



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 060**  
**„Am Nonnenbach“**  
der Stadt Speyer

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

**Internetfassung**



## **Begründung**

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „Am Nonnenbach“

1. Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Erläuterungen zum Planinhalt
  - 4.1 Städtebauliche Struktur
  - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Überbaubare Fläche
  - 4.4 Zahl der Vollgeschosse
  - 4.5 Äußere Gestaltung
  - 4.6 Grünflächen / Freiräume
  - 4.7 Erschließung / Entsorgung
  - 4.8 Öffentlicher Nahverkehr
  - 4.9 Kfz-Abstellplätze
5. Immissionsschutz
6. Altlasten
7. Denkmalschutz
8. Planungsrecht
9. Kosten
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
11. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung
12. Ergebnis des Bodengutachtens

## **Begründung:**

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „Am Nonnenbach“

### **1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, geändert durch Art. 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25.07.1988, BGBl. I S. 1093, und Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1124)

Planzeichenverordnung (Planz.V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987, S. 48, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)

Landespflegegesetz (LPfIG) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert am 08.04.1991, GVBl. S. 104)

### **2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch das Grundstück Pl.Nr. 461 einschließlich, die Grundstücke Pl.Nr. 459 und 460 ausschließlich bis zur Westgrenze des Nonnenbaches Pl.Nr. 1944 ausschließlich.

Im Osten: Durch das Westufer des Nonnenbaches Pl.Nr. 1944 bis zur Petschengasse (Pl.Nr. 489/3 ausschließlich).

Im Süden: Durch die Petschengasse (Pl.Nr. 489/3) ausschließlich bis zum Grundstück Pl.Nr. 488/1 ausschließlich. In nördlicher Richtung entlang der östl. Grundstücksgrenze Pl.Nr. 488/1 ausschließlich bis zum nördl. Grenzpunkt. Weiter in westl. Richtung entlang der nördl. Grundstücksgrenze Pl.Nr. 488/1 ausschließlich bis zum Grundstück Pl.Nr. 485/6 ausschließlich.

Im Westen: Durch die westliche Grenze des städt. Kindergartens Pl.Nr. 470 einschließlich bis zum Grundstück Pl.Nr. 478/2 ausschließlich. Weiter in östlicher Richtung entlang des Grundstückes Pl.Nr. 478/2 bis zum

Grundstück Pl.Nr. 462/1, in nördl. Richtung entlang des Grundstückes Pl.Nr. 462/1 bis zum Grundstück Pl.Nr. 461 einschließlich.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Nach der Stadtentwicklungsstrategie sollen zunächst weitere bauliche Entwicklungen auf den noch verfügbaren Flächen im Innenstadtbereich erfolgen, um einem Landverbrauch in den peripheren Bereichen entgegen zu wirken. Diese städtebauliche Zielsetzung wird hier unter Beachtung landespflegerischer Vorgaben weiterverfolgt.

Das ehemals als Stadtgärtnerei und Sportfläche genutzte Gebiet stellte bisher eine Lücke in der räumlichen Ausformung des Stadtrandes dar.

Die vorhandenen Nutzungen ließen die gewünschte städtebauliche Arrondierung nicht zu. Durch die Verlegung der Stadtgärtnerei und einer Neukonzeption der bisher vorhandenen Sportfläche wurde das Gelände frei für neue planerische Entwicklungen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Arrondierung des Bereiches unter Berücksichtigung des Grünzuges am Nonnenbach anzustreben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Speyer weist für den Teil der Stadtgärtnerei eine gemischt genutzte Fläche, für den Bereich entlang des Nonnenbaches eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ aus.

Entsprechend den landespflegerischen Zielsetzungen über den Erhalt und die Weiterentwicklung des Nonnenbachgrüns ist eine Bebauung in dem äußerst sensiblen Bereich sehr zurückhaltend zu entwickeln. Eingriffe in das Landschaftsbild sind zu vermeiden, Bebauungen entlang des Bachtals sollten sich der Landschaft unterordnen und entsprechende Abstände wahren.

Zur Festsetzung baulicher Entwicklungen und zur Sicherung landespflegerischer Zielvorstellungen sowie zum Ausschluss unerwünschter Nutzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

### **4. Erläuterungen zum Planinhalt**

#### **4.1 Städtebauliche Struktur**

Städtebaulicher Leitgedanke des Entwurfs ist die Erhaltung und Weiterentwicklung des übergeordneten Grünzuges am Nonnenbach, sowie eine enge Verflechtung von Architektur und Landschaft.

Die Existenz des Grünraumes sollte im gesamten Baugebiet spürbar und erlebbar werden.

