 250 – 300 m entfernt</p>	<p>Zu den Nrn. 1 – 3 und Nr. 5: Festsetzung Nr. 5 (Geruchsbelästigung) : Hinweis FNr. 5 (Dacheindeckung): Festsetzung Fußwege Paul-Egell-Straße I nicht im Geltungsbereich Anmerkung zur Entfernung Haltestelle „Closweg“ wird angepasst</p>	<p>Für Energie-, Wasser-, Gasversorgung und auf privaten Fußwegen Leitungsrechte festgesetzt Wärmeversorgung keine bebauungsplanrelevante Entscheidung => kann im Zuge der Umsetzung diskutiert werden Geruchsbelästigung kein Festsetzungstatbestand => Hinweise Der Anregung, bei Ausführung Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung auf Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten, wird gefolgt um Boden und Grundwasser vor Schadstoffen zu schützen Fußwege Paul-Egell-Straße (Punkt 6) nicht im Geltungsbereich Bebauungsplan. Anregung diese auszubauen, kann daher nicht Bestandteil Bebauungsplanverfahren sein Müllsammelplätze nicht dauerhaft mit Containern besetzt, Müll wird kurz vor Leerungen an Sammelplatz gebracht, Müllsammelplätze auch von Häusern im Westen in zumutbarer Nähe vorhanden => weiterer Sammelplatz nicht erforderlich Die Haltestellenentfernungen werden korrigiert</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregung		Beschluss	Begründung
<p>Freihaltebereich zur B39</p>	<p>Landesbetrieb Mobilität: Bereich von 20 m parallel B 39 ist freizuhalten</p>	<p>Garagen sind entfallen</p>	<p>Vorgabe zur Freihaltung ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz</p>
<p>Flurstück-Nr. 3214/26 und 3190/5 (Lärmschutzwand)</p>	<p>Flurstück-Nr. 3214/26 und 3190/5 befinden sich im Eigentum Straßenbaulastträger / Gegen eine Veräußerung seitens LBM keine Einwände</p>	<p>Grundstücke werden erworben / Verweis auf Rechte und Pflichten</p>	<p>Es ist vorgesehen, dass Grundstücke erworben werden / damit gehen auch Rechte und Pflichten auf Eigentümer über / Kostenträgerschaft bei Gewo</p>
<p>Schallschutzwand</p>	<p>Schutzeinrichtung weit entfernt vom Fahrbahnrand B 39, erwartete Effekt wird geringer ausfallen</p>	<p>Lage Schallschutzwand wird beibehalten</p>	<p>Bestehende Lärmschutzeinrichtung (Wall) wird erüchtigt, Verschieben nicht möglich</p>
<p>540 Tiefbau, Tiefbau Vermessung und Stadtwerke Speyer: Erschließung</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. westliche Abschnitt „Spielstraße“ auch in 4,50 als gegenläufiger verkehrsberuhigter Bereich ausbauen b. hinsichtlich Straßenflächen muss eigenständige Entwässerung gewährleistet sein c. Anbindung Anliegerstraße an Paul-Egell-Straße muss entsprechend Vorschriften erfolgen d. Zufahrt zu Stellplätzen des nördlichen „Pamina“-Hauses, sollte so gestaltet werden, dass sie rechtwinklig auf Paul-Egell Straße trifft e. Rückwärtiger Erschließungsweg für Reihenhauser Grundstücke sollte Breite von 1,5 m erhalten und bis zu Stellplätzen reichen f. ausreichende Tragfähigkeit für Müllsammelfahrzeuge + geeignete Gestaltung der Kurven und Lichtraumprofil g. Vorzugsweise Fuß- und Radweg für Müllsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig 	<p>Breite von 4,00 m wird beibehalten Fläche für Stellplätze wird vergrößert Planzeichnung wird um Maß für „Mistweg“ ergänzt a, b, c, d, f + g Belange Ausbauplanung</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Vorgesehen Einbahnstraßenregelung => Straßenbreite 4,00 m im Mischsystem im Bereich Reihenhäuser ist ausreichend b. Belang der Ausbauplanung / vorgesehen ist eine Rinne c. Anbindung ist verkehrskonform / alles Weitere wird im Zuge der Ausbauplanung geregelt d. Anordnung Stellplätze wurde in diesem Bereich verändert / Zufahrt erfolgt gebündelt e. Der Mistweg hatte in der Planzeichnung bereits eine Breite von 1,50 m / Planzeichnung wird um ein Maß ergänzt / Verlängerung nicht nötig => alle Grundstücke erschlossen f. Entsprechende Festsetzungen können nicht getroffen werden / Ausgestaltung Straße ist Belang Ausbauplanung

