



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 068
„Alte Rheinhäuser Straße“
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)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 27. 7.2001 (BGBl. I S. 1950)

UVP-Gesetz v. 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art.1 G. v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Bundesklingartengesetz (BKleinGG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 13. 7.2001 (BGBl. I S. 1542)

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)

Landespflegegesetz (LPfG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert am 14.06.1994, GVBl. S. 280)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11, zuletzt geändert am 05.04.1995, GVBl. S. 69)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, zuletzt geändert am 02.04.1998, GVBl. S. 108)

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 13.04.2000 durch den Stadtrat gefasst. Dieser Beschluss wurde am 14.06.2000 öffentlich bekannt gemacht. Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2000 den zwischenzeitlich von der Verwaltung erarbeiteten Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Durchführung der Bürger- und Trägerbeteiligung beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Plan in der Zeit vom 30.10.2000 bis einschl. 10.11.2000 öffentlich ausgelegt. Zudem wurden alle Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke über die Planung informiert und gebeten, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2000 aufgefordert bis zum 10.11.2000 Ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abzugeben. Über die im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligungen eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat am 15.02.2001 beraten und die öffentliche Auslegung der überarbeiteten Planentwürfe gebilligt. Die öffentliche Auslegung sowohl des Entwurfes zur XV. FNP-Änderung, als auch des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 02.04.2001

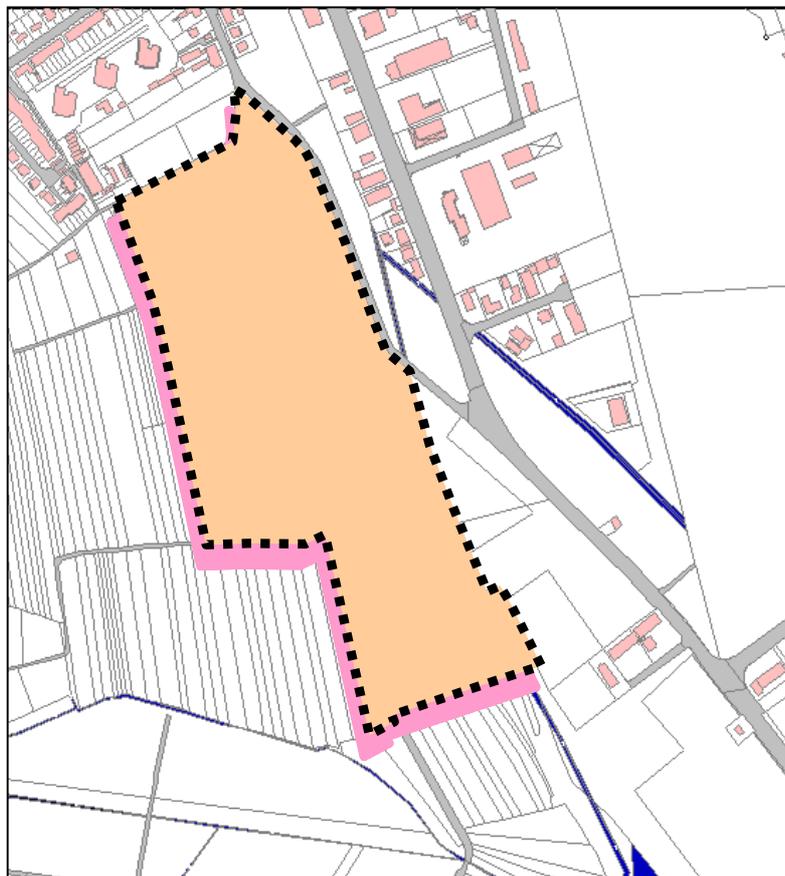
bis einschließlich 04.05.2001. In dieser Zeit wurden weitere Anregungen zum Planentwurf vorgetragen, welche meist nicht eindeutig klarstellen, ob sie sich auf den FNP oder den Bebauungsplan beziehen. Daher wurden die Abwägungsvorschläge zusammengefasst und im Bau- und Planungsausschuss am 12.12.2001 diskutiert, beraten und beschlossen. In dieser Beratung ergaben sich Änderungen der Planentwürfe, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machten. Diese 2. Offenlage erfolgte daraufhin in der Zeit vom 02.01.2002 bis einschließlich 04.02.2002.

