



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 062 A
„Am Schlachthof – 1. Änderung“
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 durch Art. 12 G v. 27. 7.2001 (BGBl. I S. 1950)

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 Gesetz vom 09.November 1999 (GVBl. S. 407)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BnatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 3.4.2002 S. 1193)

Landespflegegesetz (LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36,) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.2.2001, GVBl. 2001, S. 29

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001, GVBl. 2001, S. 303)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, zuletzt geändert am 09.11.1999, GVBl. S. 395)

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 20.02.2003 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Am Schlachthof“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 15/2003 am 26.02.03 öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Nr. 3 BauGB sowie zur Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, erfolgte ebenfalls am 20.02.2003. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wird gem. § 13 (1) Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren verzichtet.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.03 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf bis zum 09.04.03 abzugeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.03.2003 bis einschließlich 25.04.2003 statt. Der Beschluss zur Offenlage sowie die Auslegungsdauer wurde im Amtsblatt der Stadt Speyer Nr. 019/2003 am 14.03.2003 öffentlich bekannt gemacht. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 17.07.2003 als Satzung beschlossen.

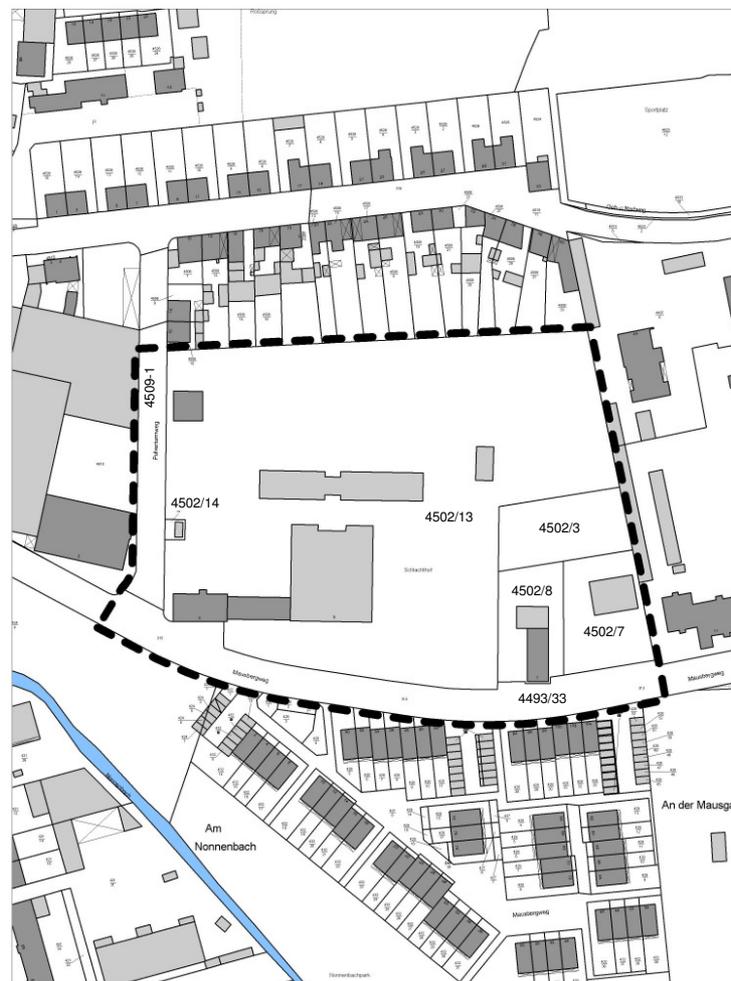
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 062 „Am Schlachthof“. Dieser wurde mit Datum vom 04.04.2001 rechtskräftig. Die Bebauungsplanänderung I soll für ihren Geltungsbereich die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes außer Kraft setzen.

2. Abgrenzung des Plangebietes, Größe

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Nordseite des eingeschlossenen Flurstück Nr. 4502/13;
- 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 4502/3, -/7 und -/13.

Die Abgrenzung ist im untenstehenden Plan dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha.



