



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 059 C
„Kaserne Normand – Innenbereich -
1. Vereinfachte Änderung“
der Stadt Speyer

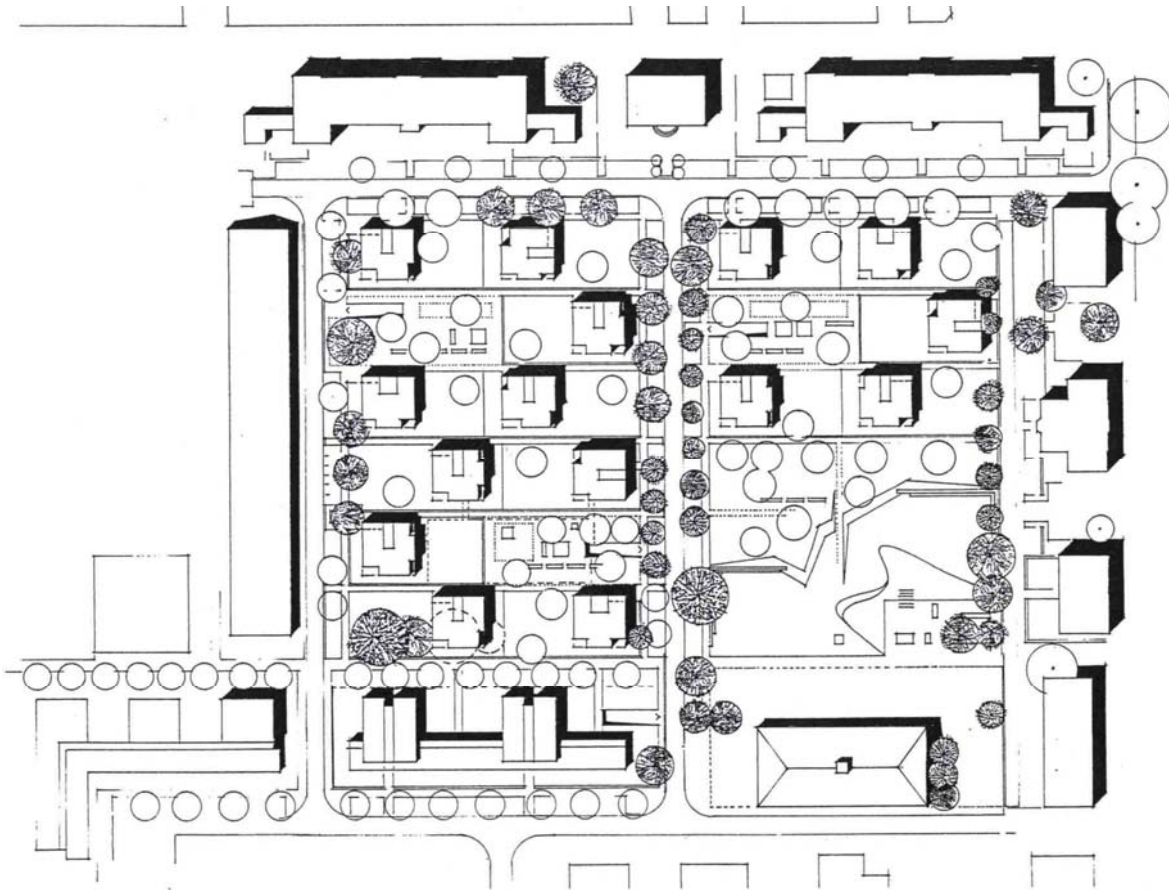
Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

Internetfassung

BEBAUUNGSPLAN Nr. 059 C,

„KASERNE NORMAND - INNENBEREICH“, 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG



STAND: SATZUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSABLAUF.....	3
1.1 RECHTGRUNDLAGEN	3
1.2 VERFAHRENSABLAUF	3
2. AUSGANGSSITUATION	4
2.1 LAGE DES PLANGEBIETES	4
2.2 ABGRENZUNG UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	5
3. EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG	5
3.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	5
3.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
4. BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE, RECHTSVERORDNUNGEN UND BAULICHER BESTAND	7
4.1 BEBAUUNGSPLAN NR. 59 „KASERNE NORMAND“.....	7
4.2 BEBAUUNGSPLAN „KASERNE NORMAND, TEILBEBAUUNGSPLAN ANSCHLUSS B39“.....	8
4.3 SANIERUNGSSATZUNG.....	9
4.4 BELANGE DER DENKMALPFLEGE	9
4.5 BAULICHER BESTAND UND UMFELD.....	9
5. GEGENSTAND DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	11
6. IN BETRACHT KOMMENDE SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN	12
6.1 UNTERSUCHTE STRUKTURALTERNATIVEN	12
6.2 ERGEBNIS DES REALISIERUNGSWETTBEWERBS	13
7. ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	14
7.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR.....	14
7.2 BELANGE DES VERKEHRS.....	17
7.3 FLÄCHENBILANZ	18
8. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	18
8.1 NUTZUNGSSPEZIFISCHE AUSWIRKUNGEN	18
8.2 VERKEHRSSPEZIFISCHE AUSWIRKUNGEN	18
8.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	19
8.4 FAZIT.....	20
9. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN	21
9.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	21
9.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	26
9.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB).....	27
10. IMMISSIONSSCHUTZ.....	27
11. BODENSCHUTZ	28
12. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	29
12.1 WASSERVERSORGUNG.....	29
12.2 ENTWÄSSERUNG / ABWASSERENTSORGUNG	29
12.3 ENERGIEVERSORGUNG.....	30
13. LANDESPFLEGERISCHE BELANGE.....	30
14. UMWELTPRÜFUNG	33
15. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAÖNNAHMEN	33
16. KOSTEN	33

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSABLAUF

1.1 RECHTGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005, (GVBl. S.387).

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. 3 Gesetz v. 18.12.2006 (BGBl. I 3180).

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 Art. 8 G v. 9.12.2006 (BGBl. I 2833).

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).

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

Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz (DSchPflG) i.d.F. vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005 S. 98).

Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) Rheinland-Pfalz vom 02.04.1998 (GVBl. S.97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. 2001, S. 29).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746).

Gemeindeordnung (GemO Rhl.-Pf.) Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), Gesetz vom 2.3.2006, (GVBl. S. 57).

Hauptsatzung der Stadt Speyer vom 17.09.2004.

1.2 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 59 C, „Kaserne Normand – Innenbereich“, 1. vereinfachte Änderung wurde am 06.10.2005 durch den Stadtrat gefasst. Dieser Beschluss wurde am 22.12.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Die Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 076/2006 am 22.12.2006. Der Planentwurf zum Bebauungsplan konnte in der Zeit vom 08.01.2007 bis einschließlich 09.02.2007 in der Verwaltung eingesehen werden.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 04.01.2007 aufgefordert, Anregungen zum Bebauungsplan bis zum 09.02.2007 zu äußern.

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 01.03.2007 als Satzung beschlossen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 59 C „Kaserne Normand – Innenbereich“, 1. vereinfachte Änderung soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ in den entsprechenden Teilbereichen ersetzt werden.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Speyer, ca. 0,7 km Luftlinie von der Innenstadt entfernt, im Zentrum der ehemaligen Kaserne Normand. Die Lage des Areals zeichnet sich vor allem durch eine gute fußläufige Anbindung zur Fußgängerzone sowie zu öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen aus. Der Feuerbachpark und die Grünflächen am Germansberg bieten Naherholungsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft.

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet über einen Kreisverkehrsplatz an die B 39 angeschlossen. Von städtischer Seite aus gesehen ist das Areal über die „Diakonissenstraße“, den „Closweg“, die „Paul-Egell-Straße“ und die „Rulandstraße“ an das örtliche Straßen- und Radwegenetz angebunden.

Das Stadtviertel „Speyer-Süd“ wird von den Buslinien Nr. 563 und 564 der Verkehrsbetriebe Speyer jeweils im Halbstundentakt angefahren.

Das Plangebiet eignet sich angesichts seiner Lage am südlichen Rand der Innenstadt und der guten fußläufigen Anbindung zu den Versorgungseinrichtungen besonders für die Ansiedlung von Wohn- und dienstleistungsorientierten Nutzungen.



ABBILDUNG 1: LAGE IM STÄDTISCHEN ZUSAMMENHANG, OHNE MAßSTAB

2.2 ABGRENZUNG UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet umfasst den Innenbereich der Kaserne Normand es beinhaltet das Grundstück 3119/21, 3119/31 und Teile des Grundstücks 3119/32 und ist wie folgt begrenzt:

- Im Nord / Westen : durch die ausgeschlossene „Franz-Schöberl-Straße“,
- im Süd / Westen: durch die ausgeschlossene „Roland-Berst-Straße“,
- im Süd / Osten: durch die ausgeschlossene „Else-Krieg-Straße“,
- im Nord / Osten: durch eingeschlossene Französische Garnisonsstraße (keine amtl. Lagebezeichnung)

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3 ha.

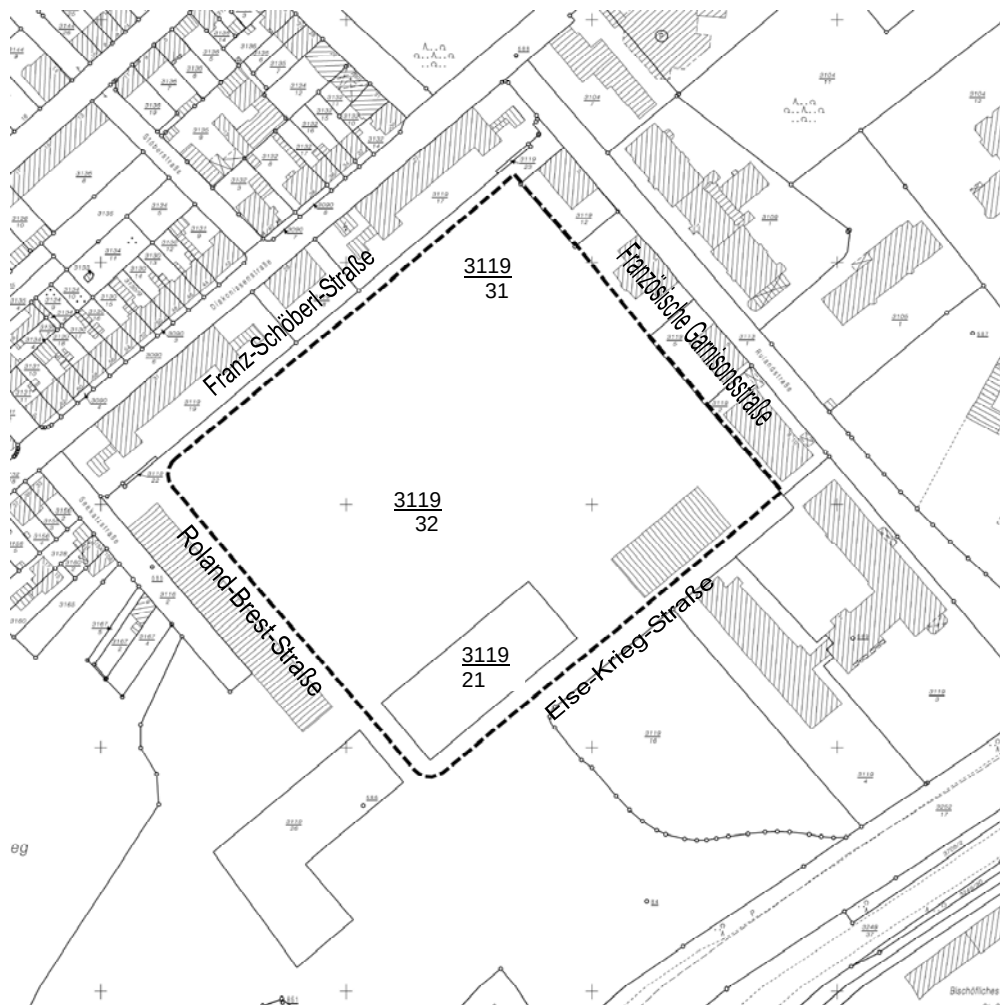


ABBILDUNG 2: GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS, OHNE MAßSTAB

3. EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

3.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (RROP) zu entnehmen. In der Kartendarstellung (Gesamtkarte) ist das Gelände als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) dargestellt. Nördlich, östlich und westlich angrenzend sind ebenfalls Siedlungsflächen Wohnen (Bestand) abgebildet. Im Süden wird das Gebiet von der B 39 tangiert, die als „Überregionale Straßenverkehrsverbindung“ (Kategorie II) klassifiziert ist.

Internetfassung



ABBILDUNG 3: AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN RHEINPFALZ, OHNE MAßSTAB

3.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Speyer aus dem Jahr 1985 stellte für das Plangebiet eine „Sonderbaufläche“ ohne weitere Zweckbestimmung dar. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde seinerzeit die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.59 „Kaserne Normand“ durchgeführt.

Diese XIV. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Struktur- und Genehmigungsdi- rektion Süd mit Verfügung vom 12.06.2001 genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung am 29.06.2001 in Kraft gesetzt.

Im Bereich der beabsichtigten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes stellt der XIV. Ände- rungsplan zum Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche, eine Mischbaufläche und eine Grünflä- che dar.

Für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, eines Mischgebiets und einer Grünflächen angestrebt. Ein Teil des geplanten All- gemeinen Wohngebietes befindet sich im Grenzbereich zwischen Wohnbaufläche und Grünflä- chen. Da der Flächennutzungsplan jedoch nicht als parzellenscharf anzusehen ist, ist die ange- strebte Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Insofern sind die Vor- gaben des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.



ABBILDUNG 4: XIV. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES, OHNE MAßSTAB

4. BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE, RECHTSVERORDNUNGEN UND BAULICHER BESTAND

4.1 BEBAUUNGSPLAN NR. 59 „KASERNE NORMAND“

Für das Gebiet besteht ein Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“. Der Satzungsbeschluss erfolgte 15.02.01, er wurde mit seiner Bekanntmachung am 06.07.01 rechtskräftig.

Die Grundstücke mit den Bestandsgebäuden entlang der Diakonissen- und der Rulandstraße wurden entsprechend der vorgesehenen bzw. bereits vorhandenen Nutzungen als „Mischgebiete“ (§ 6 BauNVO), die Neubebauung im Zentrum des ehemaligen Kasernengeländes als „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 4 BauNVO) sowie die Bauflächen entlang der Paul-Egell-Straße als „Kerngebiete“ (§ 7 BauNVO) festgesetzt.