In der Bekanntmachung der Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen nur noch zu den geänderten Teilen der Pläne vorgetragen werden können. Anregungen während der nochmaligen Offenlage sollten sich damit nur noch auf die Ausweisung des Flurst. 4130 als Gewerbegebiet, die Größe des Lagerplatzes und die Einschränkung der dort zulässigen Nutzungsart sowie die Darstellung der Altablagerungen als Hinweis beziehen. Dennoch wurden verschiedene Anregungen wiederholt vorgetragen, die bereits Gegenstand der Abwägung waren. Diese Anregungen wurden bereits im früheren Verfahren in die Abwägung eingestellt, so dass sich eine nochmalige Betrachtung, insbesondere angesichts der beschlossenen Präklusion, erübrigt. Weitere Anregungen zur Planung, die sich auf die o.g. Änderungen beziehen, oder neue Erkenntnisse beitragen, gingen bis zum Fristende der öffentlichen Auslegung nicht ein.

2. Abgrenzung des Plangebietes, Größe

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Westseite der eingeschlossenen Alten Rheinhäuser Straße (4105/5), und die Südseite des ausgeschlossenen Kirschweges (3889/3)



- Im Westen: durch die Westseite der eingeschlossenen Wegeparzelle 4019, die Ostseite der ausgeschlossenen Parzellen 4014 und 4015, die Südseite der teilweise eingeschlossenen Wegeparzelle 4045 und die Westseite der eingeschlossenen Parzelle 4046;
- Im Süden: durch die Südseite eingeschlossenen Parzellen 4046, 4121/10 und 4121/11, sowie deren gedachte Verlängerung bis zur Westseite der ausgeschlossenen Parzelle 4200/16.
- Im Osten: durch die Westseite der ausgeschlossenen Parzellen 4200/16, sowie deren gedachte nördliche Verlängerung bis auf Höhe der Südspitze des Grabengrundstücks 4136/1, von hier verspringt die Grenze nach Westen, bis an die Ostseite des eingeschlossenen Grabengrundstücks 4136/1 und führt an dieser sowie an der Westgrenze des ausgeschlossenen Straßenparzelle Rheinhäuser Straße Flurst. 4135/30 entlang.

Die Abgrenzung ist im obenstehenden Plan dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 15,4 ha.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan erstmalig aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Speyer von 1985 stellt das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Aussiedlungen“ dar. Zudem weist der FNP die Notwendigkeit besonderer landespflegerischer Maßnahmen zur Gestaltung der Landschaft aus. Der südöstliche Teil des Plangebietes wird im FNP als „Grünfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung und der Festsetzungsabsicht des Bebauungsplanes.