Bebauungsplan Nr.: 062 A
"Am Schlachthof"
1. Änderung
--- Grenze des Plangebiets

Stadtverwaltung Speyer
Abt. 520 Stadtplanung



3. Einfügen in die Gesamtplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

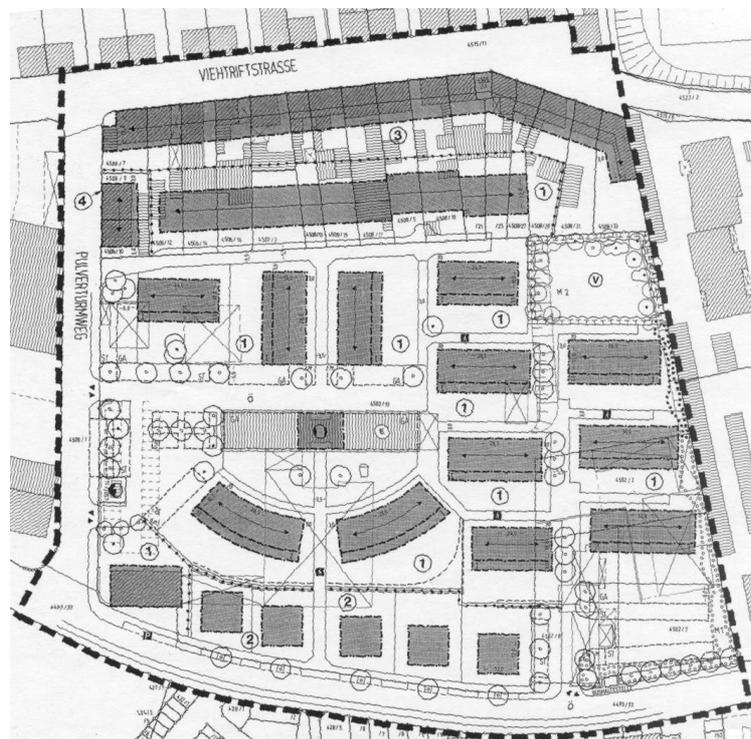
Der Flächennutzungsplan der Stadt Speyer von 1985 wies für das Schlachthofgelände eine „Gewerbliche Baufläche“ aus. Die Flächen zwischen Pulverturmweg und Wormser Landstraße sind als „Mischbauflächen“ dargestellt.

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.

3.2 Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 062 „Am Schlachthof“

Der Bebauungsplan „Am Schlachthof“ (Größe ca. 3,7 ha) wurde am 04.04.2000 rechtskräftig. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 062 war 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.



Bebauungsplan Nr. 062 „Am Schlachthof“

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schlachthof“ ersetzt. Unberührt von der Änderung bleiben die Festsetzungen im Bereich der Bestandsbebauung nördlich der Viehdriffstraße.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Am Schlachthof“ sah die Umnutzung des ehemaligen Schlachthofgeländes in ein stadtnahes Wohnquartier vor. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wurde von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb auf dessen Grundlage durchgeführt.

Ziel des Wettbewerbs war es, auf der einen Seite innovative Wohnformen zu entwickeln und andererseits eine familiengerechte und kostenoptimierte Bauweise zu ermöglichen. Neben Niedrigenergiehäusern sollte v.a. auch eine solarunterstützte zentrale Wärmeversorgung realisiert werden. Als Aufgabenstellung war innerhalb des Wettbewerbs im wesentlichen der Entwurf von zur Eigentumbildung geeigneten Reihenhausgruppen bzw. Hausgruppen vor. Dabei sollten Hausgrößen von 120 - 130 m² im Reihenhaus bzw. 150 m² im Ausbauhaus erreicht werden.

Am 27.04.01 fand die Preisgerichtssitzung statt, wonach Ackermann, Dück und Schneider aus Speyer den 1. Preis erhielten. Am 06.06.2001 hat der Bau- und Planungsausschuss die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft beauftragt, das Wettbewerbsergebnis mit verschiedenen platzierten Wettbewerbssiegern umzusetzen. Vier Architekturbüros (ADS – Dück, Fritz und Schneider; Seidel und Urbano; Becker und Schöne; Hook, Rössel, Lochbaum) sollen demnach auf Teilflächen innerhalb des Gebiets ihre Planungen realisieren.

Mit der Entscheidung, die Bebauung „Am Schlachthof“ nach den Wettbewerbsentwürfen zu realisieren, sind verschiedene Bebauungsplanabweichungen verbunden. Insbesondere wurden die Baufenster im östlichen Gebietsteil - und damit einhergehend auch die Zuwegung – in ihrer Länge verändert. Dabei wurde das Ziel verfolgt, einheitlich zugeschnittene Reihenhausgrundstücke zu schaffen, die nach Aussage der Architekten eine wirtschaftliche bauliche Umsetzung erwarten lassen.

Weiterhin fanden Optimierungen hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung dahingehend statt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen verschoben wurden. Z.B. wurde im Bereich der Rundbebauung - dem Wettbewerbsentwurf des Architekten folgend - südlich des Kesselhauses das Baufenster direkt an den Wohnweg gerückt, um hier eine bauliche Torsituation entstehen zu lassen.

