



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 063
„Melchior-Hess-Gelände“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

Inhaltsverzeichnis

Teil A Städtebauliche Begründung

1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf
2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes
3. Einfügen in die Gesamtplanung
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz
 - 3.2 Flächennutzungsplan
4. Planungsanlass / Planungsziele
 - 4.1 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele
 - 4.2 Bestand
 - 4.3 Planungsanlass / Planungsziele
 - 4.4 Städtebauliche Konzeption
5. Erläuterungen zu den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Stellplätze und Garagen
 - 5.5 Landespflegerische Festsetzungen, Baumpflanzungen
 - 5.6 Gestaltung baulicher Anlagen
 - 5.7 Werbeanlagen
 - 5.8 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen
 - 5.9 Einfriedigungen
6. Erschließung und Entwässerung
 - 6.1 Straßenverkehr
 - 6.2 Fußgänger- und Radverkehr
 - 6.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 6.4 Ver- und Entsorgung / Entwässerung
7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - 7.2 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen
 - 7.3 Lärmschutz
8. Denkmalschutz / Grabungsschutz
9. Hochwasserschutz
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, Kosten

Teil B

Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.2 Art des Vorhabens des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvarante")
 - 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
 - 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)
 - 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Verzeichnis der Gutachten

Teil A: Städtebauliche Begründung

1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im weiteren Verfahren werden gemäß folgender Rechtsgrundlagen getroffen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Für das Plangebiet am "Melchior-Hess-Park" zwischen Lindenstraße, St.-German-Straße, St.-Markus-Straße und der "Melchior-Hess-Anlage" wurde bereits am 12.09.1996 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um nach der Betriebsaufgabe der Firma Hess eine planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung zu schaffen. Für weite Teile der vorhandenen Wohnbebauung entlang der St.-Markus-Straße und der Marxgärten gibt es jedoch keinen nennenswerten Regelungsbedarf, so dass der nun vorgesehene Bebauungsplan in seinem Umfang deutlich reduziert wurde (vgl. Kap. 2).

Die Projektentwicklungsgesellschaft Christian und Eckhard Neff GbR, Schwetzingen, ist zum Jahreswechsel 2005 / 2006 mit dem Wunsch an die Stadt Speyer herangetreten, auf dem Melchior-Hess-Gelände (ehemalige Filzfabrik) den vorhandenen Lebensmittel- und Getränkemarkt in einem zeitgemäßen Neubau unterzubringen und die brachliegenden Grundstücksteile neu zu ordnen und weitgehend einer Wohnbebauung zuzuführen.

Seit dem Frühjahr des Jahres 2006 hat das vom Investor beauftragte Architekturbüro ADS, Speyer, Bebauungsvorschläge entwickelt, die in ersten Vorgesprächen mit der Verwaltung diskutiert und weiterentwickelt wurden.

Am 12.06.2006 fand ein erstes Abstimmungsgespräch der Stadtplanung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) statt. Hinsichtlich der beabsichtigten Bauleitplanung wurde grundsätzliche Zustimmung signalisiert mit dem Hinweis, dass hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente (Quartiersversorgung) angeboten werden dürfen.

Das geplante Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der umfassenden Neustrukturierung, zusätzlicher Handelsflächen, dem Erhalt bzw. dem Abbruch vorhandener Bausubstanz sowie aufgrund von Nutzungsüberlegungen auf den Nachbargrundstücken St.-

Markus-Straße Nr. 6 und 8 soll die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewährleistet werden.

2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich der Lindenstraße, der St.-German-Straße und der St.-Markus-Straße und ist damit nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt.

Im Norden, Osten und Westen schließt sich eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung an, im Süden die "Melchior-Hess-Anlage" als öffentliche Grünfläche. Im Kreuzungsbereich Lindenstraße / St.-German-Straße liegt eine Tankstelle gegenüber.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 2,4 ha große Fläche mit den Flurstücken Nr. 1575/2, 1573/2, (ehemalige Filzfabrik), 1568 (Hofschlüssel), 1569 (St.-Markus-Straße 6), 1570 (St.-Markus-Straße 8).

3. Einfügen in die Gesamtplanung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz 2004 stellt für das Plangebiet "Siedlungsbereich Wohnen / Bestand" dar.

In der Beikarte "Landespflege" zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz ist die Plangebietsfläche als "Siedlungsfläche" dargestellt.

Die 1. Teilfortschreibung des Plankapitels 4.2.2 "Dienstleistungen, Handel" des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinland-Pfalz, insbesondere hinsichtlich der "Wohnungsnahen Grundversorgung" und der "Allgemeinen Standortkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte" wird durch die wohnungsnaher Lage, die Lage im Mittelzentrum Speyer sowie durch die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente berücksichtigt.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem am 13.07.1985 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Speyer ist die Fläche des Bebauungsplanes als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Auch der derzeit in Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan 2020 stellt im Entwurf zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls "Gemischte Baufläche - Bestand" dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsanlass / Planungsziele

4.1 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1 a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung einer Gewerbebrache, die Mobilität der Bevölkerung durch Errichtung der Wohnungen in Nähe von ÖPNV-Haltepunkten sowie durch die innerstädtische Lage im Sinne der "Stadt der kurzen Wege", die Belange der Wirtschaft durch ein Angebot an Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen sowie die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung durch die Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

4.2 Bestand

Das Gelände der Filzfabrik steht nach der Betriebsaufgabe vor über 10 Jahren weitgehend leer. Der vorhandene Lebensmittel- und Getränkemarkt im Einmündungsbereich Lindenstraße / St.-German-Straße ist aufgrund der zum Teil desolaten Bausubstanz im bestehenden Gebäude nicht haltbar. Insgesamt ist die derzeitige Situation der Gewerbebrache und der vorhandenen baulichen Anlagen und Außenanlagen mitten in der Innenstadt städtebaulich äußerst unbefriedigend.

4.3 Planungsanlass / Planungsziele

Der anstehende Grundstücksverkauf sowie die Absicht, den Lebensmittelmarkt in einem Neubau unterzubringen, bietet nun die Chance für die Neuordnung und Entwicklung eines attraktiven innerstädtischen Wohnquartiers. Dabei sollen die raumwirksamen Gebäude sowie die historische Zufahrt der St.-German-Straße ebenso erhalten bleiben wie das zentrale Backsteingebäude im Herzen der Anlage. Die weniger markanten Betriebsgebäude sowie die Nebengebäude und Schuppen werden weitgehend abgebrochen und einer Neubebauung zu Verfügung gestellt.

In der St.-Markus-Straße Nr. 6 bleibt im hinteren Bereich des Grundstücks das sogenannte "Hofschlüssel" erhalten.

Ziel ist es, einen qualitativ ansprechenden Wohnstandort in der Innenstadt zu entwickeln, die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs sicherzustellen und durch das Angebot von Büro- und Dienstleistungsflächen eine lebendige Nutzungsmischung anzustreben.

Durch attraktive und vielfältige Wohnformen, private Freibereiche und ein attraktives Wohnumfeld soll eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur angestrebt werden.

4.4 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich der Wohnungsbauflächen entstehen insgesamt etwa 25 Ein- und Zweifamilienhäuser, überwiegend als Reihen- und Doppelhäuser. Entlang der internen Verbindung zwischen St.-German-Straße und "Loftgebäude" ist eine Zeile mit 8 Stadthäusern bzw. optional als Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Im zentralen Backsteingebäude "Loftgebäude" sind in den Obergeschossen insgesamt ca. 20 großzügige "Loftwohnungen" vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden zum Teil auf den Grundstücken im Bereich der Erschließungshöfe und zum Teil im Untergeschoss des "Loftgebäudes" untergebracht. Es ist beabsichtigt, das westlich angrenzende Untergeschoss des derzeitigen Marktgebäudes zu erhalten und ebenfalls als Tiefgarage zu nutzen.

Die Zufahrten für die Wohnbereiche erfolgen von der historischen Zufahrt der St.-German-Straße, von der Marxgärtenstraße und von der Lindenstraße. Zur Gewährleistung der Wohnqualität wird auf eine Durchfahrsmöglichkeit verzichtet. Für die geplanten Wohnungen und Wohngebäude werden ca. 100 Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt wird in einem Neubau im Kreuzungsbereich Lindenstraße / St.-German-Straße untergebracht. Der derzeit vorhandene Markt wird abgebrochen und die Fläche für die notwendigen Stellflächen zu Verfügung gestellt. Durch die Lage des neuen Marktes soll die Raumkante zur Lindenstraße aufgenommen und die Ecksituation gefasst werden. Zur St.-German-Straße ist als Ersatz zu der vorhandenen, zum Teil abgängigen Pappelreihe die Neupflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Im Einmündungsbereich St.-German-Straße / Lindenstraße soll durch ein Zurückspringen des Marktes eine kleine, dreiecksförmige Platzsituation entstehen, die einen Eingang zum Marktgebäude aufnimmt und die Grundstückssituation zu dem nördlich angrenzenden Stadtquartier öffnet und gestaltet.

