



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 062**  
**„Am Schlachthof“**  
der Stadt Speyer

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

**Internetfassung**

## **1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert am 15.12.1997, BGBl. I S. 2902)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

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

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Art 95 des Gesetzes v. 12.10.1999 (GVBl. S.325 ff).

Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 01.05.1987 (GVBl. S. 70, zuletzt geändert durch Art. 240 des Gesetzes vom 12.10.1999, GVBl. S. 325 ff)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11, zuletzt geändert durch Art. 188 des Gesetzes v. 12.10.1999, GVBl. S. 325ff)

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

### Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 13.07.1993 durch den Stadtrat gefasst. Dieser Beschluss wurde am 09.08.1993 öffentlich bekannt gemacht.

Am 13.02.1999 wurde im Rahmen einer Anwohnergemeinschaft die frühzeitige Bürgerversammlung durchgeführt. Bezüglich der Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil der Viehtriftstraße, wurden die betroffenen Anlieger im März 1999 über die Planung informiert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 18.02.1999 gebeten, ihre Stellungnahme zur Planung bis zum 20.03.2000 abzugeben. Der Rat der Stadt Speyer hat über die eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 13.04.2000 beraten und nach Abwägung aller vorgetragenen Belange die öffentliche Auslegung des Planes beschlossen.

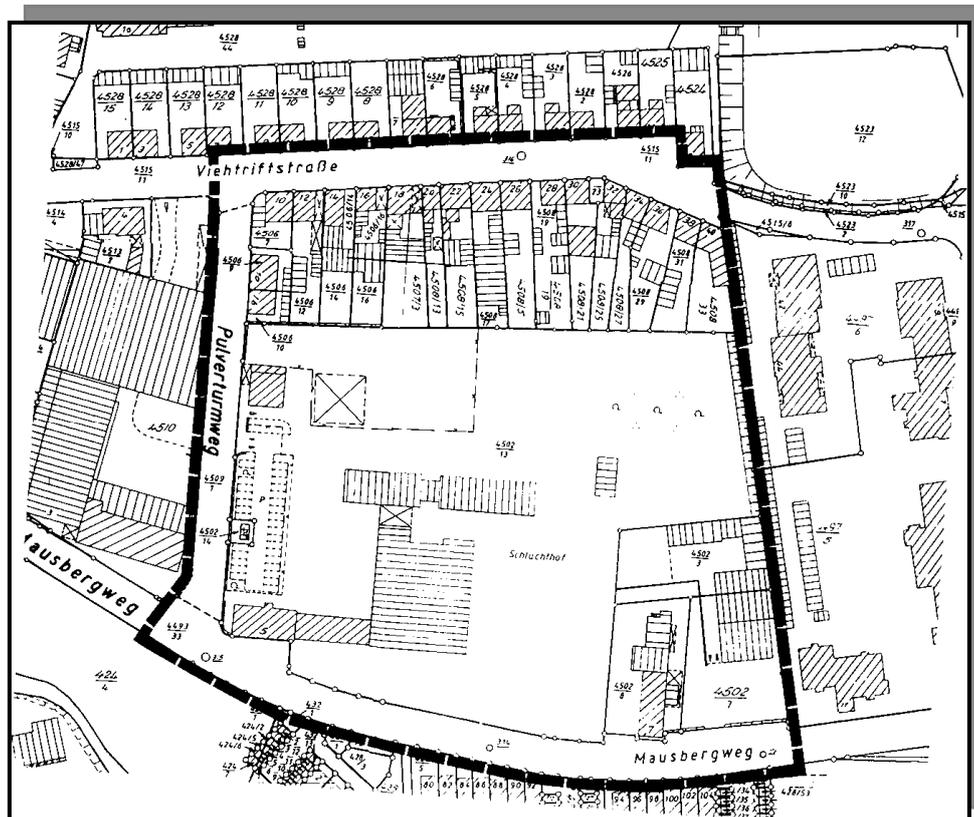
Der Planentwurf lag daraufhin in der Zeit vom 25.04.00 - 26.05.00 öffentlich aus.

## 2. Abgrenzung des Plangebietes, Größe

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Nordseite der eingeschlossenen Viehtriftstraße, Flurstück Nr. 4515/11;
- Im Westen: durch die Westseite des eingeschlossenen Pulverturmwegs, Flurstück Nr. 4509/1;
- Im Süden: durch die Südseite des eingeschlossenen Mausbergwegs, Flurstück Nr. 4493/33;
- Im Osten: durch die Ostseite der eingeschlossenen Grundstücke Flurstück Nr. 4508/33, 4502/3, -/7 und -/13.

Die Abgrenzung ist im untenstehenden Plan dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,7 ha.



## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan erstmalig aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Speyer von 1985 wies für das Schlachthofgelände eine „Gewerbliche Baufläche“ aus. Die Flächen zwischen Pulverturmweg und Wormser Landstraße sind als „Mischbauflächen“ dargestellt.

Für den Teilbereich „Gewerbe“ wurde der Flächennutzungsplan bereits entsprechend geändert. Diese X. Änderung des FNP wurde von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz mit Verfügung vom 21.04.1999 [Az. 30/433-11Sp 01F(Ä10)] genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung am 06.05.1999 in Kraft gesetzt.

