



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 037 E
„Alte Rheinhäuser Weide 3. Änderung“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

INHALT

INHALT.....	2
1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Verfahrensablauf	4
2. Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung	4
3. In Betracht kommende sich wesentlich unterscheidende Lösungen.....	7
3.1 Planungsalternativen für das Obdachlosenheim	7
3.2 Planungsalternativen für das Umspannwerk Süd.....	8
4. Ausgangssituation.....	11
4.1 Lage des Plangebietes	11
4.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes	12
5. Aktuelle planungsrechtliche Situation.....	13
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Speyer	13
5.3 Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide, 1. Änderung“.....	15
5.4 Fachplanungen.....	16
6. Erläuterungen zum Planinhalt	16
6.1 Erläuterung zu den geplanten Festsetzungen.....	16
6.2 Verkehrserschließung.....	21
6.3 Ver- und Entsorgung.....	21
7. Flächenbilanz.....	22
8. Umweltbelange	22
8.1 Landschaftsplan.....	23
9. Immissionsschutz.....	24
10. Bodenschutz	25
11. Hochwasserschutz	25
11.1 Geplante Schutzmaßnahmen für das Obdachlosenheim.....	26
11.2 Geplante Schutzmaßnahmen für das Umspannwerk.....	26
12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	26
13. Kosten.....	27

Anlage 1: „Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“

Anlage 2: „Schalltechnische Untersuchung“

Anlage 3: Entwurfsskizzen für das Apartmenthaus für Obdachlose

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSABLAUF

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), 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)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) Geltung ab 22.03.1974, neu gefasst durch Bek. v. 26. 9.2002 (BGBl I 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz v. 25. 6.2005 (BGBl I 1865).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25.11. 2003 (BGBl. I S. 2304), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. 2005 I 186).

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).

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

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz –**LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. 1224).

Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (**LABfWAG**) vom 2. April 1998 (GVBl 1998, S. 97 zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.2.2001, GVBl. 2001, S. 29)

Gemeindeordnung (**GemO Rhl.-Pf.**) Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325ff.).

Rheinland-pfälzisches Landesplanungsgesetz (**LPIG Rhl.-Pf.**) i.d.F. vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41).

Raumordnungsgesetz (**ROG**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1379).

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

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Mai 1987

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, November 1989

26. BImSchV Verordnung über elektromagnetische Felder vom 16. Dezember 1996 (BGBl. I S. 1966)

1.2 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 E, „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ wurde am 19.05.2005 durch den Stadtrat gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 74 / 2005 vom 11.11.2005 veröffentlicht.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 14.11.2005 - 02.12.2005 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Dies wurde ebenfalls im Amtsblatt Nr. 74 / 2005 vom 11.11.2005 bekannt gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 11.11.2005 aufgefordert, Anregungen zur Planung bis zum 16.12.2005 vorzutragen. Ferner wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange insbesondere aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Auswertung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgte in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses bzw. des Stadtrates am 13.09.2006 bzw. 21.09.2006. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 055/2006 am 29.09.2006. Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 37 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ sowie die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen konnten in der Zeit vom 09.10.2006 bis einschließlich 10.11.2006 in der Verwaltung eingesehen werden.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 04.10.2006 aufgefordert, Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 37 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ bis zum 10.11.2006 zu äußern.

Der Stadtrat hat am 14.12.2006 über die eingegangenen Anregungen beraten und den Bebauungsplan Satzung beschlossen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 37 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide, 1. Änderung“ in den entsprechenden Teilbereichen ersetzt werden.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Fachstelle Wohnraumhilfe arbeitet insgesamt sehr erfolgreich im Hinblick auf die Vermeidung von Obdachlosigkeit. So konnte die Zahl der Obdachlosenhaushalte seit ihrem Bestehen um über 50 % reduziert werden. Vor allem für Familien wurden geeignete Mietwohnungen vermittelt und somit ein Weg aus der Obdachlosigkeit gefunden.

Jedoch stellt sich aktuell die Situation für die – derzeit größte - Personengruppe der alleinstehenden Frauen und Männer, bei denen die Einweisungsgründe im psychosozialen Bereich zu suchen sind und psychische Erkrankungen, Drogen- und Suchtmittelmissbrauch in hohem Maße eine Rolle spielen, nicht zufriedenstellend dar. Von den insgesamt 47 Einzelpersonen, die derzeit in Obdachlosenunterkünften leben, sind 27 Personen in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Diese Situation ist auf Dauer unzumutbar für die betroffenen Personen, so dass hier ein dringender Handlungsbedarf gesehen wird.

Ferner wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an Wohnraum für die Unterbringung obdachloser Alleinstehender mit psychosozialen Problemen noch weiter steigen wird.

Insbesondere Personen mit Drogen- und Suchtkarrieren, Therapieabbrecher und Entlassene aus der Justizvollzugsanstalt sind von der Fachstelle Wohnraumhilfe mit einem Obdach zu versorgen. Die Unterbringung dieser Personen in Gemeinschaftswohnräumen innerhalb eines Wohnbereiches mit Familien führt permanent zu Konflikten.

Der Wohnraum, den die GEWO der Wohnraumhilfe zur Verfügung stellen kann, reicht zukünftig nicht mehr aus um diese wachsende Zahl Alleinstehender unterzubringen. Für diese Personen fehlt geeigneter Kleinstwohnraum mit sozialer Betreuung.

Der Sozialausschuss der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 22.02.2005 einstimmig beschlossen, dass es erforderlich wird, für alleinstehende obdachlose Frauen und Männer mit psychosozialen Problemen geeignete Kleinstwohnungen bereitzustellen.

Die Neuerrichtung eines Apartmenthauses für Obdachlose mit ca. 25 – 30 Wohneinheiten ist dringend erforderlich. Dabei sollte, um den Unterkunftsstatus zu verbessern, jedes Apartment aus einem Wohnschlafraum mit Küchenecke und einer Sanitäreinheit bestehen. Frauen sollen gegen ihren Wunsch nicht in der Anlage untergebracht werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich damit aus der oben geschilderten Tatsache, dass ein neuer Standort für ein Apartmenthaus für Obdachlose dringend notwendig ist.

Der Bereich „Industriestraße, nördlich des Betriebshofs des Wasserwirtschaftsamtes“, der im Rahmen einer ausführlichen Alternativenprüfung (vgl. Kap 3.1) als der geeignetste angesehen wurde, ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar, da zum einen hier schon eine Bebauung (Deichmeisterei) vorhanden ist und voraussichtlich keine unmittelbaren Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind. Außerdem bedeutet dies im planungsrechtlichen Sinne keine weitere Beeinträchtigung des „Außenbereichs“, da im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine GI-Ausweisung und somit auch entsprechende Baurechte vorhanden sind. Die neu in Anspruch zu nehmende Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Ebenso wurde durch die Stadtwerke Speyer die Absicht bekundet, das sich ebenfalls im Plangebiet befindliche Umspannwerk - Süd zu erweitern.

Das Umspannwerk Süd setzt sich aus zwei Hauptanlagenteilen zusammen:

- Der Freiluftschaltanlage mit den Umspanntransformatoren von 110 auf 20 kV (Kilovolt) und
- dem Schaltanlagegebäude mit der 20 kV-Schaltanlage zur Weiterverteilung der Energie in das 20 kV-Netz des ganzen Stadtgebietes.

Zum einen ist die Errichtung eines neuen Schaltanlagegebäudes vorgesehen. Die hier im Einsatz befindliche Schaltanlage wurde 1973 errichtet. Die Schaltfelder sind metallgekapselt und mit ölarmen Leistungsschaltern auf Schaltwagen bestückt. Es handelt sich dabei um eine Technik, die nur noch begrenzt hergestellt wird. Die Ersatzteilversorgung für die Leistungsschalter ist auf absehbare Zeit nicht gesichert. Sollten bei einer Revision defekte oder abgenutzte Teile festgestellt werden, die nicht als Verschleißteile (diese müssen vom Hersteller vorgehalten werden) eingestuft sind, wird eine Reparatur nur schwer oder nur mit hohem Aufwand möglich sein. Das gleiche gilt, wenn während des Betriebes Schäden eintreten. Dies hätte zur Folge, dass die Betriebsführung und Versorgungssicherheit nicht gewährleistet wären. Diesbezüglich lässt auch das Ergebnis der kontinuierlichen Messung der Teilentladung in der bestehenden 20 kV-Schaltanlage auf einen schnelleren Alterungsprozess in den nächsten Jahren schließen. Die Erneuerung der Schaltanlage in den nächsten Jahren ist somit unbedingt notwendig. Die Fertigstellung wird für den Zeitraum 2008/2009 anvisiert.

Im Regelfall würde diese Erneuerung in dem bestehenden Gebäude stattfinden. In diesem speziellen Fall ist aber zu beachten, dass das vorhandene Gebäude, und damit die komplette Versorgungsanlage, nicht hochwassersicher ist. Der Schutz gegen Hochwasser dient zur Erhaltung des Schaltpunktes für die Energieverteilung in Speyer während und vor allem auch nach einem Hochwasser. Die Versorgung der Stadt Speyer erfolgt über zwei an das Verbundnetz der Pfalzwerke (vorgelagertes EVU) angeschlossene 110/20-kV-Umspannwerke. Eines befindet sich in Speyer-

West, das andere in Speyer-Süd. Unmittelbar neben den Umspannwerken wird die Energie über 20-kV-Schaltanlagen in das Stadtgebiet verteilt. Aus Verfügbarkeitsgründen können die meisten Stadtgebiete aus beiden Umspannwerken versorgt werden (Zum Beispiel bei Revisionsarbeiten oder Störungen). Hierfür werden jedoch beide Schaltanlagen (in Süd und West) gebraucht. Das bedeutet zum Beispiel, um ein Stadtgebiet im Süden Speyers mit Energie aus dem Umspannwerk West zu versorgen, wird die Energie über die Schaltanlage im Süden an das entsprechende Stadtgebiet verteilt. Bei einem Hochwasserschaden würde die bestehende Anlage in Süd für einen Zeitraum von bis zu einem Jahr ausfallen, da die meisten Teile der Anlage komplett ausgetauscht werden müssten. Über das Umspannwerk West könnte nicht die komplette Energie für ganz Speyer in das Städtnetz eingespeist werden.