Der Bebauungsplan orientierte sich mit den Festsetzungen der „Baufenster“ eng an dem ihm zugrundeliegenden städtebaulichen Strukturkonzept (vgl. Kap 6.1) und den dort enthaltenen Gebäudekonfigurationen.

Die Differenzierung der verschiedenen öffentlichen Grünflächen in „Grünanlage“, „Platz“, „Kinderspielplatz“ und „Sportplatz“ entsprach dem angestrebten bzw. dem tatsächlichen Nutzungscharakter der Grünanlagen. Außerdem wurden die Empfehlungen des landespflegerischen Planungsbeitrags innerhalb des Bebauungsplanes weitestgehend umgesetzt. Neben stadtökologischen Festsetzungen zu Bepflanzung bzw. zur Erhaltung von Grünstrukturen wurden auch Flächen und Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich festgelegt. Aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag wurden auch die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. die zu erhaltenden Einzelbäume übernommen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 59 C „Kaserne Normand – Innenbereich“, 1. vereinfachte Änderung“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ im Bereich des Zentrums ersetzt werden (vgl. Abbildung 2).

Speziell für den Änderungsreich beinhaltet der Bebauungsplan folgende Regelungen:

Im Westen befindet sich das Allgemeine Wohngebiet **WA 1** mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Die Baufenster sind auf eine dreigeschossige Reihenhausbauung mit einer Dachneigung von 40° ausgerichtet. Den Baugrundstücken sind Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze, Garagen, Flächen für Abfallbehälter) zugeordnet. Hinsichtlich der Entwässerung sind Versickerungsmulden vorgesehen. Entlang der Haupterschließungsstraßen und entlang des, das Wohngebiets nach Süden begrenzenden, grünen Boulevards sind die bestehenden Bäume zur Erhaltung festgesetzt, die vorhandenen Alleen werden durch die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen ergänzt. Jeweils nördlich der vorgesehenen Reihenhauszellen werden auf 3,0 m Breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der seitlich angrenzenden Grundstücksnachbarn normiert.

Südwestlich ist innerhalb des Allgemeines Wohngebietes **WA 2** eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Das Baufenster ermöglicht ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage. Die Traufhöhe beträgt 10 –13 m. Durch die Festsetzung von Pultdächern mit einer Dachneigung von 15°- bis 20° werden die planungsrechtlichen Voraussetzung geschaffen, Solarkollektoren funktionsgerecht anzubringen. Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung wurde es erforderlich, für einzelne Fassaden die zur B 39 bzw. der Paul-Egell-Straße hin orientiert sind, Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen.

Im Zentrum des Änderungsbereiches, östlich der Hans-Stempel-Straße hat man punktförmige Baukörper innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 3** vorgesehen. Zulässig sind eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie 3 Vollgeschosse. Die Traufhöhe beträgt 9 –10 m.

Östlich schließt an diesen Bereich eine **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Platz und Kinderspielplatz** an. Die dort vorhandenen Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Der Bereich um die ehemaligen Sporthalle wurde als Mischgebiet (**MI**) normiert. Das Baufenster ist so ausgeführt, dass entweder die Halle erhalten bleibt oder aber durch einen Geschosswohnungs-

bau ersetzt werden kann. Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,6 die Geschossflächenzahl 2,4. Zu-
 lässig sind maximal 4 Vollgeschosse und eine Tiefgarage.

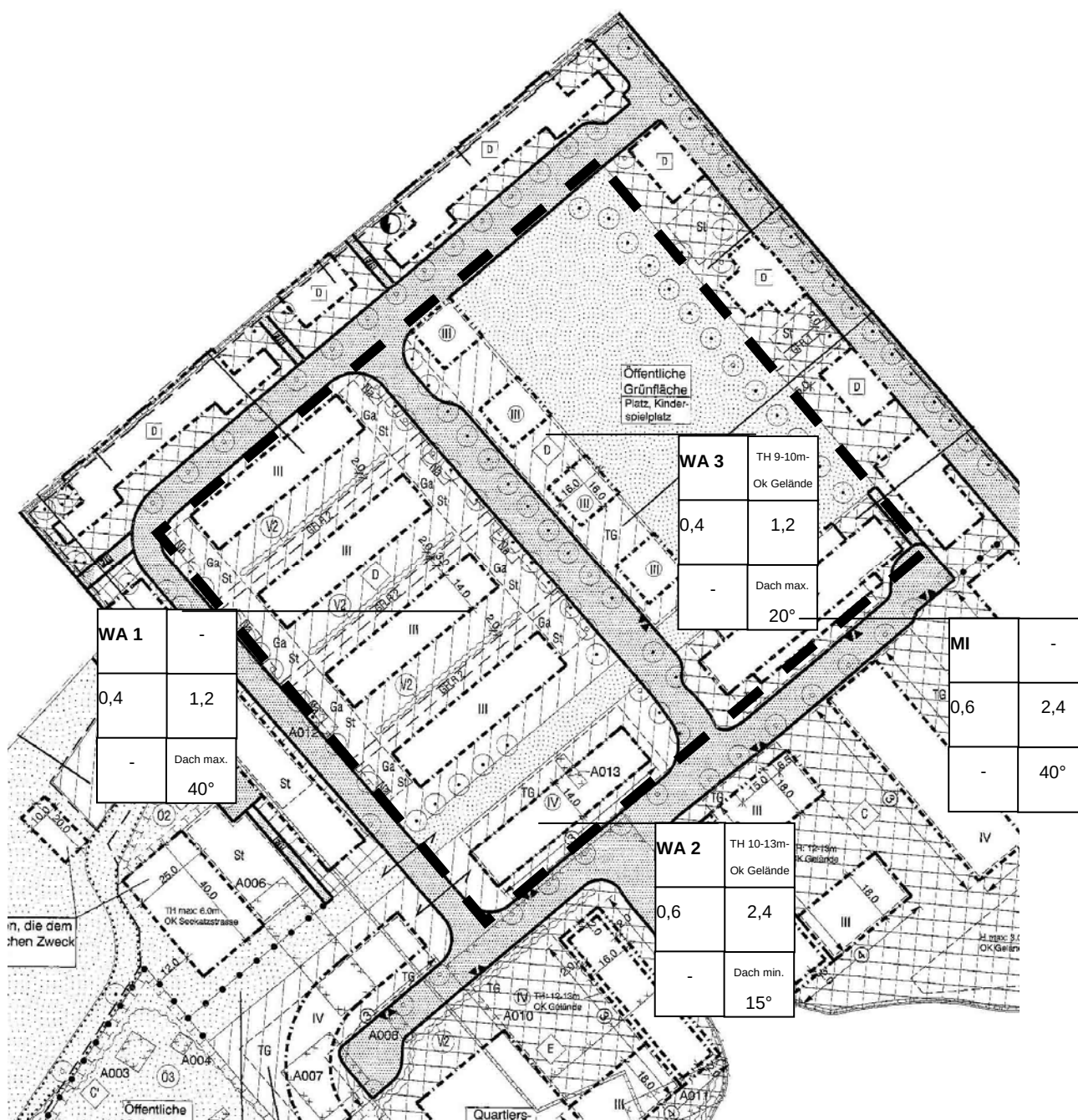


ABBILDUNG 5 : AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 59 „KASERNE NORMAND“, OHNE MAßSTAB

4.2 BEBAUUNGSPLAN „KASERNE NORMAND, TEILBEBAUUNGSPLAN ANSCHLUSS B39“

Der Bebauungsplan beinhaltet ausschließlich die Straßenplanung im Süden des ehemaligen Kasernengeländes. Es erfolgt die Anbindung an die B 39 mittels eines Kreisverkehrs. Dieser Bebauungsplan wurde am 17.02.2000 durch der Stadtrat zur Satzung beschlossen und trat mit seiner Bekanntmachung am 06.03.2000 in Kraft. Die Planung ist bereits seit einigen Jahren realisiert.

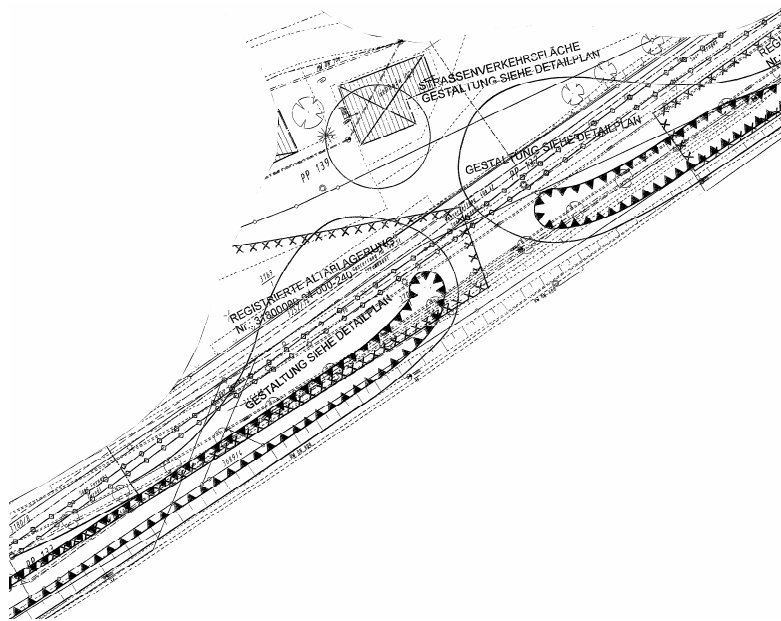


ABBILDUNG 6 : BEBAUUNGSPLAN NR. 59 „KASERNE NORMAND, TEILBEBAUUNGSPLAN ANSCHLUSS B39“, OHNE MAßSTAB

4.3 SANIERUNGSSATZUNG

Das Kasernengelände (ohne Sportplatz) ist gemäß § 142 BauGB als Sanierungsgebiet „ehemalige Kaserne Normand“ förmlich festgelegt worden. Dies wurde im Amtsblatt für öffentliche Bekanntmachung Nr. 26 der Stadt Speyer vom 21. Februar 2000 verkündet.

Innerhalb dieses Sanierungsgebietes gilt es die historische Bausubstanz der denkmalgeschützten Kasernengebäude von 1888 zu bewahren und durch Gebäude mit hoher Architekturqualität im Innenbereich zu ergänzen.

Das Sanierungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

4.4 BELANGE DER DENKMALPFLEGE

In der Denkmaltopographie der Stadt Speyer wird der Kasernenbereich als „typischer gründerzeitlicher Bautenkomplex von besonderer Art und Ausformung“ beschrieben. Die Einzelgebäude entlang der Diakonissen- und der Rulandstraße dokumentieren die bauliche Organisation des Kasernenkomplexes zu seiner Entstehungszeit. Die markanten Einzelgebäude sind als Backsteinbauten errichtet und ihrem jeweiligen Rang entsprechend unterschiedlich reich ausgestattet.

Die ehemaligen Kasernengebäude Rulandstraße 2, 4 und 6 sowie Diakonissenstraße 27, 29 und 31 befinden sich innerhalb der Denkmalzone „Pionierkaserne“ und unterliegen damit dem Ensembleschutz gemäß § 5 Abs. 2 DSchPflG. Die Rechtsverordnung trat am 30.04.1994 in Kraft. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Denkmalzone an.

4.5 BAULICHER BESTAND UND UMFELD

Nach Abzug der französischen Streitkräfte stand die Mehrzahl der Gebäude und Anlagen innerhalb des Kasernengeländes leer. Ein Großteil der Gebäude wurde mittlerweile abgebrochen, da sie für eine sinnvolle Nachnutzung weder unter bautechnischen noch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geeignet waren.

In zwei der denkmalgeschützten Gebäude an der Rulandstraße sind als Nachnutzer das „Haus der Vereine“ und der „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervers“ eingezogen. Die denkmalgeschützten ehemaligen Kasernengebäude Rulandstraße 2 und Diakonissenstraße 27, 29 und 31 werden derzeit von einem Projektträger zu hochwertigen Eigentumswohnungen umgenutzt und erfolgreich vermarktet.

Das Gebäude an der Seekatzestraße wurde der Jugendförderung zur Verfügung gestellt.

Im Süden des Kasernengeländes hat die benachbarte Ev. Diakonissenanstalt zwei Gebäude erworben und betreibt dort eine Anlage zum betreuten Wohnen. Zudem bestehen Erweiterungsmöglichkeiten.

Ergänzt werden diese Einrichtungen durch das Projekt der Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt. Sie errichtet im Süden des Geländes an der Else-Krieg-Straße ein Wohnheim kombiniert mit einer Tagesförderstätte für Behinderte Menschen.

Westlich des Kreisverkehrsplatzes ist eine Mischnutzung vorgesehen.

Außerhalb des Normandgebietes südlich der B 39, schließen sich die Flächen des Bischöflichen Priesterseminars, des Klosters der Karmelitinnen sowie Wohnbaugebiete an.

Im Osten des ehemaligen Kasernenareals grenzt der Bereich der Ev. Diakonie mit vielfältigen Einrichtungen und Gebäuden an.

Im Westen und Norden der ehemaligen Kaserne befinden sich weitere Wohngebiete. Im Bereich der Einmündung Rulandstraße – Diakonissenstraße liegt der ebenfalls unter Ensembleschutz stehende Feuerbachpark.