Gleichfalls haben sich im Zuge der Erschließungsplanung für das Gebiet Zwangspunkte ergeben, die z.B. zur Modifizierung des gesamten Entwässerungssystems, zur Verschiebung des Nahwärmespeichers und ebenso zur Wegetrassenveränderungen führten.

Insgesamt wären damit einzelne Bauvorhaben nach dem Umsetzungskonzept, das die Gewo nach dem Wettbewerbsergebnis und mit der aktuellen Erschließungsplanung erstellt hat, gemäß den Bestimmungen des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 062 „Am Schlachthof“ planungsrechtlich nicht zulässig, da insbesondere die Baugrenzen und Baulinien in einigen Bereichen erheblich überschritten werden. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen ist nicht möglich, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Nachhinein durch das Ausnutzen der Möglichkeiten, die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 062 weiterhin eröffnen würde, städtebaulich ungewollte und nicht tragbare bauliche Verhältnisse eintreten können.

Daher wird eine Änderung des Bebauungsplans im Hinblick auf eine gesicherte städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Baugebiets erforderlich. Innerhalb des Änderungsverfahrens sind alle von der berührten Planänderung betroffenen Belange zu erfassen und abzuwägen.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung sind dabei nicht berührt, da die Erschließungssystematik und die gesamte Baustruktur unverändert bleibt. Ebenso werden die Ausnutzungskennzahlen der Baugrundstücke nicht modifiziert. Damit kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Der Geltungsbereich der Änderungsplanung soll nur das Wettbewerbsgebiet sowie die angrenzenden Straßenflächen des Pulverturm- und Mausbergweges umfassen.

In folgenden Punkten wird der Bebauungsplan geändert:

- Anpassung der Baufenster,
- Änderung der Stellplatzanordnungen insbesondere im Quartiersgaragenhof am Mausbergweg, Modifizierung der Stellplatz- und Garagenanlagen,
- Zulässigkeit von Nebenanlagen (Gartenhäuser) bis 25 m³ auf den privaten Grundstücken,
- Einarbeitung der aktuellen Entwässerungsplanung aufgrund der gutachterlichen Empfehlung zur technischen Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens,
- planerische Umsetzung des Nahwärmekonzepts insbesondere der Festlegung von einer Fläche für den Wärmespeicher.

Unverändert von dem bestehenden Bebauungsplan werden insbesondere übernommen:

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung,
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Trauf- und Firsthöhen außer dass zur Anpassung an die Geländegegebenheiten auch Höhen über NN festgesetzt werden),
- das grundsätzliche Erschließungs- und Wegesystem,
- die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise,
- die Begrünungskonzeption sowie das Ausgleichskonzept.

Die nachfolgend aufgeführten Planungsziele des ursprünglichen Bebauungsplan „Am Schlachthof“ gelten auch weiterhin:

- Weitgehende Autofreiheit im Gebiet, Schaffung von ausreichenden Parkierungsmöglichkeiten im Plangebiet und in den angrenzenden Quartieren am Pulverturmweg und am Mausbergweg, Behebung von Parkraumdefizite.
- Erhalt der sanierungsbedürftigen ehemaligen Stallungen, Umnutzung in Stellplatzanlagen.
- Schaffung einer kommunikative Mitte des Quartiers um das ehemalige Kesselhaus mit den Stallungen herum.
- Schaffung von südorientierten, überschaubare Hausgruppen mit max. 4 Einheiten.
- Ausgestaltung der öffentlichen Räume mit besonderen Qualitäten, wobei sich die Platzanlage um das neoklassizistische Kesselhaus als Nachbarschaftstreff, Spielplatz od. öffentliche Grünanlage besonders eignet.
- Ausstattung des Gebiets mit einer Nahwärmeversorgungsanlage mit Solarunterstützung, Verpflichtung aller Anlieger zum Anschluss über Kaufverträge.
- Präsentation von Kunst im öffentlichen Raum an geeigneten Standorten.
- Grünordnerische Zielvorstellungen: Erhaltung der wesentlichen Baumgruppen, Schaffung von naturnahen Freiräumen, begrünten Wohnwegen und deren Vernetzung mit den Randbereichen.
- Durchführung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes.
- Einhaltung des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch vorgesehene bauliche Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungszusammenhang.
- Deckung des immer noch erheblichen Bedarfs insbesondere an kostengünstigen Einfamilienhäusern.

5. Erläuterungen zum Planinhalt

5.1 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur bleibt im Vergleich zum Bebauungsplan „Am Schlachthof“ unverändert:

Es soll eine Wohnanlage mit eigener Identität um das zu erhaltende ehemalige Schlachthofgebäude herum entwickelt werden. Dabei fungiert das Kesselhaus als baulicher und kommunikativer Mittelpunkt mit Gemeinschafts- und Versorgungsräumen für die Anwohner. Hier sind auch die Hauptversorgungszentrale (Nahwärmeversorgung) für das gesamte Wohngebiet und Garagen unterzubringen.