Ein Umbau des bestehenden Gebäudes, in der Art und Weise, dass eine Hochwassersicherheit gewährleistet werden kann, ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, denn wegen des hohen Gewichtes der Schaltanlage müsste die Statik des Gebäudes komplett angepasst werden. Auch aus technischer Sicht ist der Umbau des Gebäudes nicht empfehlenswert, da der Betrieb der Anlage auch während der ganzen Bauphase sichergestellt sein muss.

Daher ist zur Sicherstellung der Stromversorgung, die neue Schaltanlage in einem neuen, höherstehenden Gebäude unterzubringen.

Das bestehende Gebäude wird nach einem Neubau weiter als Technikgebäude genutzt. Es enthält dann noch Anlagenteile der Sekundärtechnik, die für den Betrieb der Anlage nicht zwingend notwendig sind und somit aus Kostengründen nicht umgebaut werden.

Zum anderen soll auch eine Erweiterungsfläche für die 110 kV – Freiluftschaltanlage vorgehalten werden. Verursacht durch die Liberalisierung des Energiemarktes gibt es hinsichtlich der 110 kV - Freiluftschaltanlage Überlegungen für einen Ausbau der vorhandenen Anlage. Die Möglichkeit, Industriekunden mittelfristig auf der 110 kV-Spannungsebene zu versorgen, ist für eine sichere Stromversorgung von großer Bedeutung.

Die Zufahrt zum neuen Gebäude soll über das Grundstück 4200 / 16 zwischen Obdachlosenheim und Deichmeisterei erfolgen. Eine neue Zufahrt ist notwendig, da die bisher bestehende Zufahrt über das Gelände der Umspannanlage durch die dort befindliche 110 kV – Freiluftschaltanlage nur eingeschränkt geeignet für Baufahrzeuge ist.

Die Planungsabsichten der Stadtwerke stehen der Errichtung eines Obdachlosenheimes nicht entgegen. Innerhalb des zu erstellenden Bebauungsplanes kann nun besonders darauf geachtet werden, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude in die Landschaft integrieren. Hierzu wurde auch in den zum Bebauungsplan erstellten Gutachten die Planung der Stadtwerke berücksichtigt.

Insgesamt ist es Ziel der Bauleitplanung die Flächen um die Deichmeisterei neu zu ordnen. Hierbei ist eine Mischgebietsfläche, in der ein Apartmenthaus für obdachlose alleinstehende Personen errichtet werden kann festzusetzen. Für das neue Betriebsgebäude des Umspannwerkes und für die Erweiterung der Freiluftschaltanlagen wird eine Versorgungsfläche vorgehalten. Aus Gründen des Landschaftsschutzes wird der Standort des neuen Betriebsgebäudes festgelegt. Zudem werden auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für ein Industriegebiet nordwestlich der Industriestraße zurückgenommen und anlog zum gültigen und zum derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan 2020 als Landwirtschaftsfläche festgesetzt.

3. IN BETRACHT KOMMENDE SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

3.1 Planungsalternativen für das Obdachlosenheim

Über mögliche Standorte für das Obdachlosenheim wurde bereits seit 1999 durch den Sozialausschuss zusammen mit der Stadtplanungsabteilung beraten. Eine ausführliche Alternativenprüfung wurde auf gesamtstädtischer Ebene durchgeführt. Diese wurde im Jahr 2005 noch einmal aktualisiert. Insgesamt wurden 13 Alternativstandorte im gesamten Stadtgebiet, insbesondere nach den Kriterien Flächenverfügbarkeit, Planungsrecht, Erschließungssituation sowie potentielle Konflikte mit benachbarten Nutzungen, geprüft. Alle Flächen weisen einen Anschluss an den ÖPNV in zumutbarer Entfernung auf. (vgl. Abb. 1)

Der **Standort 1 „Östlich der Standortverwaltung“** erscheint zwar hinsichtlich Verfügbarkeit und der Größe des Grundstückes als geeignet; der rechtskräftige Bebauungsplan setzt dort landwirtschaftliche Flächen fest. Die Fläche wurde jedoch verworfen, da künftig analog zum angrenzenden „Efeuweg“ eine Wohnbebauung angedacht ist. Da Speyer nur noch wenige Wohnraumpotenziale besitzt, soll diese Möglichkeit nicht vergeben werden.

Das Gelände am **Standort 2 „Am Sanddornweg – Nordseite“**, erscheint auf Grundlage der Erschließungssituation und der Flächenverfügbarkeit prinzipiell annehmbar, erfüllt mit ca. 1100 m² jedoch nicht die erforderliche Größenvoraussetzung für die Planung (Planungsvorgabe: mind. 1500 m²). Zudem ist auf dieser Fläche der Bau von Stellplätzen vorgesehen, die in dem Quartier dringend notwendig sind.

Von **Standort 3 „Am Sanddornweg – Südseite“** wurde trotz günstiger Erschließungssituation Abstand genommen, da sich hier ein Kinderspielplatz befindet, welcher mit Realisierung des Obdachlosenheimes entfallen müsste. Dieser Spielplatz besitzt eine hohe Akzeptanz. Der Wegfall wird als nicht zumutbar für das Quartier angesehen.

Der **Standort 4 „Ehemaliger Waldfestplatz“** erwies sich aufgrund von Verfügbarkeit, Größe und Lage – gerade Anfangs der Diskussion – als geeignet. Gegen eine Nutzung hat man sich jedoch entschieden, da hier Konflikte mit dem dort vorhandenen Kindergarten erwartet werden. Zudem liegt hier ein Gemeindehaus der freien Christengemeinde und das Haus der ASB. Mittlerweile ist hier auch ein Skater-Fun-Park erstellt worden, womit der Standort nicht mehr in Frage kommt.

Der **Standort 5 „Ecke Birkenweg / Am Sandhügel“** erschien im Jahre 1999 zwar grundsätzlich als zweckmäßig, wurde zwischenzeitlich jedoch bebaut und in Anpassung an die Nachbarbebauung einer Wohnnutzung zugeführt.

Gegen den **Standort 6 „Zwischen Spaldinger Straße und Fliederweg“** entschied man sich, da ein für die Quartiersversorgung wichtiger Bolzplatz und eine Grünanlage entfallen würden. Im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt“ wurde dieses Gelände als Spielpark gestaltet und ein Jugendcafé errichtet.

Der **Standort 7 „Zwischen Bahnlinie und Iggelheimer Straße“** wurde abgelehnt, da die zur Verfügung stehende städtische Fläche von nur 400 qm zu klein ist. Der Ankauf des benachbarten, derzeit als private Kleingärten genutzten Geländes ist kurzfristig nicht möglich.

Die Nutzung der Fläche am **Standort 8 „Viehtriftstraße / Mausbergweg“** war zu Beginn der Alternativendiskussion 1999 zwar denkbar, das Gelände steht jedoch aktuell nicht mehr zur Verfügung, da hier ein Seniorenheim der Bürgerhospitalstiftung errichtet wurde.

Am **Standort 9 „Schlangenhühl“** sind bereits Einfachstwohnungen und ein Flüchtlingswohnheim errichtet worden. Selbiges wird derzeit zu einem Wohnheim für obdachlose Familien umgenutzt. Eine Erweiterung erscheint grundsätzlich zur Vermeidung einer Ghettobildung nicht empfehlenswert. Des Weiteren ist es auch langfristiges planerisches Ziel der Stadt Speyer den hier vorhandenen innerstädtischen Grünzug zu sichern und von Bebauung freizuhalten. Dies wird auch in der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) der Stadt Speyer verdeutlicht.

Auch der **Standort 10 „Fuchsweiherstraße“** kommt nicht in Frage, da ein für das Quartier bedeutender Bolzplatz entfallen müsste. Zudem ist die verfügbare Fläche mit weniger als 1500 qm sehr klein.

Als zu problematisch, in Hinblick auf mögliche Altlasten (ehemalige Müllkippe), haben sich die Untergrundverhältnisse bei **Standort 11 „Alte Rheinhäuserstraße / Kirchweg“** erwiesen, der ansonsten grundsätzlich geeignet gewesen wäre.

Standort 12 „Alte Rheinhäuser Straße“ ist mittlerweile durch einen Lagerplatz überplant und steht nicht mehr zur Verfügung. Zwar verfolgt die Stadt die Zielsetzung, den derzeit festgesetzten Lagerplatz zurückzunehmen. Eine Bebauung an besagter Stelle würde jedoch zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen und widerspräche dem Ziel der Stadt Speyer diesen Bereich einer freiflächenbezogenen Nutzung zuzuführen.

Am **Standort 13 „Industriestraße; nördlich des Betriebshofs des Wasserwirtschaftsamtes“** steht aktuell eine ausreichend große Fläche kurzfristig zur Verfügung. Konflikte mit der umgebenden Bebauung werden nicht befürchtet.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Standort 13 „Industriestraße; nördlich des Betriebshofs des Wasserwirtschaftsamtes“ der geeignetste ist. Entsprechende Beschlüsse von Seiten des Sozialausschusses und des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Speyer, mit denen die Alternativendiskussion abgeschlossen wurde, liegen vor. Die Fläche weist eine ausreichende Größe auf und ist auch kurzfristig verfügbar. Die Lage erscheint auch im Hinblick auf die Vermeidung eines möglichen Konfliktpotentials mit dem Landschaftsschutz oder auch angrenzenden Nutzungen als geeignet. Ein ÖPNV-Anschluss befindet sich in zumutbarer Entfernung.

Auch unter planerischen Aspekten ist dieser Standort akzeptabel, da im planungsrechtlichen Sinne keine weitere Beeinträchtigung des „Außenbereiches“ gegeben ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Industriegebiet festgesetzt, somit sind entsprechende Baurechte vorhanden. Des Weiteren ist auf dem benachbarten Grundstück bereits eine Bebauung (Deichmeisterei, Gebäude des Umspannwerks - Süd) existent. Im Umfeld schließen sich ein Kleinsiedlungsgebiet, Kleingärten und Gewerbegebiete an.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der neuen Planung wird notwendigerweise eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Flächen einhergehen. Eine Abwägung bezüglich der Belange der Landwirtschaft fand bereits innerhalb der Prüfung der Standortalternativen und auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung statt. Hier ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass angesichts der dringenden Notwendigkeit für die Stadt Speyer ein Obdachlosenheim zu errichten und auch des Erfordernisses eines hochwassersicheren Gebäudes für das Umspannwerk, diesen beiden Projekten Priorität zukommt. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet sind die für die Landwirtschaft mit dieser Flächeninanspruchnahme verbundenen Einschränkungen gering.

