



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 037D
„Sondergebiet Technikmuseum I“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

<u>1.</u>	<u>Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf</u>	<u>2</u>
<u>2.</u>	<u>Ausgangssituation</u>	<u>3</u>
2.1	Lage des Plangebietes	3
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	3
<u>3.</u>	<u>Einfügen in die Gesamtplanung</u>	<u>4</u>
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide“	4
3.4	Bebauungsplan Entwurf "Alte Rheinhäuser Weide Neufassung-Teilbebauungsplan I"	5
<u>4.</u>	<u>Planungsziele / Planungsanlass</u>	<u>6</u>
4.1	Planungsziele	6
4.2	Zielvorstellungen Technik Museum	6
4.3	Projektbeschreibung	7
<u>5.</u>	<u>Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</u>	<u>8</u>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	8
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	8
5.5	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	8
5.6	Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	11
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO)	11
5.8	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	11
5.9	Nachrichtliche Übernahme: Hindernisfreiheit Flugplatz	11
<u>6.</u>	<u>Erschließung</u>	<u>12</u>
6.1	Straßenverkehr	12
6.2	Fuß- / Radverkehr	12
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	12
6.4	Ver- und Entsorgung	12
<u>7.</u>	<u>Umweltbelange</u>	<u>14</u>
7.1	Vorprüfung zur UVP	14
7.2	Landespflegerischer Planungsbeitrag	14
<u>8.</u>	<u>Altlastensituation</u>	<u>15</u>
<u>9.</u>	<u>Hochwasserschutz und Grundwasserverhältnisse</u>	<u>16</u>
<u>10.</u>	<u>Immissionsschutz</u>	<u>17</u>
<u>11.</u>	<u>Umsetzung / Auswirkungen der Planung</u>	<u>17</u>

1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 12 G v. 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)

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. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I 3214)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990 S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. 2003, S. 396)

Landespflegegesetz (**LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2004 (GVBl. 2004, S. 275)

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

Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (**LAbfWAG**) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998, S. 97) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001, GVBl. 2001, S. 29)

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

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 24.06.2004 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 D gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 46 am 30.06.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, erfolgte (ebenfalls) am 24.06.2004.

Der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens zur Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 D „Technik Museum I“ nach §12 BauGB liegt vor.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 058/2005 am 26.08.2005. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 05.09.2005 bis einschließlich 16.09.2005 in der Verwaltung eingesehen werden.

Gemäß § 4 BauGB wurde den Trägern öffentlicher Belange innerhalb der Frist von einem Monat die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit Anschreiben vom 18.08.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Anregungen zur Planung bis zum 23.09.2005 vorzutragen.

Der Beschluss, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, erfolgte am 19.10.2005 im Bau- und Planungsausschuss. Der Beschluss und die Dauer der Auslegung wurden am 21.10.2005 im Amtsblatt Nr.69 öffentlich bekannt gemacht. Der Planentwurf lag in der Zeit vom 31.10.2005 - 02.12.2005 öffentlich aus.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 15.12.2005 durch den Rat der Stadt Speyer.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide, 1. Änderung“. Der Bebauungsplan soll für seinen Geltungsbereich die wirksamen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes außer Kraft setzen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde die XVII. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage des Plangebietes

Das Museumsgelände liegt am südlichen Stadtrand von Speyer, südlich der B39, die zwischen Neustadt an der Weinstraße und Walldorf verläuft.

Die Zufahrt erfolgt von der B39 über die Anschlussstelle Speyer-Zentrum und dann von der Geibstraße aus mit Einfahrt an der Nordseite des Geländes.

Insgesamt ist das Gebiet bedingt auch durch die Zentrumsnähe hervorragend an das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen ist das Plangebiet durch die östliche Grenze der ausgeschlossenen Flurstücke 4345/289, 4345/291, 4345/292 sowie 4345/300 begrenzt.
- Im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches, gemäß städtebaulichem Entwurf, durch das Flurstück 4345/290.
- Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches, gemäß städtebaulichem Entwurf, durch die Flurstücke 4345/290 und 4345/299, 4345/260.
- Im Süden ist das Plangebiet durch die Heinkelstraße begrenzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

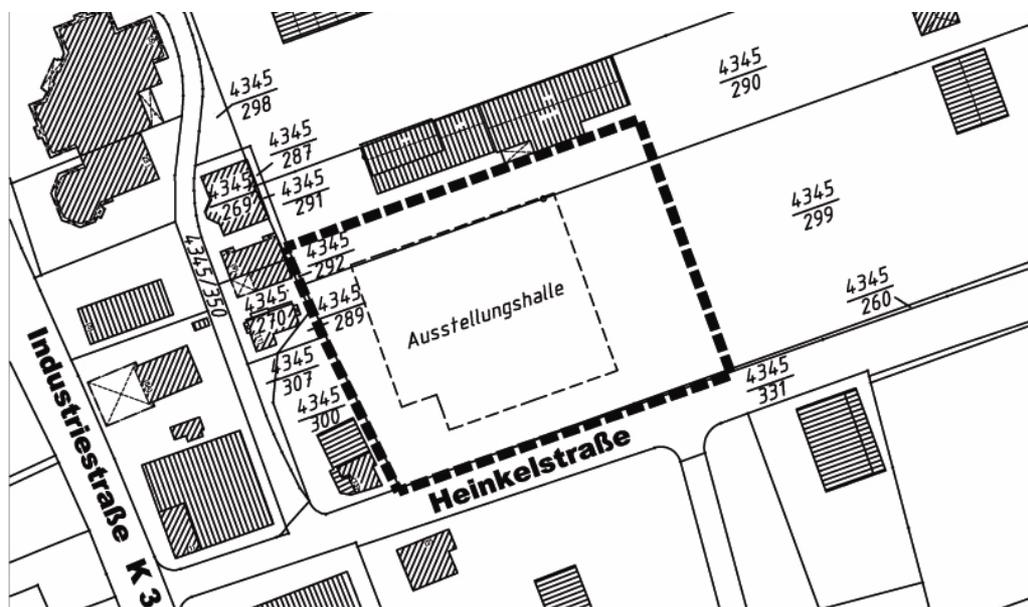


Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereiches, ohne Maßstab

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,5 ha.

Im Baugebiet liegen Teile der Flurstücke 4345/290, 4345/299 sowie 4345/260, die sich im Eigentum der Speyerer Besitz-Verwaltungs-GmbH & CoKG Layher + Schäfer befinden.

Der Geltungsbereich beinhaltet ausschließlich Privatgrundstücke, deren Erschließung über das nördliche Museumsgelände vorgesehen ist.

Die Planung der Ausstellungshalle ist im Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage mit beigefügt.

3. Einfügen in die Gesamtplanung

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind dem regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (RRÖP) 2004 – genehmigt am 08.01.04 – zu entnehmen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, welcher in der Kartendarstellung (Gesamtkarte) des regionalen Raumordnungsplans als Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe (Bestand) dargestellt ist.

Der Beikarte „Landespflege“ des regionalen Raumordnungsplans ist zu entnehmen, dass sich das Gelände des Technik Museums in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich befindet. Diese Kennzeichnung ist nicht als akute Gefahr zu verstehen, sondern als Hinweis auf die für die gesamte Niederung bestehende Restrisiken.

