



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 070
„In der Wamm“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

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

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

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

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Landespflegegesetz (LPflG) 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 12.03.1996, GVBl. S. 152)

Bundeskleingartengesetz (BKleinGG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch BKleigÄndG vom 18. August 1997 (BGBl. I S.2081)

Satzung der Stadt Speyer zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB (öffentlich bekannt gemacht am 20.07.1998 im Amtsblatt Nr. 500)

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 070 "In der Wamm" gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 008/2001 am 02.02.2001 öffentlich bekannt gemacht.

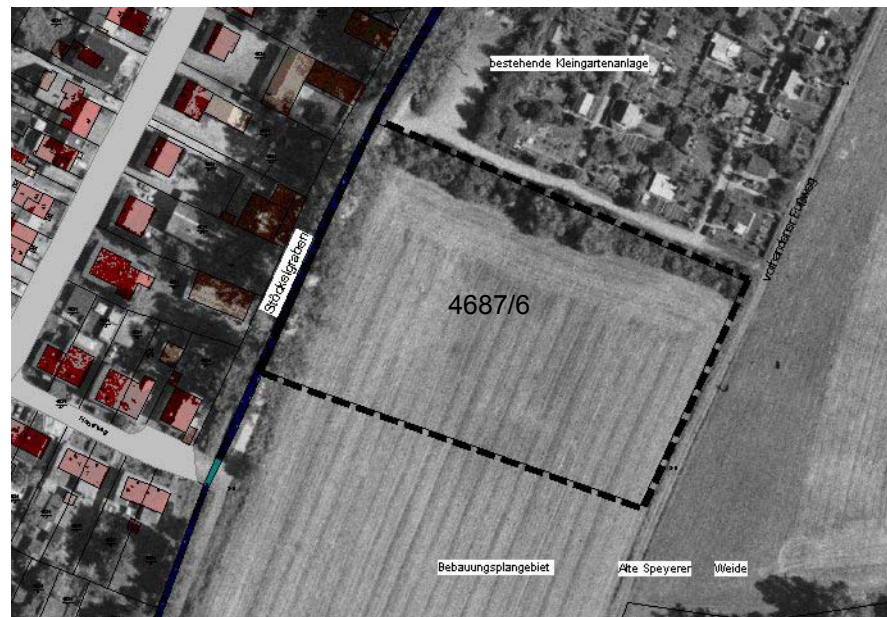
Die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde vom Bau- und Planungsausschuss am 14.12.2000 beschlossen. Der Entwurf Nr. 070 „In der Wamm“ lag im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 12.02. bis 23.02.2001 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.02.2001 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf bis zum 12.03.2001 abzugeben.

In der Sitzung am 26.04.2001 hat der Rat der Stadt Speyer über die innerhalb der o.g. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen abgewogen und den Beschluss zur Offenlage gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.05.2001 bis einschließlich 22.06.2001 statt. Der Beschluss zur Offenlage sowie die Auslegungsdauer wurde im Amtsblatt der Stadt Speyer Nr. 033/2001 am 04.05.2001 öffentlich bekannt gemacht.

2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Speyer. Es bildet die südliche Verlängerung der bereits bestehenden Kleingartenanlage, die parallel zum Stöckelgraben verläuft. Es umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 4687/6 und wird im Westen durch den Stöckelgraben, im Norden und Osten durch die vorhandenen Fußwege sowie im Süden durch die landespflegerischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „Alte Speyerer Weide – Neufassung – Teilbebauungsplan I“ begrenzt.

Die Größe des Plangebiets beträgt 1 ha.

