



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 035 A**  
„Vogelgesang – Neufassung –  
1. vereinfachte Änderung“  
der Stadt Speyer

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

**Internetfassung**

## **Begründung zur ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Vogelgesang“ (§ 13 BauGB)**

Der Bebauungsplan „Vogelgesang“ sieht in diesem Bereich ursprünglich Geschößwohnungsbau mit viergeschossigen Mehrfamilienhäusern vor.

In den letzten Jahren hat sich die Nachfrage weg vom Geschößwohnungsbau, deutlich hin zu Einfamilien- und Reihenhäusern entwickelt. Dazu liegt eine konkrete Bauvoranfrage über den Bau von 30 Reihenhäusern vor.

Um für diese Reihenhausbauung mit den notwendigen Garagen und Stellplätzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird diese Bebauungsplan-Änderung notwendig.

Durch die Bebauungsplanänderung reduziert sich die Dichte von ursprünglich 80 Wohneinheiten für den Bereich des Teilbebauungsplan auf dann 30 Wohneinheiten.

Da die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans „Vogelgesang“ nicht berührt werden, ist lediglich eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 (1) BauGB erforderlich. Der zu ändernde Teilbereich ergibt sich aus der Darstellung des Bebauungsplan-Entwurfs. Die gesamte Fläche des Änderungsbereichs befindet sich im Eigentum der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Speyer (GBS).

Der Änderungsplan ersetzt für diesen Teilbereich die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Vogelgesang“ vom 01.08.1987, der aus dem FNP entwickelt ist.

Die gestalterische Festsetzungen orientieren sich an den entsprechenden Festsetzungen des Gesamtbebauungsplans „Vogelgesang“.

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Änderung nicht berührt. Durch die geänderte städtebauliche Planung entstehen der Stadt Speyer voraussichtliche Erschließungskosten in Höhe von .....DM (werden noch ermittelt).

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde für das Gebiet der Teilbebauungsplan-Änderung bereits i.Z. mit dem Landschaftsplan für den ursprünglichen Bebauungsplan abgearbeitet.

Durch die Nutzungsänderung von „Geschößwohnungsbau“ in „Reihenhausbauung“ entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Eingriffe i.S. des BNatSchG. Die festgesetzte GRZ bleibt unverändert. Somit kann nun nicht mehr Fläche überbaut werden als bisher.

Der Teilbebauungsplan enthält grünordnerische Festsetzungen i.S. des § 17 LPflG, die für das Plangebiet über die ursprünglichen Festsetzungen im Gesamtplan hinausgehen, insbesondere bezüglich der Anpflanzung von Bäumen. Diese Festsetzungen sind sowohl aus städtebaulichen als auch aus landschaftspflegerischen und Umweltschutzgründen erforderlich.