Ordnungsamt: Ausbau und Beschilderung verkehrsberuhigter Bereich	baulichen Voraussetzungen verkehrsberuhigter Bereich, sind durch Erschließungsträger herzustellen / Erschließung zum Baugebiet für MIV ausschließliche Zufahrt Paul-Egell-Straße. aus Richtung Weisgerberstraße Zufahrt nur für Radfahrer / Anregungen zu Verkehrszeichen und Kennzeichnungen	Innerhalb Bebauungsplan keine Festsetzung zu Verkehrszeichen möglich	Vorgaben zur Regelung des Verkehrs können nach BauGB, BauNVO und LBauO nicht getroffen werden und sind daher nicht bebauungsplanrelevant
Behindertenbeauftragter der Stadt Speyer	Vorschriften LBO Rheinland-Pfalz + DIN 18025 Teil 1 und 2 bzw. DIN 18040 sind anzuwenden / Gehwege sind mit Blindenleitsystem zu versehen (Pkt. 4.20 DIN 18040 in Verbindung mit DIN 32984 Bodenindikatoren im öffentlichen Raum) / Eventuelle Straßenübergänge oder Ampelanlagen sind auf die Bedürfnisse mobilitätsbehinderter oder sehbehinderter Menschen einzurichten / für Gehwege ist Belag nach DIN 18040 zu verwenden / Bewegungsfelder sind einzuhalten / Absätze vermeiden bzw. mit Rampe ergänzen	Belange Ausführungsplanung / Verweis auf entsprechenden DIN-Normen in Hinweise integriert	Anregungen können nach dem der Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Instrumentarium nicht berücksichtigt werden Verweis auf DIN-Normen in Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen Stellungnahme an planenden Abteilungen und Büros weitergeleitet
Brandschutz	Vorgaben der Landesbauordnung, und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten / Flächen für die Feuerwehr mit der derzeitigen Planung außer Acht gelassen	Die Belange des Brandschutzes wurden beachtet.	Gebäude und Wohnungen anleiterbar / notwendige Aufstell- und Bewegungsfelder nachgewiesen / Fahrbahnbreiten und Kurvenradien ausreichend / Löschwasserversorgung gesichert
Creos Deutschland GmbH: Gashochdruckleitung	1. Gashochdruckleitung „Speyer-Frankenthal, DN 500 störungsfreier Betrieb der Anlagen gewährleisten 2. Leitungen einschließlich der Schutzstreifen in Festsetzungen des Bebauungsplan übernehmen 3. im Umlegungsverfahren, die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten beachten 4. Bei Planung und Bauausführung „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ beachten 5. Betriebsstelle Frankenthal min. 3 Werktage vor Baubeginn zu unterrichten	Anregungen wurden bereits innerhalb der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgetragen und berücksichtigt	Entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Hinweise waren bereits im Bebauungsplan enthalten
Kabel Deutschland	Anregung zum Schutz vorhandener Anlagen	Hinweise enthalten	Hinweise bereits im Bebauungsplan enthalten
Tiefbau: unterird. Versorgungsanl.	Anregung zum Schutz vorhandener Anlagen	Hinweise enthalten	Hinweise bereits im Bebauungsplan enthalten
SWS: Leitungsrechte	Nötige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Festsetzung angepasst	Festsetzungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angepasst
SGD SÜD und Stadtwerke Speyer: Entwässerung	Entwässerungsplanung unter den bodenschutzrechtlichen Vorgaben aufzustellen und mit SGD Süd abzustimmen / anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser soll versickert werden / an Kanal angeschlossene Fläche darf den ehemaligen Bestand nicht überschreiten	Im Baugenehmigungsverfahren sind Entwässerungsplanung + entsprechenden Bilanzen aufzustellen	Voraussetzungen für eine Regenwasserbewirtschaftung sind auf Bauleitplanungsebene getroffen / endgültige Entwässerungsplanung ist im Baugenehmigungsverfahren aufzustellen und abzustimmen
SGD SÜD: Altablagung	Versickerung von Niederschlagswasser auf der Altablagung und in den belasteten Flächen nicht zulässig	Begründung + Hinweise entsprechend ergänzt	Untersuchungen mittlerweile abgeschlossen / Altablagung weitgehend eingegrenzt / Maßnahmen + Auflagen in Hinweise integriert
Abt. Grün- und Spielflächen: Grünordnerische Festsetzungen	Grünordnerischen Festsetzungen ergänzen: • Nebenanlagen Kletterpflanzen eingrünen • Sichtschutzwände begrünen • Stützmauern begrünen	Textliche Festsetzungen werden entsprechend ergänzt	Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Erhöhung des Grünanteils werden die textlichen Festsetzungen unter Punkt 9.1 ergänzt
Abt. Grün- und Spielflächen: Spielplatz	In Wohngebietsnähe nach DIN 18034 Spielplätze nachweisen / Park Normand zu weit entfernt / generationenübergreifender Spielbereich im Zusammenhang mit dem Quartiersplatz o. Spielangebote in den Spielstraßen / Spielplatzablösung Ertüchtigung des Spielplatzes in der Weisgerberstraße	Errichtung eines weiteren Spielplatzes nicht erforderlich	Im Bereich der Kaserne Normand neuer großer Spielplatz für alle Altersgruppen in zumutbarer Erreichbarkeit.
540 Tiefbau, SWS: Lage des Müllsammelplatzes	Müllsammelplatz direkt vor Reihenhendhaus nicht sinnvoll Müllsammelplätze ausreichend dimensionieren	Müllsammelplatz nördlich d Reihenhäuser entfällt / übrige Müllsammelplätze werden beibehalten	Bei Reihenhäusern kann Abholung vor dem Haus erfolgen / Genaue Dimensionierung der Müllsammelplätze erfolgt im Rahmen Ausbauplanung
Redaktionelle Anregungen	FB 2 – 220 Ordnungsamt a. Bezeichnung „Spielstraße“ gegen „Verkehrsberuhigter Bereich“ austauschen. FB 2 – 250 Umweltamt b. Empfehlungen der SGD nicht neuester Stand FB 5 – 502 Öffentliche Grün- und Spielflächen c. Grünflächen Lärmschutzwand Verursachern zuordnen FB 5 – 540 Tiefbau d. Frage: Wer übernimmt Schallschutzwand FB 5 – 540 Tiefbau- Vermessung e. Aktualisieren Flurstücksnummern Stadtwerke Speyer / VBS Speyer f. Geruchsbelästigungen durch Freispiegelkanal Stadtwerke Speyer / VBS Speyer g. Änderung und Ergänzung zum Kapitel 10.2		Unterlagen werden, wo nötig angepasst. Eine Beschlussfassung ist nicht nötig a. Die Bezeichnung wird ausgetauscht b. Die Standortempfehlungen aktualisiert c. Es ist vorgesehen, dass die Grünflächen im Bereich des Lärmschutzwalls zunächst durch die Gewo erworben werden d. Es ist vorgesehen, dass die Schallschutzwand zunächst durch die Gewo übernommen wird e. Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis f. Begründung wird angepasst g. Begründung wird angepasst

Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Anregung		Beschluss	Begründung
EINWÄNDE GEBÄUDEHÖHE	Die Anwohner kritisieren Höhe , (12,50 m), Geschossigkeit und Anzahl der Wohneinheiten	An der Höhe der Gebäude wird festgehalten	Südwestlich an Plangebiet grenzen Reihenhäuser mit II+D Geschossen an / Nordwestlich des Plangebiets Hochhäuser mit 8 Geschossen / Die Mehrfamilienhäuser, welche vorher im Plangebiet 4 Geschosse und Höhe von 12,50 m / Geplant II (+D) -geschossige Wohnbebauung im Übergang zur bestehenden Reihenhausbauung und im Zentrum eine III (+D) -geschossige Seniorenwohnanlage /Geschossigkeit überschreitet Maß der Vorgängerbebauung nicht Höhen der geplanten Bebauung aus der näheren Umgebung bzw. von dem im Plangebiet bislang zulässigem Maß abgeleitet / bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten / Beeinträchtigung benachbarten Gebäude des Plangebiets wird nicht gesehen / Geplant ca. 80 Wohneinheiten / Zuvor 48 Wohneinheiten realisiert, ca. weitere 24 Wohneinheiten wären zulässig gewesen / Insgesamt hätten sich ca. 72 Wohneinheiten im Plangebiet befinden können / Insofern tritt keine Verschlechterung ein / Insgesamt werden sowohl die Anzahl der Wohneinheiten als auch die Wohnungsgrößen als städtebaulich verträglich angesehen
EINWÄNDE DACHFORM	Flachdach sowie mangelndes Einfügen in Umgebung bezüglich Dachform werden kritisiert	Dachform wird beibehalten	Flach- bzw. flachgeneigten Pultdächer festgesetzt, da Dachbegrünung vorgesehen / Mit dieser Maßnahme soll Versiegelung entgegengewirkt werden / Dachbegrünung wirkt sich günstig auf Kleinklima aus / In Umgebung bereits Flachdächer vorhanden / Im Vergleich zu mittlerweile abgerissenen Bebauung (ebenfalls mit Flachdach) wird sich Erscheinungsbild verbessern
EINWÄNDE PARKPLATZSITUATION	Die Stellplätze werden als nicht ausreichend erachte / Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass beidseitig im Kurvenbereich der Zufahrt Weisgerberstraße parkende Fahrzeuge die Straßenbreite verengen	Flächen für Stellplätze werden erweitert	Insgesamt 53 Stellplätze erforderlich / Projektentwickler bereit, weitere 10 Stellplätze im Zusammenhang mit betreutem Wohnen zu errichten / Planzeichnung wird angepasst Gegen im Kurvenbereich der Weisgerberstraße widerrechtlich auf dem Gehweg parkende Fahrzeuge kann innerhalb Bebauungsplanverfahren nichts unternommen werden / Problematik wurde an Ordnungsamt weitergeleitet / Kreuzungsbereich und Parkplätze müssen neu geordnet werden. 2014 Verkehrsversuch.