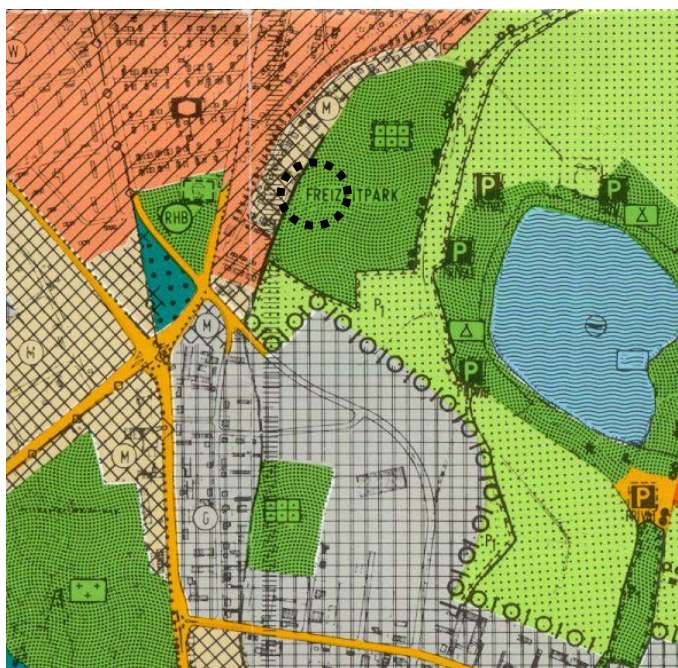



Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 070 „In der Wamm“ (ohne Maßstab)

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Speyer aus dem Jahre 1985 stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ und als geplante Kleingartenflächen dar. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet ist ein Teilbereich aus einer damals im Flächennutzungsplan neu aufgenommenen großflächigen Kleingartenanlage „In der Wamm“, mit der auf einer Gesamtfläche von 6 ha siedlungsnah Kleingartenparzellen bereitgestellt werden sollten, um langfristig den Bedarf nach diesen zu sichern. Davon sind bislang ca. 3 ha realisiert worden. Entsprechend der aktuellen Planungsziele der Stadt Speyer soll nun ein weiterer Abschnitt umgesetzt werden. Damit soll die Kleingartenentwicklung „In der Wamm“ jedoch aus landschaftspflegerischen Gründen abgeschlossen sein.



Ausschnitt FNP der Stadt Speyer (1985), Lage des Plangebiets: 

4. **Ziel und Zweck der Planung**

Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet "Alte Speyerer Weide" sind im Zuge von Betriebserweiterungen einzelne Kleingartenparzellen im Gebiet "Im Neudeck" weggefallen, die möglichst gebietsnah neu zu schaffen sind. Darüber hinaus besteht in Speyer generell ein hoher Bedarf an Kleingartenflächen, der vor dem Hintergrund der erfolgten Neuausweisungen von innerstädtischen, verdichteten Wohngebieten zu sehen ist. Der Kleingartenverein geht z.Z. von ca. 100 fehlenden Kleingärten aus. Neuausweisungen sollten prinzipiell in guter Erreichbarkeit, also möglichst siedlungsnah erfolgen.

Es wird somit städtebaulich erforderlich, über einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Dauerkleingärten zu schaffen. Dabei soll insbesondere den Bedürfnissen der Bevölkerung Speyers nach wohnungsnaher Erholung und Freizeit Rechnung getragen werden. Es bietet sich an, die bestehende Kleingartenanlage "In der Wamm" zu erweitern, wobei hier das Einfügen der neuen Fläche in die Grünkonzeption für den empfindlichen und schutzwürdigen Landschaftsraum "Randsenke" eine wesentliche Rolle spielt. Die Planung verfolgt die Zielsetzung, dass die wesentlichen ökologischen und ästhetischen Funktionen im Landschaftsraum erhalten bleiben. Mit dieser Erweiterung der Kleingartenanlage soll diese Entwicklung jedoch endgültig abgeschlossen sein.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche 16 Kleingartengrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 350 m² bis 400 m² im Zusammenhang mit der schon bestehenden Kleingartenanlage. Weiterhin werden rund 20 Stellplätze für die Kleingärtner und auch für Erholungssuchende neu geschaffen. Die Erschließung erfolgt über den Weg parallel zum Stöckelgraben.