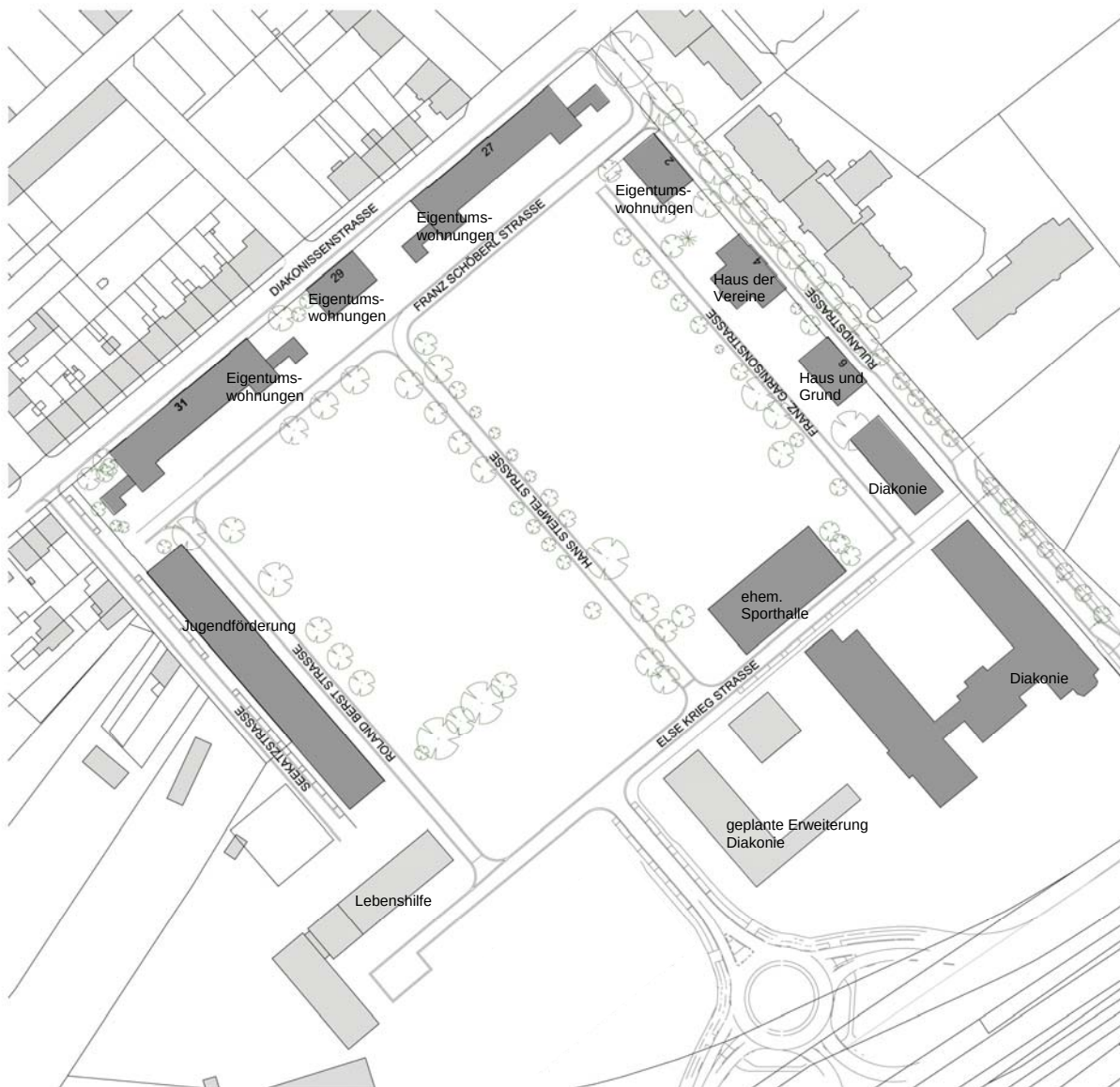


ABBILDUNG 7: NUTZUNGEN IN DEN UNMITTELBAR ANGRENZENDE BEREICHEN, OHNE MAßSTAB

5. GEGENSTAND DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Nachdem 1997 die französischen Streitkräfte Speyer verließen, standen verschiedene Flächen für die innerstädtische Entwicklung zur Verfügung.

Eines der wichtigsten Konversionsprojekte war dabei die Kaserne Normand. Gerade für dieses Areal wurde, aufgrund der zentralen Lage in der Stadt und der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen und dem Diakoniegelände bereits sehr früh die Notwendigkeit gesehen, auf eine qualitativ hochwertige städtebaulichen Entwicklung hinzuwirken. Insgesamt soll hier eine Bauaufgabe verwirklicht werden, die wegen ihrer Größenordnung und nicht zuletzt ihrer Lage innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der ehemaligen Kasernengebäude eine besonders sensible Vorgehensweise bei der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung erfordert.

Auf der Grundlage einer vom Büro AS & P (Frankfurt) entwickelten Strukturplanung wurde im Februar 2001 der entsprechende Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ zur Satzung beschlossen. Der Plan sah die Entstehung von circa 280 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten vor (vgl. Kap. 4.1 und 6.1).

Vor allem weil man innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles auch eine hohe Architekturqualität garantieren wollte, sollte die Entscheidung über die endgültige Konzeption der anstehenden Neubebauung nicht alleine auf der Strukturplanung und dem Bebauungsplan basieren. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2002 für den Innenbereich der Kaserne ein Architektenwettbewerb durchgeführt (vgl. Kap. 6.2).

Prof. Günter Telian und Gerhard Lehmann aus Karlsruhe / Offenburg, die hier als Wettbewerbsieger hervorgingen, verstehen die vorhandene identitätsstiftende Bestandsbebauung als Rahmen für einen Wohn-Park. In diesem sollen aufgelockert, mit großen Freiflächenanteilen viergeschossige Punkthäuser gestellt werden - nach dem Motto „Villa im Park“. Der Entwurf der Wettbewerbsieger sollte als Grundlage für die weitere Umsetzung dienen.

Es gibt derzeit verschiedene Investoren, welche an der Realisierung der Stadtvillen interessiert sind. Keiner der Interessenten war jedoch in der Lage das Wettbewerbskonzept des Prof. Telian umzusetzen. Die Investoren stellten jeweils unterschiedliche Ansprüche an die Planung. Vor allem die Größe der Baufenster (12,5 m x 12,5 m) wurde kritisch gesehen.

Da es aus städtebaulicher Sicht absolut erforderlich ist, eine einheitliche Konzeption insbesondere hinsichtlich Gebäudekubatur und Gestaltung zu verfolgen, wurde es notwendig den Wettbewerbsentwurf von Prof. Telian fortzuschreiben. Ziel war es, einen von den Investorengruppen mitgetragenen städtebaulichen Entwurf vorzulegen, ohne von der Wettbewerbsidee abzukommen. Hierzu wurde Herr Prof. Telian mit der Erstellung eines Rahmenplanes beauftragt.

Der nun überarbeitete Rahmenplan kommt insbesondere durch eine Vergrößerung der Baukörper (14 X 14 m) den Vorstellungen der Investoren entgegen und hält gleichzeitig am Konzept, welches als Siegerentwurf aus dem Wettbewerb hervor ging, fest. Die zukünftige Bebauung des Innenbereiches der Kaserne Normand soll dem Rahmenplan folgen. Ein entsprechender Beschluss erging durch den Bau- und Planungsausschuss am 22.09.2005.

Die Zulässigkeit von Vorhaben für das gesamte Areal wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ geregelt. Er setzt für den Innenbereich ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und eine öffentliche Grünfläche fest (vgl. Kap 4.1). Die aktuelle vorgesehene Planung ist zwar mit den Gebietstypen zu vereinbaren, die festgesetzten überbaubaren Flächen (Reihenhäuser) und auch die Anzahl der Vollgeschosse (teilweise sind nur drei Vollgeschosse festgesetzt) sind jedoch nicht für die Verwirklichung des aktuell erarbeiteten Konzeptes geeignet.

Um zum einen die Umsetzung des aktuellen Entwurfs zu gewährleisten, zum anderen aber auch um zukünftigen Investoren Planungssicherheit zu garantieren, ist es notwendig, auf Grundlage des Rahmenplans eine gesicherte Rechtsgrundlage zu schaffen.

Daher wird es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der zur Zeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich, den

Internetfassung

Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ zu ändern. Ziel der Änderung ist es, den Innenbereich entsprechend der Wettbewerbsidee bzw. des Rahmenplanes zu entwickeln.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung sind durch die Umplanung nicht berührt: Bereits der zu ändernde Bebauungsplan „Kaserne Normand“ folgte dem Konzept „Wohnen im Park im Rahmen historischer Bausubstanz“; diesem Leitgedanken entspricht auch die Idee der Stadtvillen. Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches setzt der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest, dem trägt der Änderungsplan Rechnung. Auch das System der Erschließung bleibt dasselbe. Die Erschließungsanlagen sind zum Großteil bereits vorhanden.

Die Änderung ist in ihren räumlichen Auswirkungen auf den Geltungsbereich begrenzt. Auf die Struktur des Gebietes wirkt sie sich lediglich unter gestalterischen Gesichtspunkten aus. Daher soll auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zurückgegriffen werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 kann damit abgesehen werden. Ebenso werden die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes entbehrlich.

6. IN BETRACHT KOMMENDE SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

6.1 UNTERSUCHTE STRUKTURALTERNATIVEN

Unter Einbindung aller relevanten Akteure wurden bereits im Vorlauf zu dem Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ Nutzungs- und Strukturalternativen für das Plangebiet entwickelt.

Die Ergebnisse der Alternativendiskussion flossen in die Erstellung eines Nutzungs- und Strukturkonzepts ein, welches in der Arbeitsgruppe „Konversion“ am 1. September 1999 vorgestellt und diskutiert wurde. Abschließend wurde das abgestimmte Konzept „Städtebauliche Strukturplanung Kaserne Normand“ dem Bau- und Planungsausschuss der Stadt Speyer am 8. September 1999 präsentiert. Am 04. November 1999 hat der Stadtrat die städtebauliche Strukturplanung als Rahmenplanung für die künftige Entwicklung des Kasernengeländes beschlossen.

Auf Grundlage dieses Entwurfes wurde der Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ erstellt. (vgl. Kap. 4.1)

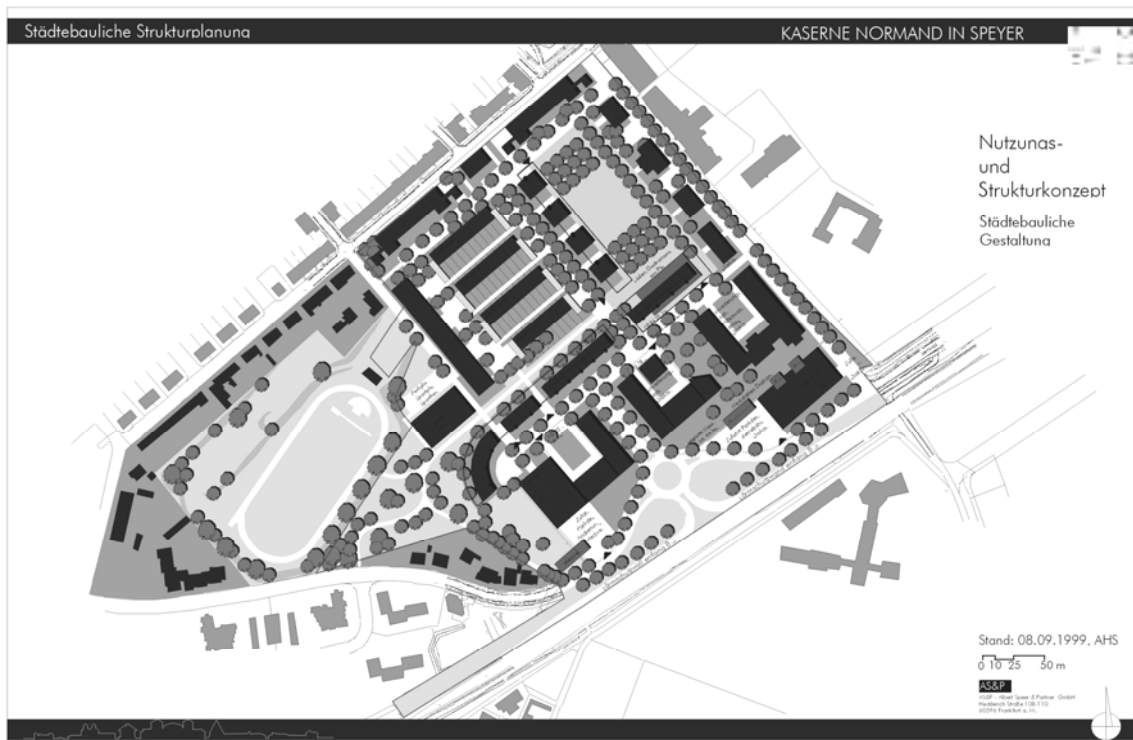


ABBILDUNG 8: STÄDTEBAULICHES STRUKTURKONZEPT, OHNE MAßSTAB

6.2 ERGEBNIS DES REALISIERUNGSWETTBEWERBS

Angesichts des sensiblen Umfeldes an historischer Bausubstanz und des damit einhergehenden verbundenen hohen gestalterischen Anspruchs hinsichtlich der Neuordnung des Quartiers, sollte die Neubebauung nicht allein auf der Strukturplanung und dem Bebauungsplan basieren. Man wählte das Instrument eines Realisierungswettbewerbes um auch eine hohe architektonische Qualität für die neu zu errichtenden Gebäude zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund wurde im Jahre 2001 der Wettbewerb „Wohnen im Quartier Normand“ von der GEWO Speyer als begrenzt offener, einstufiger Realisierungswettbewerb ausgelobt.

Gegenstand des Wettbewerbes war die Überplanung der neuen Mitte im Kasernengelände mit Wohn- bzw. wohnverträglichen Nutzungen unter Beachtung der denkmalgeschützten Bausubstanz und des ehemaligen Exerzierplatzes. Der Platz sollte als neue städtische Fläche erhalten und in das neue Konzept integriert werden. Die Erschließungsplanung war zwingend zu übernehmen. Das Grundkonzept des Bebauungsplanes wurde zwar als Leitfaden vorgeben, es war den Teilnehmer allerdings freigestellt die Festsetzungen innerhalb Ihrer Entwürfe zu überprüfen und fortzuschreiben.

Die Entwürfe der fünf Preisträger zeichneten sich jeweils durch die gelungene Interpretation der städtebaulichen Grundidee aus. Alle Konzepte beinhalteten eigenständige und quartiersangemessene Baukörper, deren Verwirklichung einen Zugewinn an gestalterischer Qualität garantieren würde. Dabei lösen sich einige der Preisträger bewusst von den durch den Bebauungsplan vorgegebenen Strukturen:

IV. PLATZ: ACKERMANN DÜCK, FRITZ UND SCHNEIDER, SPEYER

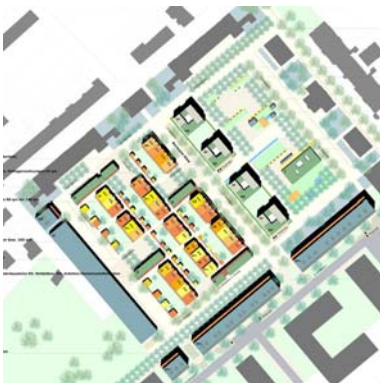


Der Bebauungsplan wird durch die Drehung nach Südwesten und Auflösung der Zeilen im westlichen Bereich sowie durch die Verdichtung der Punkthäuser im Osten modifiziert.