ANLAGE 2: CREOS: ANWEISUNG ZUM SCHUTZ VON GASHOCHDRUCKLEITUNGEN

1 Allgemeines	
2 Erkundigungspflicht	
3 Sicherungsmaßnahmen	
3.1 Kathodischer Korrosionsschutz	
3.2 Kreuzungen, Parallelführungen	
3.3 Bauwerke, Straßen	
3.4 Wasserläufe	
3.5 Bewuchs	
3.6 Markierungen	
3.7 Abwässer	
3.8 Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen	
4 Durchführung der Arbeiten	
4.1 Anzeige Baubeginn	
4.2 Einweisung	
4.3 Suchschlitze	
4.4 Betriebsaufsicht	
4.5 Erdarbeiten	
4.6 Freilegen der Leitung	
4.7 Durchpressungen, Durchbohrungen	
4.8 Verfüllen	
4.9 Befahren des Schutzstreifens	
4.10 Schadensanzeigen, besondere Vorkommnisse	
5 Kosten, Haftung und Versicherung	
5.1 Kosten	
5.2 Schadensersatz	
5.3 Versicherung	
6 Vereinbarung	
6.1 Anerkennung	
6.2 Änderungen und Ergänzungen	
6.3 Nutzungsumfang	
Anhang 1	
Gesetze, Vorschriften, Bestimmungen und Technische Regeln	
Anhang 2	

Vorwort

Mit einem leistungsstarken und kompetenten Team betreibt die Creos Deutschland GmbH - nachstehend Creos genannt - ein effizientes ca. 1700 km langes Hochdruck-Erdgasstransportsystem mit ca. 450 Übergabestellen. Neben regionalen und lokalen Energieversorgungsunternehmen in Rheinland-Pfalz und dem Saarland sind Industriebetriebe und Kraftwerke an dieses Transportsystem angeschlossen. Die Creos stellt gemeinsam mit den nachgelagerten Verteilerunternehmen die Versorgung von über 500 Städten und Gemeinden sicher.

Als Unternehmen der öffentlichen Gasversorgung hat die Creos dabei ihre Versorgungsanlagen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass eine sichere und störungsfreie Versorgung der Bevölkerung gewährleistet ist. Aus diesem Grund dürfen Tiefbauarbeiten diese Versorgungsanlagen nicht beeinträchtigen oder gar gefährden. Aber auch die Anwohner und die Mitarbeiter der Bauunternehmen dürfen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Daher gibt Creos diese technische Anweisung heraus, um die bauausführenden Firmen nachdrücklich auf die bei Bauarbeiten zu beachtenden Verhältnisse und Maßnahmen zu verpflichten und sie an ihre

Verantwortung zu erinnern. Die Hinweise in dieser Anweisung sollen helfen, Beschädigungen von Versorgungsanlagen und Unfälle durch Dritte (nachfolgend Veranlasser genannt) zu verhindern und die Sicherheit bei Tiefbauarbeiten in Leitungsnähe konsequent weiter auszubauen. Dabei greift Creos auf über 20 Jahre erfolgreiche Erfahrung bei der „Baggerschädenstrategie“ zurück.