5. Erläuterungen zum Planinhalt

5.1. Nutzungen

Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" festgesetzt. Die Definition von Kleingärten ergibt sich aus dem Bundeskleingartengesetz (§ 1 BKleinGG). Demnach ist ein Kleingarten ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Zur Gewährleistung des Gartencharakters und zur Minimierung der Versiegelung sind bauliche Anlagen nur in dem festgesetzten Umfang (maximal 25 m² pro Kleingartenparzelle) zulässig. So dürfen die Grundflächen von "Gartenlauben" gemäß § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz einschließlich ihrer Überdachungen nicht größer als 24 m² sein. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird nicht zugelassen.

Zur äußeren Gestaltung von Gartenlauben sind im Bebauungsplan Festsetzungen enthalten, um das Einfügen der baulichen Anlagen in den empfindlichen Naturraum im Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu gewährleisten.

5.2. Erschließung

Verkehr

Das Gebiet wird über den Weg parallel zum Stöckelgraben sowohl fußläufig als auch für den Fahrverkehr erschlossen. Die Zufahrtsmöglichkeit für die ca. 20, den Gärten zugeordneten Stellplätze erfolgt nur über den Otterstadter Weg, nicht über den Haselweg. Die gebietsinterne Erschließung wird über private Wege gesichert.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird durch die Stadtwerke an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Speyer angeschlossen. Dazu ist eine Netzverlängerung erforderlich. Die Anbindung erfolgt über den Haselweg. Die Leitungen sollen jeweils bis an die einzelnen Parzellen gelegt werden.

Aufgrund der vermutlich vorhandenen Grundwasserbelastung durch die angrenzende Altablagerung „Hausmülldeponie „Alte Speyerer Weide““ und auch durch einen Grundwasserschaden „Im Neudeck“ sind keine Brunnen zur Gartenbewässerung zulässig (vgl. auch Abschnitt 7).

Entwässerung

Das Niederschlagswasser wird den Forderungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz entsprechend (§ 2 Abs. 2 LWG) im Gebiet zurückzuhalten. Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind sämtliche Wege- und Platzflächen wasserdurchlässig zu befestigen (siehe Textfestsetzung Nr. 3.2 und Hinweis Nr. 2). Dieses entspricht auch den landespflegerischen Zielvorstellungen, die Bodenversiegelung in dem Gebiet zu minimieren. Das noch von den befestigten Flächen abfließende Regenwasser ist in den angrenzenden Grünflächen möglichst breitflächig zur Versickerung zu bringen. Weiterhin wird im Bebauungsplan unter Hinweis-Nr. 2 empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Gartenflächen zu nutzen. Als Anhalt für das Speichervolumen kann von ca. 2 m³ je 50 m² Dachfläche ausge-

gangen werden. Um eventuell zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen, wird weiterhin empfohlen, die Dachflächen zu begrünen (siehe Hinweis-Nr. 4). Diese Maßnahme ist darüber hinaus aus landschaftsästhetischen Gründen sinnvoll.

Aufgrund des großen Grünflächenanteils und der geringen (voll-)versiegelten Flächen im Gebiet ist die Realisierung des Regenwasserkonzeptes als unproblematisch anzusehen.

Da die Kleingartenlauben entsprechend ihrer Zweckbestimmung (vgl. § 3 Abs. 2 BKleinGG) bezüglich Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden dürfen, sind auf den einzelnen Parzellen insbesondere keine Sanitäreinrichtungen zulässig, die das Erfordernis nach einem Anschluss an die Ortskanalisation begründen würden. Es sind auch keine Sickergruben zulässig, da insbesondere durch das hochanstehende Grundwasser die Gefahr der Boden- / Grundwasserverunreinigung besteht.

Stromversorgung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen. Eine Verlegung erfolgt bis an die einzelnen Parzellen.

5.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe gemäß § 1 a BauGB sowie Grünfestsetzungen

Maßnahmen Ö1: Wiesen auf grundwassernahem Standort

Bei der Eingriffsbewertung ist insbesondere die Inanspruchnahme naturnaher Auenböden zu berücksichtigen, denen Funktionen zum Grundwasserschutz, der Grundwasserneubildung, der Wasserrückhaltung sowie zur Entwicklung autotypischer Lebensräume zukommen.

