



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 061
„Am Germansberg“
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 Germansberg“

1. Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
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 Grundflächen / 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

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 31.06.1990, 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 (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landebauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991, GVBl. S. 118)

Landespflegegesetz für 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 die jeweilige südliche Grenze der ausgeschlossenen Grundstücke mit den Pl.Nrn. 3249/37, 3249/42 und 3249/39 (Teilflächen der Bundesstraße B 39) sowie die westliche, süd- und südwestliche Grenze ausgeschlossenen Grundstücks Pl.Nr. 3722/23.

Im Nordosten: Durch eine Teilfläche der Straße „Am Germansberg“, Pl.Nr. 3722/24, sowie in Verlängerung die westliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Pl.Nr. 3727/10, die westliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Pl.Nr. 3748/1 (Krummackerstraße) sowie die nördliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.Nr. 3771/3 (Haspelweg).

Im Osten und Süden: Durch die östliche und südliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.Nr. 3771/3 (Haspelweg).

Im Westen: Durch eine eingeschlossene Teilfläche des Grundstücks Pl.Nr. 7105 (K.-Wendel-Str.) zwischen Einmündung Haspelweg und Unterführung der B 39.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplanersetz in seinem westlichen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vogelgesang – Neufassung“ vom 01.08.1987 und im nördlichen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Russenweiher – Änderungsplan I“ vom 05.06.1976.

Eine vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (LfUG) durchgeführte klimatologische Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass das Gebiet „Am Germansberg“ für die südliche Innenstadt von Speyer eine positive bioklimatische Wirkung hat – nämlich eine Verminderung der thermischen und der Schwüle-Belastung.

Eine vollständige Überbauung dieses Gebietes würde laut Gutachten diese positive Klimafunktion zerstören. Gegen eine Erweiterung der Wohnbebauung entlang der Kardinal-Wendel-Straße bestehen seitens des Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht aus klimatologischer Sicht jedoch kaum Bedenken.

Auf dieser Basis soll der Bebauungsplan die Realisierung einer einzeiligen Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern entlang der Kardinal-Wendel-Straße ermöglichen, bauliche Entwicklungen im Gebiet „Am Germansberg“ abrunden und gleichzeitig die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Landespflegegesetzes für die Bebauung im Plangebiet sichern.

Zur Festschreibung in diesem Zusammenhang stehender Zielvorstellungen, zur Festsetzung von Maßnahmen der Grünordnung sowie zum Ausschluss unerwünschter Nutzungen wird deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

4. Erläuterungen zum Planinhalt

4.1 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur im Plangebiet ist zum einen geprägt von der einzeiligen Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern entlang der Kardinal-Wendel-Straße und zum anderen von dem nach Osten anschließenden großzügigen Grün- und Freibereich.

Die einzeilige Bebauung entlang der Kardinal-Wendel-Straße folgt dabei nicht nur dem Ergebnis des o.g. Klimagutachtens, sondern ist von seiner Struktur her gesehen die städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung im südlich angrenzenden Teil der Kardinal-Wendel-Straße (Bebauungsplangebiet „Vogelgesang“).

Die topografische Situation ist geprägt durch die Tieflage des an die Kardinal-Wendel-Straße östlich anschließenden Geländes. Die Böschung ist gleichzeitig Reliefkante. Daher ist es zweckmäßig, das Kellergeschoss der Neubauten auf das natürliche Geländeniveau aufzusetzen und den Bereich vor den Baukörpern zur Kardinal-Wendel-Straße hin auf Straßenniveau aufzufüllen. So tritt, von der Kardinal-Wendel-Straße her gesehen, die Wohnbebauung nur eingeschossig in Erscheinung.

Nach Osten hin sollen die Grundstücke angeböschet, eine Geländemodellierung vorgenommen und somit die Reliefkante nachgebildet werden.

Um die optische Transparenz von der Kardinal-Wendel-Straße aus zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden Festsetzungen getroffen, die ein Absenken der Garagen auf Kellergeschossniveau fordern.

Das Erscheinungsbild der Bebauung nach Osten zur angrenzenden Landschaft (Kulturaue) wird positiv geprägt durch die ausgewiesenen Bepflanzungsbereiche, die gleichzeitig sowohl Ortsrandeingrünung darstellen als auch Ausgleichsfläche im Sinne von § 17 LPflG.

Die Grünfläche zwischen der Straße „Am Germansberg“, den Ausgleichsflächen und dem Kinderspielplatz am Haspelweg bleibt als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten.

Der nördliche Teil des Plangebiets, zwischen der Straße „Am Germansberg“ und der Umgehungsstraße B 39, soll laut Klimagutachten von Wohnbebauung freigehalten werden. Deshalb wird der westliche Teil dieses Bereiches als Grünfläche erhalten bleiben, wobei grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahme im Sinne von § 17 LPflG getroffen werden. Der östliche Teil dieses Bereiches ist als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. An der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Streifen von 10m, gerechnet vom vorhandenen Böschungsfuß, entlang der B 39 freizuhalten, um für eine spätere Straßenausbaumaßnahme zur Verfügung stehen zu können.

Des Weiteren werden grünordnerische Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern getroffen, um bereits vorhandenes Straßenbegleitgrün in seinem Bestand zu sichern.