Die Ausrichtung der Gebäude nördlich und südlich des Kesselhauses erfolgt axial auf das mittlere Turmgebäude, wobei unterschiedliche Hofbereiche entstehen. Im östlich angrenzenden Teilbereich werden südorientierte, zweigeschossige Hausgruppen in kleinen überschaubaren Einheiten mit einer zweigeschossigen Bauweise angeordnet.

Grundsätzlich sollen erschwingliche Grundstücken mit Größen von 160 bis 180 m² für Mittelhäuser und ca. 250 bis 330 m² für Endhäuser mit einer Mindestdiefe von ca. 25 m bereitgestellt werden. Die Mindestgebäudebreite für alle Reihenhäuser beträgt 7 m.

Sechs Einzelhäuser mit einer Traufhöhe von 6,50 – 8,50 m bilden die städtebaulich wirksame Raumkante zum Mausbergweg. Das ehem. Verwaltungsgebäude des Schlachthofes Ecke Mausbergweg/Pulverturmweg konnte entgegen ersten Vorstellungen nicht erhalten und umgenutzt werden.

Das gesamte Quartier ist weitgehend autofrei und die öffentlichen Räume und Wohnwege sind als Aufenthaltsbereiche mit besonderen Qualitäten zu gestalten. Eine Befahrung der Wege zur Erreichbarkeit der Häuser mit dem PKW ist möglich, Stellplätze vor den Gebäuden und im öffentlichen Wegbereich besteht jedoch nicht. Die Wege sollen möglichst naturnah gestaltet und mit kleinen platzartigen Aufweitungen gegliedert werden, wobei dem östlichen Hauptschließungsweg eine besondere Bedeutung zukommt. Das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Flächen soll zur nördlich angrenzenden Senke geleitet werden.

Dieser natürlich abgesenkte Bereich stellt einerseits den für die Ableitung des Oberflächenwassers notwendige Retentionsraum dar und kann gleichzeitig als naturnaher Grünraum erhalten werden.

Von der städtebaulichen Struktur wird grundsätzlich nicht abgewichen. Es erfolgen nur geringfügige Verschiebungen der Baufenster. Die nachfolgende *schematische* Überlagerung des Bebauungsplans „Am Schlachthof“ (grau) mit dem aktuellen Umsetzungskonzept der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (gelb) macht die Unterschiede deutlich:



Im Ostteil des Gebiets sollen entgegen der Ursprungsplanung Gebäude mit einheitlichen Längen errichtet werden, damit eine wirtschaftlichere Umsetzung möglich ist. Damit verbunden ist auch eine Verschiebung des Erschließungsweges in Richtung Osten. Ebenfalls zur Optimierung der Gebäudekosten erfolgte eine Verlängerung der nordwestlichen Reihenhauszeile analog zu den beiden östlich anschließenden Gebäuden.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude des Schlachthofes Ecke Mausbergweg / Pulverturmweg konnte entgegen ersten Vorstellungen nicht erhalten werden, stattdessen soll nunmehr die Punktbebauung entlang des Mausbergweges an dieser Stelle fortgesetzt werden. Zur Vereinheitlichung der Gebäudeabstände finden hier geringe Verschiebungen der Baufenster statt.

Im Bereich der Rundbebauung wird ein Heranrücken an den Fußweg ermöglicht, um hier den Wettbewerbsergebnissen folgend, eine Torsituation mit Blick auf das Kesselhaus zu erzielen.

Grundsätzlich soll auf die im Bebauungsplan „Am Schlachthof“ festgesetzte erweiterte Wintergartenzone im Bereich der Reihenhauszeilen verzichtet werden. Dafür werden einzelne Erker entsprechend der Architekturkonzepte in die Planzeichnung aufgenommen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben im Vergleich zum Bebauungsplan „Am Schlachthof“ unverändert:

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 Baukonzeption 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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) bleiben im Vergleich zum Bebauungsplan „Am Schlachthof“ unverändert:

Angesichts der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die Geschosshöhe sowie der deutlichen topographischen Höhenunterschiede im Plangebiet sollen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude werden die folgenden Strukturbereiche unterschieden:

- Nutzungsschablone 1: Im Bereich der Reihenhausbauung werden zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe zwischen 5,5 m und 6,5 m und einer Firsthöhe von 11,50 m vorgesehen. Infolge der differenzierten Höhenlage bei den Wohnwegen und des Geländes werden die Höhen bei den Reihenhäusern entgegen der Ursprungsplanung auf NN bezogen und entsprechend festgesetzt. Die Angabe von 106,00 m üNN Traufhöhe entspricht bei der 1. Reihenhaushgruppe am Mausbergweg ca. 6,50 m über der Gehweghinterkante.
- Nutzungsschablone 2: Entlang des Mausbergweges sollen drei Geschosse zulässig sein. Daher wird hier eine Traufhöhe zwischen 6,5 m und 8,5 m festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt 12,50 m. Diese Gebäude wahren die Maßstäblichkeit im Verhältnis zur relativ hohen Nachbarbauung im Osten und Westen des Schlachthofes. Maßgeblich für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist jeweils das mittlere Höhenniveau des angrenzenden Wohnweges bzw. der Erschließungsstraße.
- Nutzungsschablone 3: Die Erker entlang des östlichen Erschließungsweges sollen nicht höher sein als die maximale Traufhöhe in diesem Bereich. Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Die Einschränkung auf 1 Wohneinheit je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zur Sicherstellung, dass die in der städtebaulichen Konzeption zu Grunde gelegte Wohndichte nicht überschritten wird und damit insbesondere der Stellplatzbedarf der Wohnbauung nicht die Möglichkeiten des Stellplatzangebotes sprengt, bleibt weiterhin bestehen. Bis zu einer Grundstücksgröße von 250 qm ist daher nur 1 Wohneinheit zulässig.

5.4 Flächenbilanz

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

| | | |
|--|------------------|-----------------|
| 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 | 13.360 qm | |
| 2.2 Garagen u. Stellpl. | 1.164 qm | |
| 2.3 Garagen im Stallgeb. | 500 qm | |
| Nettowohnbauland ca. | 15.024 qm | 66,00 % |
| 3. Erschließungsflächen | | |
| 3.1 Befahrbare Flächen und Wohnwege | 4.250 qm | |
| 3.2 Stellplätze und Zufahrten öffentl. ca. | 700 qm | |
| 3.3 Heizzentrale / sonstige Nebenräume | 250 qm | |
| Erschließung gesamt ca. | 5.200 qm | 23,00 % |
| 4. Öffentliche Grünflächen | | |
| 4.1 Grünfläche incl. Regenrückhaltebecken | 1.100 qm | |
| 4.2 Plätze vor den ehemaligen Stallungen | 750 qm | |
| 4.3 Sonstige Grünflächen | 650 qm | |
| Grünflächen gesamt ca. | 2.500 qm | 11,00 % |

Im Vergleich zur Ursprungsplanung gab es damit eine Verschiebung von -1% innerhalb der Wohnbaulandflächen und +1% bei den Erschließungsflächen.

5.5 Verkehrserschließung

Die Grundsätze der Verkehrserschließung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die äußere Erschließung findet über die Wormser Landstraße (L 454). Die Zufahrt erfolgt über den Mausbergweg im Süden und die Viehtrittstraße im Norden. Ziel der Verkehrserschließung ist es bei möglichst geringem Flächenverbrauch eine weitgehende Autofreiheit im Gebiet zu gewährleisten und den einzelnen Hausgruppen möglichst wohnungsnaher Stellplatzanlagen zuzuordnen.

Die Entwurfprinzipien des Bebauungsplanes „Am Schlachthof“

- Erschließung des östlichen Teils des Gebietes vom Mausbergweg her über den Garagenhof am südlichen Gebietsrand, Zugang zu den Gebäuden über Wohnwege,
- Anordnung eines Stellplatzhofes nördlich des ehemaligen Stallgebäudes und einer Stellplatzanlage am Pulverturmweg,
- Herstellung eines Fußweges am nördlichen Gebietsrand mit der Option zur Herstellung eines Erschließungsweges für die nördlichen Angrenzer,
- Anschluss an das ÖPNV-Netz (Buslinie Nr. 562) mit Haltestelle am Mausbergweg und

- Anbindung an das Radwegenetz der Stadt Speyer (Nord-Süd-Radwegeverbindung Eselsdamm - Kleingartenanlage – Naherholungsflächen im Norden, Ost-West Woogbachtal – Rheinufer)

werden auch in der I. Änderung weiter beibehalten. Es sind lediglich geringere Verschiebungen der Erschließungswegetrassen - bedingt durch Erschließungszwangspunkte und gestalterische Optimierungen - sowie Veränderungen innerhalb der Stellplatzkonzeption im Zuge der Umsetzungsplanung vorgenommen worden.