Die Ein- und Ausfahrt für die Stellplätze erfolgt wie bisher von der Lindenstraße und von der St.-German-Straße. Die Zufahrt für die Anlieferung wird von der Lindenstraße, die Ausfahrt über die bestehende Ausfahrt St.-German-Straße erfolgen. Der Anlieferungsbereich ist an der südlichen Gebäudeseite an der Zufahrt Lindenstraße vorgesehen und wird aus Gründen der Gestaltung und des Lärmschutzes weitgehend eingehaust.

Der Eingang des Lebensmittelmarktes erfolgt vom Parkplatz, für die Fassaden entlang der Gehwegbereiche ist eine besondere Fassadengestaltung und Gliederung vorgesehen. Der Lebensmittelmarkt wird eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² einschließlich eines Backshops bzw. einer Bäckereifiliale haben. Im vorhandenen "Winkelgebäude" an der St.-German-Straße soll im Erdgeschoss eine Drogerie mit Zuordnung zu dem Lebensmittelmarkt und dem dazwischenliegenden Parkplatz untergebracht werden. In den Obergeschossen sind hier ca. 2.400 m² Bruttogeschossfläche für Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnungen im Bestand vorgesehen. Die Anlieferung des Drogeriemarktes erfolgt vom Parkplatz des Lebensmittelmarktes aus über einen Zugang auf der Westseite des Winkelgebäudes.

Für die Bürobebauung stehen ca. 70 Stellplätze, z.T. im Untergeschoss, für die Handelsflächen ca. 110 Stellplätze zu Verfügung. Da in dem vorhandenen "Loftgebäude" im Erdgeschoss die Bausubstanz, die Gebäudehöhe und die Zuordnung von Freibereichen für eine Wohnnutzung problematisch sind, besteht auch hier die Option einer Einzelhandelsfläche oder einer gewerblichen Nutzung. Im Keller des Loftgebäudes und im westlich angrenzenden Keller unter der Parkplatzfläche ist eine Tiefgarage mit insgesamt ca. 50 Stellplätzen vorgesehen.

Insgesamt soll ein lebendiges Quartier mit Einzelhandel zur Quartiersversorgung, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie einer Mischung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern entstehen. Die Lage und die Konzeption der Planung entspricht der "Stadt der kurzen Wege", da nahezu alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Dienstleistungen etc. fußläufig gut zu erreichen sind. Durch den unmittelbaren Anschluss der Lindenstraße an die Anschlussstelle "Speyer Zentrum" der B 39 kann das Gebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden, ohne vorhandene Wohngebiete mit zusätzlichem Verkehr zu belasten.

5. Erläuterungen zu den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und des Charakters der Umgebung des Bebauungsplanes festgesetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Lebensmittelmarktes und des dazugehörigen Parkplatzes wird als Gebietsart ein Sondergebiet, Zweckbestimmung Nahversorgung, nach § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für den restlichen Bereich des Plangebietes wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, um eine innenstadttypische Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten, insbesondere im Bereich der Bestandsgebäude zu gewährleisten. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie nicht störende Gewerbebetriebe. Die zulässige Verkaufsfläche wird im Sondergebiet auf max. 2.000 m² begrenzt. Im Mischgebiet wird die Verkaufsfläche pro Ladeneinheit auf max. 800 m² und die Gesamtverkaufsfläche auf max. 1.500 m² begrenzt. Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetika und Haushaltswaren) zulässig. Durch die Festsetzung des Sondergebietes und die Beschränkung der Verkaufsflächen und der Sortimente sollen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert und negative Auswirkungen auf zentrale, innerstädtische Versorgungsbereiche ebenso vermieden werden wie schädliche Umwelteinwirkungen und negative Auswirkungen auf den Verkehr.

Um Störungen des geplanten und der umliegenden Wohnquartiere zu vermeiden, sind Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (Wand- und Firsthöhen) festgesetzt.

Da teilweise eigene Stellplatzgrundstücke zur Verfügung gestellt werden und die innere Erschließung über Privatgrundstücke erfolgt, können bei der Ermittlung der Grundstücksfläche die festgesetzten Stellplatzflächen außerhalb des Baugrundstücks sowie die anteiligen Erschließungsflächen hinzugerechnet werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Bautypen und Grundstückszuschnitte im Bestandsgebiet werden - statt einer Grundflächenzahl als Verhältniszahl - maximal zulässige Grundflächen für die Gesamtfläche der jeweiligen Gebietsart festgesetzt, die etwa der möglichen überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen. Berücksichtigt wurde ein geringfügiger Zuschlag für Wege und Nebenanlagen.

In Ergänzung der festgesetzten Grundflächen wird im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale GRZ für die Überschreitung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche festgesetzt.

Im Mischgebiet ist die zulässige Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen auf eine Grundflächenzahl von 0,7 zugunsten des Freiflächenanteils und der Wohnumfeldqualität begrenzt.

Im Sondergebiet ist eine Überschreitung durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Stellplätze und Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig, um die erforderlichen Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung unterzubringen. Die Überschreitung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Obergrenze von 0,8 ist aufgrund der beabsichtigten Handelsnutzung und des damit verbundenen Flächenbedarfs für Stellplätze sowie der begrenzten Grundstücksgröße notwendig. Negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind dadurch nicht zu erwarten, da dieser Bereich bereits heute überwiegend bebaut, unterkellert bzw. versiegelt ist.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich weitgehend am Bestand. Der geplante Lebensmittelmarkt im Sondergebiet ist überwiegend eingeschossig, zum Platzbereich an der St. German-Straße ist ein zweigeschossiges Bauteil zur Akzentuierung des Eingangs- und Platzbereiches geplant.

Die Höhen der Bestandsgebäude bleiben erhalten:

Das rückwärtige "Loftgebäude" (MI 2) bleibt in seiner Höhe erhalten. Änderungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

- Das Winkelgebäude zur St.-German-Straße und das Pfortnergebäude einschließlich Durchgang sind in ihrer Bestandshöhe zu erhalten.
- Das Gebäude St.-Markus-Straße 8 bleibt in seiner Höhe erhalten
- Rückwärtige Bebauung St.-Markus-Straße 6: Im Bereich des "Hofschlüssels" sind die Bestandshöhen zu erhalten und für bauliche Ergänzungen als Obergrenze maßgebend (I+Dach)

Höhen baulicher Ergänzungen im Bestand:

- Im Bereich der Straßenrandbebauung St.-Markus-Straße Nr. 6 ist max. eine 3 m hohe Aufstockung zulässig.
- Im Anschluss an das Pfortnergebäude St.-German-Straße ist eine zweigeschossige Neubebauung als Lückenschluss geplant: Die Wandhöhe des Neubaus ist maximal in der Höhe der Schnittkante des seitlich anschließenden Mansarddaches des Pfortnergebäudes zulässig; die Firsthöhe beträgt maximal die Höhe des nördlich angrenzenden Firstes (St.-German-Straße 5).

Höhen der Neubebauung:

Die geplante Wohnbebauung ist zwei- bis maximal dreigeschossig vorgesehen.

- Im Bereich der Nutzungsschablone MI 1 (Einzel- und Doppelhäuser zur Melchior-Hess-Anlage) ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geplant. Im 2. Obergeschoss sind großzügige Dachterrassen in Richtung Süden zum Melchior-Hess-Park geplant. Neben den maximalen Wandhöhen wird eine Mindesthöhe von 7,5 m festgesetzt, um eine weitgehend einheitliche Raumkante entlang der Melchior-Hess-Anlage zu erreichen.
- Im Bereich der Nutzungsschablone 3.1 (interne Gebäudezeile zwischen Pfortnerhaus und "Loftgebäude") sind dreigeschossige Gebäude als "Stadthäuser" geplant. Festgesetzt werden zwingende Höhen in Kombination mit Baulinien, um die hier gewünschte Verdichtung unter Unterschreitung der Abstandsflächen der LBauO zu

erreichen. Als Pendant zu den Fabrikgebäuden soll hier entlang der internen Erschließung eine Raumkante definiert und die Wegeführung unterstützt werden.

- Im Bereich der Nutzungsschablone MI 3.2 (rückwärtige Gebäude, angrenzend an St.-Markus-Straße 8-12) ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbauung als Einzel- und Reihenhausbauung geplant.