Innerhalb des Standortes 13 sind die Möglichkeiten der Standortwahl begrenzt. Die Stadt Speyer hat sich für die Lage in möglichst direkter Zuordnung zur Industriestraße entschieden, um die Errichtung zusätzlicher Wege zu vermeiden und den erschließungstechnischen Aufwand so gering wie möglich zu halten. Ferner wurde der Standort in Anschluss an die bereits bestehende Deichmeisterei gewählt, um den baulichen Zusammenhang zu bewahren.

3.2 Planungsalternativen für das Umspannwerk Süd

Die Energie wird von dem überregionalen Energieversorger (Pfalzwerke AG) über eine Freileitungstrasse im Süden von Speyer (aus Richtung Schwegenheim) zum Umspannwerk Süd transportiert. Da es sich bei der geplanten Neubebauung um die Erweiterung des bereits bestehenden Umspannwerkes handelt und weil an Ort und Stelle schon alle dafür notwendigen Versorgungsleitungen verlaufen, ist der Standort bedingt durch die oben genannte "Einspeiseleitung" nicht frei wählbar. Eine Prüfung von Standortalternativen auf gesamtstädtischer Ebene ist daher nicht zielführend.

Im Plangebiet selbst wurde der Standort so gewählt, dass eine möglichst geringe Zerschneidung der Landschaft mit ihm einhergeht. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt im Anschluss an die bestehenden bzw. geplanten Gebäude.

Eine Inanspruchnahme von Flächen östlich und südlich des derzeit bestehenden Gebäudes scheidet aus, da sich hier gemäß Landschaftsplan eine geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft befindet. Ferner existieren in diesen Bereichen auch Biotope deren Beseitigung gemäß § 28 LNatSchG zu unterbleiben hat.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass innerhalb des Plangebietes beide Standorte so gewählt wurden, dass eine möglichst im Zusammenhang zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Fläche verbleibt. Stadt und Stadtwerke werden, um eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Flächeninanspruchnahme zu gewährleisten einen Grundstückstausch vornehmen (vgl. Kap.12). Da die Erweiterung der Freiluftschaltanlage erst mittelfristig geplant ist, kann die dafür benötigte Fläche vorerst noch durch die Landwirtschaft weiter bewirtschaftet werden.



Abbildung 1: Geprüfte Standorte für das Obdachlosenheim, ohne Maßstab

4. AUSGANGSSITUATION

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Speyer westlich der Industriestraße und nördlich der Deichmeisterei in der Gewann „Gaulsberg“. Die Fläche ist nord-östlich durch die Industriestraße (K3) begrenzt. Im süd-östlichen Teil befinden sich die Deichmeisterei sowie das Umspannwerk – Süd. Süd-westlich verläuft der Goldgruben- bzw. der Weidegraben.

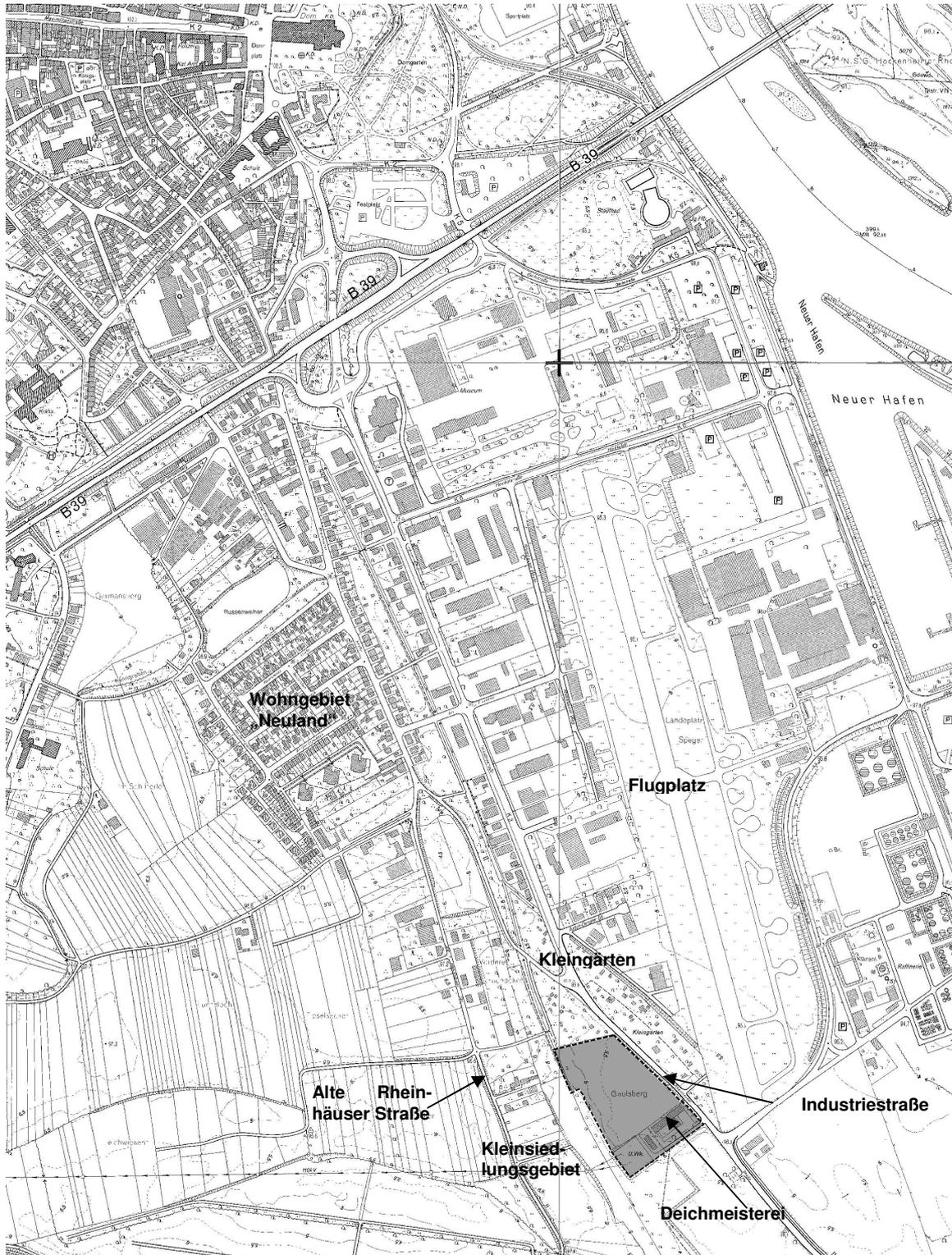


Abbildung 2: Lage im städtischen Zusammenhang, ohne Maßstab

4.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten: durch die ausgeschlossene „Industriestraße“,
- im Südosten: durch die Südostseite der eingeschlossenen Grundstücke 4200/6, 4200/3, 4200/2,
- im Südwesten: durch die Südwestseite der eingeschlossenen Grundstücke 4200/2, 4200/16, sowie der zu Teilen eingeschlossenen Grundstücke 4200/15 und 4169/1,
- im Norden: verläuft die Grenze des Geltungsbereiches durch die zu Teilen eingeschlossenen Grundstücke 4169/1, 4200/15.

Die Grundstücke 4200/6, 4200/5, 4200/4, 4200/3, 4200/2, 4200/16 befinden sich gänzlich, die Grundstücke 4200/15 und 4169/1 zu Teilen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,5 ha. Es befindet sich zum überwiegenden Teil in städtischem Eigentum bzw. im Eigentum der Stadtwerke.

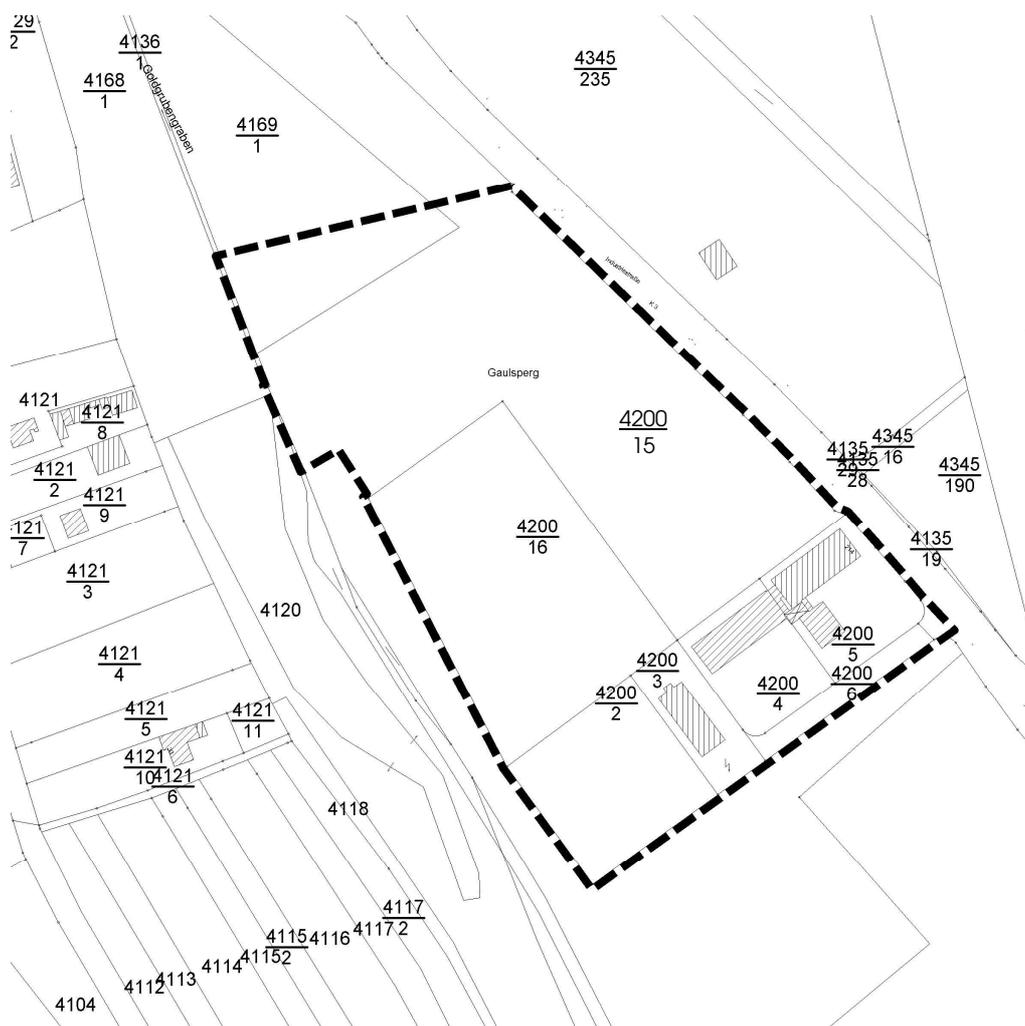


Abbildung 3: Grenze des Geltungsbereiches, ohne Maßstab

5. AKTUELLE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind dem regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (RRÖP)¹ zu entnehmen. Hier sind im Planungsbereich „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ in einem „Vorbehaltsgebiet Wasserwirtschaft mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz“ dargestellt.