- Ruhender Verkehr

Das aktuelle Konzept für den ruhenden Verkehr sieht vor, dass der Stellplatzbedarf der Einzelhäuser am Mausbergweg auf den Grundstücken gedeckt werden muss. Im Gegensatz zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schlachthof“ sollen unmittelbar auf den Grundstücksflächen nunmehr explizit Stellplatz- und Garagenanlagen festgesetzt werden. Damit können die Bedürfnisse zukünftiger Anwohner, Parkmöglichkeiten im Bereich der Doppelhäuser unmittelbar verfügbar zu haben, befriedigt und gleichzeitig eine räumliche Koordinierung vorgenommen werden.

Für die geplanten 45 Reihenhäuser werden folgende Stellplätze bzw. Garagen nach dem Umsetzungskonzept der GEWO unmittelbar zugeordnet:

| | |
|----------------------------------|---|
| Garagenhof I am Mausbergweg: | 11 Garagen 11 Stellplätze vor Garagen |
| Garagenhof II am Mausbergweg: | 4 Garagen 4 Stellplätze vor Garagen 4 Stellplätze |
| Stallgebäude: | 26 Garagen |
| Garagenhof III nördl. Stallgeb.: | 26 Garagen bzw. Carports |
| Carports westl. Stallgeb. | 5 Stellpl. |
| <hr/> | |
| Anzahl insgesamt: | 91 private Stellplätze und Garagen für 45 WE |

Darüber hinaus sind in dem Gelände weitere zur Zeit noch nicht zugeordnete Stellplätze z.B. für Besucher vorhanden:

| | |
|------------------------------|----------------|
| Garagenhof I am Mausbergweg: | 13 Stellplätze |
| Pulverturmweg: | 15 Stellplätze |
| Garagenhof am Pulverturmweg: | 21 Stellplätze |
| <hr/> | |
| Anzahl: | 49 Stellplätze |

Insgesamt werden damit 140 Stellplätze hergestellt, wobei bei Annahme von 2 Stellplätzen pro Reihnhaus ein Überschuss von ca. 50 Stellplätzen im Plangebiet besteht.

Es ist vorgesehen, davon 7 Stellplätze am Pulverturmweg als öffentliche Stellplatzfläche auszuweisen. Darüber hinaus werden im nördlichen Straßenrandbereich des Mausbergweges wie in der Ursprungsplanung des Bebauungsplans weitere 12 Stellplätze angeboten. Dadurch kann dem im Quartier bestehenden Parkraumdruck begegnet werden.

5.6 Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung orientiert sich diesbezüglich an dem Konzept des Ursprungsplanes und wird ergänzt durch die Vorgaben der Wettbe-

werbssieger. Ziel ist in erster Linie, einheitliche Baufluchten zur Optimierung der städtebaulichen Qualität zu erzielen. Die zuvor vorgesehene Wintergartenzone entfällt nunmehr, stattdessen werden Bereiche für Erker den Architekturentwürfen entsprechend festgesetzt. Unabhängig davon besteht weiterhin die Möglichkeit, Vor- und Rücksprünge in geringfügigem Ausmaß nach den gesetzlichen Regelungen (BauNVO, LBauO) zuzulassen.

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 können Gartenhäuser bis 25 m³ (bisher nur 10 m³) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Eine Erhöhung des Maßes war notwendig, um den Bedürfnissen gerade von Familien diesbezüglich gerecht werden zu können.

Stellplätze, die den Gebäuden zugeordnet sind, können bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt werden.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Grundsätze der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Generell ist das Baugebiet hinsichtlich Gas, Wasser und Strom an das vorhandene und lediglich zu erweiternde Versorgungsnetz der Stadtwerke Speyer (SWS) anzuschließen. Die Entwurfprinzipien des Bebauungsplanes „Am Schlachthof“

- Anschluss an die bestehenden Wasserleitungen im Pulverturm- und Mausbergweg und damit Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Löschwasser hinsichtlich Menge, Qualität und Druck (1 600 l/min. auf 2 h) durch die Stadtwerke,
- Anschluss an die bestehenden Abwasserleitungen im Pulverturm- und Mausbergweg,
- Entwässerung im Gebiet über ein Trennsystem,
- Sicherung der Gasversorgung der Heizzentrale durch die SWS und
- Bereitstellung einer Heizzentrale für eine Nahwärmeversorgung mit Solarunterstützung im Bereich des Kesselhauses für alle Wohneinheiten

werden auch in der I. Änderung weiter beibehalten.