Diese neue Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Gebiet des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ bzw. entlang der Wormser Landstraße Mischbauflächen dar. Insofern ist der Bebauungsplan völlig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf nicht der Genehmigung.

#### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Ende des Betriebs des Speyerer Schlachthofes wird eine städtebaulich hochinteressante Fläche frei für neue bauliche Entwicklungen. Ursprünglich bei seinem Bau im Jahre 1953 am Rande der Stadt angesiedelt, wurde das Schlachthof-Areal mittlerweile von der nachrückenden Bebauung eingeholt.

Aufgrund der stadtnahen Lage, der guten Anbindung an den ÖPNV und der hervorragenden Erschließung ist das Gelände nicht zuletzt angesichts der umgebenden Nutzungen für eine Wohnbebauung gut geeignet.

Bereits in den 90 er Jahren hat die Stadt Speyer städtebauliche Untersuchungen für eine Wohnbebauung auf dem Gelände des Schlachthofes, sowie des angrenzenden FleiVo Grundstücks angestellt. Weitere Planungen erfolgten 1995 durch den Lehrstuhl für Städtebau und Entwerfen der Universität Karlsruhe.

Ziel dieser Untersuchungen war es, das Entwicklungspotential des Geländes aufzuzeigen und Nutzungsüberlegungen für eine der städtebaulichen Situation angemessene Siedlungsform zu entwickeln. Allerdings konnten die Voraussetzungen für eine Umsetzung zum damaligen Zeitpunkt nicht geschaffen werden.

Nach der Betriebsverlagerung der FleiVo und den auslaufenden Pachtverträgen mit der Fa. Von der Heydt, die einen wesentlichen Teil des Areals als Baustofflager nutzt, sind nun wesentliche Rahmenbedingungen für die Gesamterschließung und die Entwicklung eines Wohnquartiers geschaffen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein stadtnahes Wohnquartier mit eigenem Identitätscharakter und hohen Freiraumqualitäten zu entwickeln. Hierzu gehört die Erhaltung und Umnutzung ortsbildprägender Bausubstanz, wie das „Alte Kesselhaus“ mit den ehem. Stallungen oder dem ehem. Verwaltungsgebäude an der Ecke Mausbergweg/Pulverturmweg.

Ein weiteres städtebauliches Ziel der Planung liegt in dem Angebot an die Bewohner der Viehtriftstraße, im rückwärtigen Teil ihrer Gärten eine Bebauung in zweiter Reihe zuzulassen. Zu diesem Zwecke hat die Stadt Speyer im März 99 eine Bürgeranhörung im Gebiet durchgeführt mit dem Ziel die Bereitschaft bei den Anliegern zu erkunden. Grundsätzlich ist eine Erschließung der Gärten von dem südl. angrenzenden Weg möglich.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs im Plangebiet und in den angrenzenden Quartieren werden am Pulverturmweg und am Mausbergweg ausreichende Parkierungsschwerpunkte geschaffen. Mit der Ausweisung dieser Stellplätze soll das

neue Wohngebiet weitgehend autofrei gestaltet werden. Gleichzeitig sollen die Parkraumdefizite in den angrenzenden Quartieren behoben werden.

Nach dem städtebaulichen Konzept sollen die sanierungsbedürftigen ehemaligen Stallungen erhalten werden. Ziel des Parkraumkonzeptes ist es, diese Gebäude umzunutzen und einen Anteil der privaten Stellplätze hier unterzubringen. Durch die Privatisierung und Umnutzung der Stallungen könnte einerseits die ortsbildtypische Baustruktur erhalten und ein erheblicher Teil der Sanierungskosten über den Verkauf dieser Garagenplätze abgedeckt werden.

Um das ehemalige Kesselhaus mit den Stallungen soll gleichzeitig die bauliche und kommunikative Mitte des Quartiers gebildet werden. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht sollen in dem Gebiet überschaubare Hausgruppen mit max. 4 Einheiten entstehen. Die Häuser sollen möglichst südorientiert angeordnet werden.

Die öffentlichen Räume sollen mit besonderen Qualitäten ausgestattet werden, wobei sich die Platzanlage um das neoklassizistische Kesselhaus als Nachbarschaftstreff, Spielplatz od. öffentliche Grünanlage besonders eignet.

Grundsätzlich sollen in dem Gebiet ökologische Belange besondere Beachtung finden. Neben der überwiegenden Südorientierung der Gebäude soll das Gebiet mit einer Nahwärmeversorgungsanlage ausgestattet werden. Nach den Berechnungen der Stadtwerke Speyer kann in dem ehem. Kesselhaus des Schlachthofes diese Anlage installiert werden. Um den wirtschaftlichen Betrieb einer derartigen Anlage zu gewährleisten, ist es erforderlich alle Anlieger des Gebietes zum Anschluss zu verpflichten. Da die Stadt Speyer Eigentümerin der Grundstücke ist, kann diese Verpflichtung über die Kaufverträge geregelt werden.