Der Entwurf sieht an den Randbereichen Bauformen vor, die nicht abriegeln, sondern sich zur Landschaft öffnen.

Freistehende Einzelbaukörper in Form von Stadtvillen, ohne störende Verbindungsbauten (Garagen) ermöglichen die gewünschte Transparenz und bilden eine halboffene Randstruktur.

Der geschlossene Stadtrand wird dagegen erst in der „zweiten Reihe“ westlich der Ringstraße dokumentiert.

In Anlehnung an die bestehende Bebauung der Petschengasse wird hier die 3-geschossige geschlossene Bauweise weitergeführt.

Die Straßenrandbebauung folgt der leicht geschwungenen Trasse der Haupteinschließung, die sich über einen Niveauunterschied von ca. 4,0 m bis zum Hochgestade entwickelt.

Durch die topografiebedingte Höhenentwicklung der Baukörper ergeben sich gestalterische Gebäudeabstufungen, die von der 3-geschossigen Blockstruktur an der Petschengasse zu einem 2-geschossigen Zeilenbau auf dem oberen Teil überwechseln. In ihrer räumlichen Zuordnung, die aus der Linienführung des St.-Klara-Kloster-Weges abgeleitet ist, stellen die Zeilenbauten ein zusammenhängendes Ensemble von verdichtetem Wohnungsbau auf relativ kleinen Grundstücken dar.

Eine Sonderform, die auch für Solar-Experimente geeignet wäre, bildet die Reihenhausgruppe zwischen dem Geschosswohnungsbau und den Zeilenbauten entlang der Haupteinschließung.

Im Bereich des städt. Kindergartens wird eine neue Eingangssituation mit ausreichenden Parkplätzen den bisherigen Zugang von der Wormser Straße entlasten und die Erschließung insgesamt verbessern.

Mit der Festlegung unterschiedlicher Bauformen, vom Einzelhaus über den verdichteten Reihenhausbau und dem klassischen Geschosswohnungsbau kann einem breiten Interessentenkreis Rechnung getragen werden.

Aufgrund seiner exponierten Lage und seinem differenzierten Wohnungsangebot kann sich das Gebiet zu einem Quartier mit eigenem Identitätsanspruch entwickeln.

#### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Ein Teilbereich des Plangebiets ist als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO, der überwiegende Teil als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Sicherung der planerischen Grundidee, den Bereich überwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen, ist der Ausschluss bestimmter Nutzungen, die das Wohnumfeld negativ beeinträchtigen, vorgesehen.

Aus städtebaulichen Gründen werden deshalb im Mischgebiet Vergnügungsstätten, hierzu zählen insbesondere Spielhallen, Diskotheken, Sex-Kinos, Peep Shops und Nachtbars, ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Durch die Vergnügungsstätten tritt ein Verdrängungseffekt ein, der die städtebauliche gewünschte Nutzungsstruktur durch deren teilweise Umnutzung negativ beeinträchtigt und städtebauliche Spannungen auslöst.

Neben funktionellen Auswirkungen stellt die Präsentation dieser Nutzungsarten einen wesentlichen Störfaktor im geplanten Erscheinungsbild dieses innerstädtischen Gebietes mit seiner gewachsenen Umgebung dar. Weiterhin wären wesentliche Störungen der vorhandenen und nach den Zielvorstellungen vorgesehenen Verdichtungen der innerstädtischen Wohnfunktion zu erwarten, da durch eine Zunahme von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich Abwanderungen der dort ansässigen Wohnbevölkerung zu befürchten sind.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

#### **4.3 Überbaubare Flächen**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten, werden Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, außerhalb der überbaubaren Fläche, nicht zugelassen.

Ausnahmsweise zugelassen werden Überschreitungen der überbaubaren Flächen durch Erker, Vordächer, Terrassen und Wintergärten. Das Maß der Überschreitung darf insgesamt 25 qm nicht überschreiten.

#### **4.4 Zahl der Vollgeschosse**

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus entlang der Petschengasse sowie im direkten Anschluss der geplanten Ringstraße werden drei Vollgeschosse zugelassen.

Die Reihenhausbebauung wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen entlang des Nonnenbaches ist die Problematik der Untergrundverhältnisse und die hochwassergefährdete Situation besonders zu beachten.

Im Hinblick auf eine geringe Flächenversiegelung sowie die oben erwähnten Grundstücksverhältnisse wird die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung entlang des Nonnenbaches auf mx. 3- mind. Jedoch 2- Vollgeschossen festgelegt.