Insofern ist der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die entsprechende Änderung des FNP wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Beidseits der „Alten Rheinhäuser Straße“ bestehen einige Gewerbebetriebe, die sich auf ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Anwesen angesiedelt und entwickelt haben. Zudem sind insbesondere an der Ostseite dieser Straße mehrere Wohnhäuser im Außenbereich aus Umwandlung ehemals landwirtschaftlicher Nutzungen entstanden. Insgesamt entsteht durch diese Tendenz ein derartiger Nutzungsdruck auf den Außenbereich, dass es erforderlich wird, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die schleichende Entwicklung der Bebauung in den sensiblen Außenbereich zu unterbinden. Aus diesem Grunde sollen zwar die vorhandenen Gebäude, welche auch baurechtlich Bestandschutz genießen im Bebauungsplan ihre Absicherung erfahren. Mit dem Ziel des Bebauungsplans ist es allerdings nicht vereinbar, den Gebäuden, welche bereits sehr weit im Außenbereich stehen, weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Die hier bestehenden Gebäude sind unter landespflegerischen und siedlungsökologischen Aspekten eindeutig als Fehlentwicklung einzustufen. Eine Verfestigung oder Erweiterung dieser Siedlungsansätze muss grundsätzlich unterbleiben, um dem Ziel des Bebauungsplanes auch dauerhaft Rechnung tragen zu können. Umbauten der bestehenden Gebäude in der ausgewiesenen überbaubaren Fläche und der vorgegebenen Höhenentwicklung können auch weiterhin vorgenommen werden. Ebenso genießen die vorhandenen Gebäude und ihre Nutzungen Bestandsschutz. Eine Intensivierung der Nutzung oder eine flächenmäßige oder höhenmäßige Erweiterung der Gebäude kann jedoch nicht mehr geduldet werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches enthält daher nicht nur bereits bebaute Flächen, sondern auch Freiflächen, auf denen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Außenbereiches vor Bebauung und zur Gestaltung des Übergangs von bebautem Siedlungszusammenhang zur freien Landschaft getroffen werden können.

5. Erläuterungen zum Planinhalt

5.1 Städtebauliche Struktur

Das Ziel des Bebauungsplanes ist, wie oben beschrieben, die Beendigung einer ungeordneten Entwicklung der Bebauung in den Außenbereich hinein. Daher werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes neben den bereits bebauten Flächen nur sehr restriktiv neue Bauflächen ausgewiesen.

Durch die im nordwestlichen Plangebiet gewählte Abgrenzung der überbaubaren Flächen wird eine Distanz von rd. 40 m zwischen der Mischgebietsbebauung und der Gewerbegebietsbebauung, die im Süden angrenzt, sicher gestellt. Wäre hier ein durchgehendes Baufenster festgesetzt, so könnten die Gebäude im Mischgebiet bis auf den bauordnungsrechtlichen Gebäudeabstand von 6 m an die Bebauung des Gewerbegebietes heranrücken. Dies ist im Sinne der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach Auffassung der Stadt Speyer zu vermeiden.

Die bestehende Bebauung ist nur sehr lückenhaft an der Alten Rheinhäuser Straße entlang orientiert. Da die naturräumlichen Funktionen der Bebauungszwischenräume dadurch bereits erheblich eingeschränkt sind, kann den bestehenden Betrieben und Wohnhäusern eine zukunftssichernde Erweiterungsoption im straßenzugewandten Grundstücksteil eingeräumt werden.

Gleichzeitig wird aber durch den Bebauungsplan auch die Gestaltung des Siedlungsrandes beidseits der „Alten Rheinhäuser Straße“ festgesetzt. Dieser Gestaltung des Übergangs vom bebauten Siedlungszusammenhang zur freien Landschaft kommt auch aus regionalplanerischer Sicht besondere Bedeutung zu, da der regionale Grünzug unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Die Flächen in diesem Übergangsbereich werden zur Sicherung der bestehenden Strukturen als landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt, um den typischen Übergang von bebauter Fläche zur - landwirtschaftlich geprägten - freien Landschaft zu erhalten und qualitativ zu entwickeln. Dieser städtebaulich typische Charakter einer sich zur freien Landschaft hin öffnenden Siedlungsstruktur ist allerdings nur dann dauerhaft sicher zu stellen, wenn die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht bebaut werden. Diese Bebauung soll auch nicht durch landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB erfolgen. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, die Fläche nicht nur als landwirtschaftliche Fläche sondern gleichzeitig auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Diese Schutzmaßnahme beinhaltet das Verbot jeglicher Bebauung in den Ortsrandbereichen.

Gleichwohl soll auch langfristig der Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen am Ortsrand erhalten bleiben. Daher wäre eine isolierte Festsetzung von Maßnahmen zur Pflege im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht zielführend gewesen.