Nähere Informationen zur Sicherheit beim Tiefbau finden Sie auch unter <http://www.creos.net>

1 Allgemeines

Diese Anweisung gilt für Bau- und Bodenarbeiten im Bereich von Gashochdruckleitungen nebst Zubehör, die im Eigentum der Creos stehen und von dieser allein verantwortlich betrieben werden. Grundlage dieser Anweisung sind insbesondere die im Anhang 1 aufgeführten Gesetze, Vorschriften, Bestimmungen und Technischen Regeln.

Die von der Creos betriebenen, der öffentlichen Gasversorgung dienenden, Gashochdruckleitungen sind grundsätzlich in einem Schutzstreifen mit einer Breite von 4 m bis 10 m verlegt, der durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff BGB) bzw. durch Verträge gesichert ist. Parallel zur Gashochdruckleitung ist in der Regel ein Kabel mitverlegt.

Alle Bau-, Boden- und sonstigen Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Creos, die rechtzeitig vom Veranlasser bei der nachfolgenden Stelle einzuholen ist:

Creos Deutschland GmbH
Zentrale Planauskunft
Am Halberg 4
66121 Saarbrücken

Telefon + 49 681 2106-160
(während der üblichen Geschäftszeiten)
Telefax + 49 681 2106-171
(während der üblichen Geschäftszeiten)

In dringenden Fällen außerhalb der üblichen Geschäftszeiten:
Telefon 0800 0800 577

Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens, die ohne Genehmigung der Creos vorgenommen werden, sind zivil- und/oder strafrechtlich verfolgbare Rechtsverletzungen.

Veranlasser im Sinne dieser Anweisung sind Bauherr, Bauträger, Unternehmer, Subunternehmer und/oder sonstige Personen, denen die Bauausführung oder Bauaufsicht obliegt oder übertragen ist.

Wer als Veranlasser Arbeiten im Schutzstreifenbereich durchführt oder durchführen lässt, erkennt die Anweisung vorbehaltlos an (vgl. Abschnitt 6) und ist zu entsprechender Unterweisung und Überwachung der Bautätigkeiten verpflichtet.

2 Erkundigungspflicht

Im Hinblick auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht bei der Durchführung von Arbeiten in öffentlichen oder privaten Straßen, Wegen oder Grundstücken ist vom Veranlasser rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Creos aktuell Auskunft über die Existenz und über die Lage im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegender Anlagen einzuholen.

Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lageplänen, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos schriftlich zu beantragen. In dringenden Notfällen können Anforderungen für Ad-hoc-Einweisungen auch unter der Rufnummer unserer Zentralen Störungannahme Telefon 0800 0800 577 gemeldet werden (Anrufe werden aufgezeichnet). Bei Abweichungen von der Bauplanung oder Erweiterung des Bauvorhabens muss eine neue Zustimmung eingeholt werden. Creos gibt hinreichend genaue Auskunft über die Lage ihrer im Baubereich vorhandenen

Leitungen nebst Zubehör, soweit dies anhand von Bestandsplänen möglich ist. Abweichungen zwischen den Bestandsplänen und der tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit sind möglich.

Der Veranlasser hat die Pflicht auf eigene Kosten, sich über die tatsächliche Lage der angelegenen Gashochdruckleitungen nebst Zubehör im Bauteilenbereich durch Suchschlitze selbst Gewissheit zu verschaffen. (Abschnitt 4.3)

Auf Anforderung wird Creos die Gashochdruckleitungen auf Kosten des Veranlassers örtlich markieren.

4 Durchführung der Arbeiten

4.1 Anzeige Baubeginn

Der Baubeginn ist der zuständigen Betriebsstelle der Creos mindestens 3 Werktage zuvor mit Tag und Uhrzeit gesondert schriftlich oder fernmündlich anzuzeigen.

4.5 Erdarbeiten

Bei Näherung in horizontalem oder vertikalem Abstand unter 0,5 m zu unserer Gashochdruckleitung dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.

4.2 Einweisung

Vor Beginn der Baumaßnahme weist ein Mitarbeiter der Creos die verantwortliche Aufsichtsperson des Veranlassers in die Lage der Gashochdruckleitung ein. Dabei wird der Bestandsplan der Gashochdruckleitung im Baubereich ausgehändigt. Bei Erweiterung des Baustellenbereiches oder wesentlichen Änderungen im Baustellenablauf muss eine erneute Abstimmung herbeigeführt und eine neue Einweisung vorgenommen werden. Die Einweisung wird im Formblatt (Anhang 2) dokumentiert.