Damit stehen die Planungsabsichten der Stadt Speyer dem Regionalen Raumordnungsplan nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Speyer aus dem Jahr 1985 stellt das gesamte Areal des Technik Museums bisher noch als militärische Sonderbaufläche dar. Damals war ein möglicher Abzug der Streitkräfte nicht absehbar, so dass keine weiteren Nutzungsziele definiert wurden.

Demzufolge erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes (XVII. Änderung). Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll in diesem Areal künftig ein Sondergebiet „Museum und Ausstellung“ dargestellt werden.

Außer der Nutzung durch das Technik Museum wurden Teile des militärischen Sondergebietes im Norden bereits für die Neutrassierung der Verbindungsspanne L3/K5 ("Am Technikmuseum") herangezogen, Randflächen im Westen und Osten sind bereits gewerblich, bzw. als Mischbauflächen genutzt. Ein weiteres Teilgebiet im Südosten jenseits der Heinkelstraße liegt unmittelbar an der Start-/ Landebahn des Flugplatzes und wird teilweise mit Hangars genutzt.

Die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich allein auf das Gelände des Technik Museums. Die Randbereiche, die von dieser Änderung nicht erfasst sind, werden in der aktuell anstehenden Änderung des gesamten Flächennutzungsplans behandelt werden.

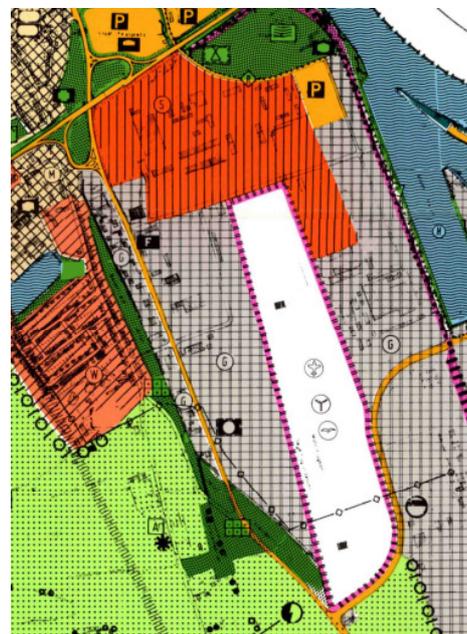


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP 1985, ohne Maßstab

3.3 Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide“

Der gesamte Teilbereich des Technik Museums liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Rheinhäuser Weide“, genehmigt am 13.01.1971 von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, in Kraft gesetzt wurde er zum 05.02.1971. Der Bebauungsplan ist nach wie vor gültig und setzt für die Fläche der ehemaligen Kasernen ein Mischgebiet fest. Im Zuge der städtebaulichen

Entwicklung des Gebiets hat er sich jedoch überholt und ist nicht mehr zu realisieren. Die Festsetzungen sind nicht geeignet, die städtebauliche Entwicklung wirksam zu steuern.

3.4 Bebauungsplan Entwurf „Alte Rheinhäuser Weide Neufassung – Teilbebauungsplan I“

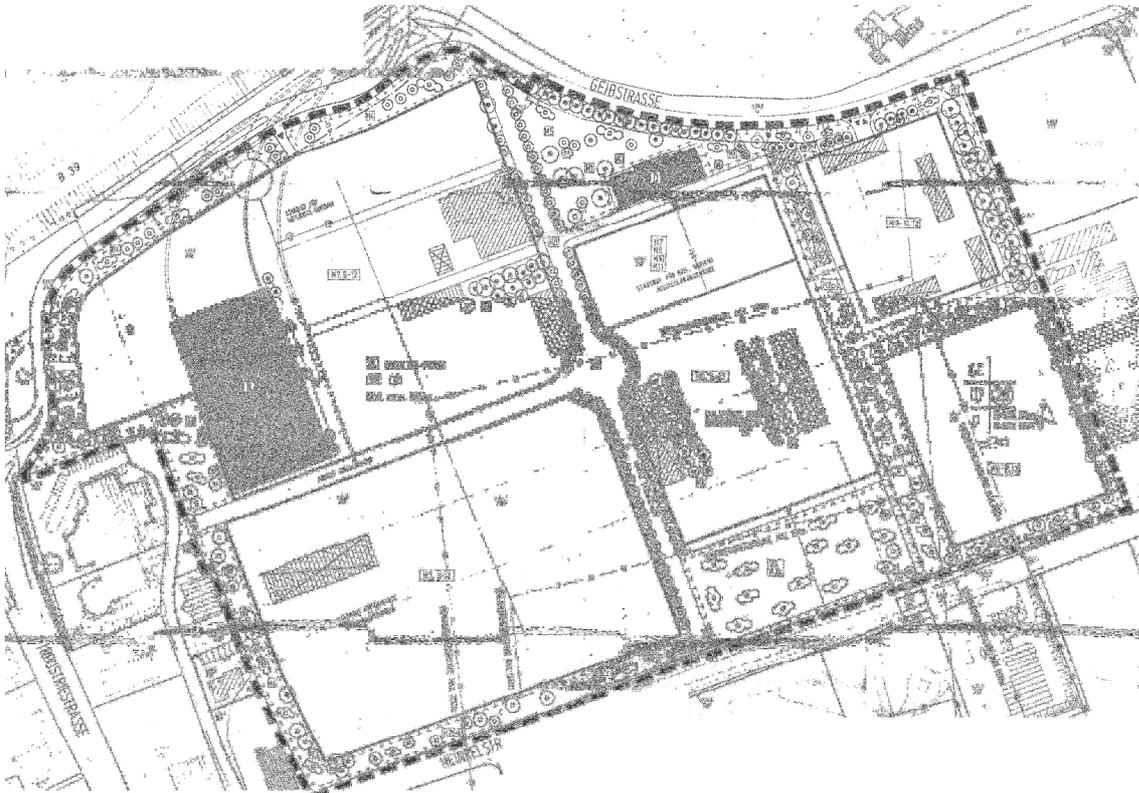


Abbildung 4: Bebauungsplan „Alte Rheinhäuser Weide, Neufassung Teilbebauungsplan I“, ohne Maßstab

Dieser Planentwurf wurde 1994 erstellt. Er wurde nicht rechtskräftig, umreißt aber doch einen strukturellen Rahmen, der bis heute als Orientierung für die Entwicklung des Gesamtgeländes dient. Da diesem Konzept auch von Seiten der Stadt und der Träger öffentlicher Belange weitestgehend zugestimmt wurde, ist es in jedem Fall als Ausgangsbasis auch im Falle begründeter und notwendiger Änderungen und Modifizierungen anzusehen.

In diesem Bebauungsplan sollte der überwiegende Teil der überplanten Fläche als Sondergebiet „Ausstellung und Messen“ ausgewiesen werden. Folgende Nutzungen wurden zugelassen:

1. Anlagen für Ausstellungen, Messe und Kongresse,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke und Freizeitgestaltung,
4. Filmtheater,
5. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Im Ostteil des Gebietes setzt der Bebauungsplan ein „Gewerbegebiet“ fest. Vergnügungstätten und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind hier ausgeschlossen.