Eingang in die Planung soll auch das Thema Kunst im öffentlichen Raum finden. Im Rahmen der Freiflächengestaltung wird zu diesem Themenkreis ein Konzept erstellt welches sich speziell mit Motiven aus dem Bereich der Tierwelt beschäftigt die an exponierten Plätzen des Quartiers in Form von Plastiken oder im Oberflächenbelag ihren Niederschlag finden sollen. So soll z.B. in Anlehnung an die frühere Schlachthofnutzung ein sogenannter „Tierischer Weg“ den Bewohner durch das Gebiet führen.

Die grünordnerischen Zielvorstellungen beinhalten die Erhaltung der wesentlichen Baumgruppen in dem Gebiet sowie die Schaffung von naturnahen Freiräumen, begrünten Wohnwegen und deren Vernetzung mit den Randbereichen. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll in einer natürlichen Senke im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes erfolgen, wobei die Wasserführung über Entwässerungsmulden auf den privaten Grundstücken und im Bereich der öffentlichen Flächen und Wege, in offenen Rinnen geführt werden soll. Parallel zum Bebauungsplan wurde vom dem Büro *Biu*, Speyer, ein landespflegerischer Begleitplan erstellt welcher integrierter Bestandteil der Planung ist.

Die vorgesehene bauliche Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungszusammenhang entspricht grundsätzlich dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenso, wie dem städtebaulichen Grundsatz der Innenentwicklung. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen soll ein Beitrag zur Deckung des immer noch erheblichen Bedarfs insbesondere an kostengünstigen Einfamilienhäusern geleistet werden.

Gleichwohl muss zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, in welchem alle von der betroffenen Planung betroffenen Belange erfasst und abgewogen werden.

## **5. Erläuterungen zum Planinhalt**

### **5.1 Städtebauliche Struktur**

Der städtebauliche Entwurfsgedanke basiert auf der Grundidee, um das zu erhaltende ehemalige Schlachthofgebäude, eine Wohnanlage mit eigener Identität zu entwickeln. Das ehemals als Kesselhaus genutzte Gebäude bildet den baulichen und kommunikativen Mittelpunkt der Anlage. Das Gebäude beinhaltet in dem mittleren Torbau Gemeinschaftsräume für die Anwohner und ist gleichzeitig die Hauptversorgungszentrale (Nahwärmeversorgung) für das gesamte Wohngebiet. In den flankierenden eingeschossigen Seitengebäuden sind die Garagen für die angrenzenden Hausgruppen untergebracht. Die Gebäude nördlich und südlich des Kesselhauses sind axial auf das mittlere Turmgebäude ausgerichtet wobei in den Zwischenbereichen Räume von unterschiedlicher Funktion und freiräumlicher Qualität entstehen.

Durch die vom Grundprinzip der Südorientierung abweichende Stellung der Gebäude soll einerseits ein Bezug der nördlich vom Stallgebäude entstehenden Bebauung zum zentralen Aufenthaltsbereich des Quartiers geschaffen werden, indem über einen axial zum Kesselhaus orientierten Wohnhof eine unmittelbare Zuordnung der Eingänge erfolgt. Zum anderen soll eine zu eintönige Reihung von Baukörpern am immerhin ca. 115 m langen Erschließungsweg vermieden werden. Es wird eingeräumt dass hierdurch 3-4 Grundstücke entstehen, deren Gärten nach Osten orientiert sind. Dies wird allerdings angesichts der städtebaulichen Vorteile, die in der beschriebenen Bildung einer Hofgruppe liegen, in Kauf genommen. Die im B-Plan vorgesehene erdgeschossige Erweiterungsmöglichkeit sollte aus Gründen der Gleichbehandlung auch für die Ost-orientierten Grundstücke gelten.

Der nördliche Hofbereich dient vorwiegend der Erschließung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Der südliche angrenzende öffentliche Freiraum wird durch die halbrund angeordnete Neubebauung zu einem umschlossenen Hof eingerahmt welcher die kommunikative Mitte des Baugebietes bildet.

Im östlich angrenzenden Teilbereich sind zweigeschossige Hausgruppen in kleinen überschaubaren Einheiten mit einer zweigeschossigen Bauweise, ausschließlich in Südausrichtung konzipiert. Bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen von ca. 180 qm und einer Tiefe von ca. 25 m wird eine Mindesthausbreite von 7,0 m für die Reihenhäuser festgelegt. Die ist notwendig um einerseits sinnvolle, familiengerechte Grundrisszuschnitte zu ermöglichen sowie eine optimale Freiflächennutzung im Gartenbereich zu gewährleisten. Im städtebaulichen Entwurf wurde bewusst eine relativ geringe Grundstückstiefe von ca. 25 m gewählt. Zwar verbleibt nur ein Gartenanteil von lediglich 10- 12 m Tiefe, jedoch eröffnet dieses Konzept die Möglichkeit, auf erschwinglichen Grundstücken von ca. 175-250 qm Fläche Wohngebäude mit vernünftigen Breiten von 7 m zu errichten.

Mit dieser Struktur soll bewusst dem Trend zu teilweise weniger als 5 m breiten „Handtuchgrundstücken“ entgegengewirkt werden, um den Bewohnern mehr Möglichkeit zu sozialer Distanz im privaten Gartenbereich zu eröffnen.