4.6 Freilegen der Leitung

Gashochdruckleitungen nebst Zubehör dürfen nur durch Handschachtung freigelegt werden.

Freigelegte Leitungen sind vor jeglicher Beschädigung (auch Einfrieren) zu schützen und gegen Lageveränderungen fachgerecht zu sichern. Ohne Aufhängung oder Unterstützung dürfen sie grundsätzlich nicht weiter als 3 m freigelegt werden.

Der Nachweis der unveränderten Lage der Leitung ist ggf. durch entsprechende Nivellelements zu führen.

Widerlager dürfen nicht hintergraben oder freigelegt werden.

Werden Versorgungsanlagen oder Werbänder an Stellen, die nicht genannt worden sind, angetroffen bzw. freigelegt, so sind die Arbeiten in diesem Bereich unverzüglich zu unterbrechen und der Betreiber dieser Versorgungsanlage zu ermitteln und zu verständigen.

Die Creos ist darüber zu informieren.

3 Sicherungsmaßnahmen

3.1 Kathodischer Korrosionsschutz

Die Gashochdruckleitungen sind kathodisch gegen Außenkorrosion geschützt. Um diesen Schutz nicht zu gefährden, muss der Veranlasser die einschlägigen VDE-Vorschriften und AfK-Empfehlungen beachten.

3.4 Wasserläufe

Bei der Anlage neuer oder der Vertiefung vorhandener Wasserläufe muss eine Rohrdeckung von mind. 0,80 m eingehalten werden. Beträgt die Rohrdeckung im Kreuzungsbereich weniger als 0,80 m, muss die Grabensohle 2 m beiderseits der Leitung mit Betonplatten ausgelegt werden.

3.5 Bewuchs

Der Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich - 2 m beiderseits der Leitungsaußenkante - von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten.

3.6 Markierungen

Markierungen sind zu schützen. Sie dürfen ohne Zustimmung der Creos nicht verdeckt, versetzt oder entfernt werden.

Abdeckung von Armaturen, Bauteilen, Kontroll-einrichtung dürfen nicht überdeckt werden. Der Zugang muss jederzeit möglich sein.

3.7 Abwässer

Abwässer dürfen nicht in den Schutzstreifen eingeleitet werden.

3.8 Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen

Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens bleiben zusätzliche Sicherungsmaßnahmen vorbehalten.

3 Sicherungsmaßnahmen

3.1 Kathodischer Korrosionsschutz

Die Gashochdruckleitungen sind kathodisch gegen Außenkorrosion geschützt. Um diesen Schutz nicht zu gefährden, muss der Veranlasser die einschlägigen VDE-Vorschriften und AfK-Empfehlungen beachten.

3.2 Kreuzungen, Parallelführungen

Rohrleitungen, Kabel und sonstige Anlagen sollen die Gashochdruckleitungen möglichst rechtwinklig kreuzen. Der lichte Abstand zur Gashochdruckleitung darf ohne Sicherungsmaßnahme 0,2 m nicht unterschreiten. Innerhalb des Schutzstreifens sollen sie weder Höhe noch Richtung ändern.

Parallelführungen müssen grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens verlegt werden. Ist in Sonderfällen eine Inanspruchnahme des Schutzstreifens nicht zu umgehen, bedarf es unbedingt der vorherigen technischen Abstimmung sowie des Abschlusses eines Interessensabgrenzungsvertrages bei mehr als 100 m Parallellauf. Hochspannungskabel sind innerhalb des Schutzstreifens mit Betonplatten abzudecken oder durch vergleichbare Maßnahmen zu sichern. Die einschlägigen VDE-Vorschriften und AfK-Empfehlungen sind zu beachten.

3.3 Bauwerke, Straßen

Bauwerke dürfen innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich nicht errichtet werden. Der Bau von Straßen und Wegen sowie Bodenab- und -auftrag bedürfen der Zustimmung der Creos.

4.7 Durchpressungen, Durchbohrungen

Baugruben für Durchpressungen und Durchbohrungen sind grundsätzlich auf der Leitungsseite anzuordnen. Sollte im Zielbereich eine weitere Leitung vorhanden sein, ist diese unbedingt freizulegen.