5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Die Festsetzungen zur Bauweise erfolgen auf der Grundlage der Bestandsbebauung und des städtebaulichen Konzeptes. Mit Ausnahme des Marktgebäudes im SO (Länge über 50 m) und des Gebäudebestandes (zulässige Grenzbebauung) ist die Bauweise überwiegend als offene Bauweise mit differenzierten Hausformen festgesetzt. Damit soll sowohl der besonderen städtebaulichen Bestandsituation als auch dem Wunsch nach zeitgemäßen Bau- und Wohnformen Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien / Baugrenzen auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und der beabsichtigten Bautypen festgesetzt. Dabei wird eine möglichst konkrete Abbildung der geplanten Gebäude angestrebt, um dem hohen Gestaltungsanspruch gerecht zu werden und eine "Beliebigkeit" bei der Anordnung der Gebäude zu vermeiden.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird eingeschränkt, um ein ungeordnetes Nebeneinander verschiedener baulicher Ablagen zu verhindern und die Frei- und Grünbereiche offen zu halten. Daher sind Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für Balkone und Loggien sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies gilt ausdrücklich auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie insgesamt 20 m² Fläche nicht überschreiten, mindestens 1,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird und die festgesetzte Grundfläche eingehalten wird.

Gartengerätehäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie pro Grundstück 15 m³ umbauten Raum nicht überschreiten und im hinteren, von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksteil errichtet werden.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur Minderung der Versiegelung der Grundstücke und zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind Stellplätze, überdachte Stellplätze ("Carports") und Garagen nur innerhalb der durch Planeintrag differenziert festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die festgesetzten Flächen entsprechen den für die Parkieranlagen vorgesehenen Flächen des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes.

Müllsammelplätze sind nur an zwei ausgewiesenen Standorten zulässig. Damit sollen Verunstaltungen des Gebiets durch ungeordnet aufgestellte Müllsammelbehälter vermieden werden und eine ordnungsgemäße Müllentsorgung gewährleistet werden.

Nicht überdachte Stellplätze, die an Pflanzbeete von Bäumen angrenzen, sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen (z.B. Fugenpflaster, Rasenpflaster), um eine ausreichende Bewässerung und Belüftung der Baumstandorte zu gewährleisten.

5.5 Landespflegerische Festsetzungen (vgl. Umweltbericht)

Entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Vegetationsflächen, zu Vermeidung von Versiegelung, zu Baumpflanzungen, zum Grundwasserschutz und zur Dachbegrünung getroffen. Die entsprechenden Maßnahmen wirken positiv auf Kleinklima, innerstädtischen Lebensraum und Artenvielfalt sowie auf das Ortsbild und das Wohnumfeld.

Die Pappelreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze kann aufgrund des Zustandes der Bäume und des Gehweges nicht erhalten werden. Als Ersatz wird in einem Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze zur St.-German-Straße eine Baumreihe mit 10 Bäumen festgesetzt.

Entsprechend Planeintrag sind im Plangebiet ca. 82 Bäume anzupflanzen. Bei Erhalt des vorhandenen Kellers im Bereich des Sondergebietes können die dort eingetragenen 7 Bäume nicht an der vorgesehenen Stelle angepflanzt werden. Entsprechende Ersatzpflanzungen, ggf. auch außerhalb des Bebauungsplanes (z.B. im Melchior-Hess-Park) sind durchzuführen.

Insgesamt sollen im Plangebiet für je 4 oberirdische Stellplätze ein Baum angepflanzt werden. Auf den im Plan dargestellten Stellplatzflächen können ca. 254 Stellplätze untergebracht werden – entsprechend ist die Anpflanzung von 64 Bäumen erforderlich. Durch die zeichnerische Festsetzung von ca. 84 Bäumen ist gewährleistet dass diese Verhältniszahl sicher erreicht werden kann.

Die Erhaltung des festgesetzten Baumes zur Melchior-Hess-Anlage ist aufgrund der Höhenlage und der Nähe zu den geplanten Wohnhäusern problematisch. Falls sich bei Durchführung der Maßnahme dieser Baum nicht erhalten lässt, ist ein Ersatz in Form von 2 großkronigen Bäumen entsprechend der Pflanzliste erforderlich.

5.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Im Umfeld der städtebaulich dominanten, denkmalgeschützten Fabrikgebäude sollen die Neubauten in MI 1 sowie in MI 3.1 und MI 3.2 als maßstäbliche und klar gegliederte Baukörper ausgebildet werden. Zur einheitlichen und abgestimmten Gestaltung der neuen Baukörper werden folgende Vorschriften erlassen:

- Bei den Stadt- und Doppelhäusern sind straßenseitig keine Vor- und Rücksprünge sowie Vorbauten, Balkone und Erker zulässig.
- Im Erdgeschoss sind Fertigfußbodenflächen bis max. 0,50 m über der Straßen/Wohnwegfläche zulässig. Die Sockelzone ist durch Farbgebung und / oder Oberflächenstruktur gestalterisch abzusetzen.

Bauliche Nebenanlagen sollen gestalterisch zurücktreten, sich in die Umgebung einfügen und sich an den Hauptbaukörper anpassen. Für Garagen und sonstige Nebenanlagen sind daher nur Flachdächer zulässig. Die Nebenanlagen sind als verputzte Massivbauten oder farbige Holzkonstruktionen in der nach B.1.3 zulässigen Farbgebung auszuführen. Die Flachdächer sind zu begrünen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden Regelungen zur Dachgestaltung für Bestand und Neubebauung getroffen.

- Bei den Bestandgebäuden sind die vorhandenen Dachformen in ihrer Grundform und Dachneigung zu erhalten. Dächer der Straßenrandbebauung St.-German-Straße und

St.-Markus-Straße sowie des rückwärtigen Bereiches der St.-Markus-Straße (Hofschlüssel) sind in Traufausbildung, Dachform und Dachneigung der angrenzenden Bebauung anzupassen.

- Im Sondergebiet sind ausschließlich Flachdächer, im Bereich der Nutzungsschablonen MI 1 sowie MI 3.1 und MI 3.2 sind Flachdächer, flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 20° sowie Kombinationen der genannten Dachformen zulässig. Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind für beide Haushälften bzw. alle Häuser die Gebäudetiefe, die Trauf- und Firsthöhe, die Dachform und die Dacheindeckung in Farbe und Material einheitlich zu wählen. Die Gesimsausbildung ist in Material, Form und Farbe auf das Nachbargebäude abzustimmen. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Im 2. Obergeschoss ist eine Dachterrasse mit geschlossener Brüstung und einer Fläche bis max. 1/3 der Nettogeschossfläche zulässig, um die geplanten Dachterrassen im MI 1 zu ermöglichen.

Für Dacheindeckungen sind Materialien in grauen Farbtönen zu verwenden, nicht zulässig sind stark reflektierende Materialien und metallische Dachdeckungen ohne Farbbeschichtung. Zulässig sind in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung sowie eine Dachbegrünung.

Wegen der geringen Gebäudeabstände sind Dachüberstände bis max. 0,2 m zulässig.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden differenzierte Regelungen zur Fassadengestaltung für Bestand und Neubebauung getroffen. Die Fassaden des neuen SB-Warenhauses an der Ecke Lindenstraße / St.-German-Straße werden künftig den Straßenraum und den Zugang zum Quartier prägen, weshalb die wichtigsten gestalterischen Aspekte im Sinne des Entwurfskonzepts vorgeschrieben werden.

- Die Fassaden der Bestandgebäude sind in Ihrem Charakter zu erhalten.
- Die Fassaden der Neubauten sind als Putzflächen auszuführen. Wandverkleidungen sind in Material und Ausführung der Gestaltung des Gebäudes und des Gebietes anzupassen. Einzelelemente können aus Ziegelverblendungen, Mauerwerk und mineralischen oder keramischen Platten ausgeführt werden. Unbeschichtete Metallelemente sowie Holzverschalungen sind nicht zulässig. Als Fassadenfarben sind Weiß-, Grau- und an Erdfarben orientierte Rot- und Gelbtöne zulässig. Hausgruppen sind in einheitlicher Farbe zu gestalten. Die Farbe soll pro Gebäude identisch sein.
- Die Fassaden des SB-Warenhauses sind durch vertikale Gliederungselemente wie farbig gestaltete Fassadenabschnitte und Fenster- bzw. Glaselemente sowie Vordächer im Eingangsbereich zu gestalten. Dabei sind mindestens 40% der Wandflächen von Nord- und Westfassade als vertikal abgestufte Farbflächen auszuführen. Die Gesamtfläche von Fenster- und Glaselementen beträgt an der Westfassade mindestens 35 m², an der Nordfassade mindestens 30 m².
- Vordächer sind in Form von filigranen Metall- und /oder Glaskonstruktionen zulässig. Sie sind nur im Bereich des Eingangs zulässig und dürfen nicht die ganze Hausbreite einnehmen.