In Verlängerung der bestehenden östlich angrenzenden Bebauung bilden die fünf Einzelhäuser die städtebaulich wirksame Raumkante zum Mausbergweg. Für diese Gebäude wird aus städtebaulicher Sicht eine Traufhöhe von 6,50 –8,50m vorgesehen. Das ehem. Verwaltungsgebäude des Schlachthofes Ecke Mausbergweg/Pulverturmweg wird zu Wohnzwecken umgenutzt und fügt sich ganz selbstverständlich in die Reihe der Einzelhäuser am Mausbergweg ein.

Mit der planerischen Vorgabe, das gesamte Quartier weitgehend autofrei zu gestalten wurden die öffentlichen Räume und Wohnwege als Aufenthaltsbereiche mit besonderen Qualitäten ausgestattet. Eine Befahrung der Wege und die Erreichbarkeit der Häuser mit dem PKW ist zwar möglich, jedoch nicht die Abstellmöglichkeit vor den Gebäuden und im öffentlichen Wegbereich.

Durch diese Gestaltung der öffentlichen Flächen soll den Bedürfnissen der Bewohner nach halböffentlichen Kommunikationsräumen vermehrt Rechnung getragen werden. Die Straße soll gemäß der Ziele der Stadtkonzeption wieder dem Bürger zum Aufenthalt zurückgegeben und soweit möglich ihrer primären Erschließungsaufgabe enthoben werden. Daher soll zwar die Befahrbarkeit zu jedem Haus möglich sein, aber nicht das Abstellen von Autos auf den öffentlichen Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld.

Die Wege sollen möglichst naturnah gestaltet und mit kleinen platzartigen Aufweitungen gegliedert werden. Hier kommt insbesondere dem östlichen Haupterschließungsweg eine besondere Bedeutung zu. Dieser Weg ist flankiert durch begleitende Baumpflanzungen und Ruheplätze mit direkter Gebäudezuordnung.

Gleichzeitig soll in dieser Fläche das Niederschlagswasser der angrenzenden Hausgruppen in offenen Rinnen zur nördlich angrenzenden Senke geleitet werden. Dieser natürlich abgesenkte Grundstücksteil stellt einerseits die für die Versickerung des Oberflächenwassers notwendige Retention dar und kann gleichzeitig als naturnaher Grünraum erhalten werden.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden dort ausgeschlossen, da diese Nutzungen wegen ihrer Flächengröße und des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens nicht in dieses überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehene Teilgebiet passen. Solche Betriebe sind von ihrer städtebaulichen Struktur her nicht mit den Bebauungsvorstellungen für das Gebiet „Am Schlachthof“ vereinbar.. Das Baugebiet soll in erster Linie der Deckung eines nach wie vor erheblichen Wohnraumbedarfs in der Stadt Speyer dienen.

Die Einrichtung einer Tankstelle im von der Wormser Landstraße abgewandten Wohngebiet würde zudem in unzumutbarer Weise Verkehr in das Gebiet hineinziehen, der nicht der Wohnnutzung zuzuordnen ist und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen, zumal die gewählte Bebauungskon-

zeption eine weitgehende Autofreiheit des neuen Wohnquartiers gewährleisten soll.

Die Zulassung sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe bleibt auf Ausnahmefälle beschränkt. Diese Ausnahmen sollen nur in einem Umfang zugelassen werden, in dem Beeinträchtigungen der Wohnruhe nicht zu erwarten sind.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt durch die Bestimmung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sowie der Trauf- und Gebäudehöhe.

Gemäß § 17 BauNVO wird für den überwiegenden Teil die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. In einem Einzelfall wird im Bereich der bestehenden Bebauung an dem Pulverturmweg bei einem extrem kleinen Grundstück die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Angesichts der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die Geschosshöhe sowie der deutlichen topographischen Höhenunterschiede im Plangebiet erscheint es nicht sinnvoll, bei der Festlegung der Gebäudehöhen mit dem klassischen Vollgeschossbegriff zu operieren. Vielmehr sollen bestimmte Kubaturen durch Festlegung konkreter Gebäudehöhen erreicht werden.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude werden die folgenden Strukturbereiche unterschieden:

- Die bestehende zweigeschossige Bebauung an der Südseite der Viehtriftstraße weist im Mittel eine Traufhöhe von 6,50 und eine Firsthöhe von 12,00 m auf. Diese Werte werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.
- Entlang des Mausbergweges sollen drei Geschosse zulässig sein. Daher wird hier eine Traufhöhe zwischen 6,5 und 8,5 m festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt 12,50 m. Diese Gebäude wahren die Maßstäblichkeit im Verhältnis zum relativ hohen Nachbarbebauung im Osten und Westen des Schlachthofes.
- Im Bereich der Neubebauung werden zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe zwischen 5,5m und 6,5 m und einer Firsthöhe von 11,50 m vorgesehen

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen wurde davon ausgegangen, dass eine Konstruktionshöhe von 2,80 m pro Wohngeschoss benötigt wird. Hinzu kommt bei den zweigeschossigen Gebäuden ein Sockel von drei Stufen (ca. 50 cm) und eine Konstruktionshöhe von 40 cm zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Fusspfette. Die maximale Traufhöhe wird entsprechend mit 6,5 m, die Mindesttraufhöhe zur Wahrung einer einheitlichen Ansicht mit 5,5 m festgesetzt. Die Firsthöhe von max. 11,50m bei den Reihenhausergruppen, ergibt sich bei einer Gebäudetiefe von 10,00m und einer Dachneigung von ca. 40°.