Die Planungsabsichten der Stadt Speyer stehen den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Es kommt aber zu einem Nutzungskonflikt mit den Grundsätzen der Raumordnung, der jedoch der gemeindlichen Abwägung unterliegt:

Hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes Wasserwirtschaft mit Schwerpunkt Hochwasserschutz ist auszuführen, dass dieses nicht als direkte Gefahr zu verstehen ist, es soll jedoch auf die Notwendigkeit der Berücksichtigung eines vorbeugenden Hochwasserschutzes aufmerksam gemacht werden. Die entsprechenden Hinweise werden in den Bebauungsplan integriert (vgl. Kap. 11).

Die Abwägung bezüglich der landwirtschaftlichen Belange geschah bereits im Vorfeld auf Ebene der Flächennutzungsplanung im Rahmen der Alternativenprüfung (vgl. Kap. 3).

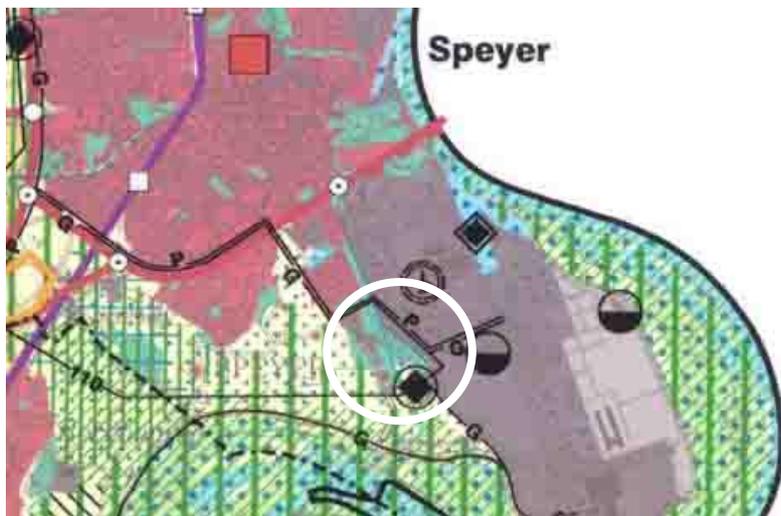


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, Gesamtkarte, ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Speyer

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Speyer aus dem Jahre 1985 stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ferner sind das Umspannwerk Süd und die 110 kV Hochspannungsleitung dargestellt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Änderungsbereiches befinden sich westlich und südlich weitere „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie östlich und nördlich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

¹ Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 – genehmigt 08.01.04

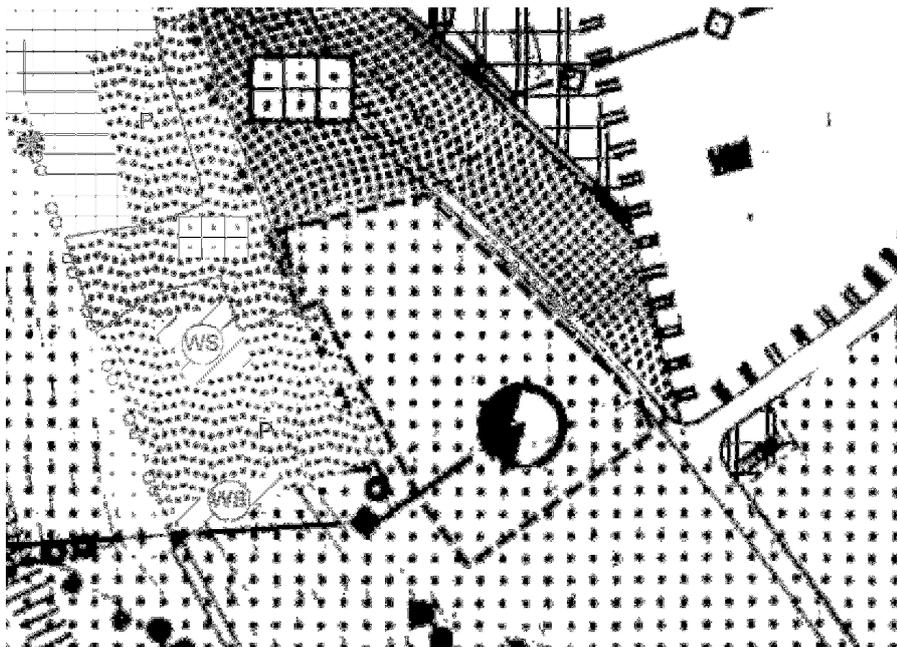


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1985, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan entspricht damit nicht den Planungsabsichten der Stadt Speyer, in Teilbereichen ein „Mischgebiet“ festzusetzen. Da die Umsetzung der Mischbaufläche sowie die Realisierung des Obdachlosenheims und des neuen Gebäudes des Umspannwerkes kurzfristig erfolgen soll, wurde zunächst die XIX. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ durchgeführt. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fanden im Rahmen der XIX. Flächennutzungsplanänderung statt. Mit Schreiben vom 07.12.2005 hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt hierzu eine positive landesplanerische Stellungnahme abgegeben.

Nachdem die XIX. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alte Rheinhäuser Weide“ ursprünglich mit etwas zeitlichem Vorlauf zur Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes (FNP 2020) begonnen wurde, ist zwischenzeitlich die Gesamtfortschreibung jedoch soweit fortgeschritten, dass die XIX. Änderungsplanung integriert werden kann, ohne mit zeitlichen Verzögerungen für den Bau des dringend benötigten Obdachlosenheimes rechnen zu müssen. Die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden nunmehr im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes stattfinden.

Geplant sind die Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ und für den Bereich der Deichmeisterei sowie nördlich daran anschließend eine „gemischte Bauflächen“. Aufgrund der Maßstäblichkeit des FNP 2020 wird das Umspannwerk Süd sowie dessen Erweiterungsflächen symbolhaft dargestellt.

Da der FNP 2020 noch vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 37 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ beschlossen werden wird, ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

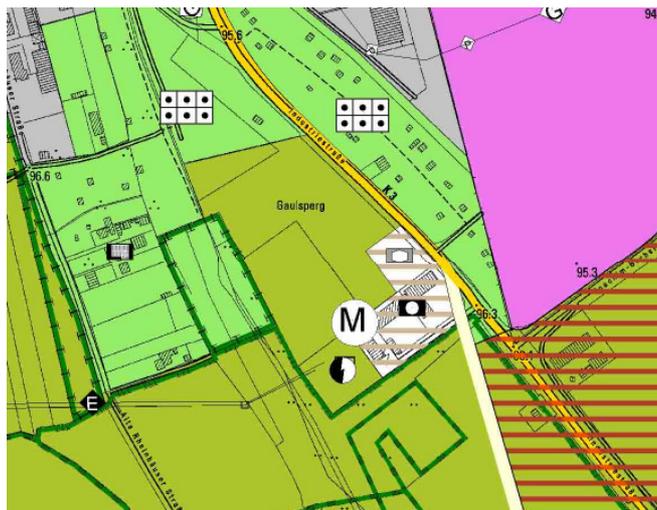


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Plankarte zum Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020), Stand: Juli 06, ohne Maßstab

5.3 Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide, 1. Änderung“

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide, 1. Änderung“ (1979). Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde der zu ändernde Bereich als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 die Baumassenzahl 9,0. In der anschließenden Flächennutzungsplanaufstellung (1985) ist diese Ausweisung jedoch zurückgenommen und eine Darstellung von Landwirtschaftsflächen vorgenommen worden. Der Bebauungsplan behielt aber weiterhin die GI-Festsetzung, so dass dies für die baurechtliche Einstufung des Gebietes zunächst maßgeblich ist.

Eine Obdachlosenunterkunft als Wohnanlage bzw. Anlage für soziale Zwecke ist in einem Industriegebiet generell unzulässig, da Wohnen bzw. eine wohnähnliche Form nicht mit einer möglichen GI-Nutzung vereinbar wäre.