5.7 Werbeanlagen

Um das hochwertige Erscheinungsbild des Baugebiets zu unterstützen, werden Werbeanlagen eingeschränkt. Diese sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur an der Seite zur erschließenden Straße und bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Pro Betrieb und pro Gebäudeseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überragen oder überdecken. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 2 x 2 m nicht überschreiten. Sie sind vorwiegend als punktförmige Piktogramme auszuführen; Ausleger sind unzulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich durch Lautsprecheranlagen sind unzulässig. Dies dient dem Artenschutz und der Gewährleistung der Wohnruhe.

5.8 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen

Zur ansprechenden Gestaltung der Außenanlagen werden in Abstimmung mit dem Landschaftsplan und dem Baukonzept folgende Regelungen getroffen:

Erdanschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an das Erdgeschoss, an öffentliche Flächen sowie zur Anpassung an das Nachbargrundstück zulässig. Übergänge sind mit einer Neigung von 1 : 3 anzupassen.

Erdanschüttungen zur Anlage von Terrassen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Damit soll ein harmonisch abgestimmter Geländeverlauf im Baugebiet erreicht werden.

Im Baugebiet MI 1 sind Standplätze von Müllbehältern in der Vorgartenzone zwischen Gebäude / Garage und Wohnweg nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern außerhalb der Gebäude sind nur mit Mauern im Material des Gebäudes oder mit Hecken abzuschirmen.

Die privaten Wege, Stellplätze und Eingänge sind mit grauem Beton (gegebenenfalls mit Vorsatz) und / oder Natursteinbelag zu pflastern.

Damit soll eine Verunstaltung des Gebiets durch unabgestimmte Müllstandorte und unterschiedliche Bodenbeläge vermieden werden.

5.9 Einfriedigungen

Zum Straßenraum sind keine Einfriedigungen zulässig, um den besonderen Charakter des Quartiers und die Wirkung der Baukörper als Raumkanten aufrecht zu erhalten. Zudem dient die Freihaltung von Einfahrten und Zugängen der besseren Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Zu den Nachbargrundstücken sind nur Einfriedigungen mittels Laubgehölzen auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun zulässig. Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Optisch geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig. Damit soll eine Zerschneidung der Freiflächen zugunsten eines großzügigen räumlichen Eindrucks erreicht werden. Ausnahmen können zur Melchior-Hess-Anlage zugelassen werden. Hier ist zudem eine einheitlich gestaltete Einfriedung herzustellen.

Zum Schutz der Privatsphäre sind Sichtschutzwände nur im Bereich der Terrasse mit direktem Anschluss an das Gebäude mit einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von maximal 3,00 m zulässig.

Bei angrenzenden Dachterrassen sind diese durch eine 2,00 m hohe Sichtschutzmauer zu trennen.

6. Erschließung und Entwässerung

6.1 Straßenverkehr

Die geplanten Bauflächen sind durch die angrenzenden öffentlichen Straßen (Lindenstraße, St.-German-Straße, St.-Markus-Straße und Marxgärtenstraße) sowohl an das örtliche als auch durch den Anschluss an die B 39, Anschluss "Speyer Mitte", an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anlieferung und die Parkplatzzufahrt der Einzelhandelsflächen erfolgen wie bisher über die Lindenstraße und die St.-German-Straße.

Die Verkehrserschließung der Wohnbereiche ist davon getrennt und erfolgt über eine neue Einfahrt an der Lindenstraße, über die historische Einfahrt an der St.-German-Straße sowie über einen Anschluss an die Marxgärtenstraße. Eine Gebietsdurchfahrt für den Pkw-Verkehr ist nicht vorgesehen, um Schleichverkehr zu vermeiden und ein möglichst sicheres und ruhiges Wohnumfeld zu erreichen. Die interne Verkehrserschließung erfolgt über private Wohnwege bzw. eine öffentliche Verkehrsfläche zwischen Lindenstraße und Marxgärtenstraße als "verkehrsberuhigter Bereich".

Der im Baufeld MI 3.1 festgesetzte Durchgang (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) dient gleichzeitig der Zufahrt zu rückwärtigen Gebäuden und ist daher niveaugleich mit einer Mindestbreite von 5 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,20 m über die gesamte Mindestbreite bereitzustellen.

6.2 Fußgänger- und Radverkehr

Um eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Marxgärtenstraße und der St.-German-Straße zu gewährleisten, werden im Bereich der internen Privaterschließung ein entsprechendes Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Zusätzlich wird entsprechend einer Anregung ein Gehrecht zugunsten eines Angrenzers eingeräumt.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächsten Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen beim Diakonissenkrankenhaus (Linie 564) und im Bereich Festplatz bzw. Domplatz (City-Shuttle) und sind fußläufig gut zu erreichen.

6.4 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Die Erschließung des Grundstücks ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Zur Minimierung des Verbrauchs von fossilen Brennstoffen wird der Einsatz einer Photovoltaik-Anlage geprüft.

Im Sondergebiet wird Bereich der Parkplätze / St.-German-Straße eine Trafostation vorgesehen.

Die Entwässerungsplanung sieht vor, den nördlichen Bereich im Trennsystem zu erschließen, wobei das Regenwasser in den Hilgardgraben eingeleitet wird. Um bei hohen Wasserständen im Hilgardgraben einen Rückstau in das Wohngebiet zu vermeiden, wird ein Überlauf in das Mischsystem vorgesehen. Die Einleitungen werden jeweils über Schieber gesichert.

Der südliche Bereich des Plangebietes (Doppelhausbebauung, MI 1) wird über ein Mischsystem an das bestehende System angeschlossen.

Auf einen Ausgleich der Wasserführung kann verzichtet werden, da keine neuen, zusätzlichen Flächen abflusswirksam werden. Zusätzlich werden durch die Durchgrünung des Baugebietes Flächen entsiegelt und der Abfluss reduziert. Durch Dachbegrünungsmaßnahmen wird der Abfluss weiter reduziert und verzögert. Bereits jetzt wird über den ca. 400 m weiter unterstrom liegenden Regenüberlauf RUE 21 dem Vorfluter Regenwasser zugeleitet.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und die Beseitigungsmöglichkeit des Oberflächenwassers wurden gutachterlich untersucht.¹

Auf Grund der wasserundurchlässigen Bodenschichten sowie des vorhandenen Auffüllmaterials, insbesondere im Bereich des Lebensmittelmarktes, kann das Oberflächenwasser nicht flächig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das überschüssige Oberflächenwasser wird daher in einen leistungsfähigen Vorfluter im Bereich der St.-German-Straße eingeleitet (s.o.).

Der Empfehlung des Gutachters, "keinerlei Versickerung" von Niederschlagswasser zu ermöglichen und nur eine Dachflächenbegrünung der Doppelgaragen vorzunehmen, wird aus Gründen der Landschaftspflege, des Ortsbildes und Wohnumfeldes, der kleinklimatischen Situation und zur Entlastung des Vorfluters nicht gefolgt.

Neben den Garten- und Freiflächen werden teilweise die Oberflächen der Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche hergestellt, um die Lebensfähigkeit der anzupflanzenden Bäume zu gewährleisten. Um den notwendigen Abfluss in den Vorfluter zu reduzieren und zu verzögern, ist eine extensive Dachbegrünung der Garagen und des Marktgebäudes (mind. 60 %) mit insgesamt ca. 1.500 m² festgesetzt.

Trotz der Notwendigkeit, Erschließungsflächen und Teile der Stellplatzflächen weitgehend wasserundurchlässig herzustellen, verbessert sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Gesamtbilanz der Grünflächen / unversiegelten Flächen im Vergleich zur Bestandessituation. So erhöht sich nach derzeitigem Planungsstand der Grünflächenanteil um ca. 500 m², der Anteil versiegelter Flächen reduziert sich um ca. 400 m².

Eine Rückhaltung, Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers ist aufgrund der begrenzten innerstädtischen Grundstückssituation und der zu erwartenden Steigerung der Baukosten nicht vorgesehen.

¹ Prüfung der Durchlässigkeit des Untergrundes zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Ingenieurbüro Jochen Lang, 22.08.2006, Entwässerungsgutachten, H&S Ingenieure, 29.09.2006

Im Mischgebiet sind entsprechend den Vorgaben des Baukonzepts zwei Müllsammelstandorte festgesetzt.

7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit (vgl. Teil B, Umweltbericht)

7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Bebauungsplanverfahren sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1a Abs.3 BauGB). Zur Überprüfung, ob ein "Eingriff in Natur und Landschaft" vorliegt, ist die Begriffsdefinition des § 18 BNatSchG heranzuziehen. Danach liegen "Eingriffe in Natur und Landschaft" vor, wenn "Veränderungen ... die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können".

Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches derzeit bereits überwiegend bebaut und nahezu vollständig befestigt und versiegelt sind, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, also des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tieren nicht zu erwarten.

Auch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da das Grundstück bereits mehrgeschossig überbaut ist und sich innerhalb des Siedlungsgefüges befindet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass ein "Eingriff in Natur und Landschaft" im Sinne des § 1 a Abs. 3 i.V.m. § 18 BNatSchG nicht vorliegt.

Über diese Rechtslage hinaus werden die umwelt- und landespflegerischen Belange in das weitere Planverfahren eingestellt und berücksichtigt und geeignete Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Mit der Bearbeitung des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan wurde das Planungsbüro Hofmann+Röttgen, Limburgerhof, beauftragt. Eine erste Ortsbegehung hat im Mai, eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen Anfang Juni 2006 stattgefunden.

Der Entwurf des Fachbeitrages² liegt vor; danach werden

- keine Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich sein,
- die versiegelten Flächen im Plangebiet geringfügig reduziert werden,
- der Anteil der Grünflächen sich geringfügig erhöhen,
- dem Verlust von ca. 18 Bäumen die Neupflanzung von ca. 80 Bäumen gegenüberstehen und
- das Grünvolumen der zu entfernenden Bäume nach einigen Jahren durch die Neuanpflanzungen ersetzt.

Die Empfehlungen des Landschaftsplanes zur Vermeidung und Minimierung von "Eingriffen" sowie zu ausgleichenden und gestaltenden Maßnahmen, wurden weitgehend in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der Zusammenfassung kommt der Fachbeitrag zu dem Ergebnis dass der Bebauungsplan und die beabsichtigte bauliche Nutzung als Verbesserung hinsichtlich der untersuchten Schutzgüter einzustufen ist.

² Landschaftsplan zum Bebauungsplan (Entwurf), Planungsbüro Hofmann+Röttgen, 08.01.2007

7.2 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen

Orientierende Untergrunderkundung

Hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen / Altlasten wurde bereits 1988 eine "Orientierende Untergrunderkundung" durchgeführt.³ Es wurden insgesamt 20 Rammkernsondierbohrungen bis in eine Tiefe von max. 7 m niedergebracht und auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische, aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle untersucht. Zusätzlich wurden Bodenluftuntersuchungen auf leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) und auf Kohlenwasserstoffe (AKW) durchgeführt. Weiterhin wurden Grundwasseruntersuchungen an zwei vorhandenen Betriebsbrunnen auf die gleichen Parameter vorgenommen.

In allen Teilen des Geländes wurde künstlich aufgefülltes Material in einer Mächtigkeit von 1 - 5 m vorgefunden. Das aufgefüllte Material weist Anteile von Bauschutt und Schlacke in unterschiedlichen Mengen auf. An diese Anteile des Auffüllmaterials sind zum Teil etwas erhöhte Gehalte an polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen gebunden. Diese analysierten Schadstoffkonzentrationen zeigen jedoch keinen weiteren Erkundungs- oder Sanierungsbedarf an.

Mineralölverunreinigungen des Untergrundes sind nur punktuell und oberflächennah im Bereich von alten Maschinenfundamenten feststellbar. Ein Sanierungsbedarf für mineralölverunreinigten Boden ist nicht abzuleiten.

Die Grundwasseruntersuchungen ergaben keine Hinweise auf eine Kontamination des Grundwassers oder einen Schadstoffeintrag auf dem Gelände.

Bei Aushubmaßnahmen ist auch in Bereichen, in denen kein Sanierungsbedarf festgestellt wurde damit zu rechnen, dass Aushubmaterial aufgrund von lokalen Verunreinigungen abfallrechtlich einzustufen und entsprechend zu verwerten oder zu beseitigen ist. Zur abfallrechtlichen Einstufung des Aushubmaterials sind daher Deklarationsuntersuchungen an Mischproben aus dem beim Aushub separierten Material erforderlich.

Zusätzlich wird empfohlen, im Rahmen des Kaminabrisses das neben dem Kamin festgestellte ruß- und schlackehaltige Auffüllmaterial mit zu entfernen.

Die Vorgehensweise und die Empfehlungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlastenrelevante historische Nutzungsrecherche

Ergänzend zur o.g. Untersuchung wurde 2006 eine "Altlastenrelevante historische Nutzungsrecherche" durchgeführt.⁴ Aufgrund der dabei recherchierten "Nutzung zur Produktion von Rüstungsgütern" wurden 8 Kleinrammbohrungen im Bereich der bestehenden und ehemaligen Gebäude und eine Untersuchung auf rüstungs- bzw. sprengstoffspezifische Kontaminationen empfohlen.

Zusätzlich wird empfohlen, anstelle einer Kleinrammbohrung im Bereich des verfüllten Löschteiches einen Schurf herzustellen um einen besseren Einblick in den Untergrund zu erhalten. Der Parameterumfang soll neben dem Parameter "Sprengstoffe" die Grundparameter nach "Alex 01 mit Ergänzung der standortrelevanten Parameter" enthalten. Dies wurde entsprechend in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

³ Orientierende Untersuchung des Untergrundes, Fa. Harras Pickel Consult, 16.12.1988

⁴ Altlastenrelevante historische Nutzungsrecherche, Fa. Harras Pickel Consult, 04.10.2006

Altlastenerkundung Sprengstoff⁵

Entsprechend den o.g. Empfehlungen wurden Bodenproben auf Sprengstoffspuren untersucht. Sämtliche Analysenergebnisse lagen unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenze. Da der Löschteich erst nach dem Krieg verfüllt wurde, ist davon auszugehen, dass auch der Bereich des Löschteiches frei von Sprengmittel ist. Als Nachweis der Schadstofffreiheit kann hier im Rahmen der Bodenarbeiten eine Schürfprobe entnommen werden.

Fazit:

Aufgrund der umfassenden Untersuchungen sind voraussichtlich keine Flächen zu erwarten, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und damit im Bebauungsplan kennzeichnungspflichtig sind.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Aushub- und Abbrucharbeiten gutachterlich zu begleiten sind. Dies gilt insbesondere für den Bereich des ehemaligen Löschteiches.

Bei Eingriffen in den Untergrund können weitere bisher nicht erkannte Schäden zu Tage treten, welche baubegleitend bewertet und ggf. saniert werden müssen. Für Gebäude bzw. Gebäudeteile, welche nicht rückgebaut werden, sollte baubegleitend eine Gefährdungsabschätzung für die gemäß BBodSchG zu betrachtenden Wirkungspfade erfolgen. Für Flächen, auf denen eine sensiblere Nutzung vorgesehen wird (z.B. Hausgärten, Kinderspielplatz etc.) sollte eine gutachterliche Bewertung der zu betrachtenden Wirkungspfade erfolgen.

Darüber hinaus betreffen die Hinweise die Überwachung und Dokumentation, den Umgang mit Gefahren, die Anzeigepflicht nach Landesabfall- und Altlastengesetz, die Aushubentsorgung, die Verwertung, den Arbeits- und Umgebungsschutz sowie die Bauanzeige.

7.3 Lärmschutz

Gewerbelärmimmissionen

Zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt⁶. Bei der Prognose der zu erwartenden Geräuschimmissionen, ausgehend von den geplanten Einzelhandelsnutzungen wurde festgestellt, dass die zulässigen Richtwerte und Spitzenpegel der TA-Lärm für Mischgebiete am Tag eingehalten werden. In der Nacht (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) sind keine Liefer- oder Ladevorgänge möglich. Eine entsprechende Festsetzung zur Beschränkung des Anlieferungszeitraumes wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrslärmimmissionen

Zur Beurteilung der Verkehrsimmissionen wurde eine Geräuschimmissionsprognose durchgeführt⁷. Bei der Berechnung der von der Bundesstraße 39 ausgehenden Geräusche wurde festgestellt, dass im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete am Tag eingehalten werden. In der Nacht werden die Orientierungswerte an der Bebauung zur Melchior-Hess-Anlage geringfügig (um bis zu 2 dB(A) überschritten).

⁵ Altlastenerkundung Sprengstoff, Ingenieurbüro Jochen Lang, 28.09.2006

⁶ Schallimmissionsprognose "für einen geplanten Edeka-Markt und einen Drogeriemarkt", Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, 15.09.2006

⁷ Geräuschimmissionsprognose zur B 39, Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, 22.08.2006

Im Bebauungsplan wurden deshalb Festsetzungen zum "Erforderlichen Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile" sowie zu Belüftungseinrichtungen für Schlafräume getroffen.