Maßgeblich für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist jeweils das mittlere Höhenniveau des angrenzenden Wohnweges bzw. der Erschließungsstraße.

Die Einschränkung auf 1 Wohneinheit je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche soll sicherstellen, dass die in der städtebaulichen Konzeption zu Grunde gelegte Wohn-dichte nicht überschritten wird und damit insbesondere der Stellplatzbedarf der Wohnbebauung nicht die Möglichkeiten des Stellplatzangebotes sprengt. Bis zu einer Grundstücksgröße von 250 qm ist daher nur 1 Wohneinheit, ab 251 qm Grundstücks-

größe dann 2 WE usw. zulässig. Eine Korrelation zu den Mindestgrundstücksgrößen ist insofern also nicht erforderlich, da 1 WE immer zulässig ist.

## 5.4 Flächenbilanz

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

### Flächenbilanz gesamt

#### 1. Grundstücksfläche (brutto)

1.1 Areal Schlachthof	18.935 qm	83,25 %
1.2 FLEIVO Gelände	3.812 qm	16,75 %

**Gesamtfläche:** 22.747 qm **100,00 %**

#### 2. Wohnbauland (netto)

2.1 Baugrundstücke incl. priv. Wohnwege	13.750 qm
2.2 Garagen (64)	1.130 qm
2.3 Stellplätze, privat (26)	370 qm

**Nettowohnbauland** **15.250 qm** **67,00 %**

#### 3. Erschließungsflächen

3.1 Befahrbare Flächen und Wohnwege	4.350 qm
3.2 Stellplätze (48) (Fläche außerhalb)	585 qm - 50 qm
3.3 Heizzentrale / sonstige Nebenräume	130 qm

**Erschließung gesamt** **5.015 qm** **22,00 %**

#### 4. Öffentliche Grünflächen

4.1 Grünfläche incl. Regenrückhaltebecken	1.100 qm
4.2 Plätze vor den ehemaligen Stallungen	750 qm
4.3 Sonstige Grünflächen	632 qm

**Grünflächen gesamt** **2.482 qm** **11,00 %**

## 5.5 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über die Wormser Landstraße (L 454) an das örtliche und überörtliche Straßen- und Radwegenetz angebunden. Die Zufahrt erfolgt über den Mausbergweg im Süden und die Viehtriftstraße im Norden.

Ziel der Verkehrserschließung ist es eine weitgehende Autofreiheit im Gebiet zu gewährleisten und den einzelnen Hausgruppen möglichst wohnungsnaher Stellplatzanlagen zuzuordnen.

Beim Entwurf des Erschließungssystems wurde besonderer Wert auf einen möglichst geringen Flächenbedarf gelegt. Alle Verkehrsflächen des Baugebietes sollen

als Mischflächen ausgebaut werden, so dass relativ schmale Straßenquerschnitte realisiert werden können.

Gleichzeitig wird hierdurch die Versiegelung im Baugebiet möglichst gering gehalten.

Der östliche Teil des Gebietes wird vom Mausbergweg her über den Garagenhof am südlichen Gebietsrand (auf derzeit FleiVo Gelände) erschlossen. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt über Wohnwege, die den Wohngebäuden nördlich vorgelagert sind. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungs-Zone soll dabei durch ihre Gestaltung und Ausstattung eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

Vom Pulverturmweg her soll ausschließlich der große Parkplatz und der Garagenhof nördlich des ehemaligen Stallgebäudes für KfZ befahrbar sein. Eine Straße am nördlichen Plangebietsrand ist für die Erschließung des Schlachthofgeländes nicht erforderlich. Hier ist lediglich ein Fußweg von 3,5 m Breite vorgesehen. Sollten die nördlichen Angrenzer an einer Hinterbebauung interessiert sein, so müssen entsprechende Flächen zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen abgetreten werden. Derzeit hat nur eine Minderzahl von Anliegern Interesse an einer rückwärtigen Erschließung gegen Kostenbeteiligung bekundet. Daher sollten die städtischen Vorausleistungen (Grundstückskosten und Ausbaurkosten) möglichst gering gehalten werden, da abzusehen ist, dass diese Kosten zunächst nur auf die Grundstücke im Plangebiet umgelegt werden.

Das Konzept für den ruhenden Verkehr sieht vor, dass der Stellplatzbedarf der Einzelhäuser am Mausbergweg auf den Grundstücken gedeckt werden muss. Für die geplanten 45 Reihenhäuser werden 65 Garagenplätze ausgewiesen. Davon können allein 28 Garagenplätze im ehemaligen Stallgebäude untergebracht werden. Die restlichen Garagen sind den Hausgruppen direkt zugeordnet. Zudem wird der im Bereich des Pulverturmweges bestehende Parkplatz auf eine Kapazität von ca. 35 Stellplätzen ausgebaut und im Bereich des Mausbergweges auf dem derzeitigen FleiVo-Gelände ein Parkplatz mit 33 Stellplätzen bzw. Garagen (12) vorgesehen. Unterstellt man einen Bedarf von 2 Stellplätzen je Wohneinheit im Einfamilienhausbau, so ergibt sich insgesamt noch ein Überschuss von ca. 45 Stellplätzen im Plangebiet.