4.8 Verfüllen

Der ursprüngliche Rohrgraben darf erst nach Freigabe durch die Creos verfüllt werden. Bei der Verfüllung des ursprünglichen Rohrgrabens muss die Gashochdruckleitung mindestens 20 cm mit steinfreiem neutralen Boden eingepackt werden. Die Weiterverdichtung hat lagenweise zu erfolgen. In Abhängigkeit von der Rohrdeckung können Vibrationsplatten zur Bodenverdichtung eingesetzt werden, wenn deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche (N/cm²) folgende Werte nicht überschreitet:

ab 0,3 m Rohrdeckung (z.B. ATS 2002)	8,5 N/cm ²
ab 0,6 m Rohrdeckung (z.B. ATS 6002)	13,5 N/cm ²

Zur weiteren Verfüllung dürfen keine Steine, kein schwer zu entfernendes Material und kein Bauschutt verwendet werden.

Bei Nichtbeachtung v.g. Regelungen ist die Creos berechnigt, die Leitung auf Kosten des Veranlassers freilegen zu lassen.

4.9 Befahren des Schutzstreifens

Das Überqueren des Schutzstreifens mit Fahrzeugen, die schwerer sind als die in der Landwirtschaft üblicherweise eingesetzten, ist nur an besonders geschützten Stellen statthaft. Bei unumgänglich notwendiger Überquerung an anderer Stelle sind vorab Sicherheitsmaßnahmen in Abstimmung mit der Creos zu treffen.

4.10 Schadensanzeigen, besondere Vorkommnisse

Bei Beschädigung der Gashochdruckleitung (auch Umhüllung) einschließlich Zubehör oder bei sonstigen außergewöhnlichen, die Leitung betreffenden Ereignissen, ist unverzüglich die Zentrale Störungsannahme der Creos, Telefon 0800 0800 577 (Tag und Nacht besetzt) zu benachrichtigen.

Die Arbeiten sind sofort einzustellen.

Sie dürfen erst mit Zustimmung der Creos wieder aufgenommen werden.

Bei Gasaustritt sind außerdem Polizei und Feuerwehr unverzüglich zu verständigen sowie erste Sicherheitsmaßnahmen einzuleiten; insbesondere:

- Motoren abstellen
- jede Funkenbildung vermeiden, Zündquellen ausschalten
- keine elektrischen Anlagen bedienen
- den Gefahrenbereich absichern
- Anwohner informieren (nicht klingeln!)

5 Kosten, Haftung und Versicherung

5.1 Kosten

Alle Kosten und Auslagen, die die Creos zum Schutz der Leitungen für Sicherungsmaßnahmen, veranlasst durch die Baumaßnahme (Ziffer 2, 3 und 4), nach Maßgabe dieser Anweisung aufzuwenden hat, werden vom Veranlasser getragen.

5.2 Schadensersatz

Der Veranlasser haftet für sich, für seine Mitarbeiter sowie für Personen, die im Zusammenhang mit seinem Geschäftsbetrieb die Baustelle im Schutzstreifenbereich betreten, der Creos, deren Mitarbeiter/innen und/oder deren Beauftragten für alle Schäden und etwaigen Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden) mit der Maßgabe, dass im Schadensfall der Nachweis anderweitiger Schadensursachen oder anderweitigen Verschuldens vom Veranlasser zu führen ist.

Die Anwesenheit von Mitarbeitern/innen und/oder Beauftragten der Creos auf einer Baustelle, die Erteilung von Aufträgen an Mitarbeiter/innen und/oder Beauftragten der Creos und die Zurverfügungstellung von Einweisungsunterlagen entbinden den Veranlasser nicht von seiner Verantwortung für angerichtete Schäden.

Der Veranlasser hat die Creos und ihre Mitarbeiter/innen und/oder Beauftragten von allen Ansprüchen Dritter, einschließlich etwaiger Rechtsstreitkosten, freizustellen. Entsteht der Creos ein Schaden und haftet dem Veranlasser dafür ein Dritter, so kann die Creos - unbeschadet der Haftung des Veranlassers ihr gegenüber - die Abtretung des Schadensersatzanspruchs verlangen. Der Veranlasser wird nur dann von seiner Verpflichtung zur Leistung frei, wenn ein anderer, etwa ein Versicherer, die Verpflichtung sofort anerkennt und erfüllt.

5.3 Versicherung

Die Creos behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung zur Durchführung von Arbeiten im Schutzstreifenbereich von dem Bestehen einer Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe und der Vorlage der Police abhängig zu machen.