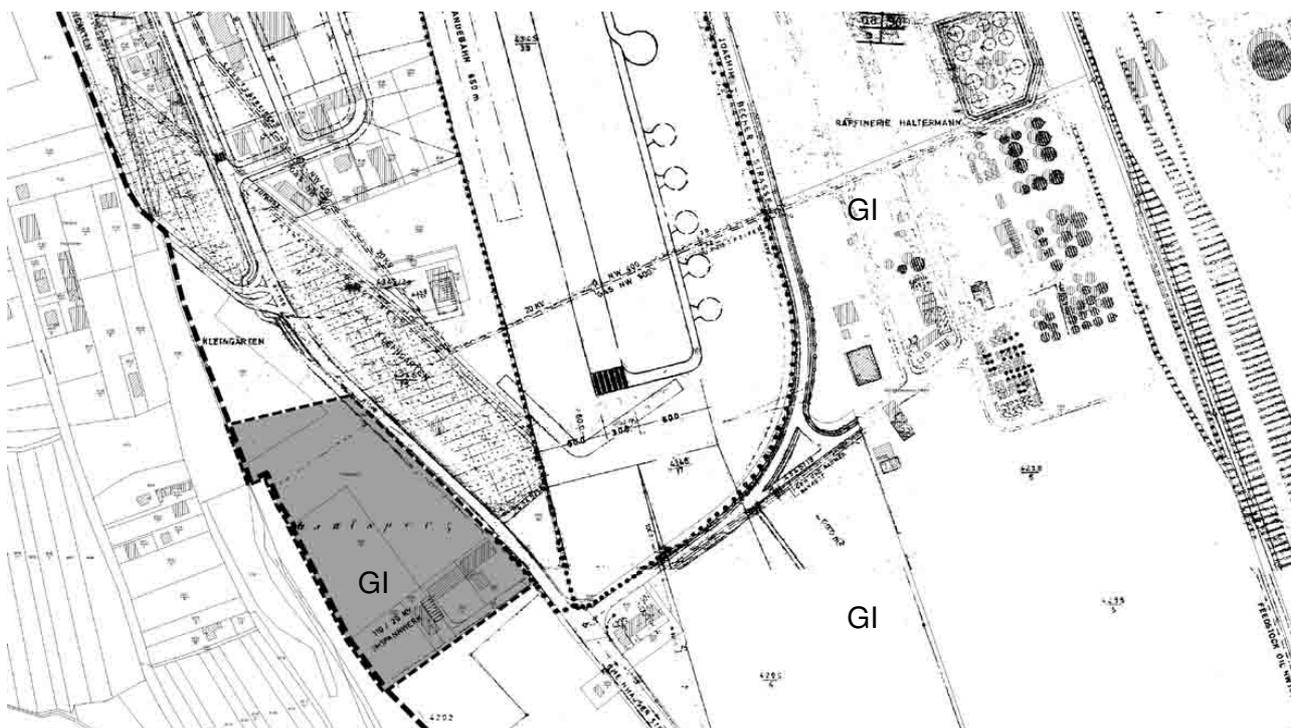


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide, 1. Änderung“, ohne Maßstab

5.4 Fachplanungen

Östlich des Plangebietes befindet sich der Verkehrslandeplatz Speyer. Derzeit wird ein Planfeststellungsverfahren für die Verlängerung der vorhandenen Start- und Landebahn durchgeführt. Gleichzeitig wird die Umlegung der Kreisstraße K3 und der Joachim-Becher-Straße, die zugleich auch verlängert wird, beantragt. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens sind bisher die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt. Das Verfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Beide Planungen berühren die gemischte Baufläche nicht, müssen jedoch in den mit dem Bebauungsplanverfahren verbundenen Fachgutachten Berücksichtigung finden. (vgl. Kap. 9)

Das Plangebiet befindet sich ferner im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Speyer. Demnach darf die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. (vgl. Kap. 6.1)

Innerhalb der geplanten gemischten Baufläche befindet sich im Anschluss an die Deichmeisterei das Betriebsgebäude des Umspannwerks - Süd. Westlich der Fläche befinden sich die Transformatoren. Zum Umspannwerk hin verläuft von Westen kommend eine 110-KV-Hochspannungsleitung.

Im südlichen Plangebiet befindet sich eine Gashochdruckleitung und ein parallel dazu verlaufendes Steuerungskabel.

Zwischen geplantem Obdachlosenheim und Deichmeisterei liegen mehrere Mittelspannungsleitungen des Stadtwerke Speyer.

Östlich, jedoch außerhalb des Plangebietes, befinden sich eine Gashochdruckleitung und eine Produktenleitung.

Für sämtliche Leitungen gilt, dass auch deren Schutzstreifen beachtet werden müssen.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANINHALT

6.1 Erläuterung zu den geplanten Festsetzungen

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

Die Festsetzung des Mischgebietes wurde gewählt, da dieser Gebietstypus die zukünftig im Plangebiet vorgesehene Nutzung am besten repräsentiert.

Vorgesehen ist zum einen das Obdachlosenheim als Wohnnutzung. Es sollen für ca. 25 – 30 Personen apartmentähnliche einfache Einraumwohnungen mit Sanitärbereich mit max. 35 qm Wohnfläche geschaffen werden. Funktional sollen die Wohneinheiten so angeordnet werden, dass jede Wohneinheit laubengangähnlich erschlossen wird. Die Unterbringung ist in einem 2-geschossigen Gebäude möglich. Dies bedeutet vom Flächenbedarf her, dass bei 30 Wohneinheiten im Rahmen eines 2-geschossigen Gebäudes eine Grundfläche von ca. 700 m² / Geschoss einschließlich Nebenanlagen (Treppen, Flur) und Sozialbüro erforderlich wird. Um die nötigen Abstands- und Freiflächen zu schaffen, sollte die Gesamtgrundstücksgröße mindestens 1500 m² betragen. (Vergleiche hierzu auch nachfolgende Abbildung und die Planskizzen im Anhang.)

Zum anderen stellt die bereits bestehende Deichmeisterei eine Nutzung dar, die als Bürogebäude bzw. Anlage für Verwaltungszwecke in einem Mischgebiet regelmäßig zulässig ist.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO werden Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens und der damit zu befürchtenden Beeinträchtigung der Wohnnutzung

für nicht zulässig erklärt. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, weil sie eine wesentliche Beeinträchtigung der im Mischgebiet angestrebten Wohnnutzung, vor allem zur Abend- und zur Nachtzeit, infolge des hohen Kundenverkehrs bedeuten würden.

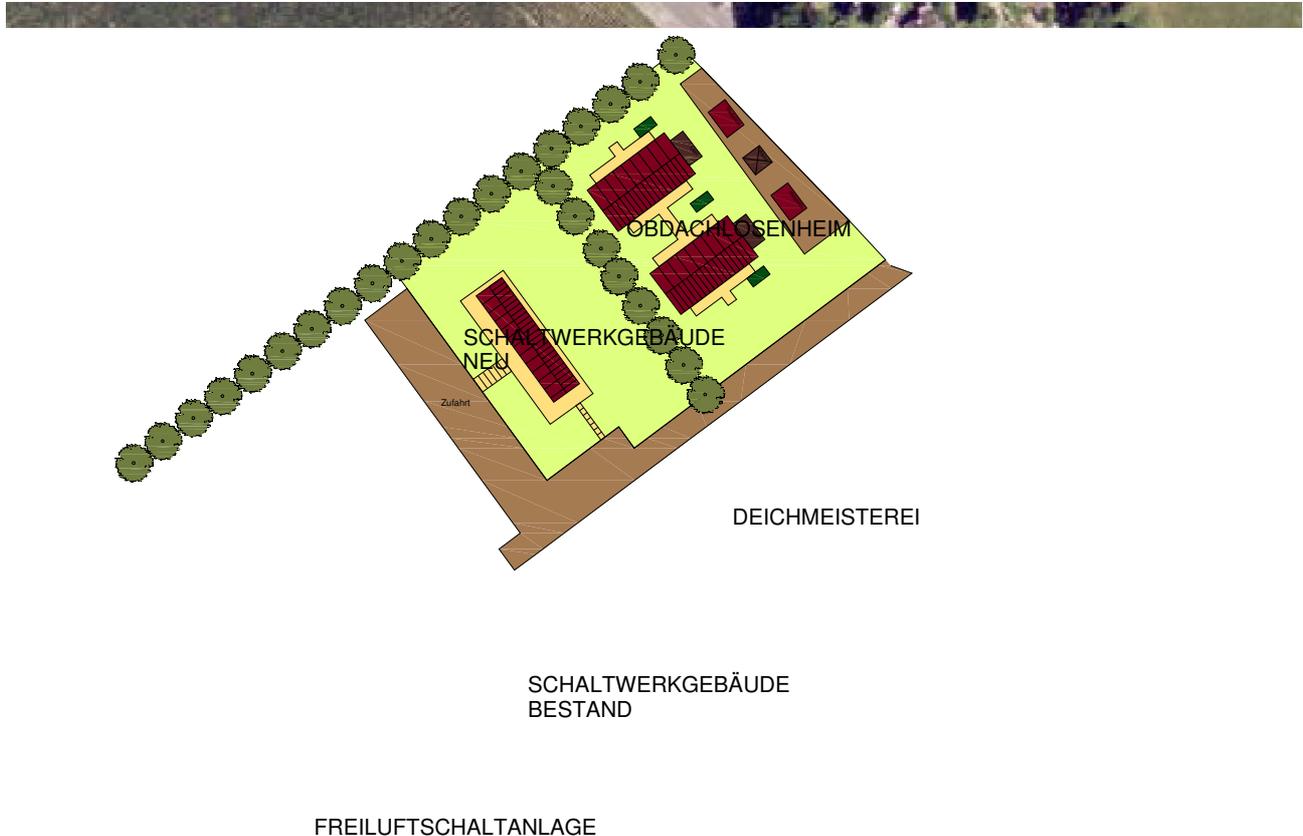


Abbildung 8: Vorentwurf zur Entwicklung des Gebietes, ohne Maßstab

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen, entsprechend der Planzeichnung, differenziert festgesetzt.

Für den Bereich A (Deichmeisterei) soll der bauliche Bestand festgesetzt werden. Hier wird gemäß den Vorgaben der BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 normiert. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung wird für die bestehenden Gebäude der bauliche Bestand angenommen.

Für den Bereiche B (Obdachlose) ist auf Basis der vorliegenden Planunterlagen das Maß der baulichen Entwicklung absehbar, daher kann hier eine Einschränkung der Obergrenzen stattfinden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass aus Gründen des Landschaftsschutzes auch für die Versorgungsfläche V2 das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 normiert wird.

Es gelten insgesamt die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO; d.h. insbesondere für Garagen und Stellplätze einschließlich Zufahrten ist eine Überschreitung dieses Wertes um 50 % bzw. bis maximal 0,8 zulässig.

Hinsichtlich der Höhenplanung wird aus Gründen des Hochwasserschutzes für die beiden neuen Gebäude zunächst eine Aufschüttung des Geländes bis auf Straßenniveau (96,6 ü NN) vorgesehen.

Für das zukünftige Obdachlosenheim (Bereich B) wird eine Zweigeschossigkeit angenommen. Geplant ist ein flachgeneigtes Satteldach. Die maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf die Industriestraße wird 8,50 m betragen.

Bezüglich des geplanten Schaltanlagegebäudes (Bereich V2) ist eine Gebäudehöhe von 5,00 m vorgesehen, allerdings ist zu berücksichtigen, dass eine Aufschüttung stattfinden muss, um die angestrebte Hochwassersicherheit auch tatsächlich zu gewährleisten. Das Gebäude wird zukünftig auf einem Erdwall stehen. So dass auch hier die maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf die Industriestraße 8,50 m betragen wird.