Zur Kompensation dieser Eingriffe werden Flächen aus der ackerbaulichen bzw. intensiven Grünlandnutzung genommen und in extensive Wiesennutzung überführt.

Diese Maßnahmen stützen gleichzeitig die Klimaausgleichsfunktion der nördlichen siedlungsnahen Aue.

Maßnahme Ö2: Wege- und Platzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise

Die hohe Empfindlichkeit des Naturraumes gegenüber Bodenbeeinträchtigungen, vor allem Versiegelung, rechtfertigt die Regelungen zur Gestaltung der unbedingt notwendigen Flächenbefestigungen.

Pflanzmaßnahmen (P1 bis P4)

Die Verläufe der ehemaligen Rheinschlingen und der Senken in der Aue sind prägendes Formeninventar der Landschaft. Das Landschaftsbild der Aue wird bestimmt von einem offenen Charakter bei gleichzeitig starker Raumdurchdringung. Dem widersprechen die stärkere innere Gliederung sowie die durch die Kleingartenanlagen bedingte Rasterung und geometrische Begrenzung der Parzellen.

Die einzelnen Pflanzmaßnahmen lösen die Linearität auf und binden die baulichen Anlagen in die Landschaft ein. Insbesondere durch die Hecken mit vorgelagerten Säumen werden die Sammelstellplätze am Weg des Stöckelgrabens eingegrünt. Die Parkplätze werden vom Weg abgerückt, um den Erholungsverkehr nicht zu stören.

Größere Baumpflanzungen sind für den Parkplatz und den wegnahen Bereich vorgesehen. Diese sind in das gesamtgestalterische Konzept Tullastraße / Stöckelgraben-Aue eingebunden.

Externe Pflanzmaßnahmen (E1)

Um die geometrische Gliederung der Kleingärten gestalterisch aufzufangen, wird eine transparente Eingrünung mittels Baumgruppen gewählt.

Auf der unmittelbar südlich angrenzenden, gemeindeeigenen Fläche sind Bäume anzuordnen bzw. dort zuzugruppiert (Maßnahme E1). Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 "Alte Speyerer Weide – Neufassung – Teilbebauungsplan I" als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dort sollen extensiv zu pflegende Wiesen angelegt und bestehende Bäume erhalten werden. Die nun zusätzlich zu pflanzenden Einzelbäume der Maßnahme E1 laufen somit mit den Zielvorstellungen des Bebauungsplans Nr. 12 konform.

§ 1a Abs. 3 BauGB ermöglicht es, anstelle von Festsetzungen im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen vorzusehen (vgl. hierzu Hinweis Nr.1).

Zuordnungsfestsetzung (Satzung der Stadt Speyer gemäß § 135 a BauGB)

Zur Gewährleistung einer gerechten Refinanzierung der Maßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt, welche Maßnahmen den öffentlichen Erschließungsvorhaben bzw. den privaten Vorhaben zuzuordnen sind. Die Kosten für die Flächen und die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen Ö1 sowie P1 bis 4 werden den Kleingartengrundstücken analog der Flächengröße zugeordnet. Die externe Maßnahme E1 auf der stadt-eigenen Ausgleichsfläche „Alte Speyerer Weide“ (Einzelbäume als Kulissenpflanzung) wird der Herstellung des öffentlichen Fußweges parallel zum Stöckelgraben zugeordnet.

6. Belange der Landespflege

6.1 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Das Plangebiet befindet sich im landschaftlichen Raum der "Randsenke", die den Verlauf eines ehemaligen Rheinarmes nachzeichnet. Diese Zone zeichnet sich durch eine hohe Empfindlichkeit der landschaftlichen Schutzgüter aus. Es besteht ein hohes Schutz- und Entwicklungserfordernis landschaftlicher Schutzfunktionen zum Boden-, Wasser-, Klima- und Arten- und Biotopschutz.

Vor allem haben die Randsenke und der begleitende Stöckelgraben eine erhebliche Bedeutung als Teil einer Stadt bezogenen Grünverbindung mit Erholungsfunktionen und besonderem Wert für das Stadt- und Landschaftserleben. Wertbestimmend ist die ausgeprägte Raumbildung und Erfahrbarkeit der Landschaft der Kulturlandschaft.