8. Denkmalschutz / Grabungsschutz

Mit Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 13.10.2006 wurde festgestellt, dass es sich bei zwei ehemaligen Produktionsgebäuden ("Loftgebäude" und "Winkelgebäude" zur St.-German-Straße einschließlich ehemaliges Pförtnergebäude) um Kulturdenkmale handelt. Diese Gebäude wurden in der Denkmaltopographie der Stadt Speyer bisher nicht als Kulturdenkmale erfasst.

Das Grundstück St.-Markus-Straße 6 (Flurnummer 1569) ist in der Denkmaltopographie der Stadt Speyer als Denkmalzone mit den Einzeldenkmalen "Wohnhaus zur Straße" und "Barockpavillon im rückwärtigen Gartenbereich" ausgewiesen.

Das Verfahren zur förmlichen Unterschutzstellung der drei genannten Gebäude (Hofschlüssel, "Loftgebäude" und "Winkelgebäude zur St.-German-Straße einschließlich Durchfahrt und Pförtnerhaus) wurde zwischenzeitlich abgeschlossen; die Unterschutzstellung wurde mit Datum vom 22.02.07 rechtskräftig. Die genannten Kulturdenkmale sind im Bebauungsplan durch Planeintrag "D" gekennzeichnet.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches zum Flurstück Nr. 1571 wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege der Verlauf der ehemaligen Stadtmauer überprüft. Die Stadtmaurereste in diesem Bereich sind zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches und werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der weitere ehemalige Verlauf der Stadtmauer wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Die Stadtmauer ist in der Denkmaltopographie als Einzeldenkmal gekennzeichnet.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Grabungsschutzgebietes "Melchior-Heß-Gelände". Die Rechtsverordnung ist am 10.02.2007 in Kraft getreten.

9. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb nach Landeswassergesetz festgesetzter Überschwemmungsgebiete, befindet sich jedoch gemäß der Beikarte „Landespflege“ des regionalen Raumordnungsplans in einem „überschwemmungsgefährdeten Bereich“. Diese Kennzeichnung ist gemäß regionalen Raumordnungsplan jedoch nicht als akute Gefahr zu verstehen, sie soll vielmehr darauf hinweisen, dass die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes durch Maßnahmen der Bauvorsorge berücksichtigt und das Bewusstsein für die latente Hochwassergefahr geschaffen werden soll.

Es wird generell darauf hingewiesen, dass bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen oder bei einem über das 200jährige Hochwasser hinausgehenden Hochwasserereignis es möglich ist, dass das Gebiet überflutet wird. Es wird deshalb darauf aufmerksam gemacht, dass kein absoluter Hochwasserschutz besteht und dass sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Durch den Bebauungsplan lässt sich auch kein Anspruch auf Schadensersatz bei möglichen Schäden ableiten.

Für weitere Baumaßnahmen sind die mit der Hoch- und Druckwassergefahr verbundenen Schadensrisiken durch angepasste Bauweise und Nutzung zu mindern.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, Kosten

Angesichts der bestehenden Eigentumsverhältnisse wird eine Grundstücksneuordnung ohne Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens erfolgen.

Zwischen der Stadt Speyer und dem Investor wird ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der insbesondere die Durchführung der Maßnahmen, die Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sowie die Übernahme von Kosten durch den Investor zum Gegenstand haben wird.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht festgehalten. Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB).

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes (vgl. Teil A, Städtebauliche Begründung)

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Neuordnung und Entwicklung des Geländes zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnquartier geschaffen werden.

Neben einem Neubau für den vorhandenen Lebensmittelmarkt sind insgesamt ca. 25 Ein- und Zweifamilienhäuser, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie ein Drogeriemarkt geplant. Ein Teil der ehemaligen Betriebsgebäude bleibt erhalten und wird zu Wohn- und Bürozwecken genutzt.

Die erforderlichen Stellplätze werden zum Teil in vorhandenen Kellergeschossen untergebracht. Im Bereich der Stellplätze des Lebensmittelmarktes und entlang der Erschließungsflächen sind umfangreiche Baumpflanzungen geplant.

Auf eine Durchfahrtsmöglichkeit für PKW wird zugunsten der Wohn- und Wohnumfeldqualität verzichtet; für Fußgänger und Radfahrer stehen sowohl Verbindungen in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung zur Verfügung.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der Flächen für ein "Mischgebiet", ein "Sondergebiet" und die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen beinhaltet. Darüber hinaus werden im Wesentlichen festgesetzt:

- Überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, Grundflächen/Grundflächenzahl, Bauweise,
- Flächen für Stellplätze, landespflegerische Festsetzungen,
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen, der Einfriedigungen und der Werbeanlagen

Umfang des Vorhabens

Die Inanspruchnahme des Bodens für die einzelnen Nutzungen stellt sich überschlägig wie folgt dar:

Geltungsbereich	ca. 23.500 m²
davon	
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 677 m²
private Grünfläche	ca. 133 m²
Sondergebiet	ca. 8.181 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 3.017 m ²
davon Stellplätze und Fahrgassen	ca. 4.754 m ²
davon Pflanzflächen	ca. 410 m ²
Mischgebiet	ca. 14.549 m²
davon überbaubare Grundstücksflächen	ca. 6.223 m ²
davon private Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen	ca. 2.827 m ²
davon private Garten- und Freiflächen	ca. 5.499 m ²

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Zielen zum Umweltschutz

Innerhalb der Fachgesetze werden für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert. Diese sollen im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden. Nachfolgend sind die für die vorliegende Planung relevanten Zielaussagen zusammengestellt:

1.3.1 Fachgesetze

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
Mensch	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundes-Immissionsschutzgesetz und seine Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen
	TA Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Vorsorge
	DIN 18005	Gesunde Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz durch Verringerung am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge, -minderung)

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Sicherung der Lebensgrundlagen; Erholung in Natur und Landschaft
Tiere und Pflanzen	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes BauGB	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes der Landschaftspflege zu berücksichtigen., insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) • die biologische Vielfalt
Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutz-erordnung Bodenschutzgesetz des Landes Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes BauGB	Langfristiger Schutz/Erhaltung oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt <ul style="list-style-type: none"> • Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; <p>Schutz des Bodens vor schädlichen Bodeneinwirkungen; Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen; Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen</p> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzungen genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen durch die Pflicht von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.</p>
Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
	BauGB	sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
Klima	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes, BauGB	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
Landschaft	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes BauGB	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung von Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Berücksichtigung der baukulturellen Belange, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne

1.2.2 Fachpläne, Gutachten

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Im Landschaftsplan zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Entwurf) sind der westliche Teil der St.-German-Straße, die Lindenstraße und die Marxgärtenstraße im Bereich des Plangebiets als "durchgrünter Straßenraum" (Bestand Erhalt) dargestellt. Die übrige St.-German-Straße in östliche Richtung ist als "durchgrünter Straßenraum (Vorschlag Entwicklung) dargestellt.

Der Planbereich selbst ist als "Siedlungsbereich mit Durchgrünung" dargestellt.

Die Hausgärten der Villenbebauung der St.-Markus-Straße sind mit einer Signatur "Baumbestand, Großgrün" sowie einem geschützten Landschaftsbestandteil gekennzeichnet.

Landschaftsplan zum Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan Nr. 063 "Melchior-Hess-Gelände" wurde ein Landschaftsplan (Hofmann / Röttgen, Landschaftsarchitekten bdlA, Limburgerhof) erstellt. Wesentliche Inhalte sind die Bestandsbewertung der Schutzgüter, eine Konfliktanalyse - Ermittlung des Eingriffs, Darlegungen zur Vermeidbarkeit und Minimierung sowie die Ermittlung der Ausgleichbarkeit.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der derzeitige Umweltzustand ist eine mit Ausnahme der Einzelhandelnutzung weitgehend brachliegende, ehemals gewerblich genutzte Fläche, die zum überwiegenden Teil überbaut und versiegelt ist. Ziel ist die Neustrukturierung zu einem innerstädtischen Wohnstandort mit Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen unter Erhaltung der gestalterisch prägenden, ehemals gewerblich genutzten Bausubstanz.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand besteht keine wesentliche Betroffenheit der nachfolgenden Schutzgüter:

- **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen

die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
die Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf die Wohnnutzungen sind die angrenzenden Wohngebäude zu nennen. Erholungsfunktionen sind weder auf der Fläche noch in der unmittelbaren Umgebung zu nennen. Erholungsfunktionen sind auf der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu nennen.

- **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Hier sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

die Biotopfunktion und
die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Im Plangebiet sind keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope gem. § 24 a NatSchG ausgewiesen.

Östlich an das Plangebiet angrenzend (Grundstück St. Markus-Straße 12) sind 2 Rotbuchen als "Geschützter Landschaftsbestandteil" ausgewiesen.