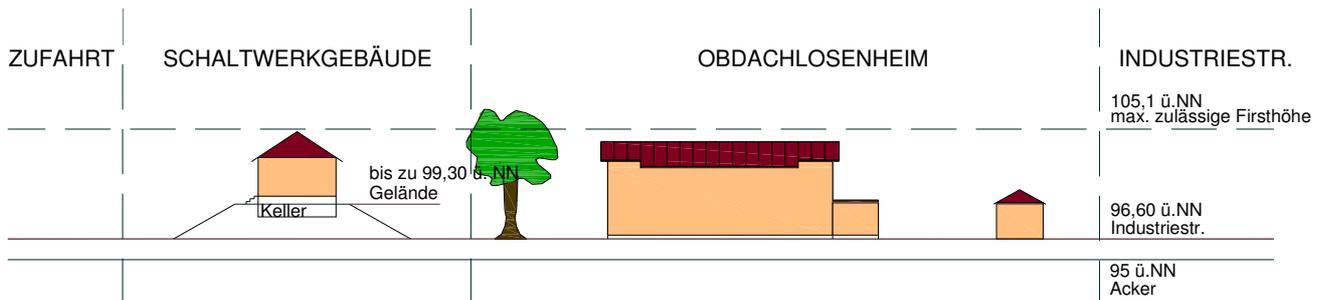


Abbildung 9: Skizze zur Höhenentwicklung im Plangebiet, ohne Maßstab

Im Hinblick auf den beschränkten Bauschutzbereich darf eine Gebäudehöhe von 120 m ü. NN nicht überschritten werden. Dies ist durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im Bereich der Deichmeisterei am baulichen Bestand.

Für das geplante Obdachlosenheim wird die überbaubare Fläche aus Gründen der Vermeidung von Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert. Das Baufenster wird dem Straßenraum zugeordnet, so kann Erschließungsfläche eingespart werden. Ein gewisser Abstand zur K3 muss aus Lärmschutzgründen jedoch eingehalten werden.

Diesbezüglich ist ergänzend auszuführen, dass auch für die Versorgungsfläche V2 ein Baufenster festgelegt wurde um den zukünftigen Standort des neuen Gebäudes für die Schaltanlagen zu normieren. Auch das Baufenster für das zukünftige Betriebsgebäude wurde so gewählt, dass es sich im Anschluss an die bestehende bzw. geplante Bebauung befindet. Auf diese Art verbleibt eine für die Landwirtschaft noch sinnvoll zu bewirtschaftende Fläche. Für das neue Betriebsgebäude zum Umspannwerk ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von 30,00 m auf 6,00 m vorgesehen.

Generell ist ein direkter Anschluss der Bebauung an die Deichmeisterei nicht möglich, da nördlich des Gebäudes Versorgungsleitungen der SWS verlaufen, die aus Sicherheits- und Wartungsgründen nicht überbaut werden dürfen. Zusätzlich sind Schutzabstände zu den Leitungen einzuhalten.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird in Anlehnung an den vorangegangenen Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt.

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

Weiterhin werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad des Grundstücks möglichst gering zu halten, werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO festgesetzten Flächen nicht zugelassen. Die Begrenzung der Flächen für Stellplätze dient weiterhin der Sicherung von Frei- und Grünflächen.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für die bestehende Freiluftanlage des Umspannwerks und deren notwendige Erweiterungsflächen werden Versorgungsflächen mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Hierbei wird unterschieden zwischen den Versorgungsflächen V1 und V2.

Die Fläche V1 umfasst den bisherigen Bestand und die Erweiterungsfläche für die Freiluftschaltanlagen. Hier sind gemäß der Zweckbestimmung Anlagen für die Versorgung mit Elektrizität wie Elektrizitätswerke, Umspanneinrichtungen, Schaltanlagen, etc. zulässig.

Innerhalb der Fläche V2 wurde eine überbaubare Fläche und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

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

Hinsichtlich der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde ein Konzept erarbeitet. (vgl. Kap. 6.3) Für die zentrale Versickerungsmulde wurde ein für beide Einrichtungen günstiger Standort zwischen den neu zu errichtenden Gebäuden gewählt. Die Lage des Notüberlaufs ergibt sich zum einen aus der Tatsache, dass keine Flächenzerschneidung stattfinden soll. Zum anderen rührt sie aber auch daher, dass nach Angaben der Stadtwerke Speyer keine Versickerungsmulden oberhalb der Stromleitungen gebaut werden dürfen. Ein Sicherheitsabstand von 1,00 m zur bestehenden Stromtrasse ist notwendig.

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für ein Industriegebiet nordwestlich der Industriestraße soll zurückgenommen werden und anlog zum gültigen Flächennutzungsplan und zu dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan 2020 als Landwirtschaftsfläche festgesetzt werden.

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

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Gashochdruckleitung der Saar Ferngas Transport GmbH. Um den Betrieb der Leitung und auch deren Instandsetzungsmaßnahmen zu gewährleisten, ist die gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht für die Gashochdruckleitung und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers zu belegen.

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

Bei einem Ausbau des Verkehrslandeplatzes sowie einer Verlegung der K3 würden gemäß Lärmgutachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 auftreten.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Mischgebiet zu gewährleisten sind vorsorglich passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. (vgl. Kap. 9)

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Aus fachgutachterlicher Sicht bietet die Umnutzung im Planungsgebiet die Chance, die vorhandene Bebauung und die neuen Gebäude durch Gehölzanpflanzungen landschaftsgerecht einzubinden. Ebenso kann durch die Multifunktionalität von Gehölzanpflanzungen auch ein naturschutzfachlicher Ausgleich erzielt werden. Diesbezüglich wurde zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, in dem auch eine Grünkonzeption erarbeitet wurde. Die hier enthaltenen Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der unterschiedlichen Eingriffsintensität der Erweiterungsflächen 'Mischgebiet' und 'Versorgungsanlage' werden die landespflegerischen Maßnahmen diesen Einzelvorhaben zugeordnet. Als Maß für die Aufteilung der geplanten Biotopentwicklungsmaßnahme wird die jeweilige Versiegelungsrate der Einzelvorhaben zugrunde gelegt.

Für die Deichmeisterei wurde seinerzeit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Dieser wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Die hier vorhandenen Grünstrukturen wurden mit einer Erhaltungsbindung versehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 10 und 88 Abs. 1 LBauO)

Den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen liegen gestalterische Aspekte zugrunde. Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere bezüglich des Ausschlusses bestimmter Werbeanlagen, werden getroffen, um eine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Nachrichtliche Übernahme

Beschränkter Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß §17 LuftVG. Demnach ist im Umkreis von 1,5 km (§ 12 Abs.2 S. 1 LuftVG) Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt sowie auf den Start- und Landeflächen und den Sicherheitsflächen die Erteilung einer Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden möglich.

Entsprechendes gilt für andersartige Hindernisse im Sinne des § 15 LuftVG (Bäume, Freileitungen, Masten, u.ä.). 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 östlich liegenden Start-/ Landebahn erstreckt sich das trogförmige System der Hindernisfreiflächen gemäß einschlägiger Richtlinien auch auf das Plangebiet, mit je nach Lage unterschiedlichen Höheneinschränkungen.

Derzeit läuft ein Planfeststellungsverfahren für die Verlängerung der Start-/ Landebahn. Dies betrifft aber nur die südlich des Flugplatzes liegenden Flächen. Die nach aktuellen Richtlinien einzuhaltenden Höhen sind im Plan verzeichnet. Sie beziehen sich in der Höhe auf den 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.

Leitungstrassen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Leitungen, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen, da die Kenntnis ihrer Lage sowohl von Bedeutung für die Information aller am Planaufstellungsverfahren Beteiligten als auch wichtig für die nachfolgenden Planungsebenen ist.

6.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die „Industriestraße“, welche als Kreisstraße (K3) klassifiziert ist, an das überörtliche und örtliche Straßennetz angebunden. Ebenfalls über die „Industriestraße“ ist das Gelände durch das örtliche Fuß- und Radwegenetz erschlossen.

Die Haltestelle „Stadtwerke“ liegt in ca. 550 m Entfernung zum Gebiet. Die Busse der Verkehrsbetriebe Speyer fahren im halbstündlichen Takt. Die Innenstadt ist mittels Bus in 10 Minuten erreichbar.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Strom ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der SWS vorgesehen. Um das neue Gebäude mit Gas zu versorgen, wäre eine Verlängerung um 300 m im Gasversorgungsnetz nötig.

Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal kann zur Rheinhäuserstraße hin erfolgen.

6.3.1 Regenwasserbewirtschaftung

Zunächst wurde durch das IBES Baugrundinstitut eine Dokumentation zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt. Das erarbeitete Gutachten enthält eine Zusammenfassung und Auswertung der Erkundungsarbeiten und der labortechnisch ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte des anstehenden Baugrundes. Auf dieser Basis hat das Ingenieurbüro Gaul Ingenieure, NL Jockgrim ein Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 037 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ erstellt:

Für das Obdachlosenheim werden ca. 400 m² Dachfläche in Anspruch genommen. Wege und Parkplatzfläche werden aus versickerungsfähigem Pflaster bzw. aus Rasengittersteinen gestaltet.

Für das Umspannwerk wird ein Gebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 180 m² benötigt. Zusätzlich wird um das Gebäude 176 m² Wegfläche befestigt. Es ist vorgesehen diese Flächen aus Porienpflaster herzustellen. Die ca. 860 m² große Zufahrtfläche wird aus versickerungsfähigem Pflaster bzw. aus Rasengittersteinen geplant.

Bei einer Erweiterung der 110-KV-Freiluftschaltanlage wird eine Fläche von ca. 100 m² unter den Transformatoren als Auffangwanne versiegelt. Das dort anfallende Regenwasser wird über einem Ölabscheider ins Mischwassernetz der Stadt Speyer eingeleitet.