#### **4.5 Innere Gestaltung**

Der Gebietscharakter des Quartiers wird wesentlich von der Zuordnung der Gebäudegruppierungen, der Architektur und der Freiraumgestaltung bestimmt.

Der Bebauungsplan beinhaltet textliche Festsetzungen, die eine niveauvolle Gestaltung der Gesamtanlage sicherstellen sollen.

Ziel ist es durch die Festlegung von Form, Material und Farbe ein qualitativ anspruchsvolles Erscheinungsbild zu schaffen.

#### **4.6 Grünflächen / Freiräume**

In dem Plangebiet dominieren großzügige Grün- und Freiräume, die maßgeblich das Umfeld des Wohnquartiers bestimmen.

Der bestehende Grünzug am Nonnenbach bekommt durch die Planung eine neue stadtteilübergreifende Funktion als erlebbarer Freiraum mit begleitenden Rad- und Fußwegesystemen.

Dichte Gehölzbestände auf dem Nonnenbachdamm und freie Wiesenflächen entlang der Böschung bilden eine abwechslungsreiche Klein-Erholungszone.

Die Verflechtung des Grünzuges mit dem Baugebiet wird einmal durch die Einbettung der Grundstücke, der guten Erreichbarkeit sowie der Anbindung und Gestaltung der öffentlichen Straßen und Plätzen deutlich spürbar.

Grundsätzlich erhält jeder Straßenraum des Quartiers eine begleitende Baumreihe bzw. eine begrünte Freifläche.

Garagenhöfe sind Teil der privaten Freiräume, die durch ihre grundstücksbezogene Zuordnung sowie ihre bauliche Gliederung und Gestaltung erweiterte Wohnhöfe darstellen.

#### **4.7 Erschließung / Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Hauptring, der die Petschengasse und den St.-Klara-Kloster-Weg verbindet. Mit zwei weiteren Stichstraßen in nördl. und südl. Richtung zu der Hauptstraße ist der gesamte Bereich erschlossen.

Die Entsorgung ist ebenfalls über den St.-Klara-Kloster-Weg und die Petschengasse gesichert.

#### **4.8 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Petschengasse und den St.-Klara-Kloster-Weg an die Buslinien des Stadtverkehrs angeschlossen.

Die Anbindung kann allerdings durch eine weitere Haltestelle im Bereich der Petschengasse verbessert werden.

#### **4.9 Ruhender Verkehr und Kfz-Abstellplätze**

Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum der jeweiligen Erschließungsstraße angeordnet.

Eine größere Anzahl von Stellplätzen wurde vor dem neuen Eingang des Kindergartens geschaffen.

Die privaten Stellplätze für die Reihenhäuser sind in den ausgewiesenen Garagenhöfen unterzubringen.

Für den Geschosswohnungsbau sieht der Bebauungsplan eine Tiefgarage vor.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind bei der Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung die Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche nachzuweisen. Aufgrund der besonderen topografischen Situation bietet sich eine Untergeschossgarage an.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmen im Straßenraum stellen keine Festsetzungen nach BauGB dar, sondern verdeutlichen nur den angestrebten Zustand der Straßenraumgestaltung.

#### **5. Immissionsschutz**

Immissionsbelastungen durch störende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Da das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft eines Sportzentrums liegt, wurden in einer Immissionsprognose die zu erwartenden Geräuschemissionen untersucht.

Das erstellte Gutachten zeigt, dass bei üblicher Nutzung der Sportanlagen an Werktagen, sowie auch bei Großveranstaltungen der Tagesimmissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB (A) im Plangebiet eingehalten wird.

Lediglich an Sonn- und Feiertagen während der ruhebedingten Zeiten von 12.00 – 15.00 Uhr sind Richtwertüberschreitungen durch Sportveranstaltungen nicht auszuschließen.

Aufgrund dessen sieht der Bebauungsplan bei der nach Osten bzw. zur Petschengasse orientierten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster Klasse 3) vor. Damit lassen sich sowohl mögliche Sportlärm- als auch Verkehrslärmimmissionen im Innenbereich auf den zulässigen Immissionsrichtwert reduzieren.

#### **6. Altlasten**

In dem Plangebiet befindet sich in dem besonders gekennzeichneten Bereich (östlicher Teil des Sportplatzes) eine Altablagerungsstelle.

Bei einer im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Bohrsondierung wurden in einer Tiefe zwischen 0,40 m und 1,10 m Ablagerungen von nicht erheblich umweltgefährdenden Stoffen (Bauschutt und Ziegelreste) festgestellt.