Als generelle Zielvorstellung für diesen Landschaftsraum formuliert der Landespflegerische Planungsbeitrag:

- Entwicklung der Randsenke des Rheines mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung
 - als Vernetzungselement im Biotopverbund (extensive Acker- und Grünlandnutzung, Feucht- und Nasswiesen, Grünland mittlerer Standorte, Sukzessionsflächen, artenreiche Grabenbiozöten)
 - zum Schutz hydromorpher Böden (Standortpotentialschutz)
 - zum Schutz des Grundwassers
 - als Raum bildende natur- und kulturraumtypische Offenlandzone

Die "Planung Vernetzter Biotopsysteme" (Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, 1996) sieht für den Bereich der Randsenke die Entwicklung von mageren Wiesen vor.

Im Landesentwicklungsprogramm III sind die Kulturlandschaften und Überschwemmungsgebiete des Rheines gemeinsam als Kernräume für den Arten- und Biotopschutz dargestellt.

- Entwicklung des Stöckelgrabens und seiner Randzonen
 - als Vernetzungselement im Biotopverbund der Auengewässer sowie innerhalb der Agrarflur
 - als landschaftsgliedernde Linearstruktur und prägendes Strukturelement im Siedlungsrandbereich zur Entwicklung des Landschaftswasserhaushaltes insbesondere Förderung von Retentionsfunktionen und des Hochwasserschutzes
- Entwicklung stadtbezogener, auf die städtische Wohnbevölkerung ausgelegter Grünverbindungen in der Erholungslandschaft der Kulturlandschaft

- als Ost-West-Verbindung in Höhe des "Schwarzen Weges"
- als Nord-Süd-Verbindungen entlang des Stöckelgrabens und Nachtweidegrabens und "Am Rübsamenwühl"
- Erhaltung und Entwicklung von Strukturen mit Klimaschutzfunktion
 - Waldbestände (Kaltluftproduktion und Frischluftversorgung)
 - strukturreiche Vegetationskomplexe (Kaltluftproduktion)
 - Offenland mit Acker- und Grünlandnutzung
 - grundwassernahe Böden mit hohem Verdunstungspotential und Leistungsfähigkeit zum Klimaausgleich (Randsenke)
 - Wasserflächen (Ausgleichsfunktion)

Mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans wird von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen. Dem Beschluss des Stadtrats, mit der Anlage von neuen Kleingartengrundstücken einen ansonsten im Stadtgebiet nicht zu befriedigenden Bedarf zu decken, ging jedoch die Darstellung des Plangebiets – und weiterer benachbarter Flächen – im genehmigtem Flächennutzungsplan der Stadt Speyer als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ / „Freizeitpark“ voraus (vgl. Abschnitt 3), in den der Landschaftsplan integriert wurde. Insofern wurde bereits bei der Aufstellung des FNP im Rahmen der Abwägung einer Kleingarten- / Freizeitnutzung gegenüber landespflegerischen Belangen Vorrang eingeräumt.

Die Stadt Speyer beabsichtigt jedoch entgegen der damaligen Konzeption mit der vorliegenden Planung nur einen Teilbereich der ursprünglich vorgesehenen Grünflächen als solche auszuweisen. Insofern stellt das aktuelle Vorhaben eine Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Planung und eine Annäherung an die aktuellen landespflegerischen Zielvorstellungen dar.

Bei zurückgehendem Bedarf bzw. bei Umstrukturierungen im Stadtgebiet soll als langfristiges Ziel angestrebt werden, die Kleingärten aus der Randsenke auszulagern und die Intensivnutzung rückzuentwickeln.