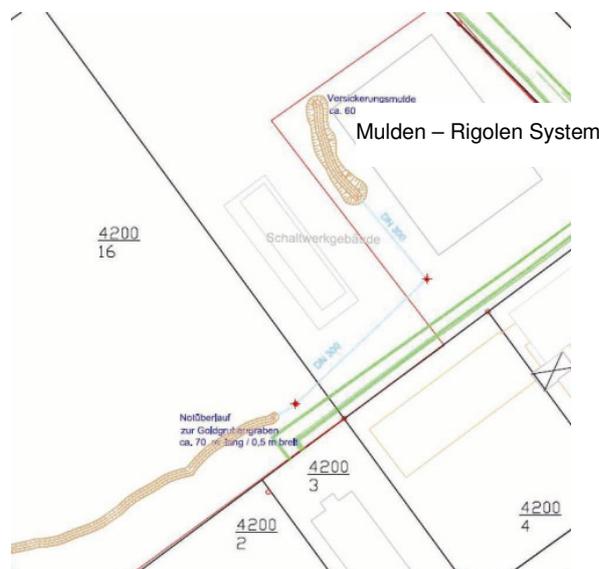


Abbildung 10: Plan zur Regenwasserbewirtschaftung, die Lage der Entwässerungsanlagen im Plangebiet ist variabel, ohne Maßstab

Die befestigten Dachflächen betragen somit insgesamt 580 m².

In Absprache mit der SGD Süd/Neustadt wurde eine Versickerungsanlage in Form eines Mulden-Rigolen-Elements gewählt. Die Versickerungsanlage wurde für ein Regenereignis der Jährlichkeit 5 dimensioniert. Die Berechnungen ergaben folgende Größen für die Mulden-Rigolen-Versickerung:

- Mulde 60 m²
- Rigole 8 m²

Für Regenereignisse der Häufigkeit > 5 Jahre wird ein Notüberlauf in Form einer Versickerungsmulde zum Goldgrubengraben geplant. Beim Überspringen der Hauptversickerungsanlage bleibt das überschüssige Regenwasser (10,46 m³) in der zusätzlichen Versickerungsmulde (ca. 11 m³) zurück. Das heißt, nur bei Regenereignissen, die über das 20-jährliche Regenwasserereignis hinausgehen, wird Wasser in den Vorfluter eingeleitet. Die zusätzliche Versickerungsmulde ist mittels eines Regenwasserkanals unter der Einfahrt verbunden. Nach Angaben der Stadtwerke Speyer ist zu beachten, dass keine Versickerungsmulden oberhalb der Stromleitungen gebaut werden dürfen. Ein Sicherheitsabstand von 1,00 m zur bestehenden Stromtrasse ist einzuhalten.

7. FLÄCHENBILANZ

		Bestand*	Planung
		in ha	in ha
Flächen für die Landwirtschaft		2,54	1,50
Gemischte Baufläche		0,59	0,75
Versorgungsflächen		0,32	1,06
Grünfläche		-	0,14
Summe		3,45	3,45

8. UMWELTBELANGE

Mit der Novelle des BauGB vom 24.06.2004 wurde die Behandlung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landespflege neu geregelt. Im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne ist nun regelmäßig eine Umweltprüfung durchzuführen.

Nachdem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange innerhalb des Scoping (frühzeitige Behördenbeteiligung) aufgefordert wurden Äußerungen im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu tätigen, wurde zum Bebauungsplan die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB durch das Büro „Modus Consult“ erarbeitet.

* Anmerkung: Es wurde die momentane Realnutzung zu Grunde gelegt

Die Umweltprüfung wird in Form eines Umweltberichtes dokumentiert, dieser ist Bestandteil der Begründung und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. (vgl. Anlage 1: „Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“)

8.1 Landschaftsplan

Parallel zum Bebauungsplan wurde ebenfalls durch das Büro „Modus Consult“ der Landschaftsplan erstellt. Dieser wurde inhaltlich in den oben genannten Fachbeitrag „Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ integriert. (vgl. Anlage 1)

Aus den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse wurden die naturschutzfachlichen Eingriffe abgeleitet. Hierbei kam man zu folgendem Ergebnis:

Als erhebliche Beeinträchtigungen und somit – nach Naturschutzrecht (§ 9 LNatSchG RLP und § 18 BNatSchG) – als "Eingriff" zu werten sind:

- die Aufschüttung des Geländes des erweiterten Mischgebietes (5.060 m²)
- die Überbauung/Versiegelung dieser Aufschüttungsfläche mit einem maximalen Flächenanteil von 1.790 m²
- die Befestigung von Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen auf der Aufschüttungsfläche mit einem maximalen Flächenanteil von 2.260 m²

Der Nachweis der naturschutzfachlichen Kompensation erfolgt im Flächenverhältnis

- 1:1 - für die geplanten überbaute/versiegelte Fläche,
- 1:0,6 - für die geplanten teilversiegelten Flächen (wasserdurchlässige Beläge),
- 1:0,4 - für die geplanten Aufschüttungsfläche.

Bei den Versiegelungsflächen wurde die vorher erfolgte Aufschüttung nicht berücksichtigt. Insofern ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Art des Eingriffs	Flächenumfang	Kompensationsfaktor	Kompensationsumfang
überbaute/versiegelte Flächen	1.690	1:1	1.690 m ²
teilversiegelte Flächen	2.210	1:0,6	1.326 m ²
Aufschüttung (außerhalb)	1.260	1:0,4	504 m ²
Kompensationsbedarf gesamt			3.520 m²

Durch landespflegerischen Maßnahmen wird diesem errechneten Kompensationsbedarf wie folgt entsprochen:

Landespflegerische Maßnahmen	Flächengröße
Grüngestaltung im Bereich der Freiflächen des Mischgebietes (unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu Gehölzanpflanzungen)	1.260 m ²
Biotopentwicklungsmaßnahme am nördlichen Rand der Erweiterungsflächen	1.400 m ²
Entwicklung Wiesenfläche im Bereich der Freiluftschananlage (Anrechnung 1/3 der Fläche)	1.200 m ²
Umfang Kompensation gesamt	3.860 m²

Bezüglich der landespflegerischen Maßnahmen wurden innerhalb des oben genannten Fachgutachtens Festsetzungen erarbeitet, durch welche die Eingriffe in Natur und Landschaft verringert werden und ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplan verankert wird. (vgl. Kap. 10 der Anlage 1 „Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“) Die Festsetzungen wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist somit durch das Maßnahmenkonzept erbracht.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Von der neugeplanten Nutzung selbst wird wenig Lärmbelästigung ausgehen. Zudem ist die Umgebung diesbezüglich vergleichsweise unempfindlich. Auch von einer erhöhten Immissionsbelastung durch ein, von den beiden Vorhaben hervorgerufenes, größeres Verkehrsaufkommen ist nicht auszugehen.

Durch den benachbarten Verkehrslandeplatz kommt es derzeit nicht zu einer Überschreitung einschlägiger Grenzwerte.

Um jedoch einen umfassenden Lärmschutz auch für die Zukunft zu gewährleisten, wird für das Bauleitplanverfahren, sozusagen als „worst case“, davon ausgegangen, dass die geplante Erweiterung des Flugplatzes und damit auch die Verlegung der K 3 genehmigt wird. Ferner wurde auch die geplante Novellierung des Fluglärmschutzgesetzes beachtet.

Zur Beurteilung der Lärmemissionen wurde das, im Rahmen der Planfeststellung zur Verlängerung der Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes Speyer erstellte, lärmphysikalische Gutachten des Ingenieurbüros ACCON GmbH für Schall- und Schwingungstechnik vom 01. Juni 2005 herangezogen. Hier wurde unter anderem auch die Belastung durch den Fluglärm für den Prognoseplanfall im Jahr 2020 bei einer Verlängerung der Start- und Landebahn ermittelt. Auch eine Verlegung der K3 und eine möglicherweise erhöhte Verkehrsbelastung wurde berücksichtigt.

Speziell für den Bebauungsplan wurde hinsichtlich des Lärmschutzes durch das Büro „Modus Consult“ die Situation bewertet. Dabei kam man zu folgendem Ergebnis:

Hinsichtlich des Fluglärms wird gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) der Orientierungswert für Mischgebiete, auch bei einem Ausbau des Flugplatzes, tags von 60 dB(A) nur geringfügig um bis zu 2 dB(A) und nachts gar nicht überschritten, selbst wenn man bei der Betrachtung zusätzlich den luftfahrtaffinen Bodenlärm berücksichtigt.

Zusätzlich zum Lärm des Verkehrslandeplatzes ist auch der Verkehrslärm der K 3 zu beachten. Nach geplanter Verlängerung der Landebahn und Verlegung der K 3 wird mit einer Verkehrsbelastung von ca. 14.400 Kfz/24h gerechnet. Die Berechnungen zeigen, dass es im Bereich des Obdachlosenheimes zu Überschreitungen um ca. 3 - 4 dB(A) kommt. Da Pegeldifferenzen von weniger als 3 dB(A) vom menschlichen Gehör nicht wahrgenommen werden, könnte diese Pegelüberschreitung im Rahmen der Abwägungsentscheidung akzeptiert werden.

Dennoch soll der Schallschutz optimiert werden. Zur Bemessung der Schallschutzmaßnahmen sollen die Höchstwerte der Überschreitungen herangezogen werden. Ein aktiver Schutz der Bebauung gegen den Verkehrslärm kann aufgrund der notwendigen Erschließung über die K 3 nicht hergestellt werden. Es ist demnach ein passiver Schallschutz im Bebauungsplan festzusetzen.

Zunächst wurde den Empfehlungen des Gutachters gefolgt und das Baufenster gegenüber dem ersten Entwurf weiter von der Straße abgerückt, um so die Überschreitungen der Grenzwerte auf weniger als 3 dB(A) zu reduzieren.

Ferner wurde festgesetzt, dass im Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 von III bis VI zu beachten sind. Die Einhaltung der Luftschalldämmung durch die Außenbauteile ist bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Zusätzlich sind bei Räumen, die für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind, geeignete Belüftungssysteme vorzusehen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann gemäß Gutachter aus städtebaulicher Bewertung der geplanten Nutzung zugestimmt werden. Die Maßnahmen sind dazu geeignet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen.

Das neue Betriebsgebäude zum Umspannwerk ist von seiner Nutzung her gänzlich unempfindlich gegenüber Lärm, so dass eine gesonderte Begutachtung hier nicht notwendig ist. Eine erhöhte Lärmbelastung durch die Schaltanlagen selbst ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auch die von der 26. BImSchV geforderten Grenzwerte bezüglich der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte werden bereits in einem Abstand von 10,00 m mehr als deutlich unterschritten. Dies kann durch Messprotokolle ähnlicher Anlagen im Stadtgebiet belegt werden. Folglich kann die Errichtung eines zum Wohnen genutzten Gebäudes auf der benachbarten Fläche erfolgen, zumal zwischen beiden Gebäuden ein Abstand von über 20,00 m vorgesehen ist.