Auch der Ausschluss der westlich der Alten Rheinhäuser Straße liegenden landwirtschaftlichen Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes könnte nicht sicherstellen, dass das gewünschte Entwicklungsziel für die bestehende Ortsrandsituation gewährleistet werden kann. In diesen Flächen wären privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB auch weiterhin zulässig, so dass dieser offene Ortsrand wegen der gegebenen Erschließungssituation einen besonderen Ansiedlungsdruck landwirtschaftlicher Betriebe ausgesetzt wäre.

Standortauswahl - Lagerplatz westlich der „Alten Rheinhäuser Straße“

Die Fa. Höhl benötigt eine Erweiterungsfläche, um ihren Betrieb in der bestehenden Form ordnungsgemäß weiterführen zu können. Auf dieser Fläche sollen die nicht im Einsatz befindlichen Container zwischengelagert werden. Da die Container sowohl im leeren, als auch im beladenen Zustand auf dem Betriebsgelände gewogen werden müssen, ist es notwendig, diesen Lagerplatz möglichst nahe beim Betriebsgelände anzusiedeln. Geschieht dies nicht, ist die Fa. Höhl gezwungen, entweder den Betrieb insgesamt mit existenzbedrohendem Investitionsaufwand zu verlagern, oder weiterhin die Container ungeordnet am Straßenrand abzustellen. Es bietet sich daher vordergründig an, einen Containerabstellplatz unmittelbar gegenüber dem Betriebsgelände auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken anzulegen.

Aus Sicht der Landespflege wäre es jedoch geboten, keine weitere gewerbliche Nutzung westlich der Alten Rheinhäuser Straße anzusiedeln. Somit entsteht ein Zielkonflikt, zwischen den Bedürfnissen des Betriebs und den Belangen der Landespflege.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden verschiedene Standortalternativen für den Containerabstellplatz untersucht. Dabei waren neben der angestrebten Betriebsnähe auch die Aspekte des Schallschutzes und der möglichst geringen Zersiedelung der Landschaft zu berücksichtigen.

Eine Erweiterung des Gewerbebetriebes nach Osten ginge zu Lasten des Hundevereins bzw. der angrenzenden Kleingartenflächen. Dies hätte erheblichen Aufwand für die Verlagerung des Hundesportvereines bzw. die Neuanlage von mehreren Kleingärten zur Folge. Dieser Aufwand ist weder wirtschaftlich vertretbar, noch unter Würdigung der individuellen Betroffenheiten zu rechtfertigen. Folglich kommt eine Verlagerung in diesen Bereich nicht in Betracht.

Als weitere Standortalternative blieben die Flächen nördlich und südlich der Bebauung am Ostrand der Alten Rheinhäuser Straße. Nachdem im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entweder die Grundstückseigentümer signalisiert haben, ihr Gelände nicht für einen Containerlagerplatz der Fa. Höhl zur Verfügung zu stellen, oder die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen zu einem unlösbaren Lärmkonflikt geführt hätte, ist eine Ausweisung dieser Flächen ebenfalls nicht zielführend.

In Kenntnis dieser Problematik hält es die Stadt Speyer für vertretbar, westlich der Alten Rheinhäuser Straße einen Abstellplatz für Container anzulegen, auf dem keine Hochbauten errichtet werden dürfen. Dieser Abstellplatz ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Lärmschutzabstände zur nächstgelegenen Wohnnutzung – gleichzeitig aus Gründen des Landschaftsbildes möglichst siedlungsnah und fachgerecht eingegrünt anzuordnen. Daher fällt die Wahl auf die Flurstücke 4040 und 4041, welche verfügbar sind und alle genannten Kriterien der Standortauswahl bestmöglich erfüllen. Insofern entspricht der im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf gewählte Standort am ehesten allen relevanten Abwägungskriterien. Die Flächen sind relativ betriebs- und siedlungsnah sowie im Gegensatz zu möglichen Alternativen auch für die angestrebte Nutzung verfügbar. Gleichzeitig ist der Abstand zur bestehenden Wohnnutzung immissionstechnisch unbedenklich.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der im Nordwesten des Plangebietes liegende nördliche Teil des Betriebsgrundstücks der Lammschlachtereie ist derzeit nur mit einem Wohnhaus und Stallungen bebaut und wird zur Vermeidung einer weiteren Ausdehnung der bestehenden Gewerbebetriebe in Richtung der nördlich benachbarten Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt. Dadurch wird planungsrechtlich für einen konfliktfreien, weil hinsichtlich der Stömpfindlichkeit abgestuften Übergang von Wohnen im Norden zum Gewerbe im Süden Vorsorge getroffen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes am nördlichen Abschluss der ausschließlich gewerblich genutzten Grundstücke östlich der „Alten Rheinhäuser Straße“ wäre dagegen geeignet, städtebauliche Fehlentwicklungen herbeizuführen. Die Möglichkeit einer verstärkten Ansiedlung von nicht betriebsbezogenen Wohnungen in der Nachbarschaft vorhandener Gewerbebetriebe könnte hier zu weiteren Immissionskonflikten im Plangebiet führen. Aufgrund des über 300m betragenden Abstandes zum nächst gelegenen Wohngebiet ist hier, anders als im vorgenannten Fall des Flurstücks 4027 (Lammschlachtereie) die Ausweisung eines Mischgebietes aus Gründen der störungsfreien Zuordnung der Baugebietsarten (§ 50 BImSchG) nicht erforderlich.

Die Baugebiete entlang der Alten Rheinhäuser Straße werden weitgehend als Gewerbegebiet festgesetzt, da dies dem derzeitigen Bestand einer Mischung aus Lammschlachtereie, KfZ-Zulieferindustrie, Autoreparatur- u. -verwertung, Containerbetrieb, etc. entspricht.

Die beiden Lagerplätze sollen ausschließlich für das Abstellen von leeren Containern und Fahrzeugen genutzt werden und keine baulichen Anlagen aufweisen. Insbesondere sind hier alle Nutzungen zu vermeiden, die auf Grund von immissions-, wasser-, abfall- oder andersrechtlicher Vorschriften eine Flächenversiegelung erforderlich machen. Daher wird im Bebauungsplan eine Gliederung des Gewerbegebietes gem §1(4) BauNVO festgesetzt, die solche Anlagen auf diesen Lagerplätzen ausschließt. Angesichts der Lage dieser Lagerplätze zur freien Landschaft wird durch diese Festsetzung den Belangen der Landwirtschaft auf den teilweise unmittelbar angrenzenden Grundstücken Rechnung getragen und eine Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Bodenerträgen durch den Umgang mit umweltrelevanten Stoffen ausgeschlossen.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen und der Kleinsiedlungsgebiete genießen die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz. Eine weitergehende bauliche Entwicklung ist in diesen Bereichen aus den o.g. Gründen städtebaulich nicht gewollt und soll daher völlig ausgeschlossen werden.

Die Grundstücke im Südosten des Plangebietes werden zum Teil als „Private Grünfläche“ und teilweise als „Kleinsiedlungsgebiet“ festgesetzt. Damit greift der Bebauungsplan die im Gebiet gewachsenen Strukturen auf und schafft die nötige planungsrechtliche Absicherung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die Geschosshöhe sowie der topographischen Höhenunterschiede im Plangebiet erscheint es lediglich im Mischgebiet sinnvoll, bei der Festlegung der Gebäudehöhen mit dem klassischen Vollgeschossbegriff zu operieren. Im Gewerbegebiet und im Kleinsiedlungsgebiet soll die Einhaltung vertretbarer Kubaturen durch Festlegung maximaler Gebäudehöhen erreicht werden.

Maßgeblich für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist jeweils das mittlere Höheniveau der nächstgelegenen Erschließungsfläche, des angrenzenden Weges bzw. der Erschließungsstraße.