Die wichtigsten Bausteine des Bebauungsplanentwurfes von 1994 sind:

- Sondergebiet mit GRZ 0,5
stark durchgrünt:
25% Gehölze und wiesenartig,

25% wiesenartige Ausstellungsfläche

Konzentration der Stellplätze in einem speziell festgesetzten zentralen Bereich

- Gewerbegebiet mit GRZ 0,7
30% Gehölze und wiesenartig.
- Generell (alle Baugebiete): Dachbegrünung auf Dächern bis 15 Grad Neigung, 1 Baum je 4 PKW Stellplätze
- Netzartig und v.a. am Rand System von Grün- und Ausgleichsflächen mit Gehölzen, Bäumen und Wiesenbrachen.
- Alleebepflanzung entlang der Nord-Süd-Achse

4. Planungsziele / Planungsanlass

4.1 Planungsziele

Die Firma Layher+Schäfer Speyerer Besitz-Verwaltungs-GmbH & CoKG plant auf ihrem Areal die Erweiterung des bisherigen Museums nach Süden und den Neubau einer Ausstellungshalle im Südwesten des Geländes. Sie dient in erster Linie einer Weltraumausstellung und speziell auch der Unterbringung eines Spaceshuttles vom Typ "Buran".

Der für das Gebiet wirksame Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide 1. Änderung“ setzt für den Bereich ein Mischgebiet fest und würde somit dem Vorhaben entgegenstehen. Ebenso ist er nicht dazu geeignet städtebauliche Ziele wirksam umzusetzen. Daher wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der zur Zeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (nach §12 BauGB) Nr. 37 D „Technik Museum I“ erforderlich. Dieses Instrument wurde aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges gewählt.

Vorhabenträger ist die Firma Layher+Schäfer Speyerer Besitz-Verwaltungs-GmbH & CoKG. Gemäß § 11 BauGB wird zwischen der Stadt Speyer und dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher die Übernahme sämtlicher mit der Planung verbundenen Kosten zum Gegenstand hat.

4.2 Zielvorstellungen Technik Museum

Innerhalb des eigenen Betriebsgeländes bestehen von Seiten des Betreibers (Technik Museum Speyer) Zielvorstellungen zu Nutzung und Funktion, die im beiliegenden Übersichtsplan in grobe Zonierungen eingeteilt ist, vor allem auch im Hinblick auf die Erschließung und den notwendigen Stellplatzflächen.

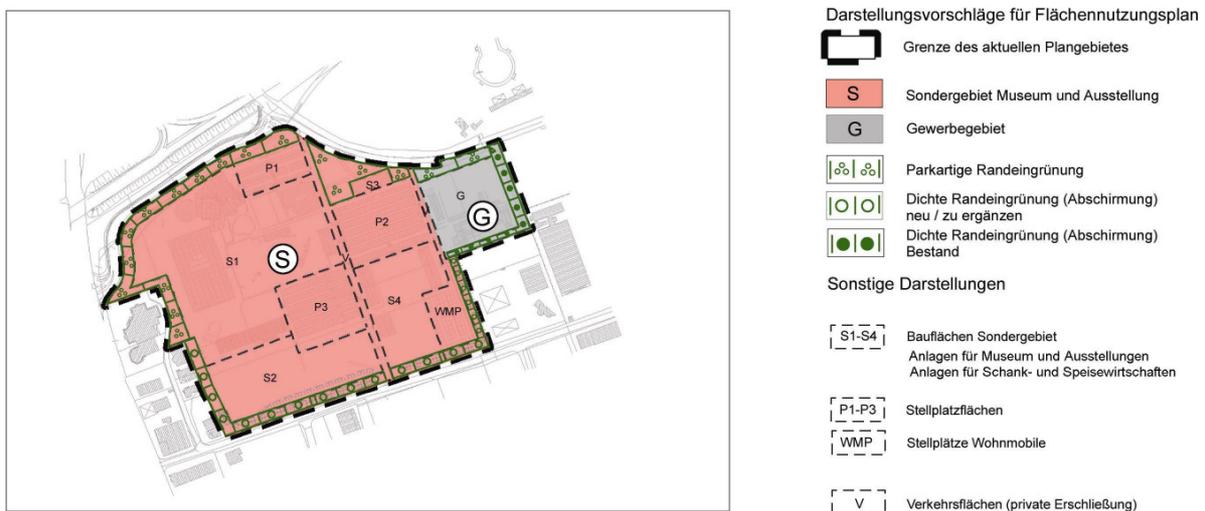


Abbildung 5: Zielvorstellungen des Technik Museums ohne Maßstab

Die Zielvorstellungen enthalten neben dem derzeitigen Bestand weitere aktuellere Vorstellungen und Konzepte des Betreibers vor allem auch zur Unterbringung des Pkw –Verkehrs. Vor dem Hintergrund der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes im Detail weicht es teilweise von dem älteren Bebauungsplankonzept (1994) ab, welches diese Aspekte und jüngere Anpassungserfordernisse nicht berücksichtigen konnte. Hier ist vor allem auf die Fläche für Stellplätze P3 und den Entfall der Grünfläche im Südosten zu verweisen.

Die Grundzüge des damaligen Konzeptes werden jedoch beibehalten. Mit der umgebenden Eingrünung orientiert sich das Konzept für das Gesamtgebiet nach wie vor weitgehend an dem Entwurf 1994/95. Die extensive "Randeingrünung" ist reduziert, bleibt in der Grundstruktur und Größenordnung aber erhalten.

Die Nord-Süd Achse der Haupteinschließung bleibt bestehen. Sie soll durch eine alleeartige Baumbepflanzung begleitet werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Anpassung des 1994 erarbeiteten Konzeptes an die speziell im Ausstellungsgelände zu erwartende Belastung und Nutzungsintensität durchaus plausibel zu begründen ist.

Konkretere Festlegungen werden auf der Ebene der weiter nachfolgenden Bebauungspläne getroffen. Die Erstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Museumsgelände, gegebenenfalls in mehreren Teilabschnitten, ist für die Zukunft vorgesehen.

Der erste Vorhabenbezogene Bebauungsplan zum Neubau einer Ausstellungshalle befindet sich in der Baufläche **S2** südwestlich des Museumsareals.

Hier entsprechen die Art der Nutzung und der vorgesehene Randstreifen mit Ausnahme einer Behelfszufahrt südlich von der Heinkelstraße her dem Gesamtrahmen des Bebauungsplanentwurfs "Alte Rheinhäuser Weide Neufassung - Teilbebauungsplan I".

Die vorgesehene Planung passt sich soweit in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanentwurfs "Alte Rheinhäuser Weide Neufassung - Teilbebauungsplan I" ein, dass daraus keine unmittelbaren Hindernisse oder Sachzwänge entstehen, die einer Umsetzung dieses Konzeptes außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entgegenstehen.

4.3 Projektbeschreibung

In der Ausstellungshalle sollen überwiegend Weltraum-Ausstellungsobjekte gezeigt werden, wobei der russische Raumgleiter „Buran“ dort aufgestellt werden soll und zusätzlich noch verschiedene Exponate von Raum- und Luftfahrt.

Die Größe und auch die Höhe der Halle sind unbedingt notwendig, nachdem der Buran-Raumgleiter eine Gesamtlänge von 36,5 m, Flügelspannweite ca. 24 m und eine Gesamthöhe von 16,35 m aufweist.

Durch die zusätzlichen Ausstellungsexponate wird die Ausstellungshalle bereits jetzt in der Vorplanung ausgefüllt sein.

Die Ausstellungshalle hat eine

Gesamt-Grundrissgröße von:	6.280 m ² ,
mit Abmessungen von:	14,8 m x 60,6 m bei einer Höhe von 8 m (Attikahöhe), 71,1 m x 75,7 m mit einer Attikahöhe von 16 m,
darauf ein Aufbau:	35,6 m x 45,7 m mit einer Attikahöhe von 22 m,
der umbaute Raum beträgt:	104.384,91 m ³ .