10. BODENSCHUTZ

Für den fraglichen Bereich sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Für das Plangebiet lassen sich ebenso keine Einträge in der Betriebsflächendatei der Stadt Speyer feststellen. Hinweise auf mögliche Altstandorte d. h. stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, liegen nicht vor. Die Fläche wurde in den vergangenen Jahren landwirtschaftlich genutzt.

11. HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt außerhalb nach Landeswassergesetz festgesetzter Überschwemmungsgebiete, befindet sich jedoch gemäß der Beikarte „Landespflege“ des regionalen Raumordnungsplans in einem „überschwemmungsgefährdeten Bereich“. Diese Kennzeichnung ist gemäß regionalen Raumordnungsplan jedoch nicht als akute Gefahr zu verstehen, sie soll vielmehr darauf hinweisen, dass die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes durch Maßnahmen der Bauvorsorge berücksichtigt werden und das Bewusstsein für die latente Hochwassergefahr geschaffen wird.

Es wird generell darauf hingewiesen, dass bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder bei einem über das 200jährige Hochwasser hinausgehenden Hochwasserereignisses es möglich ist, dass das Gebiet überflutet wird. Es wird deshalb darauf aufmerksam gemacht, 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.

Für weitere Baumaßnahmen sind die mit der Hoch- und Druckwassergefahr verbundenen Schadensrisiken durch angepasste Bauweise und Nutzung zu mindern.

11.1 Geplante Schutzmaßnahmen für das Obdachlosenheim

Durch den Bauträger des Obdachlosenheimes sind zum Schutz der Bewohner und der Bausubstanz innerhalb der Gebäudeplanung folgende Maßnahmen zur Minderung möglicher Gefahren durch eine Hochwassersituation vorgesehen:

- Das Gelände wird bis auf das angrenzende Straßenniveau (Aufschüttung 0,5 bis 1,0 m); aufgefüllt, die Eingänge befinden sich somit mindestens auf Straßenniveau.
- Es ist kein Kellergeschoss vorgesehen.
- Die Gebäude erhalten eine wasserdichte Bodenplatte.
- Es wird ein Pumpensumpf vorgesehen.
- Es werden wasserwiderstandsfähige und leicht erneuerbare Baumaterialien verwandt.
- Die Installationseinrichtungen wie Elektroverteiler und Heizung werden im Obergeschoss vorgesehen.
- Es werden abschaltbare Strom- und Heizungskreisläufe eingebaut.
- Steckdosen und Lichtschalter werden höher gelegt.

11.2 Geplante Schutzmaßnahmen für das Umspannwerk

Zur Sicherheit gegen Hochwasser wird das Gebäude auf einen noch aufzuschüttenden Hügel gestellt. Die Höhe der Aufschüttung kann bis zu 99,30 ü NN betragen. Durch einen Sockel kann eine Fußbodenhöhe der Räume für die Primär- (Leistungsteil über den die Energie verteilt wird) und Sekundärtechnik (Elektronik zum fernsteuern und überwachen) von 99,90 m ü NN erreicht werden. Dieser Höhe ist das 200 jährige Bemessungshochwasser zugrunde gelegt. Es entspricht einem Pegelstand von maximal 99,10 m ü NN an der Mündung des „Berghäuser Altrheins“ in den Rhein. Wegen der Empfindlichkeit der Geräte wurde auch der Freibord von 0,8 m berücksichtigt.

Im Kellerraum befinden sich nur die Anschlüsse der 20 kV-Kabel, die wasserdicht ausgeführt werden.

12. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Das Areal, in welchem das Obdachlosenheim errichtet werden soll, ist im Besitz der Stadt Speyer. Die Gewo fungiert als Bauträger.

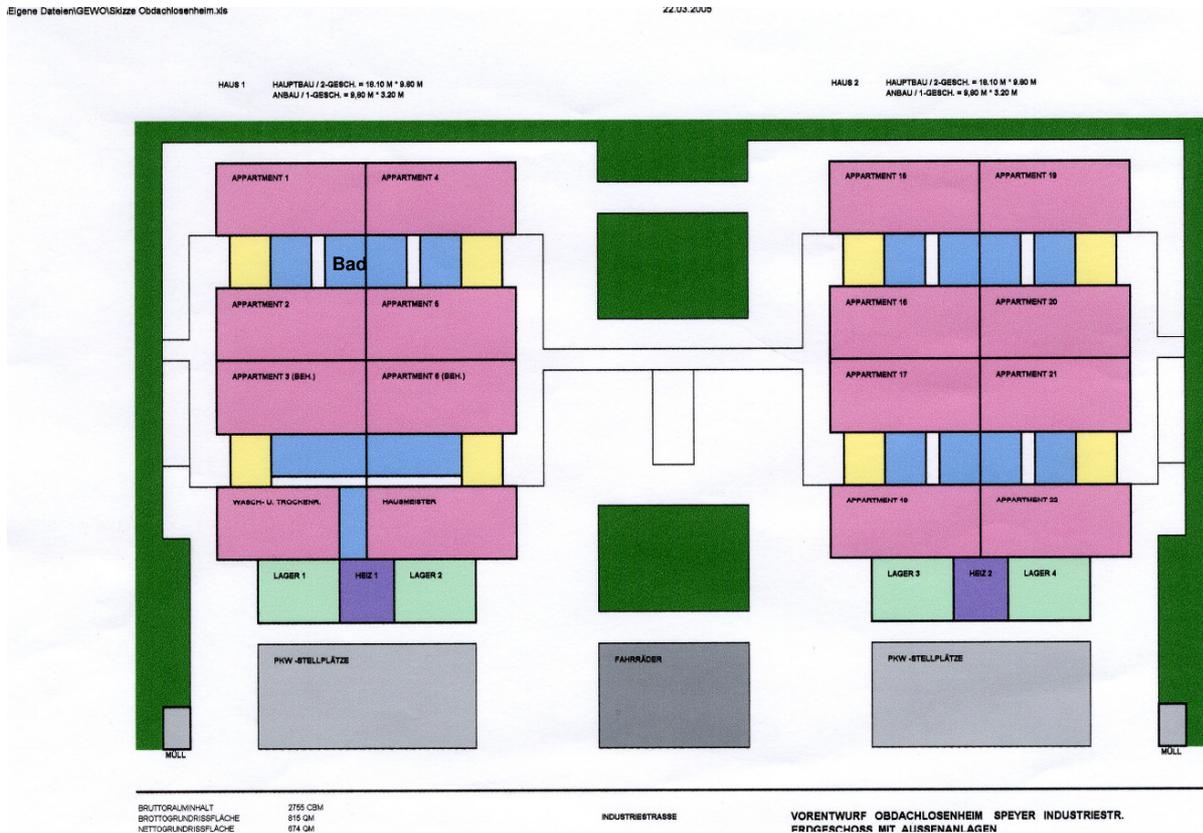
Um eine unter Berücksichtigung von ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung des Gebiets gewährleisten zu können und schlecht nutzbare Restflächen zu vermeiden, soll zwischen der Stadt Speyer und den Stadtwerken ein Grundstückstausch vorgenommen werden. Es ist vorgesehen die Fläche im Maßstab 1 : 1 zu tauschen.

**ANLAGE 1: „UMWELTBERICHT UND ABHANDLUNG DER
NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG“**

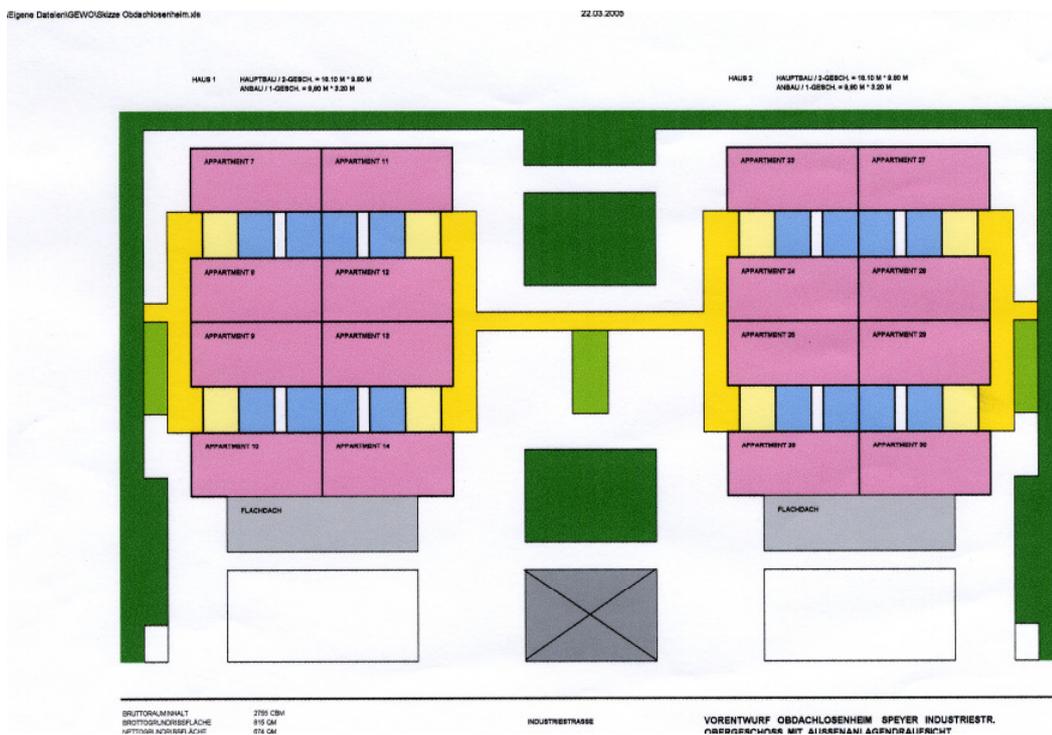
ANLAGE 2: „SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG“

ANLAGE 3: ENTWURFSKIZZEN FÜR DAS APARTMENTHAUS FÜR OBDACHLOSE

EG:



OG:



Dachaufsicht:

