



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 073**  
**„Ehemaliges Marienheim“**  
der Stadt Speyer

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

**Internetfassung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.....</b>	<b>4</b>
<b>A Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>4</b>
<b>B Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>4</b>
<b>C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. m. § 13 BauGB.....</b>	<b>4</b>
<b>D Grundlagen.....</b>	<b>5</b>
1 Planungsgrundlagen.....	5
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
<b>E Vorgaben übergeordneter Planungen.....</b>	<b>7</b>
1 Flächennutzungsplan.....	7
<b>F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>9</b>
1 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft .....	9
2 Altablagerungen / Altlasten .....	10
3 Kultur- oder sonstige Sachgüter.....	11
4 Sonstiges .....	11
<b>G Darlegung zum städtebaulichen Konzept.....</b>	<b>11</b>
1 Städtebauliche Zielvorgaben .....	11
2 Belange der Erschließung / Parken .....	13
<b>H Landespflegerische Bewertung .....</b>	<b>14</b>

<b>I</b>	<b>Schalltechnische Untersuchungen / Lärmschutz.....</b>	<b>22</b>
<b>J</b>	<b>Versickerung von Niederschlagswasser .....</b>	<b>25</b>
<b>K</b>	<b>Klimaschutz / Energieeffizienz .....</b>	<b>26</b>
<b>L</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>27</b>
<b>M</b>	<b>Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>29</b>
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	29
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	29
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	30
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	31
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen (Tiefgarage) .....	32
1.5	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.....	32
1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	32
1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzmaßnahmen.....	33
1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen.....	33
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan.....	35
2.1	Örtliche Bauvorschriften der Stadt Speyer .....	35
3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter .....	39
4	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes .....	39
5	Aufstellungsvermerk .....	39



## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB**

### **A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 073 „Ehemaliges Marienheim “ liegt südlich der Innenstadt von Speyer in direkter Nachbarschaft zum Feuerbachpark.

Der große Gebäudekomplex des Marienheims (Ludwigstraße / Slevogtstraße) steht leer. Der Kindergarten im Innenbereich wird verlagert.

Das Gelände wurde an einen Investor zur Neuentwicklung des Geländes veräußert.

Speyer hat als Wohnstadt in den letzten Jahren immer mehr an Attraktivität gewonnen. Da die Stadt an ihre topografischen Grenzen gestoßen ist, betreibt man die Strategie „Flächenrecycling “, d.h. ungenutzte oder untergenutzte Flächen sowie Industriebrachen aus dem 19. und 20. Jahrhundert als Wohngebiete zu erschließen bzw. zu entwickeln. Ziel ist, vom familienfreundlichen Bauen, von der Geschosswohnung bis zum Reihenhaus ein breit gefächertes Wohnungsangebot zu bieten.

Die geplante Änderung ist daher geradezu ein klassischer Fall für eine wünschenswerte Bebauungszuführung in bestehendem, gut erschlossenem Bauland mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und entspricht somit auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Speyer, den Wohnstandort weiter auszubauen und zu stärken.

### **B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Um die rechtlichen Grundlagen zur Realisierbarkeit der beschriebenen Maßnahmen zu schaffen, hat daher der Rat der Stadt Speyer in seiner Sitzung am 31.08.2010 den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gefasst.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt werden.

In Abstimmung mit der Stadt Speyer wurde über den Investor das Büro Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

### **C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V. M. § 13 BAUGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalles.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **D GRUNDLAGEN**

### **1 Planungsgrundlagen**

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der Planungsentwurf des Architektenbüros ADS Architekten, Speyer, für das Bauvorhaben „Marienquartier Speyer “ der Marienheim Projektentwicklungs GmbH, Speyer (Stand 04/2011 – Ergänzung der Tiefgaragenplanung 09/2011)) sowie
- ein Auszug aus der Liegenschaftskarte im Vektorformat des Vermessungs- und Katasteramtes.

### **2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Speyer ist aus dem nachfolgend abge-



druckten Lageplan ersichtlich.

Lage des Plangebietes

(Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2009)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-stücksnummern 3077, 3077/2, 3077/3, 3077/4 und 3079/3 und umfasst eine Fläche von rund 7.200 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:500.



## E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

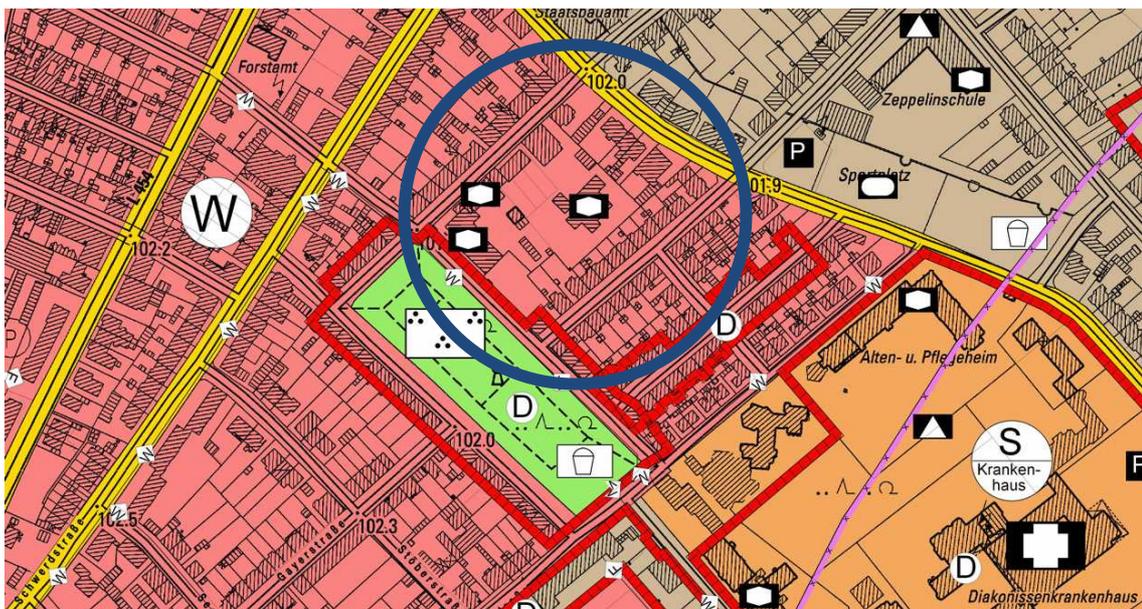
### 1 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Speyer (Stand 08/2008) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes eine „Wohnbaufläche “ dar, wobei die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindlichen Gebäude mit der Symbolik „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen “ gekennzeichnet sind.

Da die katholische Kirche, die an diesem Standort vorhandenen sozialen Einrichtungen aufgegeben bzw. an andere Orte verlagert hat und nach derzeitigem Planungsstand keine eigenständigen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen “ geplant sind, ist die vorhandene Symbolik zu entfernen.

Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen und die entsprechende Fläche als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr.



1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen.

Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan

Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Speyer

## **Wohnbedarf (Bevölkerungsentwicklung)**

### Landesplanung:

Im seit Oktober 2008 gültigen Landesentwicklungsprogramm IV wird im Kapitel 3.2.1 als Grundsatz formuliert: „Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden. “

### Regionalplanung

Von Seiten der Regionalplanung wurde die Thematik der Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar überprüft, aktualisiert und räumlich konkretisiert. Demnach geht der Verband Metropolregion Rhein-Neckar unterstützt durch eine Bevölkerungsvorausrechnung der Universität Mannheim von einer leicht steigenden Bevölkerungszahl bis 2020 in Speyer aus. Selbst mit den durch die Regionalplanung im Rahmen des Programms „Raum+ “ ermittelten Wohnbaupotenzialen verbleibt für Speyer weiterhin ein erheblicher Wohnbauflächenbedarf. Aufgrund dessen wurde für die Stadt Speyer im Entwurf des Regionalplanes (Stand 2011) – wie auch schon im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, 2004 – die Festlegung „Siedlungsbereich Wohnen “ getroffen. Im Gegensatz zu Kommunen, denen lediglich ausschließlich eine „Eigenentwicklung Wohnen “ zugesprochen wird, wird seitens der Regionalplanung die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Speyer als raumordnerisches Ziel (1.4.2.4) formuliert. Damit gilt für Speyer, dass der Wohnungsbau zu fördern ist, Wohnbauflächen über die Eigenentwicklung hinaus bereitzustellen sind und die innerstädtischen Potenziale in besonderem Maße zu aktivieren sind, um so die Wohnfunktion zu stärken. Das Vorhandensein eines Wohnbauflächenbedarfs ist somit nicht nur durch städtische Ermittlungen, sondern auch durch Berechnungen auf Ebene der Regionalplanung nachgewiesen. Die Planung für das Gebiet Marienheim ent-

spricht damit den Zielen der Raumordnung, wie auch durch eine entsprechende Stellungnahme der SGD Süd (Raumordnung und Landesplanung) bestätigt wurde.

## **F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft**

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Ausbau bzw. Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden. Bzgl. der Anschlüsse zur Energieversorgung (Strom), der Trinkwasseranschlüsse und der Gas- u. Fernwärmeversorgung ist eine direkte Abstimmung mit den Stadtwerken Speyer erforderlich.

Das Gebiet selbst ist an die in der Ludwigstraße verlaufende Mischkanalisation anzuschließen. Eine Versickerung/Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist, in Abstimmung mit den Stadtwerken, nicht vorzusehen. Die private Erschließungsstraße, die Wege von der Privatstraße zu den Gebäudeteilen A-C und die Feuerwehraufstellfläche (zwischen Bauteil D2 und dem Garten des Hauses Slevogtstraße 6) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit hohem Fugenteil oder Rasengittersteine) auszuführen.

Eine Nutzung des nicht oder nur gering verschmutzten Niederschlagswassers u.a. zur Bewässerung der Gartenflächen wird jedoch empfohlen. Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird eine zusätzliche Retentionsfläche (Retentionsvolumen) geschaffen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998\*) einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

\*) Quellennachweis:

Die DIN 1998 -1978-05 - „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen; Richtlinien für die Planung “ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Speyer, Maximilianstraße 100, 67346 Speyer eingesehen werden.

## 2 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen bei der Stadt Speyer bedingt vor. In der Betriebsflächen-datei sind unter den Grundstücken Ludwigstraße 57 und 61 Eintragungen zu relevanten Nutzungen enthalten. In Bezug auf eine mögliche ehemalige Tankstelle (Gewerbedatei 1952-61 – Ludwigstraße 61) wurden weitere Recherchen mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Seitens des „Beratenden Ingenieur für Grund- u. Felsbau “, Herrn Diplom-Ingenieur Peter Josy, Speyer, liegt folgendes Schreiben vor:

„Die von der Stadt Speyer empfohlenen Recherchen wurden mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Sowohl dem Stadtarchiv/Frau Hoppstock als auch dem Archiv der Bauaufsicht/Herr Lange liegen keine Unterlagen und/oder Hinweise über eine ehemalige Tankstelle vor.

Der Bauaufsicht sind lediglich die am 30.06.1960 beantragten beiden Öltanks für die Umstellung von Koksheizung auf Öl und der am 01.08.1963 beantragte zusätzliche Öltank im Haus Nr. 63 bekannt. Diese Tanks sind im Keller des Marienheims noch vorhanden.

Zeitzeugen in der Ludwigstraße und der Salierstraße können sich nicht im genannten Zeitraum 1952-1966 nur an eine Werkstatt für Kleinkrafträder und Motorroller erinnern. Nicht aber an eine Tankstelle z.B. für PKW im üblichen Verständnis.

Es ist zu vermuten, dass eine Betankungsmöglichkeit für Kleinkrafträder in Form eines oberirdischen Tanks, wie damals üblich, vorhanden war.

Allerdings wurde diese Anlage spätestens beim letzten Erweiterungsbau des Marienheims 1973 entfernt. Es kann davon ausgegangen werden, dass ggf. vorhandene punktuelle Bodenverunreinigungen zu diesem Zeitpunkt beim Aushub entfernt worden sind.

Vor dem Hintergrund dieser Nachforschungen sind schädliche Bodenveränderungen wie o.g. nicht zu erwarten. Zudem wird der Baugrund durch die Gebäudeumnutzung nicht gestört. “

Gemäß den Empfehlungen der Unteren Bodenschutzbehörde werden die Standardauflagen und Hinweise für Altstandorte der Stadt Speyer als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **3 Kultur- oder sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist derzeit nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie verwiesen.

Das ehemalige Marienheim grenzt jedoch direkt an die Denkmalzone „Feuerbachpark“, zu der auch der Straßenraum der Slevogtstraße gehört, an. Gemäß § 13 DSchG dürfen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bauliche Anlagen nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Daher ist im weiteren Verfahren / Baugenehmigungsverfahren eine enge Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Speyer erforderlich.

### **4 Sonstiges**

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## **G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

### **1 Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan Nr. 073 „Ehemaliges Marienheim“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neuentwicklung und Nachverdichtung des Bereiches an der Ludwig- / Slevogtstraße und im rückwärtigen Bereich zur Kreuztorstraße schaffen

und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

**Nutzungskonzept – Bauabschnitte - Architektur:** (Quelle: ADS Architekten Speyer)

- Zukünftige Nutzung des Marienheimes und der Innenhofbebauung:
  - Bauteil A: ca. 19 Wohneinheiten (EG, OG 1 und OG 2) von 70 m<sup>2</sup> - 220 m<sup>2</sup>  
3 Penthäuser als Maisonetten (DG 1 und DG 2)
  - Bauteil B: 9 Wohneinheiten von 70 m<sup>2</sup> - 300 m<sup>2</sup>
  - Bauteil C: 15 Wohneinheiten von 100 m<sup>2</sup> - 330 m<sup>2</sup>
  
- 7 Stadthäuser, auf Wunsch barrierefrei, mit je 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 Mehrfamilienhaus (3-4 Wohneinheiten) im Anschluss an die Stadthäuser
- Tiefgarage mit ca. 90 Stellplätze und 7 oberirdische Stellplätze
- Die Gesamtwohnfläche wird ca. 7.500 m<sup>2</sup> betragen
- Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt ca. 7.200 m<sup>2</sup>

**Bauabschnitte:**

- Bauabschnitt I: Umbau/Revitalisierung der Bauteile A und B
  
- Bauabschnitt II: Abriss des ehem. Kindergartens und Neubau der Tiefgarage mit Decke auf dem Niveau des Innenhofes.  
Abriss der Turnhalle, Umbau und Neubau der Bauteile C (ehem. Schwesternschule) und Neubau auf dem Grundriss der ehem. Turnhalle.  
  
Neubau von 7 Stadthäusern plus Mehrfamilienhaus mit Anschluss an die Tiefgarage.

### **Architektur:**

Die Bauteile A und B sind geprägt durch die vorhandene Bausubstanz. Lediglich mit den neuen Stilelementen (Französische Balkone und vorgehängte Balkone, Gauben und Dachterrassen) können architektonische Akzente gesetzt werden.

Die vorhandenen Stilelemente, wie der prägnante Eingang, die Marienskulptur und das in der Ludwigstraße und Slevogtstraße umlaufende Dachgesims werden erhalten. Beide Gebäudeteile werden insgesamt klassisch gehalten.

Bauteil C (ehem. Schwesternschule) wird entkernt, die vorgehängte Betonfassade zurückgebaut und durch neue großflächige Fassaden-/Fenster Elemente (franz. Balkone) ergänzt. Es ist eine Zäsur zwischen den bestehenden Bauteilen A/B und dem mit neuen Fassaden versehenen Bauteil C angestrebt.

Neu soll sich bewusst von alt abheben. Die Penthäuser von Bauteil C erhalten umlaufend Terrassen und z. T. überdachte Loggien. Bauteil C wird modern und kubisch in Erscheinung treten und erhält ein begrüntes Flachdach.

Die Stadthäuser, als neuer gereihter Typus, lehnen sich stilistisch an Bauteil C an. Durch das Vor- und Zurückspringen der Loggien und Dachterrassen erhalten die Neubauten eine Rhythmisierung und nehmen gleichzeitig Bezug auf die kleinteilige Architektur der Umgebung. Die Untergeschosse werden an die Tiefgarage angedockt und erhalten auf Wunsch einen Lift, um den Bewohnern barrierefreien Zutritt zu ermöglichen.

## **2 Belange der Erschließung / Parken**

Die Erschließung des Geländes erfolgt wie bisher über die Ludwigstraße.

Zur inneren Erschließung des Gebietes wird eine private Erschließungsstraße geschaffen.

Der Parkplatznachweis erfolgt über eine große, den Gebäuden zugeordnete private Tiefgarage bzw. im Innenbereich durch den Wohngebäuden vorgelagerte Stellplatz- bzw. CarPort-Flächen.

## **H LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG**

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

## Bestandssituation



### Bestand:

1. Kastanie: sehr prägend, erhaltenswert
2. Spitzahorn: sehr prägend, erhaltenswert
3. Zypressen Reihe
4. Ziergehölze
5. Magnolie, erhaltenswert
6. Schmalen Grünstreifen mit Birke, Götterbaum, Fichte
7. Hoffläche teilweise versiegelt, teilweise Rasen
8. Gelände des ehem. Kindergartens mit gesandeten Spielflächen und Spielgeräten, Ziergehölzen, Koniferen, Obstbäumen, große befestigte Terrassen

### **Bestandsbeurteilung aus landespflegerischer Sicht:**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Siedlungsfläche mit historischer Bebauung.

Der Innenbereich ist durch Gehölzbestand geprägt. Dabei sind 3 Bäume auf Grund ihrer Ausbildung besonders hervorzuheben: Kastanie (1), Spitzahorn (2) und Magnolie (5). Ansonsten ist die Hoffläche zum Teil durch Betonpflaster versiegelt.

### **Bedeutung des Plangebietes für die Landespflege:**

- Bedeutung für das Bodenpotential: gering auf Grund großflächiger Versiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen.
- Bedeutung für das Wasserpotential: gering auf Grund fehlender Versickerungsflächen
- Bedeutung für das Kleinklima: mittel bis hoch auf Grund lokaler Bedeutung für das Kleinklima (durch dichten Gehölzbestand / großes Grünvolumen ausgleichende Wirkung mit Staubbindung, Schattenspender usw.)
- Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz: Lebensraum für Ubiquisten. Die faunistische Übersichtskartierung, durchgeführt am 28. Mai 2011 durch Herrn Dr. Jürgen Ott / Büro L.U.P.O. kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet Lebensraum für relativ anspruchslose Ubiquisten ist. Besonders geschützte Tierarten konnten nicht festgestellt werden. Das faunistische Kurzgutachten ist als Anlage beigefügt.
- Bedeutung für das Landschaftsbild: teilweise historische Fassade mit hoher Bedeutung für das Stadtbild. Im Innenhof sind die großen Bäume besonders prägend.

### **Landespflegerische Zielvorstellungen** (unabhängig von der Planung betrachtet):

- Für das Bodenpotential: Verringerung oder zumindest keine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Erhalt offener mit Vegetation bestandener Bodenflächen.
- Für das Wasserpotential: Rückhalt und Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet.
- Für das Kleinklima: Erhalt der lokalen kleinklimatischen Wohlfahrtswirkungen. Vermeidung weiterer Abstrahlflächen beispielsweise durch Dachbegrünung.
- Für den Arten- und Biotopschutz: Erhalt der als Lebensraum bedeutsamen Gehölzstrukturen. Schaffung weiterer Biotopstrukturen durch Anbringen von Nisthilfen u.a.
- Für das Ortsbild: Erhalt der historisch bedingten Gebäudestrukturen und der offenen Hofsituation

### Auswirkungen der Planung:

Die Planung sieht den Umbau der historischen Gebäude an der Ludwigstraße sowie die bauliche Verdichtung des Innenbereiches vor. Damit sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild verbunden.

- Auswirkungen auf das Bodenpotential: Der Versiegelungsgrad der Bestandssituation (Hofbefestigung, Kindergartenbau) wird sich durch die neue Reihenhausbauung mit privater Erschließungsstraße nicht wesentlich verändern. Die geplante Tiefgarage stellt zwar ein neues Bauwerk dar, das jedoch mit Erdschotter überdeckt und bepflanzt wird. Im Vergleich zur Bestandssituation bleibt der Versiegelungsgrad nahezu gleich.

<b>Bestand, Bestandsaufnahme vom September 2010</b>	Flächen in m <sup>2</sup>	Anteil
Gebäude / Nebengebäude	2.900	40,28%
Zufahrten, Wege, Terrassen	2.400	33,33%
nicht überbaute Freiflächen, Grünflächen	1.900	26,39%
Summe für den Geltungsbereich	7.200	100,00%
<b>Versiegelungsgrad Bestand</b>		
Vollversiegelte Flächen	5.300	73,61%
Unversiegelte Flächen	1.900	26,39%
Summe für den Geltungsbereich	7.200	100,00%
<b>Kleinklima relevante Flächen Bestand</b>		
Flächen mit hoher Abstrahlintensität Dachflächen, 50% der Zufahrten und Weg	4.100	56,94%
Flächen mit geringer Abstrahlintensität 50% der Zufahrten, Wege, Terrassen, da mit Laubgehölzen überstanden	1.200	16,67%
Flächen ohne Abstrahlintensität Grünflächen	1.900	26,39%
Summe für den Geltungsbereich	7.200	100,00%