Baubeschreibung

Die Bodenplatte und die Fundamente werden aus Stahlbeton gegossen. Das Gebäude soll als Stahlkonstruktion gebaut und mit Sandwich-Elementen verkleidet werden. Dachkonstruktion mit Trapezblech, Warmdachaufbau und Abdichtung.

Der westliche Hallenteil, der nur 8 m hoch ist, wird mit extensiver Dachbegrünung versehen.

An der Südseite zur Heinkelstraße werden ein Schiebetor und Fensterelemente eingebaut, an der Westseite nur Fluchttüren, an der Nord- und Ostseite Sektionaltore und Fensterelemente.

Fassadengestaltung

Es ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen.

Dacheindeckung

Abdichtung grau oder dunkel

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

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

Zur Unterbringung der gemäß städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Ausstellungshalle im Südwesten des Museumsareals ist eine Festsetzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO (*Sondergebiet für Museum und Ausstellung*) erforderlich.

Die Halle dient speziell der Unterbringung eines russischen Raumgleiters vom Typ „Buran“, der aufgrund seiner Größe mit einer Gesamtlänge von 36,5 m, Flügelspannweite ca. 24 m und einer Gesamthöhe von 16,35 m den Mindestrahmen für die Hallenkubatur vorgibt.

Des Weiteren sollen Weltraum-Ausstellungsobjekte und verschiedene Exponate der Luft- und Raumfahrt ausgestellt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um den Baukörper in das Orts- und Stadtbild einzufügen und einen Gestaltungsrahmen für die Baukubatur zu erhalten, werden im Bebauungsplan verschiedene *Gebäudehöhen* als Obergrenze festgesetzt.

Unter Anwendung der § 16 und 17 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer *Grundflächenzahl* (GRZ) geregelt. Die Grundflächenzahl im Sondergebiet beträgt dabei max. 0,5.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seiner Festsetzung des Baufensters an dem Bebauungsplanentwurf "Alte Rheinhäuser Weide Neufassung - Teilbebauungsplan I" von 1994.

5.4 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur städtebaulichen Ordnung hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dürfen Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 1a BauGB landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, deren Umfang innerhalb des landespflegerischen Planungsbeitrags ermittelt wurde. Die im Bebauungsplan enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beruhen auf diesem Fachbeitrag, der die Maßnahmen im Einzelnen erörtert und begründet.

In einer ergänzenden Stellungnahme des Büro L.A.U.B wird ausgeführt, dass trotz den hier festgesetzten Mulden (vgl. Kap. 6.4) ausreichend Spielraum für die Ausführung der Maßnahme M1 besteht. Entlang der Außenränder und auf den Muldenböschungen steht ein etwa 220 m langer und 4 m breiter Streifen für eine wirksame und ausreichende Abschirmung nach außen zur Verfügung. Dort können auch Bäume gepflanzt werden. Bezieht man darüber hinaus geeignete weitere Teilabschnitte der Ränder und Muldenböschung zu den Parkplätzen und entlang der Halle mit ein, reicht dies für die geforderten ca. 1.200 bis 1.300 qm in jedem Fall aus.

Dieser Streifen kann nach Bedarf so gegliedert werden, dass zur Mulde hin überschwemmungsresistentere Arten wie Weiden gepflanzt werden. Dies gilt auch für die Rückhaltemulde im Westen. Dort ist in mehrjährigen Abständen im Fall von Starkregen mit einem Einstau zu rechnen, der dann im Laufe von Stunden bis wenigen Tagen wieder versickert und verdunstet. Das entspricht annähernd den Bedingungen in höher gelegenen Teilen der „Hartholzau“, so dass die entsprechenden Arten dies überstehen sollten.

Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Der landespflegerische Planungsbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass ein Ausgleichsbedarf von 3900 m² Fläche und 8 Einzelbäumen besteht, der sich innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich zu den dort vorgesehenen Flächen und Pflanzungen nicht unterbringen lässt.

Auf der Grundlage des §1a Abs. 3 BauGB können die Gemeinden den erforderlichen Ausgleich (anstelle von Festsetzungen innerhalb des den Eingriff auslösenden Bebauungsplanes) auch sicherstellen durch:

1. vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB (städtebauliche Verträge) oder
2. sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Ergänzend hierzu regelt §135 a Abs. 2 BauGB für außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene, zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen, dass die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten des Vorhabensträgers durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen kann.

§ 200 a BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die auf einen Ausgleich abzielenden Regelungen räumlich vom Ort des Eingriffs zu trennen.

Von diesen durch den Gesetzgeber vorgehenden Möglichkeiten soll innerhalb dieses Bebauungsplanes Gebrauch gemacht werden:

Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen

Die Stadt Speyer verfügt innerhalb des Flurstücks Nr. 5177/38 im Gewann Kirchengrün, etwa 3 km nordöstlich des Plangebiets, über insgesamt 4,73 ha Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Die Flächen liegen östlich der K 2 und werden derzeit noch intensiv als Acker genutzt. Mit der Deichrückverlegung parallel zur K 2 wird dieses Flurstück als zusätzlicher Retentionsraum ausgewiesen. Diese Flächen sollen eine erhebliche Aufwertung durch Extensivierung und Anlage von Feucht- und Stromtalwiesen erfahren. Auf dem Flurstück wurden bereits im Rahmen anderer Bebauungspläne externe Kompensationsflächen gewidmet; aktuell stehen noch potentielle Ausgleichflächen in einer Größe von rund 3 ha zur Verfügung. Auf einer von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Teilfläche von 3900 m² sollen gemäß §1a Abs. 3 BauGB die notwendigen Maßnahmen zur Aufwertung auf Kosten des Vorhabensträger durchgeführt werden. Die Übernahme der Kosten für die Herstellung und die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der genaue Standort der entsprechenden Maßnahmen innerhalb der Fläche „Im Kirchengrün“ wird erst bei der konkreten Umsetzung durch die Stadtgärtnerei in direkter Absprache mit dem Pächter festgelegt, so dass zum eine sinnvolle Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen garantiert ist, zum anderen eine wirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Restfläche gewahrt bleibt.

Vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB / Ausgleichszahlungen

Auch bezüglich der 8 Einzelbäume wird die Umsetzung der Maßnahme durch die Stadt Speyer erfolgen. Daher sind für die erforderlichen Aufwendungen Ausgleichszahlungen abzugelten. Diese Ausgleichszahlungen umfassen die Pflanzenkosten, die Pflanzarbeit und die Kosten der Anwuchs-

pflege über 5 Jahre. Als Grundlage hierfür werden die Gehölzwerttabellen nach Werner Koch in der jeweils aktuellsten Fassung zugrunde gelegt.

Die Stadt Speyer plant aktuell ein Programm zur Verbesserung von innerstädtischen Baumstandorten. In diesem Zusammenhang sollen, vor dem Hintergrund, dass immer wieder bestehende Bäume aufgrund schlechter Standortbedingungen entfallen und dem gemäß Neupflanzungen erfolgen müssen, optimale Baumquartiere für die innerstädtischen Baumstandorte geschaffen werden. Die erforderlichen Ausgleichszahlungen hinsichtlich der Baumpflanzungen sollen diesem Programm zugute kommen. Die Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger wird im städtebaulichen Vertrag fixiert.