Ab 1,20 m Tiefe wurden sandige und schluffhaltige Böden festgestellt. Nähere Untersuchungen sind im Rahmen der Bebauung vom Grundstückseigentümer anzustellen.

## **7. Denkmalschutz**

Zu schützende Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gegenwärtig werden vom Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege – Grabungen durchgeführt, die Aufschlüsse über historische Funden geben sollen.

## **8. Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Speyer aus dem Jahre 1985 weist für einen Teilbereich des Plangebietes eine Mischnutzung aus. Das Gelände des VfR-Sportplatzes ist als öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Sport“ ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig und wird in einem Parallelverfahren durchgeführt, wobei der überwiegende Teil als Wohnnutzung, der Bereich entlang des Nonnenbachs als öffentliche Grünfläche festgeschrieben wird.

## **9. Kosten**

Die Gesamtkosten für die geplanten städtebaulichen Maßnahmen belaufen sich auf ca. 5 000 000,- DM. Entsprechend § 129 BauGB entfallen auf die Stadt mind. 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## **10. Bodenordnende Maßnahmen**

Das gesamte zu überplanende Gelände befindet sich überwiegend in städt. Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind keine erforderlich.

## **11. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Rahmen der städtebaulichen Entwurfsplanung wurde zu einem recht frühen Zeitpunkt die landespflegerische Begleitplanung / Umweltverträglichkeitsprüfung eingeleitet.

Hierbei werden die aus landespflegerischer Sicht wesentlichen Zielkonflikte benannt:

- Verlust bzw. Zerschneidung des stadtbildprägenden Grünzugs
- Abweichung von der Zielvorstellung des Flächennutzungsplans, Bachtäler zu erhalten und zu entwickeln
- Beeinträchtigung des Kaltluftaushalts (Kaltluftbildung / -abfluss).

Im Hinblick auf Naherholung und Naturerlebnis bedeutet die Herstellung eines öffentlich nutzbaren Fuß- und Radweges entlang des Nonnenbaches eine Aufwertung der Gesamtsituation.

Durch Modifizierung des städtebaulichen Entwurfs und Integration grünordnerischer Festsetzungen in den Bebauungsplan lassen sich Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Plangebiet vermeiden, minimieren und teilweise ausgleichen.

Darüber hinaus ergibt sich durch den Verlust von Gehölzen und wertvollen flächigen Vegetationsbeständen ein Flächenbedarf für Ersatzmaßnahmen von ca. 5 000 qm außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dieses derzeit landwirtschaftlich genutzte Areal befindet sich am südlichen Speyerer Stadtrand im Bereich ehemaliger Bunkeranlagen und ist im FNP als „Fläche für die Sukzession“ dargestellt.

## **12. Ergebnis des Bodengutachtens**

### **12.1 Allgemeines**

Nach den Bodenuntersuchungen, die vom Baugrundinstitut IBFS, Neustadt, durchgeführt wurden, ist die Bebaubarkeit im Bereich des VfR Geländes durch die hydrologischen Verhältnisse und durch die vorhandenen organischen Schichthorizonte teilweise eingeschränkt.

Die direkten Gefahren aus einer möglichen Geländeüberflutung wurden durch die geplante Aufschüttung des Geländes weitgehend beseitigt. Mit einem hohen Grundwasserstand muss aber weiterhin gerechnet werden.

#### **Hinweis:**

Die in dem Bodengutachten untersuchten Bereiche beschränken sich auf 3 Bohrsondierungen entlang des Nonnenbaches.

Die Erfahrung aus Aufschlüssen in der Rheinniederung zeigt aber auch, dass besonders in der Nähe von Bächen die Untergrundverhältnisse stark wechseln können.

Auf dieses Risiko wird eindringlich hingewiesen.

Der Gutachter empfiehlt deshalb für alle Grundstücke vor der Bebauung Einzeluntersuchungen durchführen zu lassen. Diese Detailuntersuchungen sind vom Bauherren durchzuführen.

### **12.2 Gründungsempfehlung**

Die grundsätzlich notwendige Berücksichtigung hoher Grundwasserstände erfordert eine Wannengründung von Bauwerken.

Diese Gründungsart (Plattengründung) stellt geringere Ansprüche an die Tragfähigkeit bzw. Zusammendrückbarkeit (Setzungen) des Untergrundes.

Der Bodengutachter empfiehlt für die Grundstücke in der Niederterrasse eine zeitliche Vorschüttung von mind. 1 Jahr.

Die Schüttung muss aus geeignetem verdichtungsfähigem Material bestehen. Auffüllmaßnahmen auf den Grundstücken sind Sache des jeweiligen Bauherrn.