Im nördlichen Straßenrandbereich des Mausbergweges besteht derzeit die Möglichkeit ca. 20 Fahrzeuge abzustellen. Wegen der zukünftig erforderlichen Grundstückszufahrten muss dieses Parkraumangebot auf 12 Stellplätze reduziert werden. Unter Berücksichtigung des erheblichen Stellplatzüberschusses innerhalb des Plangebietes führt die Planung insgesamt dennoch zu einer Verbesserung des Stellplatzangebotes. Dadurch kann dem im Quartier bestehenden Parkraumdruck abgeholfen werden.

- Öffentlicher Nahverkehr

Das Gebiet wird von der Buslinie Nr. 562 der Verkehrsbetriebe Speyer im Halbstundentakt bedient. Der nächste Umsteigeplatz am Busbahnhof ist in 6 Minuten erreichbar. Die Haltestelle am Mausbergweg liegt direkt am Eingang zum Wohngebiet. Sie wird im Rahmen der Baugebietsausweisung neu organisiert und benutzerfreundlich umgestaltet werden.

- Radwegeverbindungen

Das Baugebiet ist an das Radwegenetz der Stadt Speyer optimal angebunden. Das Schlachthofgelände wird von der Nord-Süd Radwegeverbindung die über den Eselsdamm und die Kleingartenanlage bis zu den im nördlichen Stadtgebiet

liegenden Naherholungsflächen führt ebenso tangiert, wie von der Ost-West Verbindung entlang dem Woogbachtal bis zum Rheinufer.

Die Innenstadt ist über landschaftlich reizvolle, gut ausgebaute Radwege entlang dem Nonnenbach und dem Eselsdamm in wenigen Minuten erreichbar. Sehr gute Radwegeverbindungen bestehen auch über die Wormserstraße bzw. Bahnhofstraße bis zum Bahnhof Speyer.

## 5.6 Überbaubare Flächen

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

Baulinien werden festgesetzt, um zum Straßenraum hin ein einheitliches Erscheinungsbild durch Baufluchten zu gewährleisten, sowie um bestehende Raumkanten wieder aufzunehmen und zu schließen. Außerdem werden Baulinien festgesetzt, um Ecksituationen und andere städtebaulich markante Situationen zu fassen bzw. besonders zu betonen. Im Bereich der Reihenhäuser wird im Erdgeschoss eine eingeschossige Anbaufläche von 3,0m Breite für untergeordnete Bauteile wie Wintergärten und überdachte Terrassen zugelassen.

Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten, werden Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zugelassen. Stellplätze die den Gebäuden zugeordnet sind können bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt werden.

## 5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch Anschluss an das vorhandene und lediglich zu erweiternde Versorgungsnetz der SWS vorgesehen.

### -Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes erfolgt durch ein neu zu verlegendes Leitungsnetz, welches an die bestehenden Wasserleitungen im Pulverturm- und Mausbergweg angeschlossen wird.

Durch diesen Anschluss an das gesamtörtliche Wasserversorgungsnetz kann die ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Löschwasser hinsichtlich Menge, Qualität und Druck (1 600 l/min. auf 2 h) durch die Stadtwerke sichergestellt werden.

### -Wärmeversorgung

Im Baugebiet können ca. 60 bis 70 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Die Gasversorgung des Wohngebietes erfolgt durch die Stadtwerke Speyer. Das ehemalige Stall- und Kesselgebäude soll neben der Nutzung als Garage auch zukünftig die Funktion eines Kesselhauses beibehalten. Nach überschlägigen Berechnungen der Stadtwerke kann im Obergeschoss des Kesselhauses die Heizzentrale für eine Nahwärmeversorgung der 60 Wohneinheiten untergebracht werden. Voraussetzung für den wirtschaftlichen Betrieb einer solchen Anlage ist allerdings, dass alle entstehenden Gebäude an die Nahwärmeversorgung angeschlossen werden. Dies muss über die Gestaltung der Kaufverträge sichergestellt werden.

### -Abwasserbeseitigung

Die Verminderung des Regenwasserabflusses dient der Entlastung der Abwasseranlagen und der Verringerung von Hochwasserspitzen. Darüber hinaus verbessert eine entsprechende Flächenvorsorge die Möglichkeiten zur Regenwassernutzung. Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen ist in die nord-östlich ausgewiesene Versickerungsmulde einzuleiten. Auf den privaten Grundstücken sind die hierzu erforderlichen Flächen als Leitungsrecht zu Gunsten der EBS ausgewiesen.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation am Mausbergweg, Pulverturmstraße und Viehtriftstraße eingeleitet werden. Das Regenwasser wird im rückwärtigen Grundstücksbereich in offenen Rinnen zum tiefsten Punkt des Planbereiches geleitet und dort in einer Mulde zur Versickerung gebracht.