6 Vereinbarung

6.1 Anerkennung

Mit Zugang bzw. Aushändigung dieser Anweisung in Verbindung mit Bau- und Bodenarbeiten im Schutzstreifen der Leitung gilt diese Anweisung als vorbehaltlos anerkannt.

6.2 Änderungen und Ergänzungen

Mündlichen Nebenabreden kommt keine Verbindlichkeit zu. Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebung dieser Anweisung sowie dieser Klausel selbst bedürfen der Schriftform.

6.3 Nutzungsumfang

Im Rahmen der Einweisung in die Lage von Gashochdruckleitungen ausgehängte Planunterlagen dürfen nur für den vereinbarten Verwendungszweck genutzt werden. Die Weitergabe an Dritte ist grundsätzlich nicht gestattet.

Anhang 2

Betriebsstelle _____ Telefon: _____
 _____ Telefax: _____

Einweisung in die Lage von Gashochdruckleitungen

1. Genaue Baustellenanlage: _____
 (z.B. Ort, Straße) _____
 Betroffene Leitung: _____
 Baustellen-Nr.: _____/Anfrage Nr.: _____

2. Auftraggeber der Baumaßnahme: _____
 (Veranlässer) _____

3. Art des Bauvorhabens: _____
 (z.B. Verlegen v. Stromkabel Kanal)

4. Entgegennahme der Meldung _____ fernm. pers. schriftl.

5. Ausführendes Unternehmen: _____

6. Verantwortliche Aufsichtsperson: _____

7. Voraussichtlicher Baubeginn: _____

Voraussichtliches Ende der Arbeiten: _____

8. Die Einweisung entfällt: Ihre Rechtswirkungen nur für den Zeitraum vom _____ bis _____

9. Leitungsmarkierung gewünscht (kostenpflichtig): ja nein
 Kosten für Markierung der Leitung: pauschal 90,- Euro
 Rechnungsempfänger: _____

10. Bestandspläne ausgehändigt: _____ Ltg.: _____ Blatt _____
 _____ Ltg.: _____ Blatt _____

11. Bemerkungen: _____

12. Ich wurde vor Ort von Herrn _____ eingewiesen. Es ist mir bekannt, dass die Lage der Leitungen in jedem Fall in Handschachtung festgestellt werden muss. Im Bereich von Leitungen dürfen Erdarbeiten nur in Handschaltungen durchgeführt werden. Jede Beschädigung ist unverzüglich an die Zentrale Störungsmeldung zu melden. Die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ (Fassung 09/2009) wurde mir übergeben.

13. Ort, Datum _____ Ort, Datum _____

Unterschrift der verantwortlichen Aufsichtsperson _____
 Unterschrift der Creos Deutschland GmbH _____

Hinweis: Zum Schutz der Gashochdruckleitungen bei Bau- und Bodenarbeiten müssen insbesondere beachtet werden:

Anhang 1

Übersicht über Gesetze, Vorschriften, Bestimmungen und Technische Regeln, die insbesondere für Erkundigungs- und Sicherungsmaßnahmen anzuwenden sind:

Gesetze
BGB

VOB

Berufsgenossenschaftliche Vorschriften und Richtlinien

BGV A1 „Grundsätze der Prävention“
 BGV C22 „Bauarbeiten“

Technische Regeln

DIN VDE 0150 „Schutz gegen Korrosion durch Streuströme auf Gleichstromanlagen“
 DIN VDE 0298 „Verwendung von Kabeln und isolierten Leitungen für Starkstromanlagen“
 DIN 4124 „Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“
 DIN 18300 „Erdarbeiten“
 DIN 18303 „Verbauarbeiten“
 DIN 18304 „Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten“
 DIN 18307 „Druckrohrleitungen im Erdbereich“
 DVGW GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“
 DVGW GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“
 AFK-Empfehlung Nr. 2 „Beeinflussung von unterirdischen, metallischen Anlagen durch kathodisch geschützte Rohrleitungen, Kabel u. Behälter“

AFK-Empfehlung Nr. 3 „Maßnahmen beim Bau und Betrieb von Rohrleitungen im Einflussbereich von Hochspannungs-Drehstromanlagen und Wechselstrom-Bahnanlagen“

Creos Deutschland GmbH
 Am Halberg 4
 66121 Saarbrücken
 Telefon + 49 681 2106-0
 Telefax + 49 681 2106-111
 info@creos.net
 www.creos.net

ZENTRALE

Planauskunft Tel. +49 681 2106-160 Fax +49 681 2106-171	Störungsannahme 0800 0800 577 <small>(Gebührenfrei)</small>
---	--