Im Bereich zwischen Renngraben und der östlichen Plangebietsgrenze (Haspelweg) wird die z.Zt. bestehende Nutzung der Kleingärten ausgewiesen. Langfristig jedoch ist dort eine Nutzung als öffentliche Grünanlage erwünscht.

Der südlich anschließende Kinderspielplatz hat für die Wohnbereiche im „Neuland“ und im „Vogelgesang“ hohe Bedeutung, so dass dessen Bestandschutz durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet wird.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Ein Teilbereich des Plangebiets ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Sicherung der planerischen Vorstellungen ist der Ausschluss von bestimmten Nutzungen, die den Charakter in diesem Gebiet negativ verändern könnten, erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen werden deshalb Betriebe des

Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4.3 Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baulinie und Baugrenzen bestimmt. Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten, werden Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

Ausgehend von der nach Süden hin entlang der Kardinal-Wendel-Straße bereits bestehenden Bebauung wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse auf eins festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass sowohl dem Ergebnis des Klimagutachtens Rechnung getragen wird als auch städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

4.5 Äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen. Dies ist erforderlich, um sowohl einheitliche Grundstücksgestaltungen, insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Wohngebäude und der Garagen, sicherzustellen als auch die Gesamtgestaltung dem anschließenden Gebietscharakter des Wohngebiets „Im Vogelgesang“ nach Material, Form und Farbe anzupassen. Ziel ist es dabei, ein qualitativ anspruchsvolles städtebauliches Erscheinungsbild zu schaffen.

Die Tieflage der Garagen und ihre Dachbegrünung sind erforderlich, um sowohl den klimatologischen Gründen (möglichst geringe Beeinträchtigung der Frischluft-Zirkulationen) als auch den landschaftsgestalterischen Gründen (optische Transparenz zur Erlebbarkeit der neugestalteten Reliefkante) Rechnung tragen zu können.

4.6 Grünflächen / Freiräume

Das Plangebiet ist dominiert von großzügigen Grün- und Freibereichen. Nördlich der Straße „Am Germansberg“ besteht (auf dem Grundstück Pl.Nr. 3722/22) eine private Grünfläche. Für eine Teilfläche dort werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um sie zugunsten von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 17 LPflG zu nutzen.

Die große Grün- und Freifläche südlich der Straße „Am Germansberg“ bleibt weitgehend als zusammenhängende Grünfläche erhalten, wobei grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, um sowohl Ausgleichsfläche im Sinne von § 17 LPflG auszuweisen als auch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) sicherzustellen. Die Ausgleichsflächen verfolgen des weiteren die Zielsetzung, eine Vernetzung und Ergänzung der bestehenden Sukzessionsflächen zu erreichen, sowie die bestehende Ortsrandeingrünung entlang des Baugebiets „Im Vogelgesang“ nach Nordosten zu vervollständigen.

Um auf den zu bebauenden Wohngrundstücken einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, werden weitere grünordnerische Festsetzungen gemäß § 17 LPfIG getroffen.

4.7 Erschließung / Entsorgung

Die erforderliche Erschließung der Wohngrundstücke ist bereits vorhanden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen aufgrund städtebaulicher Vorgaben sind nicht erforderlich. Lediglich für die Regenwasserabteilung ist im Bereich der geplanten Häuserzeile ein zusätzlicher Kanal zu verlegen.

4.8 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch eine Buslinie des Stadtverkehrs bereits versorgt.

4.9 Kfz-Abstellplätze

Stellplätze werden straßenbegleitend vor den Grundstücken angeordnet. Die privaten Stellplätze und Garagen dürfen nicht in die rückwärtigen Grundstücksbereiche orientiert, sondern müssen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, und den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten.

5. Immissionsschutz

Immissionsbelastungen durch störende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Gebiete.

7. Denkmalschutz

Zu schützende Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8. Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan ist in einzelnen Teilflächen bereits Inhalt zweier rechtsverbindlicher Bebauungspläne: Im westlichen Bereich ersetzt der Bebauungsplan die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vogelgesang – Neufassung“ vom 01.08.1987 (Straßenfläche und Böschung) und im nördlichen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Russenweiher – Änderungsplan I“ vom 05.06.1976 (Grundstücks Pl.Nr. 3722/22).

Der vorliegende Bebauungsplan wurde zum größten Teil aus dem Flächennutzungsplan des Jahres 1985 entwickelt und konkretisiert dessen Vorgaben. Für den Teilbereich der Wohnbebauung entlang der Kardinal-Wendel-Straße wird der Flächen-

nutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert.

9. Kosten

Nach der vorliegenden Planung entstehen der Stadt Speyer Kosten in Höhe von maximal ca. 60.000,- DM.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind keine erforderlich.

11. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Nachdem verschiedene Varianten einer Bebauung des Gewanns „Am Germansberg“ im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen betrachtet wurden und insbesondere die jeweiligen Auswirkungen auf das Klimageschehen den Abwägungsprozess entscheidend mitbestimmt haben, konnte mit der Entscheidung für die Variante einer Bebauungszeile entlang der Kardinal-Wendel-Straße Schwere und Ausmaß möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft deutlich vermindert werden. Über grünordnerische Festsetzungen wie Geländemodellierungen im Bereich des ehemaligen Hochgestades, Reglementierung der Versiegelungsgrade des Bodens, Pflanzgebote sowie die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Plangebiet lassen sich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensieren. (Ergebnis der Bilanzierung siehe Seite 51 und 52 landespflegerischer Planungsbeitrag).