6.2 Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

Der zum Bebauungsplan erarbeitete landespflegerische Planungsbeitrag (LPB) enthält - neben der Bestandsdarstellung / -beurteilung und der Formulierung ökologischer Zielvorstellungen (s.o.) - die Ermittlung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Durch das Vorhaben werden z. Zt. intensiv ackerbaulich genutzte Teilflächen der Randsenke in Anspruch genommen. Diese Flächen werden nach Vollzug der Planung als Kleingärten mit Wegen und entsprechenden baulichen Anlagen (Gartenhäuschen, Parkplätze) genutzt. Problematisch ist auch die mit der Einrichtung von Kleingärten verbundene weitere räumliche Aufspaltung der Landschaft und der damit verbundene Entzug der Flächen aus der Nutzbarkeit für die Erholung der Allgemeinheit. Dies ist um so gravierender als der Grünzone entlang des Stöckelgrabens und der hier möglichen Erfahrbarkeit von Landschaftsräumen nördlich der Stadt erhebliche Bedeutung - auch für die Stadtidentität - zukommt. Ein Ausblick in die Landschaft ist in Zukunft nur noch vom Bereich des Regenrückhaltebeckens aus möglich (zur detaillierten Wirkungsanalyse vgl. LPB).

Entsprechend des Umfangs der beschriebenen Eingriffe werden landespflegerische Kompensationsmaßnahmen in einem erheblichen Umfang vorgeschlagen. Der landespflegerische Planungsbeitrag nennt hierzu folgende Maßnahmen gemäß § 1 a BauGB sowie Grünfestsetzungen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB und § 8 Bundesnaturschutz-Gesetz (BNatSchG)

- Ö1 Herstellung von Wiesen im Gebiet
- Ö2 Externe Ausgleichsflächen: Auenwiesen (Zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Auen-, Boden- und Wasserhaushaltes sind in der Flur "Im Kirchengrün" auf Parzelle 5177/28 2.590 m² Feucht- und Stromtalwiesen aus Ackerflächen auf der Basis der Pflegekonzeption zu entwickeln.)
- Ö3 Wasserdurchlässige Befestigung von Wege- und Platzflächen

Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB und 8a BNatSchG

- Pflanzung P1: Hecke zur Eingrünung der Stellplätze und Abfallsammlung
- Pflanzung P2: Gebüsche zur Einbindung der Stellplätze
- Pflanzung P3: Bäume auf stadteigenen Ausgleichsflächen (B-Plan " Alte Speyerer Weide – Neufassung – Teilbebauungsplan I ") / Externe Maßnahme
- Pflanzung P4: Baumreihe entlang des Stöckelgrabenweges
- Pflanzung P5: Baumgruppe

Im Hinblick auf die Planrealisierung lassen sich jedoch nicht alle im LPB vorgeschlagenen Maßnahmen in den Bebauungsplan integrieren. Es werden nur die Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen, die im Gebiet selbst liegen (Ö1, Ö3, P1, P2, P4, P5) bzw. die unmittelbar angrenzen (P3 – im Bebauungsplan E1). Die externe Maßnahme Ö2 „Im Kirchengrün“ (Kosten ca. 4000 DM), die keine direkte Wirkung auf das Gebiet entfaltet, wird nicht in den Bebauungsplan integriert.

Bei Wegfall der externen Fläche „Im Kirchengrün“ steht einer Eingriffsfläche von 1.700 m² (1.300 m² davon wasserdurchlässig befestigte Wege- und Parkflächen sowie 400 m² für die Gartenlauben) versiegelter Fläche (i.d.R. der Maßstab für die flächenmäßige Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen) immerhin noch eine innerhalb des Plangebiets liegende Ausgleichsfläche von 1.535 m², die von Intensiv-Ackerland in Wiesen, Hecken und Gebüsch umgewandelt wird, gegenüber. Unter Berücksichtigung der weiteren Maßnahme E1 (Baumpflanzungen auf dem angrenzenden Gebiet "Alte Speyerer Weide") ist der flächenmäßige Ausgleich als nahezu erbracht anzusehen.