## **6. Immissionsschutz**

Das Plangebiet kann allenfalls einer erhöhten Lärmeinwirkung seitens der Wormser Landstraße ausgesetzt sein. Die Verkehrsbelastung beträgt dort etwa 19 500 Kraftfahrzeuge pro Tag. Daraus lässt sich ein Immissionspegel an der Südwestecke des Plangebietes von ca. 58 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts grob abschätzen. Diese Schätzung gilt allerdings für freie Schallausbreitung, die angesichts der vorhandenen Bebauung nur für einen geringen Teil des Plangebietes angenommen werden kann.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau), welche für das Wohngebiet tags 55 dB (A) und nachts (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) 45 dB (A) betragen, ist also nur für die Süd-West - Ecke des Plangebietes zu erwarten, da die restlichen Bereiche durch die vorgelagerte riegelartige Bebauung vollständig zur Wormser Landstraße hin abgeschirmt sind.

Konkrete Schallschutzmaßnahmen an der Wormser Landstraße wie bspw. eine Lärmschutzwand sind aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen abzulehnen. Auch kann die Überschreitung als relativ vernachlässigbar angesehen werden, da bereits die aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Fenster ein Schalldämmmaß aufweisen, welches die Einhaltung der nach der VDI-Richtlinie 2719 anzunehmenden Innenschallpegel von 40 dB (A) für Wohn-, 30 dB (A) für Schlaf- und 45 dB (A) für Büro- und Arbeitsräume gewährleistet.

Besondere Schallschutzvorkehrungen sind daher auch in diesem Bereich des Wohngebietes nicht erforderlich.

Zur Zeit befindet sich auf dem Gelände des Schlachthofes das Baustofflager der Fa. Von der Heydt. Die Verlegung des Lagers ist von Seiten der Fa. beabsichtigt. In der Übergangsphase kann es zu Lärmentwicklungen kommen die sich allerdings in einem tolerierbaren Rahmen bewegen.

## **7. Bodenschutz**

Für das Gelände des ehemaligen Schlachthofes wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden sowohl eine historische -, wie auch eine technische Erkundung durch den Sachverständigen Dr. Walter durchgeführt.

Die Erkundungen wurden der Bezirksregierung am 26.11.98 vorgelegt. Mit Schreiben vom 23.03.99, AZ 547-81SP(97155)-Ab, hat die Bezirksregierung das nachfolgende Ergebnis der Untersuchungen der Stadt Speyer mitgeteilt:

*„Gemäß der Historie wurden keine Anhaltspunkte für die Verwendung von wassergefährdeten Stoffen in größerem Umfang ermittelt. Lediglich für die Bereiche Mistbeet und Dunglage lag ein konkreter Gefährdungsverdacht vor.(Eindringen von belastetem Sickerwasser). Die Erkundungen wurden darüber hinaus insbesondere zur Erkundung evtl. Auffüllungen durchgeführt.“*

*Die Analyseergebnisse der Bodenproben aus den vermuteten Ablagebereichen ergaben keine Prüfwertüberschreitungen der Zielebene 1 nach ALEX 01.*

*In den Eluatuntersuchungen der Bodenproben aus den Dung- und Mistablagerungen konnten teilweise Erhöhungen an Nitrat, Ammonium und Phosphat festgestellt werden. Eine tonige Schlufflage verhindert jedoch gemäß den Ausführungen des Gutachters das Eindringen von belastetem Sickerwasser in das tiefliegende Grundwasser.*

*Altlastenrechtliche Bewertung:*

*Bei den Untersuchungen wurden keine relevanten Schadstoffbelastungen festgestellt. Die Fläche kann deshalb als nicht altlastverdächtiger Standort eingestuft werden.“*

Die Auflagen und Hinweise der Bezirksregierung werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **8. Denkmalschutz**

Zu schützende Baudenkmale entsprechend dem DSchPflG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan sieht jedoch vor, die ortsbildprägenden Bauteile des Kesselhauses und der Stallungen mit einem Erhaltungsgebot zu kennzeichnen.

## **9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig.

Das gesamte Schlachthofareal ist in städt. Besitz. Um eine zügige Parzellierung und Umsetzung zu erreichen beabsichtigt die Stadt Speyer auch das Gelände der Fa. FleiVo zu erwerben.

Im Bereich der Nachverdichtung an der Viehtriftstr. sind die Grundstücke auch ohne förmliches Umlegungsverfahren bebaubar. Der Bebauungsplan sieht hier eine offene Bauweise vor, die im Rahmen der bestehenden Parzellierung nach den jeweiligen Bedürfnissen der Anlieger durchgeführt werden kann. Im Falle einer rückwärtigen Erschließung vom Schlachthofgelände ist für die Herstellung der erforderlichen Straßenquerschnitts ein Geländestreifen von 2,0m abzutreten.

## **10. Landespflegerische Belange**

Das Büro BIU wurde im März 1998 mit der Erstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan beauftragt. Nachdem zwischenzeitlich mehrere Entwurfsvarianten im Bauausschuss diskutiert wurden, konnte der abschließende Planungsbeitrag im Februar 2000 vorgelegt werden.