**Tabelle 1: Flächenbilanz (Bestand)**

Planung, Stand 5. Oktober 2011	Flächen in m <sup>2</sup>	Anteil
Hochbauten ohne Dachbegrünung, unbegrünte Dachterrassen	1.702	23,64%
Hochbauten mit extensiver Dachbegrünung	1.039	14,43%
Tiefgarage mit intensiver Dachbegrünung	1.400	19,44%
Verkehrsflächen mit hoher Wasserdurchlässigkeit und sehr geringer Abstrahlintensität (Schotterrasen)	180	2,50%
Verkehrsflächen mit hoher Wasserdurchlässigkeit und geringer Abstrahlintensität (wasserdurchlässige Pflasterflächen)	1.021	14,18%
Verkehrsflächen mit geringer Wasserdurchlässigkeit und hoher Abstrahlintensität	232	3,22%
Garten / Grünflächen	1.626	22,58%
Summe für den Geltungsbereich	7.200	100,00%
<b>Versiegelungsgrad Planung</b>		
Vollversiegelte Flächen <i>Gebäude ohne Dachbegrünung, vollversiegelte Verkehrsflächen</i>	1.934	26,86%
Teilversiegelte Flächen <i>Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigem Material</i>	1.201	16,68%
Teilversiegelte Flächen <i>Begrünte Dachflächen mit 10-20 cm Substratüberdeckung</i>	1.039	14,43%
Teilversiegelte Flächen <i>Tiefgarage mit 60 - 120 cm Substratüberdeckung</i>	1.400	19,44%
Unversiegelte Flächen <i>Gartenflächen</i>	1.626	22,58%
Summe für den Geltungsbereich	7.200	100,00%

Kleinklima relevante Flächen Planung	Flächen in m <sup>2</sup>	Anteil
Flächen mit hoher Abstrahlintensität <i>Gebäude ohne Dachbegrünung, vollversiegelte Verkehrsflächen</i>	1.934	26,86%
Flächen mit geringer Abstrahlintensität <i>Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigem Material, extensiv begrünte Dachflächen</i>	2.060	28,61%
Flächen ohne Abstrahlintensität <i>Gartenflächen, intensiv begrünte Tiefgarage, Schotterrasen</i>	3.206	44,53%
Summe für den Geltungsbereich	7.200	100,00%



Tabelle 2: Flächenbilanz (Planung)

*Piktogramm zur Flächenbilanz (erstellt durch ADS Architekten)*

- Auswirkungen auf das Wasserpotential: gering, da bereits stark vorbelastet
- Auswirkungen auf das Kleinklima: mit dem Verlust der Grünstrukturen ergibt sich temporär eine Verschlechterung des lokalen Kleinklimas durch den Verlust von Grünvolumen; die Auswirkungen sind auf Grund der Flächengröße eng lokal auf das Plangebiet zu beziehen. Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich vor allem mit der extensiven Dachbegrünung weniger Abstrahlflächen und somit weniger Aufheizflächen.
- Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz: der Verlust der Gehölzstrukturen führt zu einem Verlust von Lebensräumen geschützter Vogelarten wie Amseln, Meisen und weiteren Ubiquisten. Dem Planungsraum werden temporär Biotopstrukturen entzogen, die jedoch nach der Bauphase mittelfristig wiederhergestellt werden können.
- Auswirkungen auf das Ortsbild: die den Innenbereich prägenden reifen Gehölzstrukturen gehen verloren. Der vormals bereits bebaute Innenbereich behält allerdings durch die neue Hofbebauung seinen offenen Charakter, jedoch in anderer städtebaulicher Ausprägung. Die Freifläche zwischen den Bestandsgebäuden (A-C) und der „Reihenhausbebauung “ wird mit Ausnahme der privaten Erschließungsstraße gärtnerisch neu angelegt und zu einer Durchgrünung und Auflockerung beitragen.
- Baumerhalt versus Tiefgarage  
Der vorhandene Kastanien-Baum (Nr.1 in der Bestandsskizze) liegt genau im Bereich der Erschließung der Tiefgarage, die als einbahnige Umfahrt zu den Stellplätzen geplant ist. Ein Erhalt des Bestandsbaumes im Innenhof vor Gebäudeteil C würde den Entfall von mindestens ca. 15 Stellplätzen nach sich ziehen. Durch den Entfall dieser Stellplätze ist die vormals gesicherte Versorgung mit Parkmöglichkeiten nicht mehr gewährleistet. Die Tiefgarage muss dann zweispurig/mit Gegenverkehr ausgeführt werden und endet vor Gebäude C mit einer Sackgasse. Diese Maßnahme zieht eine Verbreiterung der Fahrbahnen und einen weiteren Entfall von ca. 10 Stellplätzen nach sich. Eine evtl. Verschiebung der Tiefgarage in Richtung Ludwigstraße ist wegen der Unterfangung der Bestandsgebäude nicht umsetzbar.  
Damit ein ausreichendes Stellplatzangebot auf dem Grundstück geschaffen werden kann, wird von dem Erhalt des Baumes abgesehen.

- **Verpflanzungsmöglichkeit der Magnolie (Strauch 5)**  
Die Magnolie (Strauch Nr. 5) wurde in der Bestandserfassung als erhaltenswert eingestuft. Aus erschließungstechnischen Gründen ist der Standort nicht zu erhalten und der Großstrauch muss weichen. Eine Verpflanzung erscheint auf Grund des Alters, Habitus und Standortbedingungen nicht praktikabel. Zudem fehlt auch die Vorbereitungszeit (2 Vegetationsperioden), um ein Gehölz einigermaßen erfolgversprechend zu verpflanzen. Es wird daher eine Ersatzpflanzung in entsprechender Qualität (Solitär mit Drahtballierung, 6x verpflanzt, 200-225 cm) empfohlen.

#### **Vorschläge von landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen:**

Die Planungen sehen eine neue zeilenartige Bebauung vor. Zudem ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Der bauliche Eingriff ist somit flächendeckend erforderlich, was die Rodung des kompletten Gehölzbestandes im Rahmen der Baufeldräumung mit sich bringt.

Der Erhalt auch von einzelnen Gehölzen wäre praktisch nur in einem unverhältnismäßigen Aufwand durchführbar, wobei der langfristige Erhalt nicht einmal zu gewährleisten wäre.

Vermeidungsmaßnahmen durch Erhalt von Gehölzen sind nicht möglich. Es werden daher konsequent Neupflanzungen festgesetzt.

- **Minimierungs-/ Schutzmaßnahmen:** zur Vermeidung der unmittelbaren Schädigung von Tieren sind die Rodungsarbeiten nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar eines Jahres durchzuführen. Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölzstrukturen von Fachpersonal im Hinblick auf mögliche Vorkommen, hier insbesondere Höhlenbewohner, zu untersuchen. Beim Feststellen von Tierarten sind die Rodungsarbeiten so lange einzustellen, bis eine Umsiedlung der Tiere in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt ist.
- **Bauliche Maßnahmen:** Der Innenbereich ist weitestgehend wieder zu begrünen. Als Grundlage hierfür ist der gesamte nicht mit Hochbauten bzw. Erschließungsanlagen überstandene Innenbereich mit einer mindestens 60 cm für Vegetations-

aufwuchs geeigneten Substratschicht zu versehen. Die Deckenhöhe der Tiefgarage, Dachdichtung mit Wurzelschutz sowie die Statik der Tiefgarage ist entsprechend der geforderten Begrünung zu berücksichtigen. Eine Bewässerungs-/Beregnungsanlage ist einzubauen.

Punktuell wird die Erhöhung der Substratschicht (120 cm) zur Schaffung von drei Standorten für „großkronige “ Bäume festgesetzt. Mit Rücksicht auf die Statik des Bauwerkes sind diese Bäume über den Stützen zu pflanzen. Die Verortung erfolgt nach Bau der Tiefgarage und wird nicht konkret festgesetzt.

#### **Begrünungsmaßnahmen:**

- Landschaftsgärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Mindesten 25% der Freiflächen sind mit Sträuchern (1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Dachbegrünung (Retentionsraum) in den Bereichen C, D und der Tiefgaragenrampe.
- Pflanzung von mindestens 6 Bäumen als Hochstamm auf der Tiefgarage sowie 5 Obstbäumen auf den Gartenflächen östlich des Bauteils D
- Pflanzung einer Magnolie
- Fassadenbegrünung der hofseitigen Balkone, Carports und Müllbehälterüberdachungen
- Anbringen von Nisthilfen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist ein gesonderter Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Die Planung berücksichtigt so weit als möglich die landespflegerischen Zielvorstellungen. Daher wird für die Tiefgarage eine ausreichend dicke Überdeckung mit Substrat vorgesehen, um eine intensive Begrünung des Innenbereichs wieder zu ermöglichen.

Wobei für drei Standorte eine Aufschüttung (Hügel) von bis zu 120 cm Substratschicht mit Pflanzung „großkroniger “ Bäume festgesetzt wird. Darüber hinaus werden mit den grünordnerischen Maßnahmen Verbesserungen für den Naturhaushalt und das Ortsbild gewährleistet, so dass in der Gesamtbilanz von keiner erheblichen Verschlechterung des Zustandes von Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

## **I SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN / LÄRMSCHUTZ**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des ehemaligen Marienheims und den Neubau einer Tiefgarage mit 90 Stellplätzen geschaffen werden. Des Weiteren sind sieben Parkplätze an der straßenabgewandten Seite des Marienheims geplant. Das Baugrundstück befindet sich an der südlichen Straßenseite der Ludwigstraße östlich der Einmündung Slevogtstraße und umfasst die Flurstücke 3077,3077/2, 3077/3, 3077/4 und 3079/3.

Durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage sind insbesondere in der Umgebung der geplanten Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrt Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Diese Geräuscheinwirkungen sind zu prognostizieren und anhand der einschlägigen Immissionsrichtwerte zu beurteilen.

Bei zu erwartenden Lärmkonflikten sind Maßnahmen zur Minderung der Geräuscheinwirkungen zu prüfen und Vorschläge für die Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu unterbreiten.

Die Planung sah zum Zeitpunkt der förmlichen Beteiligungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage direkt an der Ludwigstraße vor. Das erste Gutachten vom Februar 2011 prognostizierte nicht unerhebliche Überschreitungen der Richtwerte in der lautesten Nachtstunde für das gegenüber der Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrt liegende Bestandsgebäude und die Bereiche direkt um die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zu diesem Lärmkonflikt, wurde eine alternative erarbeitet, um die Lärmimmissionen zu reduzieren. Daraufhin wurde die Tiefgaragen-Einfahrt von der Ausfahrt getrennt und 10 m von der Ludwigstraße nach hinten verschoben. Die Ausfahrt blieb weiterhin direkt an der Ludwigstraße.

Auf Grundlage dieser Umplanung überarbeitete das Büro FIRU GfI, Kaiserslautern im September 2011 das Gutachten vom Februar 2011. Die Ergebnisse werden auszugsweise dargestellt:

### **Ergebnisse / Beurteilung**

Die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Tiefgarage und des Parkplatzes führen am Tag an den Immissionsorten an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Ludwigstraße und am neu geplanten Bauteil C zu einer Unterschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte.

Die Nutzung der Tiefgarage im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) verursacht an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung und am Bauteil C über den gesamten Nachtzeitraum keine Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte.

An den Immissionsorten über (Bauteil C-4) und neben (Bauteil C-3) der Tiefgaragenausfahrt wird in der ungünstigsten Nachtstunde (22.00 – 23.00 Uhr) in Variante 1\*) der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um bis zu 3,5 dB(A) überschritten.

In Variante 2\*) wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Immissionsort Marienheim Bauteil C-3 um bis zu 3,1 dB(A) unterschritten und am Immissionsort Bauteil C-4 geringfügig um bis zu 0,1 dB(A) überschritten.

\*) Differenzierung Variante 1 und Variante 2

In Variante 1 werden die Geräuscheinwirkungen in der Umgebung für den Fall einer Gleichverteilung der in der ungünstigsten Nachtstunde (22.00 – 23.00 Uhr) zu erwartenden Bewegungen auf die Tiefgaragenzufahrt und die Tiefgaragenausfahrt prognostiziert

In Variante 2 erfolgen allen Bewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde über die Tiefgaragenzufahrt (separate Zufahrt von der Ludwigstraße um 10m in den Blockinnenbereich zurückgesetzt!)

Für die abschließende Beurteilung wird von der SGD Süd als obere Immissionsschutzbehörde die Variante 2 als die wahrscheinlichere Variante angesehen.

An den maßgeblichen Immissionsorten an den bestehenden Wohngebäuden entlang der Ludwigstraße sind in der ungünstigsten Nachtstunde in Variante 1 durch die Nutzung der Tiefgarage Beurteilungspegel von bis zu 41,5 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm Nacht für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird bei der in Variante 1 angesetzten Gleichverteilung der in der lautesten Nachtstunde anzusetzenden Fahrbewegungen auf die TG-Zufahrt und TG-Ausfahrt geringfügig um bis zu 1,5 dB(A) überschritten. In Variante 2 (alle Fahrbewegungen in der lautesten Nachtstunde

erfolgen über TG-Zufahrt) wird der Immissionsrichtwert am Immissionsort Ludwigstraße 54-2 geringfügig um bis zu 1,0 dB(A) überschritten.

Nach TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare Geräuscheinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. ***Mit der räumlichen Trennung von Tiefgaragen-Zu und Ausfahrt, der geplanten schallabsorbierenden Ausführung der Innenwände der Tiefgaragenrampen, der schallabsorbierenden Verkleidung des unteren Teils der nördlichen Außenwand des Trakts C sind die nach dem Stand der Technik möglichen Lärminderungsmaßnahmen bereits vorgesehen.***

Die trotz der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen prognostizierten geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung der geplanten Tiefgaragenzufahrt sind auf die Geräuscheinwirkungen in der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr auf die zu erwartenden rund 8 Pkw- Zu- und Ausfahrten zurückzuführen. In der übrigen Nachtzeit ist im Schnitt mit einer Pkw- Zu- oder Ausfahrt pro Stunde zu rechnen.

Eine Zu- oder Ausfahrt in einer Stunde verursacht an den maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel von weniger als 36 dB(A). Damit wird der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm von 40 dB(A) in den Nachtstunden nach 23.00 Uhr deutlich unterschritten.

Vor dem Hintergrund, dass

- die Planung Lärminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik (insbesondere die räumliche Trennung der Zu- und Ausfahrt, die schallabsorbierende Ausführung der Innenwände der Tiefgaragenrampen, schallabsorbierende Verkleidung des unteren Teils der Nordfassade von Trakt C) bereits vorsieht,
- der auf den gesamten Nachtzeitraum bezogene Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an allen bestehenden Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets eingehalten wird,
- der auf die lauteste Nachtstunde bezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nur in der Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr geringfügig überschritten wird, jedoch in der übrigen Nachtzeit nach 23.00 Uhr deutlich unterschritten wird,
- der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung der Tiefgaragenausfahrt auch in der Stunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr eingehalten wird und damit noch wohnverträgliche Gewerbelärmeinwirkungen im Sinne der TA Lärm im gesamten Nachtzeitraum sichergestellt sind und

- die Charakteristik der Geräusche von Pkw bei der Ein- bzw. Ausfahrt in die bzw. aus der Tiefgarage im Wesentlichen der Geräuschcharakteristik der Pkw entspricht, die als zulässiger Straßenverkehr in der Nacht ohne Einschränkungen auf der Ludwigstraße an den betroffenen Gebäuden vorbeifahren oder im Straßenraum parken,

können die in der Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr für die Immissionsorte an den bestehenden Gebäuden prognostizierten Geräuscheinwirkungen durch die Pkw bei der Ein- und Ausfahrt in bzw. aus der geplanten Tiefgarage im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren als zumutbar beurteilt werden

Die im Gutachten dargelegten Maßnahmen (getrennte Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage, schallabsorbierende Bauteilverkleidungen etc.) und zusätzlich die Grundrissgestaltung der Wohnungen direkt über der TG-Ausfahrt werden als Festsetzungen zum Lärmschutz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Insbesondere die räumliche Trennung von TG-Zufahrt und TG-Ausfahrt führt gegenüber den ersten Planungsüberlegungen der gemeinsamen Zuwegung durch den Bauteil C zu einer nachhaltigen Verbesserung und Minimierung der Lärmsituation im Bereich des Bauteils C und der direkten benachbarten Gebäude in der Ludwigstraße.

Das Gutachten kann bei der Stadtverwaltung Speyer, Abt. 520 Stadtplanung, eingesehen werden

## **J VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Mit einer gutachterlichen Stellungnahme führt Herr Diplom-Ingenieur Peter Josy, Speyer wie folgt zu dieser Thematik aus:

„Auf Anfrage des Architekten nimmt der Unterzeichner zu einer möglichen Versickerung innerhalb des Baugebietes vereinbarungsgemäß wie folgt Stellung.

Nach den Bohrprofilen der Baugrunderkundungen stehen unter den Auffüllungen und Schluffen an der GOF überwiegend Fein- und Mittelsande bis zu jeweiligen Endteufe an. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist in den versickerungsfähigen Sanden bei einem Grundwasserflurabstand von ca. 7 m bis 8 m grundsätzlich möglich.