Der ehemalige Exerzierplatz erfährt eine differenzierte Gestaltung und Begrünung. Es wird eine Diagonale Wegeverbindung in Nord-Südrichtung angedacht.

Für den Bereich der alten Sporthalle ist eine Neubebauung vorgesehen.

III. PLATZ HOOK-RÖSSEL-LOCHBAUM, SPEYER



Intention der Planer war es ein urbanes Quartier mit besten Wohnraumqualitäten und eigener Identität zu gestalten. Ziel war es ein kommunikatives Miteinander unter Einbeziehung des Bestandes zu fördern.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes wurden vor allem im Bereich der Hausgruppen aufgegeben. Neben einer Wohnnutzung sind hier auch Büros eingeplant.

Der Exerzierplatz fungiert als öffentliche Freifläche. In den südlichen Bereich wird eine Kindertagesstätte integriert.

Die ehemals Sporthalle entfällt, die Fläche wird analog zur angrenzenden Bebauung mit einem Geschosswohnungsbau geplant.

I. PLATZ: PROF. GÜNTER TELIAN UND GERHARD LEHMANN AUS KARLSRUHE / OFFENBURG

Die von den Wettbewerbssiegern vorgeschlagenen Gebäudetypologie resultiert aus der orthogonalen Struktur der Kaserne und transportiert das Ortstypische. Das stringente städtebauliche Konzept gewährleistet gleichmäßige Standortqualitäten.

Unter Loslösung vom Bebauungsplan wird der Innenbereich der Kaserne als parkähnlicher richtungsloser Großraum definiert und punktförmig mit Geschosswohnungsbauten in Form von Stadtvillen besetzt. Dabei sollten insgesamt 3 Gruppen aus jeweils 5 Gebäuden entstehen. Die Grundfläche der Baufenster beträgt in dem Entwurf 12,5 x 12,5 m. Den südlichen Abschluss zur „Punktbauung“ bilden eine Gebäudezeile und die ehemalige Sporthalle. Nördlich von diesen verläuft ein Fußweg innerhalb einer Grünzone, der den großzügigen Quartiers-Platz mit den angrenzenden Grünflächen (Sportplatz) verbindet. Abweichend vom Bebauungsplan wird ein offenes vernetztes Freiraumsystem im gesamten Kaserneninnenbereich vorgeschlagen.

Die Sporthalle wird als Bürgerzentrum genutzt. Der Schwerpunkt des ehemaligen Exerzierplatzes –gestaltet als grüner Quartiersplatz-, wird zum Bürgerzentrum verlagert.

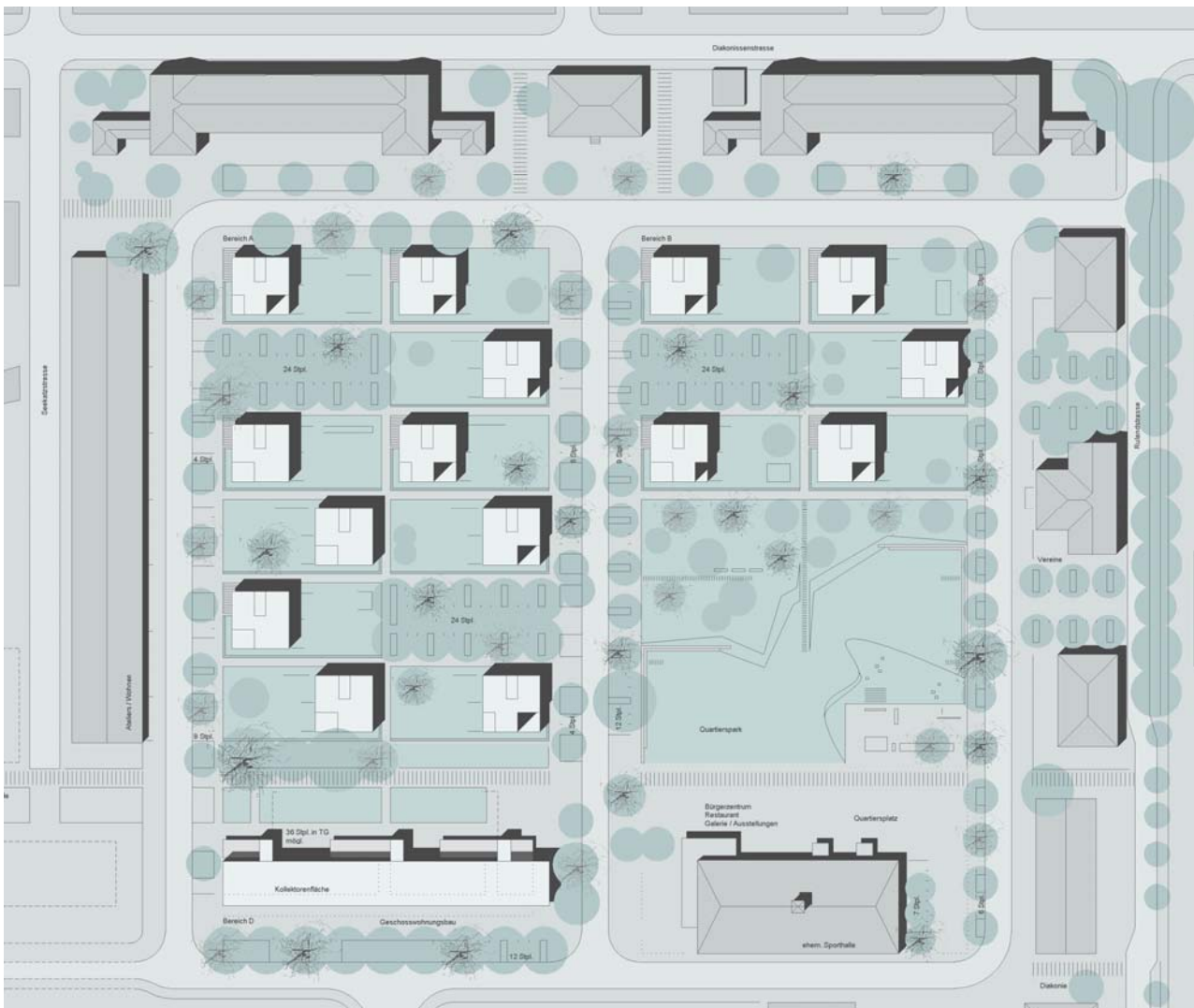


ABBILDUNG 9: ENTWURF DER ARCHITEKTEN PROF. GÜNTER TELIAN UND GERHARD LEHMANN (KARLSRUHE / OFFENBURG), OHNE MAßSTAB

7. ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

7.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Grundlage für die Neuordnung des zentralen Bereiches der Kaserne Normand war zunächst der aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangene Entwurf von Telian und Lehmann.

Internetfassung

Da jedoch bisher von allen potentiellen Investoren die Größe der Baufenster kritisch gesehen wurde, hat man Prof. Telian mit der Fortschreibung des Konzeptes beauftragt. Geplant sind auch weiterhin 3 Hausgruppen aus jeweils 5 Stadtvillen. Im Unterschied zum Wettbewerbskonzept konnte der Forderung der Investoren nach größeren Baukörpern entsprochen werden. Die Gebäudeabmessungen wurden von ursprünglich 12,5 x 12,5 m auf eine Grundfläche von 14 x 14 m vergrößert.

Auf der Fläche gegenüber dem Kreisel soll eine Gebäudezeile entstehen, die sich zum einen auf die umgebende Randbebauung bezieht, die zum anderen aber auch durch auskragende Bauteile die Maßstäblichkeit der Punkthäuser aufnimmt. Die ehemalige Sporthalle soll weiterhin bestehen bleiben, für diesen Bereich werden die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes übernommen.

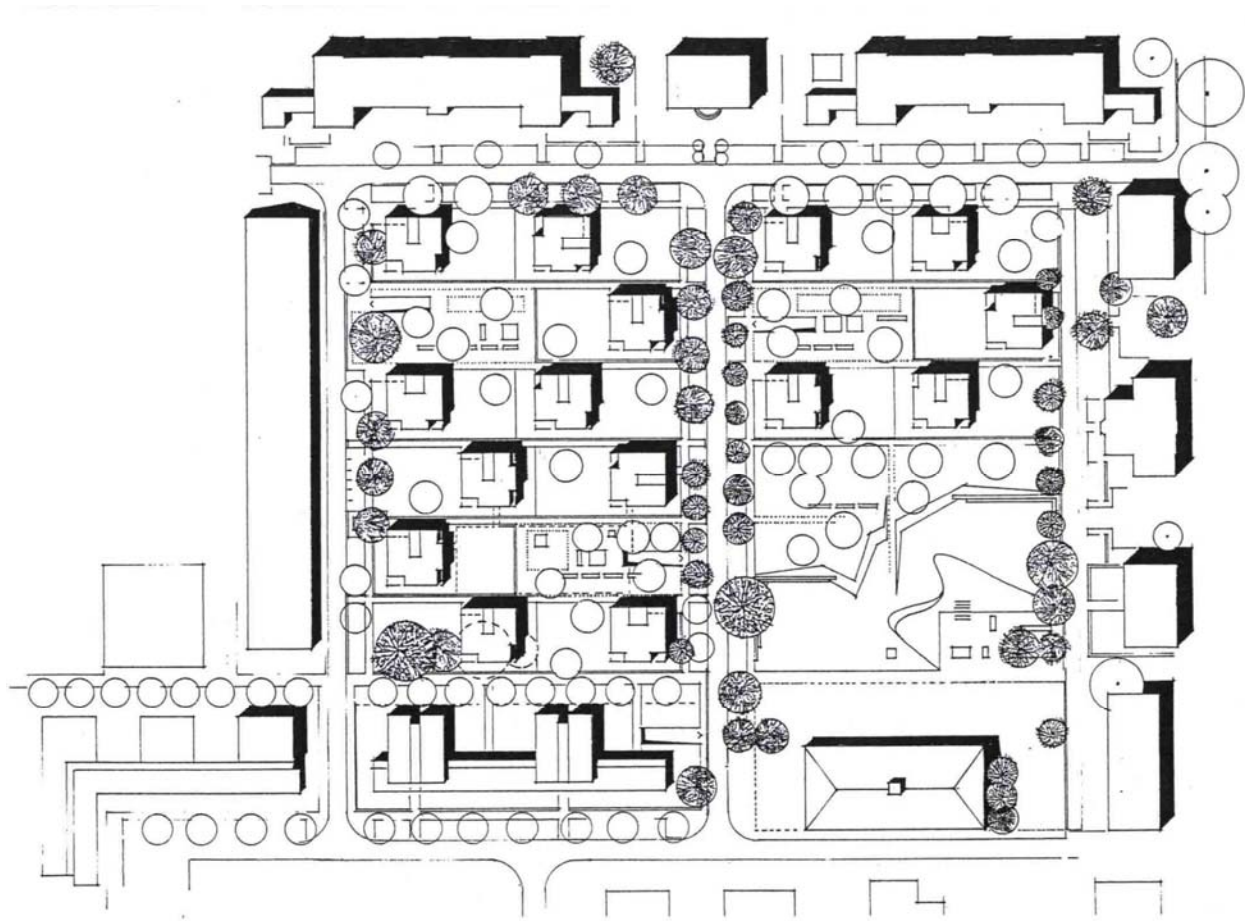


ABBILDUNG 10: RAHMENPLAN, PROF. TELIAN, FÜR DIE ENTWICKLUNG DES INNENBEREICHES KASERNE NORMAND, OHNE MAßSTAB

Mit der Ausdehnung der Baufenster geht notwendigerweise auch eine Verschiebung einzelner Baukörper einher. Dies bedingt das Entfallen der ursprünglich zwischen den Punkthäusern in Nord-Süd Richtung verlaufenden Fußwege, zugunsten größerer Freiflächen. Trotzdem kann jedes der zukünftigen Gebäude von mindestens zwei Seiten erschlossen werden.

Außerdem wird im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf die zentrale Grünfläche etwas verkleinert; auch der grüne Boulevard zwischen der Punkthausbebauung und der Zeile gegenüber dem Kreisel entfällt und die südlichen Punkthäuser rücken näher an die entsprechende Zeile heran. Der Verlust der öffentlichen Grünflächen wird durch die nunmehr vorgesehenen Grünflächen zwischen den Punkthäusern, bedingt durch den Wegfall der oberirdischen Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausgeglichen. Die Stellplätze sollen überwiegend unterirdisch organisiert werden, womit auch die Lärmemissionen verringert werden. Den ehemals zum Parken vorgesehenen Flächen soll nun der Charakter von privaten multifunktional nutzbaren Grünflächen zukommen.

Die Höhe der Gebäude wird, wie im Vorgängerplan auch, mit vier Vollgeschossen angenommen. Innerhalb der Studien des Herrn Prof. Telian wurde deutlich, dass ein fünftes Vollgeschoss der

Idee der identitätsstiftenden Rahmenbebauung durch die historische Baussubstanz entgegen stehen würde. Es kann allenfalls ausnahmsweise ein Staffelgeschoss errichtet werden, welches kein Vollgeschoss nach LBauO sein darf. Zudem darf das Geschoss nur maximal an einer Gebäudeseite auf der kompletten Wandlänge ohne Rücksprung ausgebildet werden. Die anderen Wandseiten des 5. Geschosses müssen zu einem Anteil von mindestens 50 % der jeweiligen Wandlänge zurückspringen. Wichtig ist dabei, dass der Blick auf die denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten bleibt und das Staffelgeschoss in der Kubatur deutlich untergeordnet wirkt. Die Traufhöhe der ehemaligen Mannschaftsgebäude beträgt ca. 16,00 m. Damit es nicht zu einer Überschreitung derselben kommt, darf auch das neue Gebäude inklusive Staffelgeschoss eine Höhe von 15,00 m nicht überschreiten.