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Grundstück wurde bisher bereits überwiegend baulich genutzt. Die Fläche ist mit Ausnahme einer Pappelreihe zur St. German-Straße sowie Baum- und Gehölzbestand am südlichen Gebietsrand zur Melchior-Hess-Anlage und den beiden Hausgärten in der St.-Markus-Straße weitgehend frei von Vegetationsbestand. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zwei Rotbuchen, die als "geschützter Landschaftsbestandteil" ausgewiesen sind.

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes ist eine visuelle oder funktionale Verknüpfung mit dem Landschaftsraum nicht gegeben.

Die genannten Rotbuchen als "Geschützter Landschaftsbestandteil" außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht betroffen – hier besteht ausreichend Abstand zu den geplanten Vorhaben.

• Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktion zu schützen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Boden umfassend gutachterlich untersucht (vgl. Kap. 6.4 "Entwässerung" und 7.2 "Bodenschutz/Bodenverunreinigungen").

Zusammenfassend kommen die Untersuchungen zu folgenden Ergebnissen:

- in allen Teilen des Geländes wurde künstlich aufgefülltes Material in einer Mächtigkeit von 1 - 5 m vorgefunden
- das aufgefüllte Material weist Anteile von Bauschutt und Schlacke in unterschiedlichen Mengen auf
- voraussichtlich sind keine Flächen zu erwarten, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- aufgrund wasserundurchlässiger Bodenschichten sowie des vorhandenen Auffüllmaterials ist keine flächige Versickerung des Oberflächenwassers möglich
- Aushub –und Abbrucharbeiten sind gutachterlich zu begleiten

Die entsprechenden Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

• Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Die Grundwassersituation wurde im Rahmen der historischen Nutzungsrecherche⁸ untersucht. Der Grundwasserfreispiegel liegt je nach Geländehöhe zwischen ca. 2 und 5 m unter Geländeroberkante. Der Flurabstand kann aufgrund der Nähe des Vorfluters stark

⁸ Altlastenrelevante historische Nutzungsrecherche, Fa. Harras Pickel Consult, 04.10.2006

schwanken. Aufgrund der auf dem Gelände flächenhaften grundwasserhemmenden bzw. –stauenden Schichten (Schluffe, tonige Schluffe und Tone) kann periodisch Stauwasser vorkommen und das Grundwasser im oberen Stockwerk überwiegend gespannt vorliegen.

Das Plangebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich; ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine wasserrechtlichen Restriktionen /Wasserschutzzonen ausgewiesen. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

- **Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der innerörtlichen Lage an der Schnittstelle zur bereits vorhandenen Bebauung und der geringeren Baudichte im Vergleich zur vorangegangenen Nutzung ist keine vertiefende Untersuchung zur klimaökologischen Auswirkung erforderlich.

Aus den Aufzählungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e bis 7i BauGB sind im Sinne des Umweltschutzes, zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse z.B. die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Entsprechend der genannten Zielsetzung wird ein ergänzender Einsatz von alternativen Energiequellen (Photovoltaik auf dem Dach des Lebensmittelmarktes) erwogen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation werden Festsetzungen hinsichtlich Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Oberflächenbefestigung getroffen.

- **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes ist das Schutzgut Landschaft nicht betroffen.

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter (vgl. Kap. 8 "Denkmalschutz /Grabungsschutz")**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere, vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen.

Folgende Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich relevant

- **mögliche Bodendenkmale:** entsprechend einem Antrag der archäologischen Denkmalpflege - Amt Speyer wird für den gesamten Geltungsbereich ein Grabungsschutzgebiet in den Bebauungsplan aufgenommen
- **ehemalige Stadtmauer:** Stadtmauerreste und der Verlauf der ehemaligen Stadtmauer liegen zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wurden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen
- **Denkmalschutz:** für 3 Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches (Barockpavillon auf dem Flurstück 1596-"Hofschlüssel", zentrales Produktionsgebäude-"Loftgebäude" und das Produktionsgebäude an der St.German-Straße einschl. Zufahrt und Pfortnerhaus-"Winkelgebäude") wurde eine förmliche Unterschutzstellung eingeleitet und die Gebäude entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet

Zur Erfassung möglicher Bodendenkmale werden Erdarbeiten in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt durchgeführt.

- **Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Durch die geringe und lokal begrenzte Beeinträchtigung vereinzelter Schutzgüter sind keine nennenswerten Wechselwirkungen feststellbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs zunächst weitgehend als innerstädtische Brachfläche verbleibt.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (vgl. Kap. 7.3 "Lärmschutz")**

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Daneben ist mit verkehrsbedingten und optisch-visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnbereiche während der Bauzeit zu rechnen. Negative anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Anlieger- und Besucherverkehr sowie durch den Kundenverkehr zu erwarten.

Die verkehrsbedingten Emissionen resultieren im Wesentlichen aus dem Kunden- und Anlieferungsverkehr auf den Parkplatzbereich des Lebensmittelmarktes und dessen Anlieferungszone.

Angesichts der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung, der vergleichsweise geringen Anzahl von Wohneinheiten und der allgemeinen innerörtlichen Vorbelastung ist keine signifikante Veränderung der Immissionssituation zu erwarten.

Die Geräuscheinwirkungen von der B39 auf das Plangebiet wurden gutachterlich untersucht. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenso wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen, ausgehend von der Einzelhandelsnutzung, untersucht und eine Beschränkung des Anlieferungszeitraumes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Neben den durch den Verkehr erzeugten Belastungen sind keine nennenswerten gas- und/oder staubförmigen Emissionen zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch betriebs-, anlagen- oder baubedingte Prozesse entstehenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch so gering sind, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

• Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet sind keine naturnahen Pflanzengesellschaften vorhanden. An einigen Stellen haben sich Ruderalgesellschaften und Saumfluren ausgebildet, innerhalb der befestigten Flächen finden sich Teilbereiche mit Pflasterritzengesellschaften. Auf den Grundstücken der St.-Markus-Straße 6 und 8 sind Hausgärten im Rahmen der vorhandenen Wohnbebauung.

Nennenswerter Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist die Pappelreihe entlang der St.-German-Straße, zwei Robinien und zwei Ahörner im Bereich der Gehölzfläche der südwestlichen Plangebietsgrenze sowie eine Birke und zwei Ahörner als freistehende Einzelbäume.

Angrenzend an den Geltungsbereich sind die westlich angrenzende Lindenreihe, 2 Rotbuchen im Bereich der St.-Markus-Straße 12 und der Baumbestand der Melchior-Hess-Anlage zu nennen.

Mit Ausnahme der genannten Hausgärten sowie eines markanten Einzelbaums an der südlichen Plangebietsgrenze können die genannten Vegetationsstrukturen angesichts der beabsichtigten Neuordnung nicht erhalten bleiben. Ebenso müssen zugunsten der erforderlichen Zufahrten 2 mittelgroße Linden in der Lindenstraße entfallen.

Die Pappelreihe an der St. German-Straße ist in ihren Standortbedingungen und Ihrer Vitalität bereits heute stark eingeschränkt bzw. geschädigt. Hier ist die Anpflanzung einer neuen Baumreihe in einem ausreichend breiten Pflanzbeet vorgesehen.

Die Einzelbäume und die Gehölzgruppe im Süden können aufgrund der Niveauunterschiede des Geländes und der erforderlichen (Teil-) Auffüllung nicht erhalten werden. In diesem Bereich sind paarweise Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen sowie die der Bebauung zugehörigen Hausgärten vorgesehen.

Für den Verlust von ca. 18 Bäumen im Plangebiet ist die Anpflanzung von ca. 80 Bäumen geplant. Der Grünflächenanteil im Plangebiet erhöht sich insgesamt geringfügig, zusätzlich sind auf Teilflächen begrünte Dächer vorgesehen.

Ingesamt kann festgehalten werden, dass die bestehenden Biotoptypen und potentiellen Biotope (der ungenutzten Gebäude, Keller und Dächer) im Zuge der Maßnahme verloren gehen. Aufgrund der intensiveren Nutzung ist ein gleichartiger Ersatz hierfür im selben Umfang nicht möglich. Andererseits entstehen durch die Umsetzung der Planung neue Angebote für weitere bzw. andere Arten. Sowohl die Dachbegrünung, als auch die zusätzlichen Baumpflanzungen und Hausgärten stellen wichtige ökologische Nischen für innerstädtische Arten dar.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und das Artenspektrum sind insgesamt als gering einzustufen.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Mit Ausnahme der Hausgärten in der St.-Markus-Straße ist der Boden bereits durch Erschließung und Bebauung, bzw. die vorangegangene gewerbliche Nutzung überformt, in weiten Teilen aufgefüllt und in seiner Funktionsfähigkeit deutlich beeinträchtigt.

Für den Bebauungsplan ist mit einer versiegelten Fläche von ca. 15.000 m² (ca. 60 %) für die Gebäude, Verkehrs- und Stellplatzflächen zu rechnen. Etwa 4.000 m² (ca. 17 %) sind teilversiegelt oder Flächen mit Dachbegrünung und ca. 5.000 m² (ca. 21 %) sind Grün- und Vegetationsflächen. Im Vergleich zur Bestandsituation wird der Grünflächenanteil um ca. 400 m² erhöht.

Angesichts der Einzelhandelsnutzung und des Flächenbedarfs für die dazugehörigen Stellplätze und auch im Hinblick auf die zentrale innerstädtische Lage und die gewünschte städtebauliche Verdichtung ist dies ein vergleichsweise günstiger Wert.

Durch die gutachterliche Begleitung der Aushub- und Abbruchmaßnahmen werden lokale Verunreinigungen (etwa im Bereich von Maschinenfundamenten, im Bereich des Kamins oder des ehemaligen Löschteiches) erfasst und fachgerecht entsorgt.

Ingesamt liegt damit eine geringfügige Verbesserung für das Schutzgut Boden vor.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo in Folge von Tiefbauarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung des Grundwasserkörpers an. Anlagebedingt wird mit der Überbauung und Versiegelung heute noch unversiegelter Flächen die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden.

Eine flächige Versickerung ist angesichts der bindigen Bodenschichten nicht möglich. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser mit Ausnahme der Stellplatzflächen der Kanalisation zuzuleiten. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich somit, trotz leicht positiver Gesamtbilanz der Versiegelung (Vergleich Bestand/Planung kaum verändern).

Angesichts der Untersuchungen des Aushubmaterials und der ggf. erforderlichen Beseitigung der Bodenverunreinigungen sowie der Entfernung und Entsorgung der entsprechenden Anlagen liegt insgesamt eine geringfügige Verbesserung für das Schutzgut Wasser vor.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt. Ausgleichend wirken die umfangreichen Baumpflanzungen, Dachbegrünung in Teilbereichen sowie Vegetationsflächen, insbesondere im Bereich der privaten Hausgärten. Aufgrund der positiven Gesamtbilanz der Versiegelung sowie des geringen Umfangs des hinzukommenden Gebäudevolumens wird weder eine nennenswerte thermische Belastung noch eine Beeinträchtigung erwartet.

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Immissionen durch Beheizung von Gebäuden und durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr sind so gering, dass dadurch in der Gesamtbilanz keine Verschlechterung der Schadstoffsituation zu erwarten ist.

Ingesamt sind keine negativen Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild)**

Die Veränderungen im Ortsbild werden durch die Umstrukturierung und Neuordnung einer Gewebebrache zu einem Wohn-, Einkaufs- und Dienstleistungsstandort erfolgen. Desolater, zum Teil leer stehender Gebäudebestand, Garagen und Schuppen werden entfernt, charakteristische, das Ortsbild prägende Gebäude bleiben langfristig erhalten und werden zum Teil unter Denkmalschutz gestellt. Die geplante Neubebauung fügt sich in die Gesamtkonzeption ein und entspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung der Struktur der angrenzenden Stadtquartiere. Die Durchlässigkeit des Planbereiches für Fußgänger und Radfahrer wird verbessert. Naherholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

Es sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) zu erwarten.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes wird als "Grabungsschutzgebiet" nach § 22 Denkmalschutzgesetz in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird die Sicherung und Untersuchung von möglichen Bodendenkmalen gewährleistet. Ebenso wird der ehemalige Stadtmauerverlauf in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Erfassung möglicher Bodendenkmale werden Erdarbeiten in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt durchgeführt.

Im Bereich der ehemaligen Filzfabrik handelt es sich bei 2 Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (zentrales Produktionsgebäude und das Produktionsgebäude an der St.German-Straße einschl. Zufahrt und Pförtnerhaus) um Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes, für die ein förmliches Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet wurde. Dies gilt auch für den Barockpavillon ("Hofschlüssel") im rückwärtigen Bereich der St.-Markus-Straße 6 (Flurstück 1596).

Durch das Bebauungsplanverfahren können die genannten Denkmäler in die Gesamtkonzeption eingebunden werden (insbesondere Festsetzungen bzgl. der Bautiefen, Höhen, Dachformen für die Anschluss- und Nachbarbebauung) und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Damit wird die dauerhafte Sicherung und Erhaltung ermöglicht.

Es sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

- **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere durch die Beseitigung von Bäumen und Gehölzen. Allerdings ist festzustellen, dass durch die innerstädtische Lage des Grundstücks und die vorangegangene Nutzung und Bebauung das Wirkungsgefüge zwischen abiotischen und biotischen Schutzgütern bereits heute schon stark vorbelastet bzw. gestört ist.

Zusätzliche gravierende Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen durch die Planung sind daher in diesem Bereich, insbesondere angesichts der geringen Gebietsgröße und des geringen Umfangs nicht zu erwarten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die innerörtliche Wohn-, Handels- und Dienstleistungsnutzung auf einer ehemaligen Gewerbebrache wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Flächen für Stellplätze wird die Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt.

Landespflegerische Festsetzungen wie Pflanzgebote, Dachbegrünung und versickerungsfähige Flächen wirken sich positiv auf Klima und Luft, biologische Vielfalt und das Artenspektrum sowie auf die Gestaltung des Ortsbildes aus.

Schallschutzmaßnahmen, Vermeidung von Durchgangsverkehr wirken sich positiv auf die Wohnqualität aus.

Gestaltfestsetzungen, Denkmalschutzbestimmungen wirken positiv auf die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll eine Folgenutzung der vorangegangenen gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Eine Alternative zur Revitalisierung der Fläche ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Konzeptionelle Alternativen wurden durch ein Entwurfsprojekt der Fachhochschule Darmstadt 2001/2002 dokumentiert.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zunächst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist für die städtebauliche Ordnung des ehemals gewerblich genutzten Areals zwingend erforderlich, um die Brachflächensituation in innerstädtischer Lage zu beenden.

Der Standort ist für die geplante Nutzungsmischung hervorragend geeignet. Die bauliche Dichte und Höhenentwicklung nimmt auf die vorhandene Situation Rücksicht. Durch die unterschiedlichen Bau- und Wohnformen (Ein- und Zweifamilienhäuser, "Loft"-wohnungen), wird unterschiedlichen Wohnformen und vielfältigen Bevölkerungs- und Altersgruppen Rechnung getragen.

Durch die Sicherung und Aufwertung des Einzelhandelsstandortes wird die wohnungsnaher Versorgung erhalten und verbessert sowie durch einen Drogeriemarkt ergänzt. Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie gegebenenfalls gastronomische Betriebe und nichtstörendes Gewerbe ergänzen den innerstädtischen Wohn- und Versorgungsstandort zu einem attraktiven, lebendigen Quartier.

Alternativstandorte scheiden angesichts der bereits erschlossenen, innerörtlichen Lage aus.

Private Belange wurden durch die Berücksichtigung aktueller Bauwünsche berücksichtigt.

Neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Anordnung der überbaubaren Flächen wirken die Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Stellplätzen, Garagen und Baumpflanzungen positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes.

Durch das Wegenetz ist eine Durchlässigkeit des Gebietes, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer gegeben. Durch die neue Wohnnutzung entstehen neben Erschließungs- und Gebäudeflächen auch Gartenflächen, Grünflächen und Baumpflanzungen weit über das bisherige Maß hinaus.

Bei Betrachtung der Gesamtmaßnahme kommt es daher insgesamt zu einer Aufwertung innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Verzeichnis der Gutachten:

- Orientierende Untersuchung des Untergrundes, Fa. Harras Pickel Consult, 16.12.1988
- Altlastenrelevante historische Nutzungsrecherche, Fa. Harras Pickel Consult, 04.10.2006
- Prüfung der Durchlässigkeit des Untergrundes zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Ingenieurbüro Jochen Lang, 22.08.2006
- Entwässerungsgutachten, H&S Ingenieure, 29.09.2006
- Altlastenerkundung Sprengstoff, Ingenieurbüro Jochen Lang, 28.09.2006
- Geräuschemissionsprognose zur B 39, Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, 22.08.2006
- Schallimmissionsprognose "für einen geplanten Edeka-Markt und einen Drogeriemarkt", Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, 15.09.2006
- Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag (Entwurf), Planungsbüro Hofmann+Röttgen, 08.01.2007

Speyer, den 10.04.2007

Stadtverwaltung Speyer
FB 5 Abt. 520 – Stadtplanung

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau * Umweltplanung