5.4 Flächenbilanz

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

1. Mischgebiet	7.321 m ²
2. Kleinsiedlungsgebiet	3.926 m ²
3. Gewerbegebiet	36.080 m ²
3. Verkehrsflächen	10.823 m ²
4. Öffentliche Grünflächen	21.863 m ²
5. Private Grünflächen	29.063 m ²
6. Landwirtschaftliche Flächen	43.700 m ²
7. Gewässerflächen	1.002 m ²
Gesamtfläche:	153.778 m²

Auf ca. 51.600 m² dieser Flächen sind gleichzeitig Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Alte Rheinhäuser Straße“, welche die Anbindung der gewerblichen Nutzungen an das örtliche Straßennetz hinsichtlich der verfügbaren Trassenbreite in ausreichender Weise sicherstellt. Die Fahrbahn ist allerdings in äußerst schlechtem Zustand, da der feldwegartige Ausbau den Anforderungen des gewerblichen Schwerverkehrsaufkommens nicht mehr gerecht wird und die Ableitung des Niederschlagswassers nicht zufriedenstellend gelöst ist.

Zudem hat diese Straße neben der Erschließungsfunktion für das Plangebiet selbst große Bedeutung für die naherholungssuchende Bevölkerung, die in südlicher Richtung zum Berghäuser Altrhein orientiert ist. Die „Alte Rheinhäuser Straße“ stellt daher eine Wegebeziehung mit hohem Anteil an Fußgängern und Radfahrern dar, die möglichst konfliktfrei zum gewerblich verursachten Verkehr geführt werden sollten.

Insgesamt wird es erforderlich, die Straße bedarfsadäquat neu auszubauen. Die Fahrbahn soll mit einem fachgerechten Unterbau versehen und in einer Breite von 6,50m befestigt werden. Seitlich werden wassergebundene Bankette in einer Breite von ca. 2 m angelegt.

Dieser Regelquerschnitt soll allerdings nur bis zum südlichen Ende der gewerblichen Bebauung hergestellt werden. Im südlichen Bereich der Alten Rheinhäuser Straße genügt sowohl die Breite, als auch der Ausbauzustand den Anforderungen an die Erschließung der vorhandenen und zukünftigen Nutzungen. Die Verbreiterung der Alten Rheinhäuser Straße ist in erster Linie für den gewerblichen Verkehr erforderlich. Nachdem im südl. Plangebiet keine bauliche Weiterentwicklung auf den Grundstücken erfolgen darf, wird sich das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ebenfalls konstant verhalten. Eine Verbreiterung der Straßentrasse ist in diesem Bereich somit entbehrlich.

5.6 Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt.

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

5.7 Ver- und Entsorgung

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

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken selbst versickert werden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt abgesehen vom bestehenden Schlachtbetrieb noch weitgehend über Gruben. Die Grundstückseigentümer haben auf Grundstücken, die auf Dauer nicht an Kanäle angeschlossen sind, oder angeschlossen werden können, auf denen aber Abwasser anfällt, ausreichend bemessene geschlossene Abwassergruben als Grundstücksentwässerungsanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Das in landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben durch Viehhaltung anfallende Abwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu sammeln. Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist derzeit nicht vorgesehen.

Die entlang der Alten Rheinhäuser Straße bestehenden Freileitungen müssen in Abstimmung mit den geplanten Baumstandorten im Zuge der Straßenbaubau-Maßnahme unterirdisch verlegt werden.

6. UVP

Die Planung dient im Wesentlichen der Sicherung des baulichen Bestandes und weist lediglich einen Lagerplatz von 2.300 m² im Außenbereich aus. Der Plan erreicht somit den Schwellenwert der Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVP-Gesetz von 20.000m² Grundfläche nicht. Die Durchführung einer UVP ist folglich nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

Die Entfernung zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem nördlich benachbarten „Allgemeinen Wohngebiet“ beträgt ca. 150 m. Zwischen beiden Gebieten liegt ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Durch diese Staffelung der Nutzungsarten kann der Immissionsschutz im nördlichen Plangebiet sichergestellt werden, insofern besteht keine Veranlassung, am Bestandsschutz der vorhandenen Gewerbebetriebe zu rühren.