Die Unterbringung des Nahwärmespeichers ist jedoch nach nun vorliegenden Berechnungsergebnissen der TDG Speyer und aus bautechnischen Gründen nicht im Kesselhaus - wie ursprünglich angedacht – möglich. Daher muss ein Standort außerhalb des Gebäudes angeboten werden. In der Bebauungsplanänderung wird daher direkt westlich des Kesselhauses eine Fläche für die Bereitstellung einer Nahwärmeversorgungsanlage festgesetzt. Die Heizzentrale soll im westlichen Flügel des Kesselhauses errichtet werden. Um den wirtschaftlichen Betrieb einer derartigen Anlage zu gewährleisten, ist es auch weiterhin 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.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept musste im Vergleich zum Bebauungsplan „Am Schlachthof“ ebenfalls modifiziert werden. Im Zuge der Ausführungsplanung hat sich herausgestellt, dass im Untergrund eine Sperrschicht aus tonigem Schluff besteht. Dadurch besteht kein Zugang zum Grundwasser im Gebiet. Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist somit nicht in dem angedachten Maße möglich. Daher soll das ursprünglich vorgesehene Versickerungsbecken am tiefsten Punkt des Geländes nun-

mehr als ein naturnah gestaltetes Erdbecken zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ausgebaut werden. Dieses wird zur nordöstlichen Seite abgedichtet, so dass kein Wasser in das benachbarte Grundstück austreten kann. Weiterhin erhält das Becken eine verdichtete Schluffschicht als Sohle.

Es ist vorgesehen, dass auf dem ehemalige Stallgebäude sowie auf die Rundbebauung anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, über Zisternen zurückzuhalten oder direkt in eine Versickerungsleitung innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung Kinderspielplatz zu leiten. Überschüssiges Wasser wird über einen Überlaufanschluss in den Regenwasserkanal und dann zum Rückhaltebecken am Nord-Ost-Rand des Plangebietes geleitet. Das auf den übrigen Wohngebäuden im Plangebiet auftreffende Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf den Grundstücken z.B. in Zisternen zurückzuhalten oder direkt über den Anschluss an den Regenwasserkanal zum Rückhaltebecken zu leiten. Im Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und in den Kanal im Pulverturmweg gepumpt. Das auf den versiegelten Verkehrsflächen auftreffende Niederschlagswasser ist über Pflaster-Rinnen in den Seitenräumen der Wege in den angeschlossenen Regenwasserkanal zum Rückhaltebecken zu leiten.

6. Immissionsschutz

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen ergeben sich keine Veränderungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung. Es sind auch weiterhin keine besonderen Schallschutzvorkehrungen im Wohngebiet erforderlich.

7. Bodenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlachthof“ wurde für das Gelände in Abstimmung mit den Fachbehörden sowohl eine historische -, wie auch eine technische Erkundung durch den Sachverständigen Dr. Walter durchgeführt.

Die Erkundungen wurden der damaligen Bezirksregierung am 26.11.98 vorgelegt. Mit Schreiben vom 23.03.99, AZ 547-81SP(97155)-Ab teilte die heutige SGD-Süd zusammenfassen mit, dass bei den Untersuchungen keine relevanten Schadstoffbelastungen festgestellt wurden. Die Fläche konnte deshalb als nicht altlastverdächtiger Standort eingestuft werden. Die Auflagen und Hinweise der damaligen Bezirksregierung werden unverändert in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

8. Denkmalschutz und Archäologie

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

Die Bebauungsplanänderung sieht jedoch weiterhin vor, die ortsbildprägenden Bauteile des Kesselhauses und der Stallungen mit einem Erhaltungsgebot zu kennzeichnen.

Da auf dem Gelände bereits archäologische Fundstellen dokumentiert sind, ist das Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer mindestens 3 Wochen vor Beginn sämtlicher Erschließungsarbeiten zu informieren. Sollten dabei archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, die Funde zu sichern.

9. Landespflegerische Belange

Die grünordnerischen Festsetzungen beruhen auf den im Bebauungsplan „Am Schlachthof“ formulierten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die wiederum aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag, der im März 1998 zum Bebauungsplan „Am Schlachthof“ von dem Büro BIU erstellt wurde, abgeleitet wurden.

Die grünordnerischen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes „Am Schlachthof“

- Schaffung von naturnahen Freiräumen im Bereich der Wohnwege,
- Schaffung einer größeren Ausgleichsflächen im Nordosten sowie am Ostrand des Gebiets und
- Bereitstellen einer externen Ausgleichsfläche (Stückelwiese)

bleiben dabei unverändert erhalten. Lediglich in der Detailgestaltung einzelner Maßnahmen wurden Veränderungen vorgenommen. Diese beruhen in erster Linie darauf, dass keine Versickerung im Bereich der nordöstlichen Ausgleichsmaßnahme (M1) möglich ist. Gleichfalls wurden die Textfestsetzung hinsichtlich des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes (vgl. Kapitel 5.7) angepasst.

Darüber hinaus wurde zur vorliegenden Bebauungsplanänderung eine *Neuermittlung der landespflegerischen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung* durch das Büro natur und raum, Römerberg vorgenommen. Ziel dabei war es, zu ermitteln, inwieweit durch die vorgenommenen Änderungen insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Flächen / Erschließungsflächen und der Regenwasserbewirtschaftung zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen bzw. Modifikationen innerhalb der Maßnahmen erforderlich werden.

Dabei erfolgt ein Vergleich zwischen Bestandsplan 07/1998 (Landespfl. Planungsbeitrag von BIU) und dem aktuellen Bebauungsplanänderungsentwurf. Darin wurde unterschieden zwischen Teilbereiche 1 ‚Gelände ehemaliger Schlachthof‘ und Teilbereich 2 ‚Wohnbebauung südlich der Viehtriftstraße‘, um die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eindeutig zuordnen zu können. Für den Teilbereich 2 gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 062, dessen Kompensationserfordernis nicht vernachlässigt werden darf.

Als Ergebnis der Neubilanzierung kann grundsätzlich festgehalten werden, dass die Abweichungen aufgrund der Änderungsplanung nahezu zu vernachlässigen sind. Es fallen zwar bei der Beurteilung der Versiegelung im Gebiet - als maßstäbliches Kriterium für die Eingriffe in den Bodenhaushalt - die Wintergartenzonen der Reihenhausbebauung weg, dafür werden jedoch Stellplatzflächen im Bereich der Punkthäuser festgesetzt. Damit erfolgt nur eine sehr geringfügige Zunahme der Versiegelung aufgrund der Bebauungsplanänderung: In der Ursprungsplanung des Schlachthofes waren im Teilgebiet 1 15.720 m² vollversiegelte Flächen, in der Bebauungsplanänderung 15.793 m² ermittelt worden.

Detaillierter Aussagen auch hinsichtlich der weiteren ökologischen Potentiale sind der „Neuermittlung der landespflegerischen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“ zu entnehmen. Darin wird Folgendes abschließend festgestellt:

Im bisher rechtskräftigen B-Plan wurden externe Flächen im Bereich ‚Kirchengrün‘ mit zusätzlichen Ersatzmaßnahmen belegt (Teilfläche der Parzelle 5177/28). Hierbei sollen nach der Rückverlegung des dortigen Hochwasserschutzdeiches bisher intensiv ackerbaulich genutzte Flächen durch eine Extensivierung und Anlage von Feucht- und Stromtalwiesen mit vereinzelt Gehölzpflanzungen aus landespflegerischer Sicht aufgewertet werden.

Von einer Aufwertung betroffen sind der Wasserhaushalt durch eine Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes des Rheins (Überflutung, Austrocknung), der Bodenhaushalt durch eine Verbesserung der Bodenverhältnisse (v.a. wegfallende Bearbeitung), der Biotop- und Artenhaushalt durch die Schaffung strukturreicher Bereiche mit hoher floristischer und faunistischer Bedeutung sowie das Landschaftsbild und das Lokalklima.

Durch die B-Plan-Änderung ergibt sich folgender neu ermittelter externer Ersatzflächen- bzw. -maßnahmenbedarf:

- Durch Eingriff Teilgebiet I:
 - 1.609 qm Ersatzfläche für Beeinträchtigungen von ‚Biotopen und Arten‘
 - 10 Stück Baumpflanzungen
 - kann den privaten Baugrundstücken in Teilgebiet I zugeordnet werden
- Durch Eingriff Teilgebiet II:
 - 604 qm Ersatzfläche für Beeinträchtigungen von ‚Biotopen und Arten‘
 - 300 qm Ersatzfläche für Beeinträchtigungen des ‚Bodenhaushaltes‘
 - kann den privaten Baugrundstücken in Teilgebiet II zugeordnet werden

Insgesamt müssen damit im Bereich „Kirchengrün“ anstatt ursprünglich 2.400 m² externe Flächen nunmehr 2.515 m² bereitgestellt werden. Darüber hinaus sind hier 10 standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen. Auf den privaten Grundstücksflächen ist nunmehr 1 Laubbaum je Grundstück, anstatt 1 Gehölz je Grundstück anzupflanzen.

Mit diesen „erweiterten Festsetzungen“ ist den Belangen der Landespflege nach dem Fachgutachten ausreichend Rechnung getragen.

Für die Bebauungsplanänderung muss weiterhin weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung gem. UVPG durchgeführt werden, da die Prüfwerte der Anlage 1 Nr. 18 UVPG nicht erreicht werden.

10. Kosten und Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Der Stadt Speyer entstehen durch diese Planung keine unmittelbaren Kosten, da das Projekt über einen Erschließungstreuhänder (Gewe) abgewickelt wird.

520 Stadtplanung