Die danach erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden innerhalb des Bebauungsplans weitgehend umgesetzt. Teilweise bedarf es hierzu ausdrücklicher Festsetzungen, zum Teil ergeben sich die Maßnahmen jedoch implizit aus anderen Regelungen des Bebauungsplanes.

Was allerdings die Beurteilung der Erforderlichkeit externer Maßnahmen angeht, so werden die Beurteilungsansätze des landespflegerischen Fachbeitrages nicht kritiklos übernommen.

Die im Kapitel 5.1 getroffene Bewertung hinsichtlich des Bodenpotentials und des Wasserhaushaltes kann so nicht geteilt werden.

Zunächst einmal wird im Planungsbeitrag problematisiert, dass Teile der Neubebauung in einer Größenordnung von 4.520 m<sup>2</sup> auf bisher unversiegelten Flächen geplant sind. Zum Teil werden jedoch auch derzeit versiegelte Flächen (5.240 m<sup>2</sup>) im Zuge der Planung wieder entsiegelt.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag LPB wird diesbezüglich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes festgestellt. Zudem werden Baumpflanzungen als Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gefordert. Diese Einschätzung wird seitens der Stadt Speyer so nicht geteilt. Zum einen gilt gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung<sup>1</sup> regelmäßig,

*„dass Beeinträchtigungen des Bodens ausgeglichen sind, wenn nach Realisierung des Vorhabens die die betroffenen Bodenfunktionen charakterisierenden Merkmale durch geeignete Maßnahmen auf anderen Flächen in unmittelbarer Nähe des jeweiligen Wirkungsbereiches des Eingriffs wiederhergestellt sind, so dass sich möglichst gleichartige und –wertige Bodenfunktionen dauerhaft entwickeln können...“*

Zum anderen wurde in der Betrachtung des LPB nicht berücksichtigt, dass die derzeit versiegelten Flächen zum Großteil in die Kanalisation entwässern, in der Planung dagegen eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Quartier vorgesehen ist.

Insofern ist die Stadt Speyer der Auffassung, dass die Planung sowohl hinsichtlich des Boden-, als auch des Wasserpotentials ausgeglichen ist. Auf die diesbezüglich geforderten Gehölzpflanzungen und die Aufwertung anthropogen überformter Böden an anderer Stelle kann daher verzichtet werden.

Auch hinsichtlich der in Kap. 5.3 ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wird den Ausführungen des LPB nicht gefolgt.

Nach Auffassung der Stadt Speyer ist nämlich die Bewertung des Bestandes in drei Biotopwertklassen nicht hinreichend begründbar. Eine Differenzierung in zwei Klassen ist völlig ausreichend. Die im LPB ausgewiesenen Klassen mittlerer

---

<sup>1</sup> Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim Dez 1998 Kap 3.7 S. 25

und geringer-mittlerer Wertigkeit sind zusammenzufassen (ges. 5.820 m<sup>2</sup>) und den neu entstehenden Grünflächen im Verhältnis 1:1 gegenüberzustellen. Von den insgesamt rund 9.720 m<sup>2</sup> im Plan vorgesehenen Grünflächen geringer-mittlerer Wertigkeit verbleiben damit noch 3.900 m<sup>2</sup>, die den verlustig gehenden hochwertigen Flächen (4.350 m<sup>2</sup>) im Verhältnis 1:2 gegengerechnet werden können. Damit kann der Verlust hochwertiger Flächen im Umfang von 1.950 m<sup>2</sup> ebenfalls noch innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Verlust von 2.400 m<sup>2</sup> Glatthaferwiesen der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Für diesen Verlust ist eine externe Kompensationsmaßnahme durchzuführen.

Die Stadt Speyer verfügt im Bereich Kirchengrün über Flächen, die im Rahmen der Deichrückverlegung eine erhebliche Aufwertung durch Extensivierung und Anlage von Feucht- und Stromtalwiesen erfahren sollen. Diese Biotoptypen sind von deutlich höherer Wertigkeit, als die im Schlachthof entfallenden Glatthaferwiesen. Unter Berücksichtigung des zeitlichen Aspektes ist ein Ausgleich 1 : 1 gerechtfertigt.

Diese Maßnahme wird auf einer Teilfläche von 2.400 m<sup>2</sup> der Parzelle 5177/28 im Kirchengrün durchgeführt. Im Rahmen der Planfeststellung zur Deichrückverlegung in diesem Bereich hatte die Landwirtschaftskammer darauf verwiesen, dass diese zukünftig für die Landwirtschaft nicht mehr nutzbaren Flächen im Rahmen eines kommunalen Ökokontos genutzt werden sollten. Somit ist die Zustimmung der Landwirtschaftskammer zur geplanten Ausgleichsmaßnahme vorauszusetzen.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird darüber hinaus vollinhaltlich umgesetzt und wird als Anlage Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

## **11. Kosten**

Der Stadt Speyer entstehen durch diese Planung keine Kosten.

Die GEWO Speyer beabsichtigt das gesamte Gelände zu erwerben und als Entwicklungsträger zu fungieren. Die Abwicklung der Maßnahme muss zwischen der Stadt Speyer und der GEWO durch einen städtebaulicher Vertrag geregelt werden.

-----

520 Stadtplanung