Zeitpunkt der Fälligkeit für die Ausgleichszahlungen an die Stadt Speyer: Die Kosten für die Herstellung der externen Ausgleichsfläche und die Ausgleichszahlung für Bäume sind an die Stadt Speyer zeitgleich mit der Erteilung der Baugenehmigung zu entrichten.

Die zeitnahe Ausführung der Ausgleichmaßnahmen soll eine rasche Funktionserfüllung unter den Aspekten des Klimaschutzes und der Landschafts- bzw. Stadtbildgestaltung sowie der Biotopfunktion gewährleisten. Um die Ausgleichmaßnahmen möglichst parallel zum Bauvorhaben durchführen zu können, ist eine rechtzeitige Finanzierung notwendig.

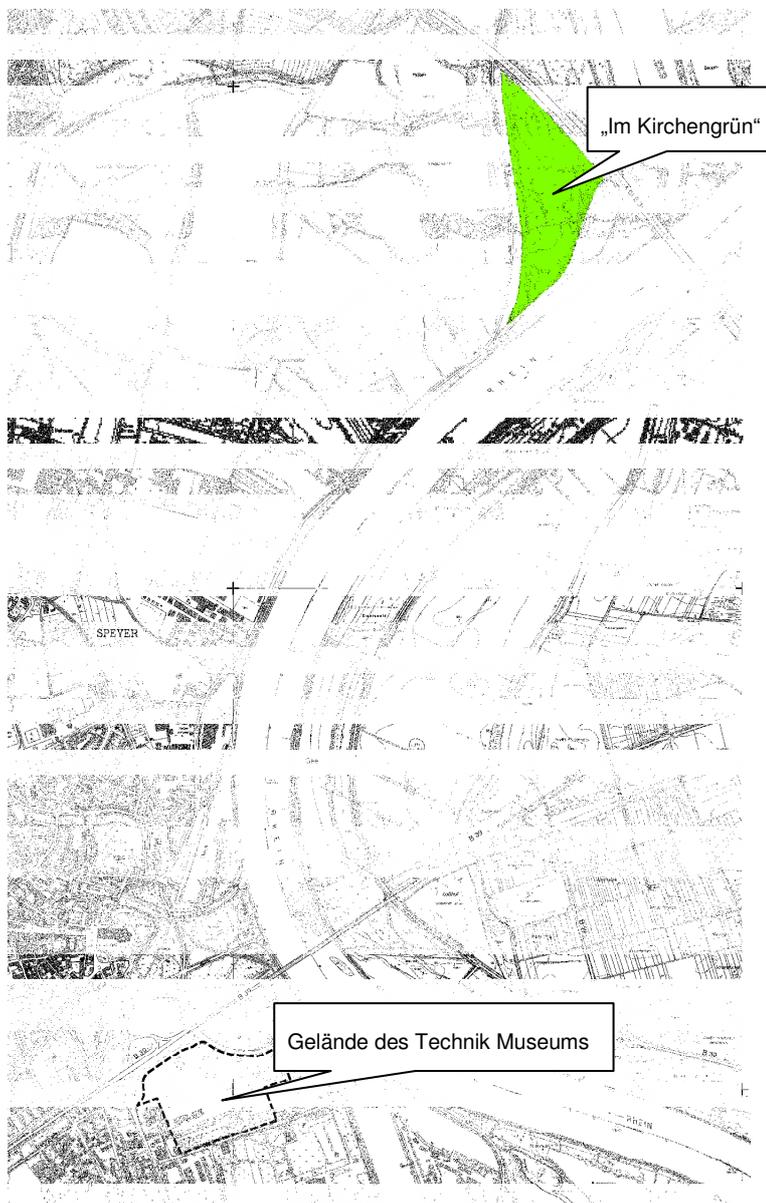


Abbildung 6: Lage der Fläche „Im Kirchengrün“, ohne Maßstab

5.6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Sofern die Untergrundbeschaffenheit dies zulässt und Verunreinigungen des abfließenden Wassers oder des Untergrundes dem nicht entgegenstehen, sollen zur Versickerung geeignete Oberflächenwässer über geeignete Beläge und / oder sonstige Anlagen, insbesondere begrünte Mulden und Gräben, dezentral auf den Grundstücken versickert werden. Bei einer Versickerung muss jedoch zunächst durch Bodengutachten die Kontaminationsfreiheit nachgewiesen werden. (vgl. Kap. 8)

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 u. § 10 LBauO)

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen, um sowohl dem künftigen Bauvorhaben ein qualitativ anspruchsvolles städtebauliches Erscheinungsbild zu geben als auch optische Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch evtl. überzogene Gestaltungs- oder Werbemaßnahmen auszuschließen.

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere bezüglich des Ausschlusses bestimmter Werbeanlagen, werden getroffen, um eine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, vor allem im Hinblick auf die städtebauliche Dominanz der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, im Plangebiet sowie die unmittelbare Nähe zum Dom. Ferner soll die Einwirkungen der Werbeanlagen in den öffentlichen Straßenverkehr, insbesondere eine potentielle Verkehrsgefährdung, aufgrund der direkten Sichtbeziehung von der B 39 ins Plangebiet möglichst ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass die B 39 für den von der rechtsrheinischen Seite kommenden Besucher den Eingang zur Stadt Speyer darstellt. Die Stadteineingangssituation sollte auch weiterhin durch das Panorama des Doms geprägt werden und nicht durch übergroße Werbeanlagen verunstaltet werden. Werbeanlagen mit bewegten Lichtern oder Blinklichtern werden zum Schutz der Nachbarn ausgeschlossen.

5.8 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Altstandort (Nutzung 020027) nordöstlich der geplanten Ausstellungshalle gemäß Gutachter kennzeichnungspflichtig nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Diese Nutzung tangiert den zu bebauenden Bereich am nördlichen Rand, so dass im Rahmen einer gutachterlichen Baubegleitung kontrolliert werden muss, ob dieser Randbereich durch die festgestellten Belastungen betroffen ist. (vgl. Kap. 8)

Neben dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten Maßnahmenprogramm wird von Seiten der SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass aufgrund der bisherigen Erkenntnisse auch in den Flächen, wo bisher kein konkreter Verdacht auf eine Untergrundverunreinigung vorlag, die Böden mit umweltbelastenden Stoffen verunreinigt sein könnten. Daher erfolgt die Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dieser Kennzeichnung kommt eine Warnfunktion zu, sie soll sicherstellen, dass die Altlastenproblematik im Vollzug des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt wird.

5.9 Nachrichtliche Übernahme: Hindernisfreiheit Flugplatz

Das Gelände des Technik Museums liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß §17 LuftVG. Das bedeutet, dass insbesondere Baugenehmigungen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilt werden dürfen. Hindernisse sind neben baulichen Anlagen auch Gehölze, so dass ggf. auch diesbezüglich Vorkehrungen zu treffen sind. Maßgeblich ist in erster Linie die Einhaltung der für die Sicherheit unerlässlichen Hindernisfreiheit in den An- und Abflugkorridoren, aber auch parallel zur Landebahn. Ausgehend von der südöstlich liegenden Start-/ Landebahn erstreckt sich das trogförmige System der Hindernisfreiflächen gemäß einschlägiger Richtlinien auch auf das Plangebiet, mit je nach Lage unterschiedlichen Höheneinschränkungen.

Derzeit laufen Planungen zu einer Verlängerung der Start-/ Landebahn. Dies betrifft aber nur die südlich des Flugplatzes liegenden Flächen.