Was die mögliche Geruchsbeeinträchtigung der Wohnbebauung durch den Schlachtbetrieb der Fa. Wüst angeht, so wurde bereits im Genehmigungsverfahren die Unbedenklichkeit des Betriebes nachgewiesen.

Das von der KePa-Ingenieurgesellschaft (staatlich anerkannte Messstelle) in Rüsselsheim erstellte Gutachten hat ergeben, dass beim derzeitigen Fahrzeugaufkommen des Containerbetriebes, die im Gewerbegebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte an den kritischen Punkten um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Selbst bei einem auf das 2,5-fache erhöhten Fahrzeugaufkommen liegen die zu erwartenden Zusatzbelastungen an allen relevanten Immissionspunkten nach Einschätzung des Gutachters um min. 6 dB(A) unter den Grenzwerten, so dass der Immissionsbeitrag des Containerbetriebes im rechtlichen Sinne als nicht relevant anzusehen ist.

Zudem wurde eine schalltechnische Immissionsprognose durch das Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht erstellt (Bericht Nr. 2970 / Az: 5/52,0/01/117), welche ebenfalls belegt, dass die Immissionsrichtwerte bei den vor Ort durchgeführten Messungen sowohl für GE-, als auch für MI-Gebiete tagsüber eingehalten wurden. Zur Nachtzeit wurden keine Immissionen festgestellt.

Insofern ist fachgutachterlich belegt, dass eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung der fraglichen Betriebswohnungen im Gewerbegebiet nicht zu befürchten ist. Unter dem Aspekt des Lärmschutzes ist der Standort des Container-Lagerplatzes somit nicht zu beanstanden.

8. Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich 4 Flächen, die im Abfalldeponiekataster als registrierte Altablagerungen gekennzeichnet sind. Es handelt sich um die Flächen Nr. 229, 230, 243 und 244. Von diesen 4 Standorten sind 3 bereits weitgehend überbaut. Insofern ist eine grundsätzliche flächendeckende Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht sinnvoll. Im Bebauungsplan werden allerdings die Standorte gekennzeichnet und die Standardhinweise der Fachbehörde zum Umgang mit verunreinigten Standorten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgenommen. Dadurch wird sichergestellt, dass Bauvorhaben im Plangebiet zukünftig nur noch auf abschließend erkundeten und in Abstimmung mit der Fachbehörde sanierten Grundstücken realisiert werden können.

Die vierte registrierte Altablagerung wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht für eine bauliche Nutzung herangezogen. Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und wird als solche im Bebauungsplan weiterhin festgesetzt. Insofern ist hier ein Eingriff in Bodenschadstoffe durch Baumaßnahmen nicht durch den Bebauungsplan veranlasst.

Weiterhin wurde im Rahmen einer verwaltungsintern durchgeführten historischen Erkundung festgestellt, dass sich auf den Grundstücken 4125/8 und 4125/9 bis Ende der 80er Jahre eine Teichanlage befand, die nach Aussage der Grundstückseigentümer in den Jahren 1989/90 mit Bauschutt verfüllt wurde. Eine Beeinträchtigung der geplanten Folgenutzung als Lagerplatz für Container bzw. als Gewerbegebiet ist zwar nicht zu befürchten. Dennoch wird auch diese Fläche als Altablagerung im Bebauungsplan gekennzeichnet und mit den entsprechenden Standardauflagen im Baugenehmigungsverfahren versehen. Das bereits eingeleitete Verfahren gem. Bodenschutzgesetz kann unabhängig von den Zielen des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Eine Kennzeichnung ist nach §9(5)Nr.3 BauGB allerdings nur für Flächen „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ vorgesehen. Ob so gravierende Belastungen bestehen könnte abschließend nur durch ein aufwendiges Bodengutachten festgestellt werden. Nachdem ausweislich der Daten des Altstandort-katasters und der unproblematischen Befunde bei jüngeren Bauvorhaben der Handlungsbedarf für die bekannten Altablagerungen gering ist, zum anderen die zulässigen Nutzungsarten der betroffenen Grundstücke durch den Bebauungsplan nicht geändert werden sollen, wurde von der Erstellung solcher Gutachten abgesehen.