ABBILDUNG 11: STUDIEN ZUR ENTWICKLUNG DER GEBÄUDEHÖHE, PROF. TELIAN, OHNE MAßSTAB

Die Studien zeigen weiterhin, dass innerhalb der einzelnen Geschosse flexible Grundrissgestaltungen denkbar sind. Möglich sind beispielsweise eine Wohnungen mit bis zu 6 Zimmer auf einem Geschoss, 2 Wohnungen mit bis zu 4 Zimmern auf einem Geschoss aber auch Maisonettewohnungen über 2 Geschosse. Dies wird den Forderungen der Investoren gerecht.



ABBILDUNG 12: STUDIEN ZU DEN GRUNDRISSEN DER STADTVILLEN, OHNE MAßSTAB

Durch die nunmehr größeren Gebäudekubaturen bleiben die Proportionen zwischen historischem Bestand und Neubau gewahrt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Gebäudeabmessungen von 14 m auf 14 m um Obergrenzen handelt. Wesentlich für die Umsetzung ist, dass Anbauten jeglicher Art unterbleiben müssen.

Der überarbeitete Rahmenplan kommt durch eine Vergrößerung der Baukörper den Vorstellungen der Investoren entgegen und hält gleichzeitig am Konzept, welches als Siegerentwurf aus dem Wettbewerb hervor ging, fest. Das Motto „Villa im Park“ ist weiterhin deutlich ablesbar. Die genannten Detailänderungen führen z.B. auch zu Verbesserung des Entwurfs (Wegfall des oberirdischen Parkens, Erhöhung des privaten Grünanteils). Aus diesen Gründen soll der von Prof. Telian erarbeitete Rahmenplan als Grundlage für die weitere bauleitplanerische Entwicklung dienen.

7.2 BELANGE DES VERKEHRS

ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

Der mit dem Teilbebauungsplan „Anschluß B 39“ planungsrechtlich vorbereitete Halbanschluss an die B 39 bindet das Kasernengelände direkt an die B 39 an. Richtung Osten verläuft die B 39 über die Rheinbrücke auf die A 6 und A 5 Richtung Karlsruhe und Heidelberg/Mannheim. In Richtung Westen gelangt man zur B 9, die in Richtung Norden zum Autobahnkreuz Speyer und auf die A 61 führt. In Richtung Süden gelangt man auf der B 9 nach Landau und Germersheim.

INNERE ERSCHLIEßUNG

Im Stadtgebiet ist das Plangebiet über die Diakonissenstraße, den Closweg, die Paul-Egell-Straße und die Rulandstraße zu erreichen. Die Rulandstraße verläuft als Erschließungsstraße zwischen Diakonissenstraße und Paul-Egell-Straße. Das Erschließungssystem aus dem vorangegangenen Bebauungsplan wird beibehalten: Innerhalb des Plangebietes erschließen die von Nord nach Süd verlaufende Roland-Berst-Straße und Hans-Stempel-Straße sowie die von Ost nach West verlaufende Hans-Schöbel-Straße, Else-Krieg-Straße und die Französische Garnisonsstraße (keine amtliche Lagebezeichnung) die neu zu errichtenden Gebäude.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinien Nr. 563 und 564 der Verkehrsbetriebe Speyer. Die Haltestellen „Landauerstraße“, „Salierstraße“ und „Diakonissen Krankenhaus“ liegen in einer Entfernung von etwas über 350 m zum Plangebiet. Die Innenstadt und die Umsteigemöglichkeit am Postplatz sind von dort aus in ca. 5 Minuten erreichbar.

RUHENDER VERKEHR

Die privaten Stellplätze sollen sich mehrheitlich in Tiefgaragen befinden. Von Stellplätzen auf den Baugrundstücken wird zu Gunsten eines erhöhten Grünflächenanteils Abstand genommen. Auf Grund des hohen Parkdrucks innerhalb des Gebietes ist unter der öffentlichen Grünfläche eine Tiefgarage vorgesehen, in welcher weitere private Stellplätze untergebracht werden sollen.

Bei der Nutzung Wohnen (Stadthäuser, Stadtvillen, Geschößwohnungsbau) werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, bei Dienstleistungen/Büro 1 Stellplatz für 30 qm Nutzfläche angesetzt. Grundlage für die Stellplatzberechnung sind die Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen „Zahl, Größe, und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ (04.09.1995).

Öffentliche Parkplätze flankieren die innerhalb des Plangebietes in Nord-Südrichtung verlaufenden Alleen.

FUß- UND RADVERKEHR

Durch die Öffnung des Kasernengeländes wird den Fußgängern und Radfahrern der ungehinderte Zu- und Durchgang ermöglicht. Neben den Fuß- und Radwegen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen sind auch Verbindungswege in der öffentlichen Grünfläche vorgesehen, die das Wegenetz im Plangebiet ergänzen. Die geplanten Stadtvillen werden durch Ost- West verlaufende private Fußwege erschlossen.

7.3 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes wurde für das gesamte Plangebiet nachfolgende Flächenbilanz erstellt:

Wohnbauand		
Baugrundstücke im Wohngebiet incl. priv. Wohnwege	14124	m ²
Baugrundstücke im Mischgebiet	2961	m ²
Nettowohnbauand	17085	m²
Erschließungsflächen		
Befahrbare Flächen und Wohnwege	1809	m ²
Fuß- und Radwege	3577	m ²
Öffentliche Parkplätze	2137	m ²
Erschließung gesamt	7523	m²
Öffentliche Grünflächen		
Grünfläche öffentlich	4446	m ²
Grünfläche privat	2328	m ²
Grünflächen gesamt	6774	m²
Gesamtfläche	31382	m²

8. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 NUTZUNGSSPEZIFISCHE AUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet ist eine Konversionsfläche im Zentrum der Stadt, die es im Rahmen der Innenentwicklung zu nutzen gilt. Ziel der Planung ist es auch, die ehemalige Kasernenflächen wieder in das „Stadtganze“ zu integrieren. Nicht zuletzt im Hinblick auf die Nutzungen der benachbarten Stadtviertel werden durch die Ansiedlung von Wohn- und Dienstleistungsorientierten Nutzungen keine Konflikte hervorgerufen. Vielmehr bietet sich für die Stadt Speyer auf diesem Gelände die Chance, weitere Flächen für die innerstädtische Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Infolgedessen kann auch der Forderung des § 1 Baugesetzbuch nach sparsamen Bodenverbrauch entsprochen werden.

Die Neubepanung der Flächen des Kaserneninnenbereichs für eine Punkthausbebauung führt dazu, dass nunmehr für eine geplante Bebauung oder bestimmte Freiflächennutzung teilweise andere Flächen in Anspruch genommen werden sollen als in der Ausgangsplanung. Der Umfang der Siedlungsflächen insgesamt wird dabei nicht erhöht.

8.2 VERKEHRSSPEZIFISCHE AUSWIRKUNGEN

Zwar entsteht durch die Neubepanung Ziel- und Quellverkehr. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die für das geplante neue Quartier anzusetzenden zusätzlichen PKW-Bewegungen von dem

vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden können, zumal bereits durch den Kreisverkehr eine Anbindung an die B 39 geschaffen wurde.

Das Plangebiet ist für den öffentlichen Nahverkehr erschlossen, die Einrichtung zusätzlicher Haltestellen oder ein Änderungen von Linienverläufen werden nicht nötig.

Durch die Öffnung des Kasernengeländes wird den Fußgängern und Radfahrern der ungehinderte Zu- und Durchgang ermöglicht. Das Plangebiet ist nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen wieder uneingeschränkt öffentlich zugänglich, zahlreiche Fußwege ermöglichen neue Wegebeziehungen.

8.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

8.3.1 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG AUF DAS SCHUTZGUT BODEN

Die Überbauung und die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen führen zu einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Unterbaute Flächen (Tiefgaragen mit einer mind. 50 cm starken Erdüberdeckung) können die Bodenfunktionen Lebensraum / Standort für Tiere / Pflanzen, Wasserspeicher-, Puffer- und Filterfunktion jedoch in eingeschränktem Umfang aufrechterhalten.

Wasserteildurchlässig befestigte Flächen (z.B. Gehwege, Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag) können ebenfalls die Wasserspeicher-, Puffer- und Filterfunktionen des Bodens in eingeschränktem Umfang aufrechterhalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Neuversiegelung, -überbauung und -unterbauung von Grünflächen.

In vormals als versiegelt oder überbaut geplanten Flächen führt die Umwidmung zu Grünflächen oder unterbauten Flächen dagegen zu einer Wiederherstellung bzw. zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen.

8.3.2 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG AUF DAS SCHUTZGUT WASSER

Das Niederschlagswasser der überbauten, versiegelten und befestigten Flächen soll auf den Grundstücken versickert bzw. zu der bestehenden Versickerungsanlage südlich der Sportanlage geleitet werden. Diese dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung Maßnahmen wird durch die Verwendung wasserteildurchlässiger Beläge für Gehwege, Stellplätze und Nebenanlagen unterstützt.

Durch die Beibehaltung der dezentralen Niederschlagswasserentsorgung werden erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushalts vermieden.

8.3.3 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG AUF DAS SCHUTZGUT KLIMA

Der Änderungsentwurf sieht statt der riegelartigen Baufenster für Reihenhäuser eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit einzelnen Stadtvillen vor. Damit wird der Innenbereich gegenüber der ehem. Kasernenbebauung wie auch gegenüber dem planungsrechtlichen Staus Quo durchlässiger, somit ist von einer Verbesserung der Durchlüftungssituation auszugehen.

Bäume leisten durch Beschattung, Verdunstung, Staubfilterung und Sauerstoffproduktion einen wichtigen klimaökologischen Beitrag, der durch die örtliche Regenwasserbewirtschaftung unterstützt wird.

Durch die weitgehende Erhaltung des älteren Baumbestands und die Übernahme der bestehenden Pflanzpflichten (im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 059 zur Neupflanzung festgesetzte, aber noch nicht umgesetzte Baumpflanzungen im Straßenbereich) werden die lokalen lufthygienischen Verhältnisse nicht erheblich beeinträchtigt.

Insgesamt sind für das Schutzgut Klima / Luft keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.3.4 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG AUF DAS SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Änderungsplanung können mehrere Bäume sehr hoher Schutzwürdigkeit (z.B. entlang der Franz-Schöberl- und Hans-Stempel-Straße) zusätzlich erhalten werden. Andererseits treten durch die geänderte städtebauliche Konzeption neue Gehölzverluste auf (z.B. im Südwesten durch Ausweisung eines Baufensters).

Gegenüber der im rechtsgültigen Bebauungsplan für den Änderungsbereich dargestellten Bestandsituation wurden 5 Bäume sehr hoher Schutzwürdigkeit westlich der Hans-Stempel-Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit bereits gefällt. Eine Übersicht über die lt. rechtsgültigem Bebauungsplan als Verlust bilanzierten Bäume und die lt. Änderungsplanung (bzw. durch zwischenzeitlich erfolgte Fällung) als Verlust zu buchenden Bäume zeigt die Tabelle im Landschaftsplan.

Die planerisch festgesetzten, aber noch nicht umgesetzten Neupflanzungen von großkronigen Bäumen im Straßenraum sowie im öffentlichen Grün werden in der Änderungsplanung übernommen. Angesichts der geplanten Auflockerung der Bebauungsstrukturen und dem umfangreichen, teils älteren Baumbestand, ist davon auszugehen, dass die Lebensräume der siedlungstypischen Tierarten nicht negativ beeinflusst werden und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Fauna zu erwarten sind.

8.3.5 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG AUF DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD / ERHOLUNG:

Der Änderungsbereich zeichnet sich durch einen umfangreichen, den Stadtraum prägenden Baumbestand aus. Dieser parkartige Charakter soll in den geplanten Bauflächen der Stadtvillen und im öffentlichen Grün fortgeführt werden. Gegenüber der verdichteten Reihenhausbebauung fügt sich die geplante Bebauungsstruktur mit den locker verteilten Stadtvillen und größeren Freiflächen wesentlich besser in das gründerzeitliche Umfeld ein. Die beidseits der Reihenhauszeilen ausgewiesenen Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen entfallen, die Parkierung ist nun in Tiefgaragen geplant, die Nebenanlagen werden zusammengefasst und deren Zugängen zugeordnet. Die zeilenförmige Bebauung gegenüber dem Kreisverkehr wird beibehalten, sie übernimmt zugleich eine Lärmschutzfunktion für den Innenbereich. Ebenso beibehalten wird die Ausweisung eines Mischgebiets im Südosten (Sporthalle).

Die zentrale öffentliche Grünfläche (ehem. Exerzierplatz) wird gegenüber dem Status Quo verkleinert, jedoch breiter an die Hans-Stempel-Straße angebunden. Hier ist auch ein größerer Spielbereich geplant. Die gute Erschließung des Quartiers mit innergebietslichen Fußwegeverbindungen und deren Anbindung an die benachbarten Sportflächen, Park- und Freianlagen wird beibehalten.

Für das Schutzgut Landschafts- / Stadtbild und Erholung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderungsplanung zu erwarten. Insgesamt bedeutet die Revitalisierung dieser Fläche einen Zugewinn an gestalterischer Qualität für die Südstadt Speyers. Nicht nur für die zukünftigen Bewohner, sondern auch für die umliegenden Quartiere wird die Wohnqualität durch die Umnutzung der vormals militärischen Liegenschaft steigen.

8.4 FAZIT

Alles in Allem wird eine Aufwertung der ehemaligen militärischen Fläche stattfinden. Zum einen wird sie für die Bürger der Stadt wieder nutzbar und erlebbar. Zum anderen werden hier zahlreiche Menschen ein neues zu Hause finden. Es wird ein Viertel mit hoher Lebensqualität entstehen. Auch hinsichtlich der Umweltbelange kann im Ergebnis festgehalten werden, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

9. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

9.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der zentrale Bereich des ehemaligen Kasernengebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Gebietstypus wurde gewählt, da er einen gewissen Grad an Nutzungsmischung, der in dem Gebiet auch planerisch angestrebt wird, zulässt, aber dennoch ein möglichst ungestörtes Wohnen gewährleistet.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen, wegen ihrer Flächengröße und des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens, nicht in dieses überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehene Gebiet. Zudem gehen von diesen Anlagen in der Regel Immissionen (Gerüche, Lärm) aus, welche zu einer Störung des Wohnfriedens führen. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da sie aufgrund des ständig wechselnden Personenkreises den Wohnfrieden stören.