Die nach aktuellen Richtlinien einzuhaltenden Höhen gemäß der Bestandsdarstellung der Planunterlagen zur Flugplatzplanung sind im Plan verzeichnet. Sie beziehen sich in der Höhe auf den genannten Start-/ Landepunkt und sind in Meter über Meereshöhe (m ü. NN) angegeben.

Die zulässige bauliche Höhenentwicklung unterschreitet die Hindernisfreiflächen, die sich aus der Anwendung der Richtlinie NfL I/327-01 „Richtlinie für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ für den Verkehrslandeplatz Speyer ergeben. Die entsprechenden Hindernisanforderungen sind somit eingehalten.

6. Erschließung

6.1 Straßenverkehr

Die externe Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Geibstraße im Norden, anschließend intern über das Museumsgelände nach Süden auf privaten Verkehrsflächen und führt weiter in westlicher Richtung zu den Stellplätzen der Ausstellungshalle. Die Ausfahrt erfolgt in östlicher Richtung gegenläufig zur Einfahrt und dann in die Heinkelstraße.

Eine Behelfszufahrt zur Anlieferung der Ausstellungshalle im Süden über die Heinkelstraße ist ebenfalls an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Büro „Modus Consult“ hat im Auftrag der Stadt Speyer im Jahr 2004 eine Machbarkeitsstudie für die K2 erstellt. Die Aufgabe der Machbarkeitsstudie lag darin, für die Kreisstraße 2 (K2) zu überprüfen, ob geplante und bereits eingeleitete städtebauliche Entwicklungen an die vorhandene Kreisstraße angeschlossen werden können und ob in diesem Fall deren Leistungsfähigkeit noch gewährleistet ist. Im Ergebnis besagt das Gutachten, dass der Knotenpunkt „Geibstraße“ / K2 derzeit eine noch ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit aufweist, sich in Zukunft jedoch am Rande der Leistungsfähigkeit bewegen wird.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes in der Geibstraße im Bereich der Museumseinfahrt als Zubringer für die Ausstellungshalle ist momentan insoweit nicht wesentlich mehr belastet, als durch die geplante Ausstellungshalle mit einem max. Besucherzuwachs von ca. 10 % zu rechnen ist. Wenn sich im Rahmen der Weiterentwicklung des gesamten Museumsareals jedoch wesentliche Veränderungen bezüglich des Verkehrsaufkommens entwickeln sollten, müssen im Zusammenhang mit dem Verknüpfungspunkt an die Geibstraße in Abstimmung entsprechende innergebietliche, private Maßnahmen vorgenommen werden.

6.2 Fuß- / Radverkehr

Eine ausreichende Fuß- und Radwegeanbindung ist über die neue Querspange nördlich des Museumsgeländes sowie innerhalb des Areals gewährleistet und muss nicht gesondert ausgewiesen werden.

Über die „Geibstraße“ und die Straße „Am Technikmuseum“ ist das Areal des Technik Museums an das städtische Fuß- und Radwegenetz angebunden. Das Plangebiet selbst kann innerhalb des Museums fußläufig erreicht werden.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet des Technik Museums wird von der Buslinie Nr. 565 der „Verkehrsbetriebe Speyer“ (City-Shuttle) im 10-Minutentakt bedient. Die Haltestelle „Technik Museum“ befindet sich direkt an der Hauptzufahrt zum Museum. Der Bahnhof und der Verkehrsknotenpunkt am Busbahnhof sind in ca. 13 Minuten mit dem Bus erreichbar.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser in ausreichender Qualität und Menge sowie mit Gas und Strom wird durch die Stadtwerke Speyer gewährleistet.

Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt über den Abwassersammler zur Geibstraße.

Regenwasserbewirtschaftung

Auf Forderung der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d. Weinstraße, soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser nach nachgewiesener Kontaminationsfreiheit breitflächig vor Ort oder über eine Versickerungsmulde (Tiefe max. 0,30 m) zur Versickerung gebracht werden. Hier zu ist von einem Regenereignis auszugehen, das alle 20 Jahre eintritt oder überschritten wird.

Diesbezüglich ist für die Regenwasserbewirtschaftung folgendes Konzept vorgesehen:

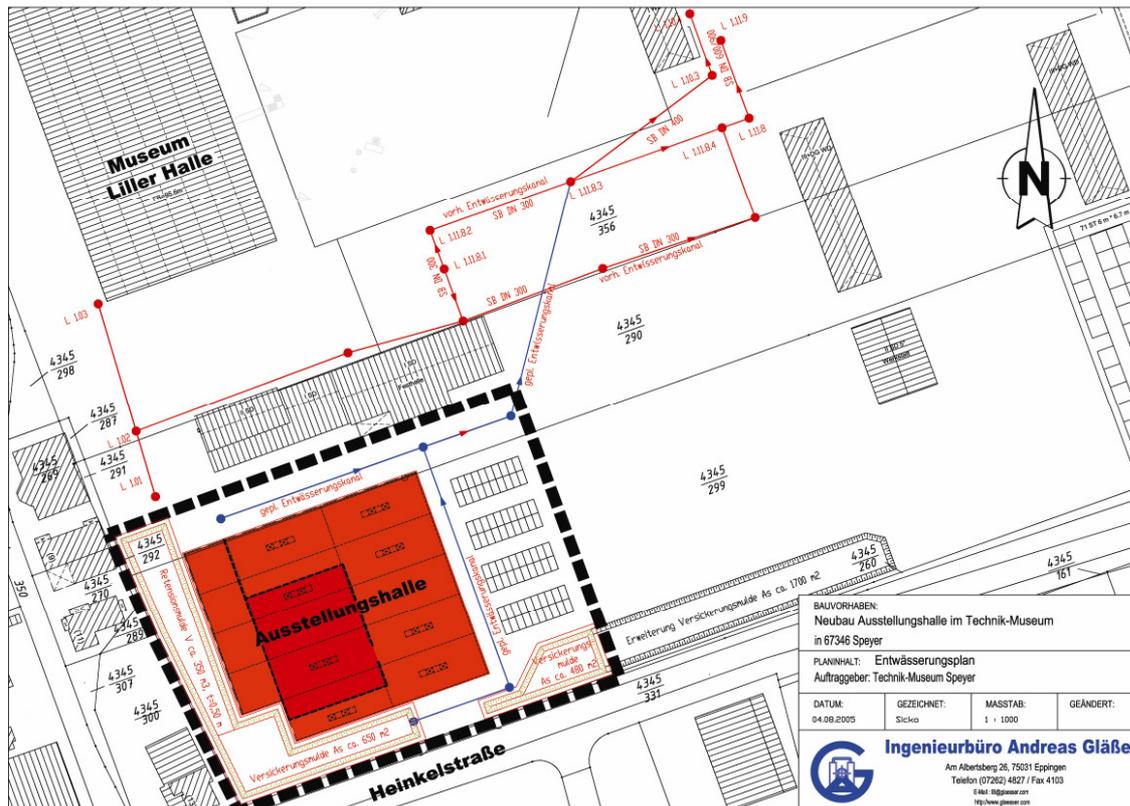


Abbildung 7: Konzept für die Regenwasserbewirtschaftung, ohne Maßstab

- Verzögerte Ableitung und Versickerung des Dachwasser,
- Versickerung des Hofwassers,
- Ausführung einer Retentionsmulde im nicht wasserdurchlässigen westlichen Grünstreifen von ca. 1050 qm bei Rückhaltung des Regenwassers mit anschließender Einleitung über offene Rinnen und Gräben in die südlich gelegene Versickerungsmulde sowie die
- Ausführung einer Versickerungsmulde im wasserdurchlässigen südlichen Grünstreifen von ca. 650 qm,
- Ausführung einer weiteren Versickerungsmulde östlich der Behelfszufahrt im wasserdurchlässigen südlichen Grünstreifen mit Weiterführung nach Osten in einer Größe von ca. 480 qm im Plangebiet sowie einer externen Erweiterung von ca. 1700 qm.
- Das anfallende Straßenwasser wird oberflächlich gesammelt und über offene Rinnen der Versickerungsmulde zugeleitet. Diese erhält einen Notüberlauf, der an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen wird.
- Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.
- Durch die Dachbegrünung im westlichen Bereich der Halle, ist ein verzögerter Ablauf zu erwarten.