Der Forderung des LPB nach weiteren externen Flächen „Im Kirchengrün“ mit 1.865 m² kann daher nicht gefolgt werden. Grundsätzlich ist bei der Gegenüberstellung Eingriff-Ausgleich zu beachten, dass eine Kleingartennutzung selbst eine wesentlich höhere Bedeutung für Natur, Landschaft und Landschaftsbild aufweist als die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung. Hinsichtlich des Arten- und Biotoppotentials ist aufgrund der vielfältigen Anpflanzungen im Gebiet grundsätzlich von einer Erhöhung der Biotopwertigkeit auszugehen. Auch hinsichtlich des Boden(wasser)haushalts kann argumentiert werden, dass sich die Kleingartennutzung vergleichsweise positiv auswirken wird, da eine dauerhafte Durchwurzelung der oberen Bodenzonen erreicht wird; wenn nicht sogar anzunehmen ist, dass eine Reduzierung des Düngemittel- und Schadstoffeintrags in den Boden erfolgt. Eine Bereicherung des Landschaftsbildes ist in Hinblick auf die Vielfaltigkeit allein durch die unterschiedlichen Biotopstrukturen (Einzelbäume, Hecken, Wiesenflächen) gegeben.

Folgende Aspekte lassen eine Reduzierung der im LPB vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen durch die Maßnahme „Im Kirchengrün“ rechtfertigen:

- Die für die Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen notwendigen, insbesondere finanziellen Aufwendungen (zur Kostenschätzung vgl. LPB, Summe ca. 19.250 DM) stünden in keiner Relation zu dem eigentlichen Vorhaben von 16 Kleingartenparzellen. Die Herstellung und dauerhafte Pflege der Flächen würde einen unverhältnismäßig hohen Aufwand vom Verursacher fordern.
- Dem weiterhin im LPB beschriebenen Eingriff in die Naherholungsfunktion des Landschaftsraums kann entgegengehalten werden, dass die Kleingartennutzung ebenfalls eine solche besitzt und darüber hinaus noch eine gemeinnützige Aufgabe erfüllt, wenn auch insgesamt nur für einen eingeschränkten Personenkreis.
- Auch kann davon ausgegangen werden, dass die Notwendigkeit einer externen Ausgleichsmaßnahme für die Anlage von „Grün- und Gartenflächen“ aufgrund der schwierigen Nachvollziehbarkeit auf sehr geringe allgemeine Akzeptanz stoßen dürfte.
- Die vorgeschlagene Fläche „Im Kirchengrün“, die als Ausgleichsfläche für zukünftige Planungen der Stadt bereitgehalten wird, sollte letztendlich vor dem Hintergrund des sehr geringen, für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Flächenpotenzials sinnvoller genutzt werden. Auch im Zusammenhang mit einer vorausschauenden Flächenbevorratung ist es geboten, auf die Realisierung der externen Maßnahme zu verzichten.

Somit lässt sich zusammenfassend festhalten, dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nur unwesentlich und im vertretbaren Maße hinter den Belangen der Realisierbarkeit und der Wirtschaftlichkeit zurücktreten. Auch die Gemeinnützigkeit der Kleingartenanlage spielt bei der Abwägung eine wesentliche Rolle. Vor allem ist die Entscheidung, die Ausgleichsmaßnahmen entgegen den Vorstellungen des LPB zu reduzieren, insbesondere im Zusammenhang mit der Tatsache zu sehen ist, dass die planerische Abwägung zwischen den Zielkonflikten Natur- und Landschaftsschutz contra Kleingartennutzung in der Randsenke bereits in der Flächennutzungsplanung thematisiert wurde und die landespflegerischen Belange durch die Integration des Landschaftsplans in den derzeit gültigen FNP ausreichend Berücksichtigung fanden.

7. Belange der Wasserwirtschaft **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet überflutet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund des Bebauungsplans keine Schadenersatzansprüche diesbezüglich ableiten lassen.