Der Bereich um die ehemalige Sporthalle wird als Mischgebiet normiert. Die Halle kann, wenn möglich, erhalten werden. Für eine Wohnnutzung ist sie jedoch nur bedingt geeignet. Um im weiteren Verlauf der Planung verschiedene Möglichkeiten der Nachnutzung realisieren zu können, hat man sich für den Typus des Mischgebietes entschieden.

Auch im Mischgebiet werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihrer Flächengröße und des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens für nicht zulässig erklärt. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, weil sie eine wesentliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung, vor allem zur Abend- und zur Nachtzeit, infolge des hohen Kundenverkehrs bedeuten würden. Solche Betriebe würden in wirtschaftliche Konkurrenz zur Wohn-, Wohnfolgenutzungen und dienstleistungsbezogenen Nutzungen treten und diese verdrängen bzw. deren Neuansiedlung verhindern. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art würde daher der gewünschten besonderen Eigenart des Gebietes widersprechen und ist nicht vertretbar.

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

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

Das Nutzungsmaß der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl orientiert sich in den Bereichen A eng an dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf. Die vorgesehene GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,8 stellen dabei sehr geringe städtebauliche Ausnutzungsziffern dar (gemäß BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 zulässig).

Für die Bereiche B und C wurden GRZ und GFZ aus dem Vorgängerplan (Bebauungsplan „Kaserne - Normand“) übernommen. Die planerisch gewollte Gebäudeverdichtung an dieser Stelle rechtfertigt die hohe GRZ bzw. GFZ. Dies ist vor allem unter Berücksichtigung des ansonsten locker bebauten Innenbereiches als verträglich und sinnvoll zu betrachten.

Um einen Anreiz dafür zu schaffen, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unter zu bringen und zusätzlich sicher zu stellen, dass diese in ausreichendem Maß überdeckt und begrünt werden, werden Stellplatzanlagen mit einer ausreichenden Überdeckung nicht auf die GRZ angerechnet.

Im Hinblick auf die historische Bebauung wird die Geschossigkeit für den gesamten Geltungsbereich auf maximal 4 Vollgeschosse begrenzt.

Im Bereich A wird zudem die allgemein zulässige Höhe von (absolut) 113,5 m üNN (= rund 12,00 m) festgesetzt. Es kann jedoch ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB ein Staffelgeschoss errichtet und diese Höhe überschritten werden. Um auch diesbezüglich eine gebietseinheitliche und unter-

geordnete Gestaltung zu gewährleisten, werden für das fünfte Geschoss sehr differenzierte Regelungen getroffen und klar definierte Ausnahmetatbestände formuliert. Diese sind gemäß Textfestsetzung:

1. Das V. Geschoss darf kein Vollgeschoss sein .
2. Eine Höhe von 116,5 m üNN (= rund 15 m) darf nicht überschritten werden.
3. Im 5. Geschoss darf nur maximal eine Gebäudeseite an einer kompletten Wandlänge ohne Rücksprung zum unterliegenden Geschoss ausgebildet werden;
4. alle anderen Seiten müssen zu einem Anteil von mindestens 50 % der jeweiligen Gebäudelänge zurücktreten (Ausnahme hiervon nur möglich, wenn die Kubatur dies zulässt).
5. Dieser Rücksprung muss mindestens 1,50 m betragen.

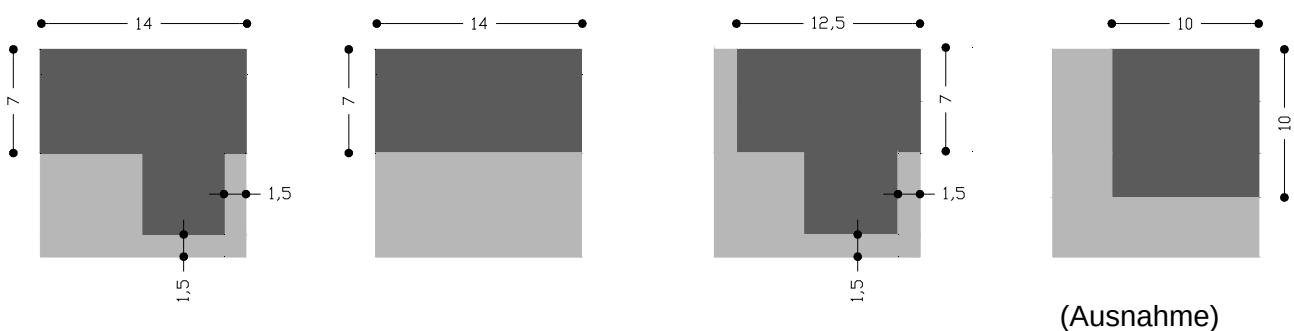


ABBILDUNG 13: VARIANTEN FÜR DIE GESTALTUNG DES STAFFELGESCHOSSES, OHNE MAßSTAB

Auf diese Weise können dem historischen Umfeld angemessene Proportionen und homogene Kubaturen verwirklicht werden. Damit wird auch deutlich, wie sensibel die Stadt Speyer mit der Errichtung eines 5. Geschosses umgeht. Allein durch die nur ausnahmsweise und nicht allgemeine Zulässigkeit eines solchen besteht ein ausdrücklicher Prüfungsvorbehalt, dem ausführliche Planungsüberlegung vorangehen müssen.

Auch mit dem Staffelgeschoss liegt die Neubebauung mehr als 1 m (bis 1,35 m) unterhalb der Traufkante (in etwa Dachrinne) und durchschnittlich 4,50 m unterhalb der Firsthöhen der Mannschaftsgebäude. Im Vergleich zur Höhe der Dachgauben dieser Gebäude, die aufgrund ihrer Vielzahl und dem sehr großen Anteil von mehr als 50 % der Gesamtdachlänge sehr dominant wirken und somit fast als „neue Traufe“ angenommen werden können, liegt die Dachhöhe der Neubebauung 3 m darunter. Die Traufe des Hauses der Vereine wird durch die Neubebauung um fast 1 m (ca. 80 cm) unterschritten, der First um 4,5 m. Somit ist immer noch eine klare Unterordnung der Innenbereichsbebauung im Vergleich zur Umgebungsbebauung gegeben. Selbst die Gebäudehöhen der „Villa Sophie“ (ehemal. Post) und „Villa Ruland“ (Wachgebäude), die im Vergleich zu den o.g. Bestandsgebäuden deutlich geringer dimensioniert sind, werden durch die Neubebauung um 4,35 m bzw. 2 m unterschritten.

Eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch ein Staffelgeschoss wird aufgrund der sehr lockeren und versetzten Innenbereichsbebauung und der großen Abstände zu den Nachbarn nicht gesehen.

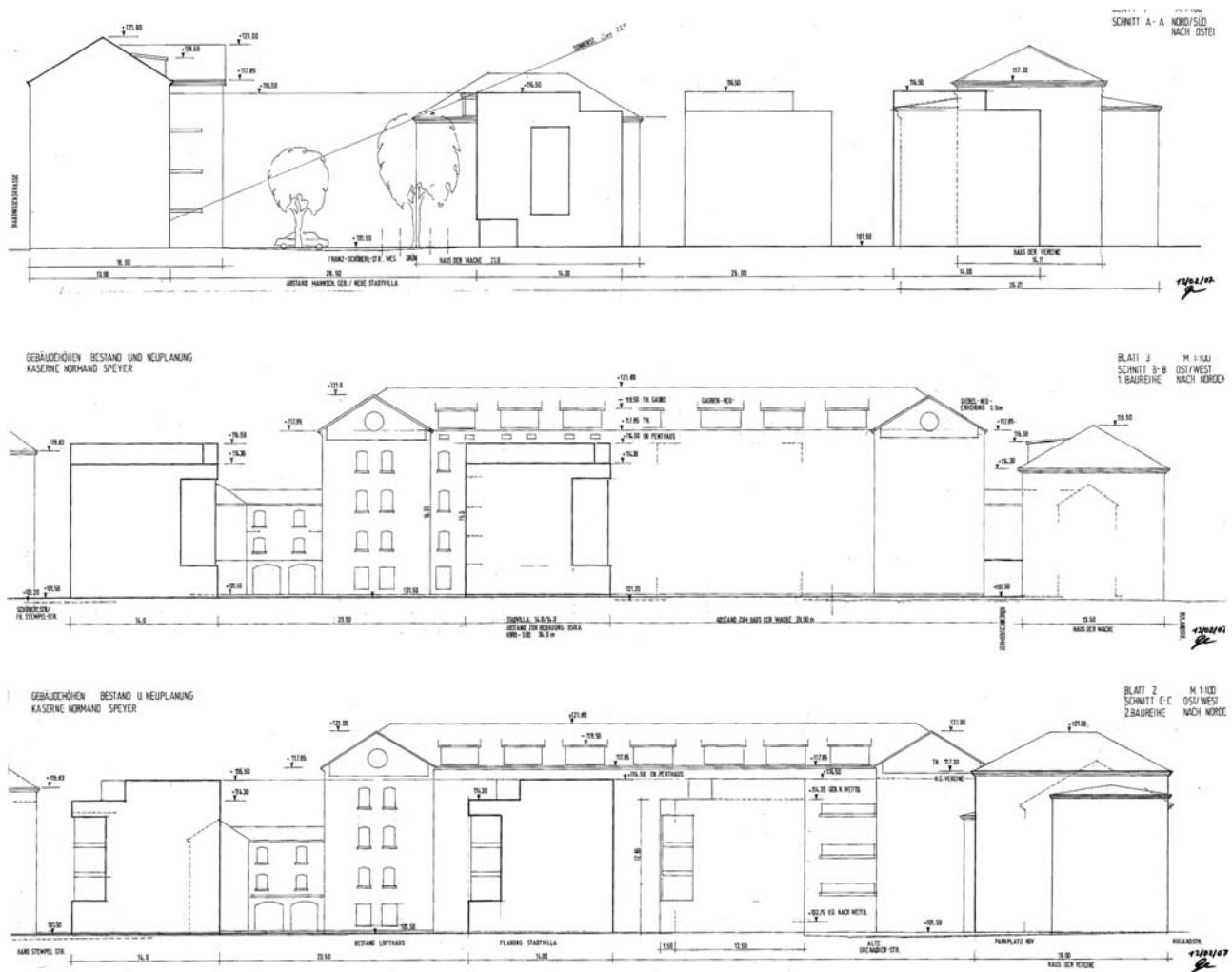


ABBILDUNG 14: SCHNITTZEICHNUNG MIT DARSTELLUNG DER ZUKÜNFTIGEN GEBÄUDEHÖHEN, OHNE MAßSTAB

Auch in den anderen Bereichen werden Regelungen zu den Höhen getroffen, damit die denkmalgeschützte Bausubstanz optisch nicht beeinträchtigt wird. Es werden Mindesthöhen in den Bereichen B und C festgesetzt, um innerhalb des Plangebietes eine einheitliche Silhouette zu gewährleisten.

Bei Pultdächern ist der untere äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut als Traufhöhe und der obere äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ist als Firsthöhe anzunehmen. (vgl. Abbildung 14)

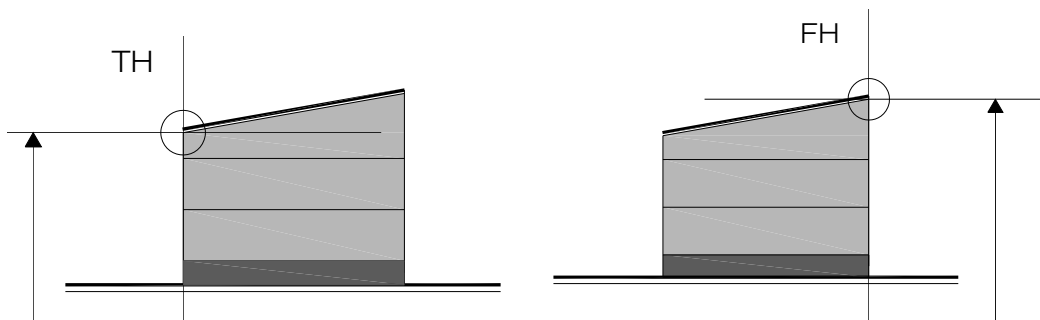


ABBILDUNG 15: DEFINITION FÜR DIE TRAUFG- UND FIRSTHÖHE BEI PULTDÄCHERN, OHNE MAßSTAB

Bei Flachdächern ist allein die festgesetzte Firsthöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ausschlaggebend. Maßgeblich ist die oberste Außenwandbegrenzung. Bei kieseingeschütteten Flachdächern tritt für die oberste Außenwandbegrenzung anstelle des eigentlichen Flachdaches die Oberkante der Attika. (vgl. Abbildung 15)

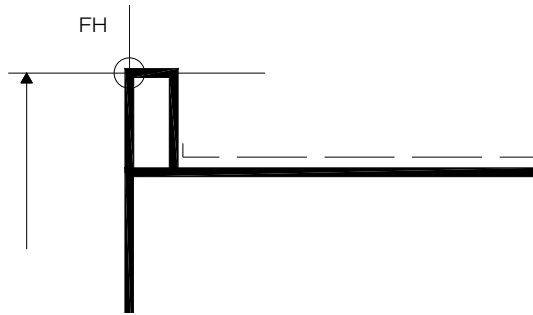


ABBILDUNG 16: DEFINITION FÜR DIE FIRSTHÖHE BEI FLACHDÄCHERN, OHNE MAßSTAB

Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Ausnahmsweise darf in den Bereichen A bei begehbaren Flachdächern die festgesetzte Firsthöhe von 113,5 m üNN (= rund 12,00 m) durch eine geschlossene Umwehrung auf maximal 114,3 m üNN überschritten werden.

Höhenbezugspunkt ist die Höhe m über Normalnull (üNN). Dadurch ist eine Einheitlichkeit im Gebiet gewährleistet.

9.1.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, um die aufgelockerte Bebauung innerhalb des Innenbereiches des Kasernengeländes zu realisieren.