- Der Boden der zu erstellenden Halle wird höher als die Außenanlagen ausgebildet, damit die Hofflächen im Bemessungsfall als Rückhaltung dienen können.

Aufgrund des notwendigen hohen Muldenspeichervolumens, lassen sich die Anlagen zur Regenwasserversickerung nicht gänzlich innerhalb des Plangebietes realisieren. Daher wurde es erforderlich, außerhalb des in Rede stehenden Planungsabschnittes eine weitere Mulde (siehe oben) anzuordnen. Aus Gründen der Standortsicherung soll die Realisierung dieser Mulde innerhalb des städtebaulichen Vertrages fixiert werden. Die in Anspruch genommenen Flächen befinden sich im Besitz des Technik Museums. Dritte sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Für die Ableitung von Regenwasser ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Der entsprechende Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis wird, nach Aussagen des Vorhabenträgers jedoch schon parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellt. Der Investor muss jedoch spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis der ordnungsgemäßen Entwässerung des Gebietes, als Voraussetzung für die Baugenehmigung, vorlegen.

7. Umweltbelange

7.1 Vorprüfung zur UVP

Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vor dem 20. Juli 2004 gefasst wurde, gelten gemäß § 244 des Baugesetzbuches noch die Vorschriften der Fassung des BauGB vor dem 23.9.2004. Demnach besteht ein Erfordernis zur Durchführung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Grundlage hierfür ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), wonach bei einem Städtebauprojekt von 20.000 qm bis 100.000 qm Grundfläche eine Vorprüfung erforderlich wird. Dieser untere Schwellenwert wird zwar nicht durch die neue Ausstellungshalle an sich, wohl aber bei einer Gesamtbetrachtung des Technik Museums überschritten (rund 66.000 qm). Nach § 3b UVPG ist die Kumulation von Vorhaben zu berücksichtigen, um eine Umgehung der Prüfpflicht zu verhindern. Dementsprechend sind Vorhaben derselben Art und desselben Trägers, die im engen Zusammenhang stehen, als gemeinsames Vorhaben zusammenzurechnen. Dem gemäß wurde durch das Büro L.A.U.B. eine Vorprüfung zur UVP durchgeführt. Da es sich hier um eine Betrachtung kumulierender Vorhaben handelt, wurde das gesamte Gelände des Museums in die Betrachtung miteinbezogen. Auf die neu zu errichtende Ausstellungshalle wurde innerhalb des Gutachtens ein Schwerpunkt gelegt.

Die Untersuchungen zeigen, dass der angestrebten (und in großen Teilen bereits realisierten) Nutzung als Museums- und Ausstellungsgelände, sowie in kleineren Teilen Gewerbe, unter Umweltaspekten keine grundsätzlichen Hindernisse entgegenstehen.

Es zeichnen sich auch durch die geplante Ausstellungshalle keine Festlegungen und Eingriffe ab, die eine umweltverträgliche Gestaltung des Gesamtkonzeptes im Zuge weiterer Planungen verhindern oder Sachzwänge schaffen, die die Umweltverträglichkeit der weiteren Entwicklung auch des übrigen Museumsgeländes in Frage stellen.

Die entstehenden Auswirkungen auf die Umwelt können in Art und Umfang über einen Landespflegerischen Begleitplan für das Bebauungsplangebiet ausreichend ermittelt und durch Maßnahmen minimiert bzw. kompensiert werden. Somit ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Die Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist als Anhang beigefügt.

7.2 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Nach § 17 Landespflegegesetz wurde zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein landespflegerischer Planungsbeitrag vom Büro L.A.U.B. erstellt, der die Zielaussagen der Landschaftsplanung konkretisiert und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorschlägt.

Bereits für den im Jahre 1994 erarbeiteten Bebauungsplan „Alte Rheinhäuser Weide Neufassung Teilbebauungsplan I“ wurde durch das Büro L.A.U.B. ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Der Entwurf kam zwar bis heute nicht zur Rechtskraft, da diesem Konzept seinerzeit je-

doch von Seiten der Stadt und der Träger öffentlicher Belange weitgehend zugestimmt wurde, ist es als Ausgangsbasis auch im Falle begründeter und notwendiger Änderungen und Modifizierungen anzusehen (vgl. Kap 3.4).

Da das konkret und kurzzeitig anstehende Bauvorhaben und der zugehörige Bebauungsplan nur eine Teilfläche des Gesamtgeländes umfassen, wird im Zuge dieser Planungsverfahren auch noch einmal geprüft, ob und inwieweit die vorgesehene Halle in das seinerzeit erstellte Gesamtkonzept passt und ob daraus eventuell Handlungs- und Anpassungserfordernisse im Umfeld resultieren. Dazu wird die Erfassung von 1994 aktualisiert und mit den vorgesehenen Planungen sowie dem Gesamtkonzept überlagert. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse werden dann Analysen und Maßnahmenvorschläge nach Maßgabe des §17 Landespflegegesetz und §1a Baugesetzbuch in Form des vorliegenden Planungsbeitrages erarbeitet.

Diesbezüglich kommt der Landespflegerische Planungsbeitrag zu folgendem Ergebnis:

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung verbleiben im Vergleich zum 1994 erarbeiteten Bebauungsplan „Alte Rheinhäuser Weide, Neufassung - Teilbebauungsplan I“ Defizite.

Rechnet man die im Gebiet vorgesehene Begrünung der Dächer und des Randstreifens sowie die Bepflanzung der Stellplätze ab, bleibt zunächst ein Ausgleichsbedarf von rund 7.800 qm, dazu kommen noch 8 Einzelbäume, die innerhalb des Geltungsbereichs zusätzlich zu den vorgesehenen Pflanzungen nicht unterzubringen sind.

Da es sich hier um relativ intensiv genutzte und gestörte Flächen handelt, könnten die dortigen Lebensraumverluste bei entsprechend ungestörten und gut entwickelbaren Ausgleichsflächen auf deutlich kleineren Flächen ersetzt werden.

Eine Reduzierung auf 50% bzw. 3.900 qm erscheint möglich, falls geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Da biotop- und versiegelungsbezogener Ausgleich auf der gleichen Fläche überlagert werden können, gibt in diesem Fall der Bedarf für die Lebensraumverluste mit 3.900 qm trotzdem noch gegenüber den genannten 3.800 qm für Versiegelung knapp den Ausschlag.