Gleichwohl ist es nach Auffassung der Stadt Speyer unabdingbar, solche Flächen, die im Abfalldeponiekataster erfasst sind, in den Bauleitplänen entsprechend zu kennzeichnen („Fläche mit Altablagerungen“), um bei zukünftigen Eingriffen in den Boden durch Baumaßnahmen, einen Anstoß auf Berücksichtigung der im Bebauungsplan ebenfalls als Hinweis enthaltenen Standardauflagen der Abfallbehörden zu geben. Nur so wird in der Umsetzung des Bebauungsplanes gewährleistet, dass im Falle von baubedingten Bodeneingriffen entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Diese Hinweise sind keine Darstellung gem. §9(5)3 BauGB, sondern sonstige Planzeichen.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten des Plangebietes wurden bisher nie baulich oder gewerblich genutzt. Insofern ist hier ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen auszuschließen. Auch für die Flächen im südöstlichen Plangebiet gibt es weder Hinweise auf über den derzeitigen Bestand hinausgehende gewerbliche Nutzungen oder Bodenauffüllungen insofern sind auch hier keine Anhaltspunkte für weitergehende Recherchen gegeben.

9. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deich und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Rheindeiche oder einem Ausfall der Schöpfwerke ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb seitens der zuständigen Fachbehörde darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Rheinhauptdeiche oder auf Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Schöpfwerke ableitbar ist. Daher werden weitere Baumassnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in sehr geringem Umfang zugelassen. Den betroffenen Grundstückseigentümern wird empfohlen, bei Neubauvorhaben entsprechende Vorsorge gegen hochwasserbedingte temporäre Überflutungen zu treffen.

10. Denkmalschutz

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

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist im Bereich der vorgesehenen Verbreiterung der Straßentrasse im südlichen Bereich der Alten Rheinhäuser Straße notwendig. Hier müssen Teile der landwirtschaftlichen Grundstücke für das Anpflanzen von Straßenbäumen in die Bankette einbezogen werden.

12. Landespflegerische Belange

Die Landschaftsarchitektin C. Schnug-Börgerding hat im Auftrag der Stadt Speyer einen landespflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Alte Rheinhäuser Straße“ erstellt. Dieser Planungsbeitrag formuliert in einem ersten gutachterlichen Teil die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege für das Plangebiet. Auf dieser Grundlage wurde der Entwurf des Bebauungsplanes durch die Abt. Stadtplanung erstellt.

In einem zweiten Planungsschritt hat die Landschaftsplanerin Vorschläge für landespflegerische Maßnahmen und Festsetzungen sowie eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Dieser zweite Teil des landespflegerischen Beitrags wurde bis auf eine Ausnahme in den Bebauungsplan-Entwurf integriert, so dass die Belange des Naturschutzes und der Landespflege bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend Berücksichtigung fanden.

Die Abweichung besteht darin, dass abweichend vom LPB zur Sicherung der uneingeschränkten Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche im nördlichen Plangebiet auf die Baumreihe und den Wiesenstreifen P6 westlich der Rheinhäuser Straße verzichtet wird.

Die allseitige Bepflanzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche hätte die ordnungsgemäße Bewirtschaftung derart beeinträchtigt, dass diese Festsetzung nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird. Zwar ist das landespflegerische Ziel einer landschaftgerechten Gestaltung der Flächen an der Rheinhäuser Straße weiterhin zu verfolgen. Dies ist allerdings nur im Konsens mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu verwirklichen. Daher wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet, deren Umsetzung nicht realisierbar wäre.

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