9.1.4 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 23 ABS. 5 BAUNVO)

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

Der Rahmenplan stellt die Grundlage für diesen Bebauungsplan dar, so dass die „Baufenster“ der Punkthausbebauung und auch der Zeile an der Else – Krieg - Straße in ihre Lage und Größe nach diesem ausgerichtet werden. Die aufgelockerte Punkthausbebauung, die sich an klaren Linien orientiert, ermöglicht zahlreiche Sichtbeziehungen zu den historischen Gebäuden und den Grünflächen. Ferner entstehen durch sie auch orthogonale Gebäudefluchten, die das strenge gestalterische Prinzip des städtebaulichen Entwurfs unterstützen. Um die bauliche Verwirklichung dieser stringenten Gebäudeanordnung zu erreichen, wird der Einsatz von Baulinien notwendig.

Aus den o.g. Gründen ist auch die Anordnung von über das Baufenster hinausragenden Gebäudeteilen wie Balkonen, Loggien und ähnlichem nicht zulässig. Die Anbauten würden zu einer Vergrößerung der Kubatur führen und die klare Linienführung sowie das stringente Raster bzw. die Fluchten innerhalb des Gebietes auflösen. Ein Zurücktreten von der Baulinie in einem verträglichen Maß beeinträchtigt die Blickbeziehungen jedoch nicht und ist daher, soweit die geplanten Fluchten nicht beeinträchtigt werden, zulässig.

Für die ehemalige Sporthalle wurde das Baufenster so ausgelegt, dass sowohl deren Erhalt, als auch ein Neubau an dieser Stelle möglich ist.

Um das Konzept „Villa im Park“ in aller Konsequenz verwirklichen zu können, müssen auch Regelungen zu den Nebenanlagen getroffen werden, denn der Park als solcher wird nur erlebbar, wenn ausreichend zusammenhängende Freiflächen erhalten werden. Damit eine einheitliche Gestaltung des Wohnparks erzielt werden kann, ist ebenfalls die Wahl des Standortes der Nebenanlagen von großer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sind Anlagen für Fahrradabstellplätze, Abfallbehälter oder Gartengeräte nur in den speziell gekennzeichneten bzw. beschriebenen Bereichen zulässig.

9.1.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die Angabe der Hauptfirstrichtung bestimmt. Da für die Punkthausbebauung ausschließlich Flachdächer zulässig sind, bezieht sich diese Festsetzung allein auf die Baufenster nördlich der Else-Krieg-Straße.

Die Firstrichtung soll hier parallel zur Else-Krieg-Straße verlaufen. Zulässig sind hier allein Pultdächer. Die Südausrichtung der Dachflächen hat zum einen energetische Gründe, die Installation von

Solarzellen auf der Dachfläche wird so ausführbar. Zum anderen ermöglicht dies auch eine homogene Gestaltung der Erschließungsstraße und die Fortführung des baulichen Rahmens für die Punkthäuser.

9.1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Das Rahmenkonzept sieht einen hohen Freiflächenanteil vor. Um diesen zu verwirklichen ist es notwendig die Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen zu organisieren.

Um im Einzelfall eine gewisse Flexibilität in der Planung zu gewährleisten, kann ausnahmsweise von der Lage der Tiefgaragenzufahrten und von den in der Planzeichnung vorgegebenen Abmessungen abgewichen werden, wenn dies aufgrund technischer Anforderungen begründet wird. Es darf dabei nicht zu einer Vergrößerung der Tiefgarage kommen und es dürfen keine Nachteile für die Nachbarbebauung entstehen.

9.1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Die Verkehrsflächen werden festgesetzt als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Hinsichtlich der Zweckbestimmung wird gemäß Planzeichnung unterschieden in die besonderen Zweckbestimmungen Fußweg und Parkplätze.

Die Straßen, denen überwiegend eine Erschließungsfunktion zukommt, werden als öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung normiert.

Den Fußwegen kommt zwar einerseits eine Erschließungsfunktion zu, dennoch ist die städtebauliche Planung dahingehend ausgerichtet, dass diese Wege auch als Kommunikations- und Spielfläche genutzt werden. Daher erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Fußweg“.

Die öffentlichen Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Parkplätze“ normiert.

9.1.8 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB)

Die Erschließung der Punkthäuser erfolgt über von den Straßen abzweigende in Ost / Westrichtung verlaufende Fußwege. Um die Erschließung der Gebäude von Norden her zu ermöglichen und so energetisch günstige Grundrisse in Nord-Süd Ausrichtung verwirklichen zu können, gleichzeitig jedoch Erschließungsfläche einsparen zu können, werden Bereiche außerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Zudem kann auf diese Weise die Durchgängigkeit für die Allgemeinheit garantiert werden.

Im Vergleich zu ersten Entwürfen wird die Anzahl der Wege im Gebiet insgesamt auf ein Mindestmaß minimiert. Dadurch ist immer noch eine komfortable Wegeführung möglich.

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

Im südlichen Teil des Plangebietes entlang der Else-Krieg-Straße“ treten gemäß Lärmgutachten, Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 auf.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen (vgl. Kap. 10).

9.1.10 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplan (Landschaftsplan zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 C „Kaserne Normand“) erstellt, in welchem auch eine Grünkonzeption erarbeitet wurde. Die hier enthaltenen Festsetzungsvorschläge wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund von Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sei an dieser Stelle auf einzelne Aspekte näher eingegangen:

- Im Bebauungsplan ist unter 10.4. festgesetzt, dass erforderliche Zugänge, Zufahrten, Plätze und sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen. Dies ist eine Forderung der Landschaftsplanung, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt durch Neuversiegelung so gering wie möglich zu halten. Ein Splittbelag ist z.B. dabei auch ohne weiteres mit einer historischen Bebauung vereinbar und daher auch gestalterisch verträglich.
- Die Höhe zu den Einfriedungen wurde gewählt, um zum einen die Privatsphäre zu sichern, und andererseits aber keine Barrieren innerhalb der als Parkfläche verstandenen Grünfläche entstehen zu lassen. Geringere Höhen stoßen bei Bewohnern in der Regel auf keine Akzeptanz, da z.B. Hunde abgehalten werden müssen und Kinder am Darüberklettern gehindert werden sollen.
- Die Regelung, nur 2/3 der Zäune zu hinterpflanzen, wurde gewählt, um eine „Kammerung“ des Freibereichs zu verhindern und gewisse Gestaltungsspielräume für die Anwohner zu eröffnen.

9.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund des mit der anstehenden Neubebauung verbundenen und auch innerhalb des Gebiets bereits verwirklichtem hohen gestalterischen Anspruch wurden örtliche Bauvorschriften normiert, um eine qualitätsvolle bauliche Nutzung und Ausstattung zu garantieren. Hintergrund für diese Festsetzung stellen die mit städtebaulichen Situation verbundenen besonderen Anforderungen an die Stadtgestalt dar.

Ferner werden auch Hinweise formuliert, welche den besonders hohen Anforderungen an die Gestaltung des Quartiers Rechnung tragen.

Damit wird den Belangen des Denkmalschutzes, der Baukultur und der Ausweisung des Geländes als Sanierungsgebiet Rechnung getragen.

9.2.1 BAULICHE ANLAGEN

Die Festsetzungen von Flachdächern im Zentrum des Areals dient dazu, innerhalb des teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensembles gestalterische Auswüchse zu verhindern. Die neuen Gebäude sollen sich in ihrer Kubatur dem historischen Bestand unterordnen. Zudem soll durch die Materialgleichheit der Brüstungen zur Außenwand ein einheitliches Erscheinungsbild sicher gestellt werden.

Ein Baustein zur Umsetzung des alternativen Energieversorgungskonzeptes ist die Errichtung eines Solarkollektorenfeldes. Die erforderliche Dachfläche steht unter anderem entlang der Else-Krieg-Straße zur Verfügung. Mit der Festsetzung zur Dachform, Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°- bis 20°, werden die planungsrechtlichen Voraussetzung geschaffen, die Solarkollektoren funktionsgerecht anzubringen.

Hinsichtlich der Pergolen, der Sichtschutzwände und des Gerätehauses wurde auf Materialien zurück gegriffen, welche bereits innerhalb des Quartiers zu Anwendung kommen. Somit soll zum einen eine einheitliche Gestaltung sichergestellt werden und zum anderen auch die Größe der Anlagen minimiert werden.

Die zulässige Höhe von 2 m für Sichtschutzwände ist zur Sicherung der Privatsphäre erforderlich.

9.2.2 FASSADEN UND FARBGESTALTUNG

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

Außerdem dienen die Empfehlungen zur Materialwahl und Farbgebung der Außenfassaden und Dächer der städtebaulichen Integration. Nicht zuletzt die Nähe zur historischen Altstadt macht dies erforderlich.

Da Ziegeleindeckungen für flachgeneigte Pultdächer nur schwer zu realisieren sind, ist für Pultdächer mit einer Neigung von unter 20° ausnahmsweise auch eine andere Dacheindeckungen zulässig, wenn sich diese in die nähere Umgebung einpasst.

9.2.3 WERBEANLAGEN UND HINWEISSCHILDER

Stadtgestalterisches Ziel der Umnutzung des Kasernengeländes ist es, eine der städtebaulichen Situation angemessene, homogene äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu erreichen. Da vor allem für die Gebäude entlang der „Else-Krieg-Straße“ ein Nutzungsmix von Wohnen bis zu gewerblichen Nutzungen angestrebt wird, ist es erforderlich, möglichen Auswüchsen von Werbeanlagen und Warenautomaten Regelungen entgegenzustellen.

9.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Für den süd-östlichen Teil des Geltungsbereiches (ehem. Sporthalle) gelten die Bestimmungen für den beschränkten Bauschutzbereich gemäß §17 LuftVG.

Das bedeutet, dass insbesondere Baugenehmigungen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilt werden dürfen. Maßgeblich ist in erster Linie die Einhaltung der für die Sicherheit unerlässlichen Hindernisfreiheit in den An- und Abflugkorridoren, aber auch parallel zur Landebahn. Hindernisse sind neben baulichen Anlagen auch Gehölze, so dass ggf. auch diesbezüglich Vorkehrungen zu treffen sind. Da sich das Normandgelände jedoch am äußersten Rand des Bauschutzbereiches befindet und ohnehin die Höhe der neu zu errichtenden Gebäude bezüglich ihre Höhenentwicklung streng begrenzt sind, ist davon auszugehen, dass die zulässige bauliche Höhenentwicklung die Hindernisfreiflächen unterschreitet.



ABBILDUNG 17: BESCHRÄNKTEN BAUSCHUTZBEREICH, OHNE MAßSTAB

Derzeit laufen Planungen zu einer Verlängerung der Start-/ Landebahn. Mit einer Verwirklichung dieser Planung, würde sich der beschränkten Bauschutzbereich nach Süden verschieben, so dass das Plangebiet nicht mehr betroffen wäre.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Bereits 1999 wurden im Rahmen des städtebaulichen Strukturkonzeptes erste schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Dem gemäß wurden entlang der B 39 im Bebauungsplan „Kaserne Normand, Teilbebauungsplan Anschluß B 39“ ein Erdwall von 3 m Höhe und eine Lärmschutzwand von 2 m Höhe als aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ wurde ein vertieftes schalltechnisches Gutachten (IBK, Freinsheim) mit dem Zweck erarbeitet, die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs zu berechnen, anhand der einschlägigen Vorschriften

zu beurteilen und soweit erforderlich, die notwendigen Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen. Der Untersuchung lag die Verkehrsmenge im Jahr 2015 unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs wegen des Plangebietes sowie der neuen Anbindung an die B 39 auf Höhe des Plangebietes zugrunde.

Als Ergebnis wurde seinerzeit festgehalten, dass passive Schallschutzmaßnahmen in den südlichen Teilen des Plangebietes erforderlich werden.

Eines der betroffenen Baufenster befindet sich auch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 59 C „Kaserne Normand – Innenbereich“, 1. vereinfachte Änderung. Es entspricht in seiner Ausrichtung und Lage dem Vorgängerplan „Kaserne - Normand“, so dass hier die Festsetzungen zum Schallschutz analog übernommen werden können:

Die von passiven Schallschutzmaßnahmen betroffenen Fassadenteile sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind Grundrissgestaltungen der Gebäude in der Art möglich, dass an den betroffenen Fassaden keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Alternativ dazu sind die Außenbauteile von Gebäuden (wie z.B. Wände, Fenster und Dächer) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten entsprechend den Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und –größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen, soweit die Räume ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassadenseiten haben. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' _{w,res} in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[–]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

11. BODENSCHUTZ

Bei der Konversionsfläche „Kaserne Normand“ handelt es sich um einen Altstandort. Diese Festlegung beruht auf der historischen Nutzung als Kaserne über mehr als 100 Jahre.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets als militärische Liegenschaft wurden im Rahmen der KoAG mehrere Flächen ermittelt und bewertet, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.

Folgende Flächen, die schon im Bebauungsplan Nr. 059 „Kaserne Normand“ mit einem entsprechenden Hinweise dargestellt wurden (die Reg.-Nr. entspricht der Angabe der KoAG) befinden sich im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes.

Internetfassung

A012 Gebäude 4, ehem. Kfz-Waschplatz (Reg.-Nr. 0017)

A013 Gebäude K, Tankstelle (Reg.-Nr. 0016)

Aus den Erkundungen ergaben sich keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen den belasteten Flächen und den geplanten Nutzungen. Da alle o.g. Flächen durch geplante Hoch- bzw. Tiefbaumaßnahmen überlagert werden, ist bei der Realisierung der Vorhaben und Maßnahmen die geordnete Entsorgung der belasteten Böden vorzunehmen. Die geplanten Nutzungen sind somit realisierbar. Die geordnete Entsorgung kontaminierter Materialien auf den bezeichneten Flächen ist über eine baubegleitende Kontrolle durch einen Gutachter zu sichern. Ggf. ist im Vorfeld der Umfang erforderlicher Aushub- und Entsorgungsaufwendungen durch eine weiterführende technische Erkundung abzugrenzen. Dies ist insbesondere zu beachten, wenn auf dem Gelände Niederschlagswasser versickert wird.

Die seinerzeit für den Bebauungsplan „Kaserne Normand“ erarbeiteten Auflagen wurden auch in den Änderungsplan übernommen.

Es handelt sich bei den beiden Bereichen nicht um registrierte Altablagerungen, die keiner Kennzeichnungspflicht unterliegen. Vielmehr werden die beiden Flächen als zeichnerische Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen, um eine umfassende Berücksichtigung für die nachfolgenden Planungsebenen zu gewährleisten.