Diesbezüglich stellt die Stadt Speyer gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine 0,39 ha große Fläche auf dem Flurstück Nr. 5177/38 zur Verfügung. Auch bezüglich der 8 Einzelbäume wird die Umsetzung der Maßnahme durch die Stadt Speyer erfolgen.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag kommt insgesamt gesehen zu dem Ergebnis, dass sich die Eingriffe in Wasserhaushalt, Klima und Orts-/ Landschaftsbild durch die vorgesehenen Maßnahmen ausreichend und angemessen minimieren und kompensieren lassen. Alle vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen übernommen.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag ist als Anhang beigelegt.

8. Altlastensituation

Angesichts der früheren Nutzungen sind für das Gelände Untersuchungen zur Situation des Bodens durchgeführt worden. Die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen wurden von dem Ingenieurbüro IABG (Industrieanlagen – Betriebsgesellschaft mbH, Trier) in den Gutachten „Zusammenfassung, Altlastensituation auf dem Gelände des Technik Museums Speyer – Ehemalige FFA Kaserne Martin“ und „Kurzbericht, Gutachterliche Baubegleitung zur Errichtung einer Ausstellungshalle in Speyer“ dargestellt. Gleichzeitig wurden unter Berücksichtigung der gegebenen Verunreinigungssituation Vorgaben für die Bebauungsplanung formuliert.

Die Altlastensituation auf dem Gelände des Technik Museums ist durch die vielfältigen Nutzungen über einen langen Zeitraum geprägt. Weiterhin haben mehrere militärische Nutzer den Standort geformt und überformt.

Eine Kennzeichnungspflicht ist nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für Flächen „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ vorgesehen.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeigt sich, nach Gutachter, bisher die Nutzung 020027 gemäß der Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB relevant. Diese Nutzung

tangiert den zu bebauenden Bereich am nördlichen Rand, so dass im Rahmen einer gutachterlichen Baubegleitung kontrolliert wird, ob dieser Randbereich durch die festgestellten Belastungen betroffen ist.

Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere örtlich identifizierbare Teilflächen, welche Verunreinigungen des Bodens aufweisen, die bei einer Umnutzung des Geländes gesondert zu berücksichtigen sind. Bei einer Umnutzung des Geländes ist die vom Gutachter vorgeschlagene Maßnahmenkonzeption zu berücksichtigen. Die in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthaltenen Auflagen sind zu beachten.

Da jedoch das gesamte Gelände des Technik Museums als Altstandort eingestuft wurde, muss die gutachterliche Baubegleitung auch für weitere Baumaßnahmen binnen des Geltungsbereiches erfolgen. Da die weit zurückreichenden Nutzungen kaum noch dokumentiert sind, wurde der gesamte Standort des heutigen Technik Museums im Rahmen der KoAG-Sitzungen als Altstandort eingestuft.

Neben dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten Maßnahmenprogramm wird von Seiten der SGD - Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass aufgrund der bisherigen Erkenntnisse auch in den Flächen, wo bisher kein konkreter Verdacht auf eine Kontamination vorlag, die Böden mit umweltbelastenden Stoffen verunreinigt sein könnten. Daher erfolgt, die Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dieser Kennzeichnung kommt eine Warnfunktion zu, sie soll sicherstellen, dass die Altlastenproblematik im Vollzug des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt wird.

9. Hochwasserschutz und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der durch Dämme und Deiche vor Hochwasser geschützten Rheinniederung und muss somit zum hochwassergefährdeten Bereich gezählt werden.

Das Gelände liegt zwar unweit des Rheins, hat aber keinen direkten natürlichen Abfluss zum Strom sondern wird über verrohrte Gräben bzw. die Kanalisation nach Norden entwässert, die im Hochwasserfall an Pumpwerke angeschlossen sind. Es sind in diesem Stromabschnitt keine Deiche geschüttet, die Kaimauern des Hafens und die Höhe der Straßendämme sind aber so hoch angelegt, dass sie auch ohne eigenen Damm einen recht weitgehenden Hochwasserschutz sicherstellen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die bereits abgeschlossenen Hochwasserschutzmaßnahmen im südlichen Stadtgebiet von der Gemarkungsgrenze Römerberg bis zum „Schillerweg“ einen Schutz bis zur Marke des 200 jährigen Hochwassers gewährleisten.

Die einstigen Auenflächen werden zwar nicht mehr direkt überschwemmt, das Hochwasser vor den Deichen bzw. Kaimauern des Hafens erreicht und übersteigt aber durchaus zeitweilig die Geländehöhe dahinterliegender Grundstücke. Dies führt dann dazu, dass z.B. am südlich gelegenen Flugplatz "Druckwasser" bis in Höhen von 94-95 m ü.NN, in unmittelbarer Stromnähe sogar noch höher auch über die Oberfläche tritt.

In den betroffenen Bereichen kann das Grundwasser/Druckwasser bei Rheinhochwasser bis Geländeoberkante bzw. darüber hinaus gehen.

Die Fußbodenhöhe der Halle ist bei 95,6 m ü.NN vorgesehen und liegt über dieser Problemzone, es ist darüber hinaus auch keine Unterkellerung geplant. Die mit dem Druckwassergefahr verbundenen Schadensrisiken können durch diese angepasste Bauweise gemindert.

Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen oder bei einem über das 200jährige Hochwasser hinausgehenden Hochwasserereignisses ist es möglich, dass das Gebiet überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass kein absoluter Hochwasserschutz besteht und dass sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Durch den Bebauungsplan lässt sich auch kein Anspruch auf Schadensersatz bei möglichen Schäden ableiten.

10. Immissionsschutz

Ein Ausbau des Ausstellungsgeländes führt auch zu einem stärkeren Besucher- und Verkehrsaufkommen. Die Lage unmittelbar an der Zufahrt zur B39 und das wenig empfindliche Umfeld (Gewerbe) entlang der Zufahrt lassen aber keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Emissionen erwarten. Dies gilt auch für die Nutzung selbst.

Im Hinblick auf Störungen des Geländes durch umgebende Nutzungen sind die Lärmemissionen des nahen Flugplatzes zu nennen. Das Technik Museum dürfte davon schon durch eine im Grunde (und in dieser Situation) positive Einstellung der Besucher zu den Flugzeugen (wohl eher Neugierde als Beeinträchtigungsgefühl) wenig betroffen sein. Die Schwellen zur Gesundheitsgefährdungen werden nach aktuellen Ermittlungen der Flugplatzbetreibergesellschaft nicht überschritten. Die Werte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden gemäß den Immissionsschutzgutachten zum Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes Speyer (2005) nicht erreicht.

Hinsichtlich der Ausstellungshalle ist zu sagen, dass es sich hier um eine wenig lärmintensive Nutzung handelt. Da sich die geplanten Stellplätze abgewandt des westlich gelegenen Mischgebietes befinden und für die Westseite der Halle lediglich Notausgänge und ansonsten keine weiteren Öffnungen geplant sind, ist nicht davon auszugehen, dass die für Mischgebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag von 60 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) überschritten werden.

Allgemein lässt sich festhalten, dass bezüglich der Ausstellungsnutzung keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten sind. Lärmintensive Veranstaltungen, welche sich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstrecken, bedürfen, wie alle anderen Veranstaltungen innerhalb des gesamten Geländes, einer Ausnahmegenehmigung.

11. Umsetzung / Auswirkungen der Planung

Zur Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der städtebaulichen Maßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB erarbeitet. Darin werden insbesondere die Übernahmen sämtlicher Kosten (Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Pflegekosten, soweit sie auf städtischen Grundstücken liegen) durch den Vorhabenträger geregelt.

Da durch den städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger geklärt ist, entstehen der Stadt Speyer keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.