Gewässerschutz

Für Anlagen, die innerhalb eines Abstands von 10 m parallel zum Stöckelgraben (Gewässer 3. Ordnung) errichtet werden, ist nach § 76 LWG grundsätzlich eine Genehmigung einzuholen. Innerhalb dieses Streifens liegt jedoch lediglich der bestehende Fußweg. Da dieser bezüglich Befestigung und Lage nicht verändert wird, ist keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Grundwasserschutz

Das Gelände befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserschadens „Im Neudeck“, wo eine Verunreinigung mit Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) ausgehend vom Industriegebiet West festgestellt worden war. Weiterhin grenzt eine Altablagerung „Hausmülldeponie ‚Alte Speyerer Weide‘“ mit etwas Abstand an. Es ist daher unbedingt erforderlich, dass im Einzugsgebiet der Schadstofffahne des Grundwasserschadens kein Grundwasser gefördert wird, da ansonsten die Gefahr der Verlagerung der Fahne besteht und Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erschwert werden würden. Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Untersuchungen der Schadensausbreitung in östliche Richtung noch nicht abgeschlossen ist und es daher nicht auszuschließen ist, dass das Grundwasser in diesem Gebiet bereits mit CKWs belastet ist.

Eine grundsätzlich Beeinträchtigung der Kleingartennutzung durch mögliche Grundwasserbelastungen mit CKW kann jedoch ausgeschlossen werden. Gründe für eine Nutzungseinschränkung der Kleingartenanlage „Im Neudeck“ wurden im Zusammenhang mit dem dortigen Grundwasserschaden seinerzeit nicht festgestellt. Untersuchungen hatten ergeben, dass CKW nicht in erfassbarem Umfang über die Pflanzenwurzeln aufgenommen werde. Auch im Rahmen von Untersuchungen des Bezirksverbands Pfalz konnten auf hochkontaminierten Flächen keine CKW in den Pflanzenorganen festgestellt werden. Damit kann auch die Planung der Kleingartenanlage „In der Wamm“, die wesentlich weiter von der Schadensquelle entfernt liegt, nicht in Frage gestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht an die ehemaligen Deponieflächen „Alte Speyerer Weide“ nicht unmittelbar heran. Der kritische ehemalige Lagerplatz, auf dem punktuell gesundheitsgefährdende Verunreinigungen festgestellt wurden, liegt weiter nordöstlich. Bei Verzicht auf Grundwasserentnahmen bestehen aufgrund der Altablagerung von Seiten der SGD-Süd keine Bedenken gegen eine Kleingartennutzung.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Gesamtfläche ist im städtischen Besitz und wird an den gemeinnützigen Kleingärtner-Verein e.V. Speyer verpachtet werden. In dem Generalpachtvertrag sind insbesondere die Kostenübernahmen für die Erschließungsmaßnahmen (vgl. 7.3), Nutzungsbeschränkungen (Unzulässigkeit von Brunnenanlagen und Sickergruben) und die Pflege der internen Ausgleichs- und Wegeflächen zu regeln.

8.2 Kosten

Es ist vorgesehen, dass die Stadt Speyer die Wege- (öffentlicher Fußweg parallel zum Stöckelgraben sowie Erschließungswege zu den Kleingärten), Parkplatzflächen, die Zäune und die Erschließung mit Strom und Wasser herstellt. Diese sollen jedoch über einen Generalpachtvertrag mit den Kleingärtnern refinanziert werden. Weiterhin fallen Kosten für die Anpflanzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahme E1 (Baumpflanzungen auf der Ausgleichsfläche „Alte Speyerer Weide – Neufassung – Teilbebauungsplan I“) an, die der Herstellung des öffentlichen Fußweges parallel zum Stöckelgraben zugeordnet sind und deren Kosten daher nicht auf die Kleingärtner übertragen werden können. Nachfolgend sind die Gesamtkosten, die im Zuge der Planverwirklichung entstehen, überschlägig ermittelt.

Herstellung der Wegeflächen, wasserdurchlässig	(960 m ²)	28.800 DM
Herstellung der Stellplätze, wasserdurchlässig	(660 m ²)	19.800 DM
Oberboden abtragen	(1620 m ²)	16.200 DM
Drahtzäune	(900 m)	58.500 DM
Wasserversorgung	Bis zu den Parzellen	124.000 DM
Stromversorgung	Bis zu den Parzellen	84.000 DM
Ausgleichsmaßnahme E1	(8 Bäume)	2.800 DM
Gesamt		334.100 DM

FB 5 / 520 Stadtplanung

Anlage:

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan

Internetfassung