Sofern die belasteten Standorte nicht durch bauliche Maßnahmen verändert werden, können sie grundsätzlich im Boden verbleiben, da von diesen Belastungen gem. KoAG keine Gefährdungen ausgehen. Sofern in diese belasteten Böden eingegriffen wird, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

12. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

12.1 WASSERVERSORGUNG

Das Plangebiet ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Auch die Löschwasserversorgung kann über dieses Netz sichergestellt werden.

12.2 ENTWÄSSERUNG / ABWASSERENTSORGUNG

Die Entsorgung des Gebietes ist als Trennsystem ausgelegt. Das Entwässerungsgutachten des Büros Schönhofen (Kaiserslautern) aus dem Jahr 2001 sieht die Ableitung des Regenwassers in zwei öffentliche Becken, südwestlich des Plangebietes vor, in denen das Wasser über eine belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht wird. In das Becken 1 wird das gesamte Regenwasser südlich der Else-Krieg-Straße eingeleitet. Das Becken 2 übernimmt das anfallende Regenwasser für das übrige Kasernengebiet. Diese Planung basiert auf dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf mit einer Reihenhausbauung auf dem Gelände zwischen den Straßen „Robert-Berst-Straße“, „Robert-Schöberl-Straße“, „Hans-Stempel-Straße“ und „Else-Krieg-Straße“. Hierbei sind alle befestigten Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen bei der Dimensionierung der Regenwasserkanäle berücksichtigt worden. Diese Zuflusswassermengen bzw. diese Flächen wurden auch zur Dimensionierung des Sickerbeckens angesetzt. Es wird auf die bestehenden Entwässerungsgenehmigungen vom 20.09.2001 und vom 18.08.2003 jeweils Az.:344-38.00-61/01 verwiesen.

Durch die geplante Änderung der Bebauung von der Reihenhausbauung zur Bebauung mit Stadthäusern erfolgt eine Reduzierung der befestigten Flächen der privaten Grundstücke und somit eine Reduzierung des Oberflächenabflusses. Der Bau von Tiefgaragen mit einer Überdeckung von 0,50 bis 0,60 m zur Geländeoberkante und der Begrünung dieser Oberflächen führt zu keiner Änderung des Oberflächenabflusses. Das auf den ebenen Grünflächen anfallende Oberflächenwasser kann weiterhin in den Boden versickern. Dort wird das Wasser zum Teil gespeichert und dient zur Bewässerung der Vegetation (Gras, etc) bzw. wird zu einem Teil verdunstet. Ein weiterer Teil des Wassers versickert bis zur Decke der Tiefgaragen und wird dort an die Außenmauern der Bauwerke abgeleitet, wo es weiter in den Untergrund versickern kann. Regenwasserkanäle und Sickerbe-

cken (hier Becken 2 maßgeblich) sind somit ausreichend dimensioniert. Es werden gemäß Aussage des Gutachters keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

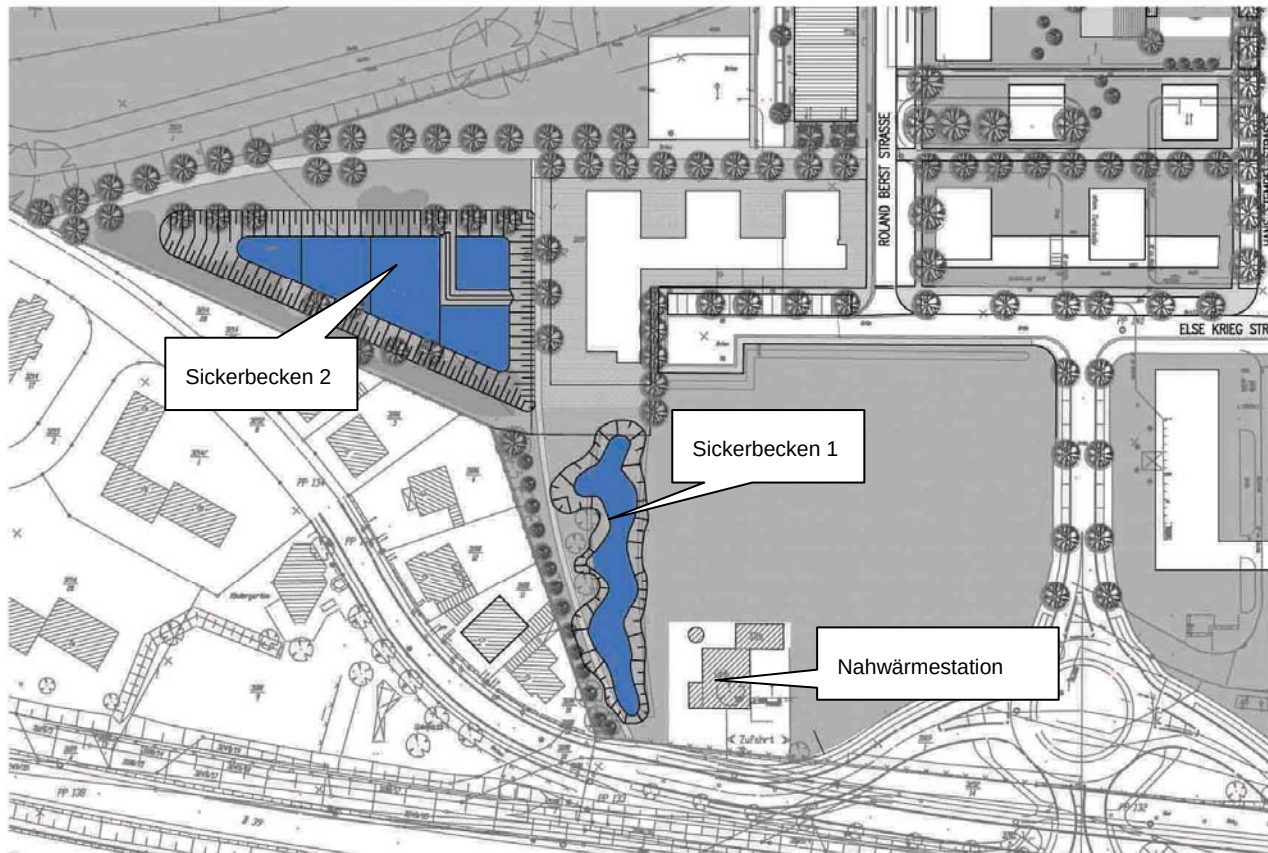


ABBILDUNG 18: LAGE VON VERSICKERUNGSMULDEN UND NAHWÄRMESTATION, OHNE MAßSTAB

12.3 ENERGIEVERSORGUNG

Das gesamte Areal wird durch ein Nahwärmeversorgungs-Gaskessel, kombiniert mit Biomasse und Solar versorgt. Das Gebäude befindet sich südlich des Plangebietes an der Paul – Egell – Straße.

Alle Gebäude sind in Niedrigenergiebauweise zu errichten und an die bestehende Nahwärmeversorgung der TDG Speyer anzuschließen. Nach den Empfehlungen der Gruppe Steinbeis-Transfer ist bei den Neubauten die EnEV um mindestens 15% zu unterschreiten.

Die an der Diakonissenstraße gelegene Trafostation sichert die Stromversorgung des Plangebiets. Das Kasernengelände verfügt am Kesselhaus der TDG über einen Anschluss an das städtische Gasnetz.

13. LANDESPFLEGERISCHE BELANGE

Der landespflegerische Planungsbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ wurde seinerzeit vom Büro „Natur und Raum“, Römerberg erarbeitet. Aufgrund geänderter planerischer Voraussetzungen ist für den neu zu erstellenden Bebauungsplan ein eigener Landschaftsplan inklusive Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet worden. Dieser Landschaftsplan (Landschaftsplan zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 C „Kaserne Normand“, Büro Bauer, Karlsruhe) untersucht, inwieweit die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 059 „Kaserne Normand“ zu einer Beeinträchtigung oder Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft gegenüber dem planungsrechtlichen Status Quo führt. Des Weiteren wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Landespflegerischen Planungsbeitrags (LPB) zum Bebauungsplan Nr. 059 „Kaserne Normand“ aus dem Jahr 2001 für den Änderungsbereich fortgeschrieben.

Als Ausgangszustand für die Ermittlung und Bewertung der aktuellen Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschafts- bzw. Stadtbildes und der Erholung ist der planungsrechtliche Status Quo anzusetzen, also diejenigen Flächennutzungen, die gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 059 „Kaserne Normand“ zulässig sind.

Auf Basis einer schutzgutbezogenen Bestandsaufnahme und einer Ermittlung der Auswirkungen der Änderungsplanung auf die einzelnen Schutzgüter bestand der erste Prüfschritt der Eingriffsregelung besteht darin, Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu untersuchen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minderung (M) werden im Rahmen der Änderungsplanung berücksichtigt:

V1 ERHALTUNG VON BÄUMEN

Der (noch) vorhandene Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Damit können die positiven Wirkungen auf Lokalklima und Stadtbild / Erholung sowie die Lebensraumfunktion für siedlungstypische Tierarten erhalten und der parkartige Gebietscharakter gesichert werden.

M1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Das Niederschlagswasser der überbauten, unterbauten und befestigten Flächen wird soweit möglich direkt versickert bzw. der bestehenden Versickerungsanlage südlich des Sportgeländes zugeleitet.

M2 VERBESSERUNG DER DURCHLÜFTUNG

Die Bebauungsstruktur wurde insbesondere im Westteil (einzelne Stadtvillen statt verdichteter Reihenhausbauung) aufgelockert, so dass die Durchlüftung weniger behindert wird.

M3 EINFÜGUNG DER BEBAUUNG IN DAS DENKMALGESCHÜTZTE UMFELD

Mit dem Änderungsentwurf wird eine mit dem historischen Kontext der im Norden und Osten angrenzenden gründerzeitlichen, denkmalgeschützten Gebäude besser verträgliche Neubebauung des Innenbereichs ermöglicht.

M4 GEHÖLZPFLANZUNGEN IM PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GRÜN

Zur Wohnumfeldgestaltung, Verbesserung der klimaökologischen Verhältnisse und Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sind in den privaten und öffentlichen Grünflächen jeweils flächenbezogen Laubbäume zu pflanzen.

M5 BEGRENZUNG DER VERSIEGELUNG

Zur Begrenzung der Versiegelung sind Baugrenzen und Mindestanteile von Vegetationsflächen für die öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt.

In einer Flächenbilanz werden die bestehenden und geplanten Flächennutzungen nach ihrer landespflegerischen Bedeutung gegenübergestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Flächennutzungen gemäß ihrem Versiegelungsgrad anteilig bei den „versiegelten und befestigten Flächen“ bzw. den „unbefestigten Flächen“ berücksichtigt. Z.B. werden Stellplätze als zu 75% versiegelt, unterbaute Flächen (Tiefgaragen mit mind. 50 cm Erdüberdeckung) als zu 50% versiegelt, öffentliche Grünflächen als zu 50% versiegelt und private Grünflächen als zu 25% versiegelt angesetzt.

Flächennutzung im Änderungsbereich - anteilige Anrechnung	festgesetzt lt. rechtsgültigem Bebauungsplan Nr. 59	mit Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 C geplant	Differenz (m ²)
Versiegelte und Befestigte Flächen			
Gebäude – 100%	6.838	4.834	
Straßen, Wege – 100%	3.360	4.649	
Stellplätze – 75 %	1.812	1.748	
TG (ohne Gebäude) – 50%	1.247	3.838	
Öffentliche Grünflächen außerhalb TG – 50 %	4.780	1.910	
Private Grünflächen (außerhalb TG) – 25%	1.674	2.014	
Summe versiegelte / befestigte Flächen	19.711	18.992	- 719
Unbefestigte Flächen			
Private Grünflächen (außerhalb TG) – 75%	5.023	6.043	
Öffentliche Grünflächen außerhalb TG – 50 %	4.780	1.910	
TG (ohne Gebäude) – 50%	1.247	3.838	
Stellplätze – 25 %	604	583	
Summe unbefestigte Flächen	11.654	12.373	+ 719
Fläche Änderungsbereich	31.365	31.365	

Insgesamt ist die beabsichtigte Änderungsplanung mit einer Abnahme der überbauten Flächen und der öffentlichen Grünflächen verbunden. Erweitert werden die Flächen für Tiefgaragen und Fußwege. Unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades weist die Änderungsplanung in der Summe eine Abnahme der versiegelten und befestigten Flächen von rund 700 m² auf. Für das Schutzgut Boden ist festzustellen, dass den Über- und Unterbauungen von Grünflächen auch Rücknahmen von Bauflächen gegenüberstehen. In der Summe werden für die Bodenfunktionen insgesamt geringfügige Verbesserungen erbracht.

Zum Ausgleich der Baumverluste sind im Änderungsbereich 31 großkronige Laubbäume mit Standortfestlegung zur Neupflanzung festgesetzt. Diese Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich der zusätzlichen Baumverluste der Änderungsplanung sowie der Erfüllung der aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 059 übernommen Ausgleichspflicht. Weitere 9 Laubbäume sind entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges zwischen der westlichen Gehölzpflanzung erfüllt die Ausgleichspflicht für Gehölzneupflanzungen, die aus dem Wegfall der ursprünglich geplanten öffentlichen Grünfläche anteilig entstanden sind.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist festzustellen, dass die durch die Änderungsplanung zu verantwortenden Baumverluste und die für den Änderungsbereich übernommen Pflanzpflichten durch die im Änderungsbereich geplanten Neupflanzungen ausgeglichen werden können.

Der Landschaftsplan schließt mit dem Ergebnis, dass die durch die Änderungsplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und die übernommenen Ausgleichspflichten aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 059 „Kaserne Normand“ durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Für diese Maßnahmen wurden innerhalb des Landschaftsplans Festsetzungsempfehlungen erarbeitet, welche vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert wurden.

14. UMWELTPRÜFUNG

Da eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB (vgl. Kap. 5) stattfindet, sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich.

15. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Das Areal ist in Besitz der Stadt Speyer. Die Gewo fungiert als Treuhänder für dieses Gebiet und wird es an die jeweiligen Vorhabenträger veräußern.

16. KOSTEN

Die gesamten Baumaßnahmen werden von der GEWO treuhänderisch für die Stadt Speyer organisiert und abgewickelt. Aufgrund des Vorhandenseins eines Vorhabenträgers entstehen der Stadt Speyer durch diese Planung keine Kosten.