Allerdings ist nach ATV-Arbeitsblatt A 138 für Versickerungsanlagen ein Mindestabstand von 1,5xBaugruben-/ Gründungstiefe einzuhalten. Bei einer Gründungstiefe des Marienheims von ca. 3,50 m und Baugrubentiefen der unterkellerten Stadthäuser sowie der Tiefgarage von ca. 4 m liegen die Mindestabstände bei ca. 5-6 m.

Diese Abstände können im überwiegenden Teil des Baufeldes auf Grund der vorhandenen und geplanten Bebauung nicht eingehalten werden. Lediglich im Bereich der Stadthausgärten ist ausreichend Platz vorhanden. Hier wäre nach Südosten an der Grenzmauer zur Kreuztorstraße eine Versickerung möglich.

Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser in diesem Bereich über Mulden und / oder Rigolen können Durchfeuchtungen / Durchnässungen der angrenzenden Nachbarbebauung nicht ganz ausgeschlossen werden.

Maßnahmen und Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser werden auf Grund der gutachterlichen Stellungnahme nicht getroffen.

Das Gutachten kann bei der Stadtverwaltung Speyer, Abt. 520 Stadtplanung, eingesehen werden

## **K KLIMASCHUTZ / ENERGIEEFFIZIENS**

Mit der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Damit werden ökologische Eingriffe vermindert und durch die Nutzung bestehender Leitungsnetze und Versorgungsinfrastruktur die Energieeffizienz verbessert. Im Plangebiet ist die Möglichkeit eines Anschlusses an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Speyer gegeben.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem

der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingengt wird. Die bereits durch die bestehende Straßenführung vorgegebene Süd- und Westausrichtung der Baukörper begünstigen die Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie. Schließlich sei auf die Möglichkeiten zum Einsatz „weicher “ Instrumente hingewiesen, von Anreizsystemen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die Einhaltung bestimmter Energieeffizienzstandards bis zur Energieberatung des Bauherrn.

**L VERKEHR**

Durch das Ingenieurbüro: BS Ingenieure, Schäfer, Schröder, Ludwigsburg wurde im Mai 2011 eine Untersuchung durchgeführt, die den Mehrverkehr durch die Umnutzung des Marienheim-Areals ermittelt und seine Verträglichkeit beurteilt. Ferner wurde das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum überprüft.

Die Aussagen der Untersuchung werden nachfolgend wiedergegeben.

• **Verkehrsaufkommen**

Nachfolgend wird das derzeitige und zukünftige Verkehrsaufkommen ermittelt:

(Quelle: Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung – Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung - Grundsätze und Umsetzung Abschätzung der Verkehrserzeugung, Dr.-Ing. Bosserhoff, Wiesbaden 2000)

Verkehrserzeugung Marienquartier derzeit		Wege- häufigkeit	MIV-Anteil	Besetzungs- grad	Fahrten	
					PV	SV
Kita/Kindergarten	119 Kinder	4,0	0,4	1,0	190	0
	10 Beschäftigte	2,5	0,7	1,1	16	0
Tagesklinik Pfalzklinikum	20 Patienten	2,0	0,4	1,1	15	0
	10 Beschäftigte	3,3	0,7	1,1	21	1
Malteserhilfsdienst	20 Beschäftigte	3,3	0,7	1,1	42	1
<b>Summe</b>					<b>284</b>	<b>2</b>

Verkehrserzeugung Marienquartier zukünftig	WE	Einwohner/ WE	Wege- häufigkeit	MIV-Anteil	Besetzungs- grad	Fahrten	
						PV	SV
Wohnanlage	59	2,0	3,3	0,8	1,2	260	6
<b>Summe</b>						<b>260</b>	<b>6</b>

Somit ist derzeit von **286 Fahrten pro Tag** auszugehen und zukünftig von **266 Fahrten**

### **pro Tag.**

Da das Verkehrsaufkommen ungefähr gleich bleibt, lässt sich das zukünftige Verkehrsaufkommen so verträglich abwickeln wie das derzeitige.

Gemäß den Aussagen der Straßenverkehrsbehörde besteht gegenwärtig keine Veranlassung durch das „Bauprojekt Marienheim “ an der Verkehrsführung etwas zu ändern.

Die o.a. Einschätzung des Gutachters wird von der Straßenverkehrsbehörde geteilt.

### **• Stellplatzangebot**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Quartier X. Das dort vorhandene öffentliche Stellplatzangebot ist zum Teil bewirtschaftet. In der Slevogtstraße ist das Parken frei, in der Ludwigstraße und in der Kreuztorstraße ist jeweils auf der nördlichen Straßenseite Bewohnerparken ausgewiesen. Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans wurde festgestellt, dass das Stellplatzangebot in diesem Quartier am Nachmittag eines Normalwerktags zu rd. 85 % ausgelastet ist. Diese hohe Belegung ist zum Teil auch auf die Nähe des Wohnquartiers zum Diakonissenkrankenhaus zurückzuführen.

Die geplante Wohnanlage erhält eine Tiefgarage mit 90 Stellplätzen sowie 7 ebenerdige Stellplätze auf dem Innenhof und 7 Stellplätze vor dem Marienheim.

Lt. Stellplatzsatzung Rheinland-Pfalz sind für das Bauvorhaben 65 – 97 Stellplätze herzustellen. ( $59 \text{ WE} * 1,0\text{--}1,5 \text{ Stellplätze/WE} + 10\% \text{ Besucherverkehr}$  ( $59*1,0*1,1=65$  ;  $59*1,5*1,1=97$ )).

Da für die Bewohner und deren Besucher somit ausreichend Stellplätze angeboten werden, wird sich der Parkdruck in diesem Gebiet etwas entschärfen.

### **• Fußgänger- und Radfahrverkehr**

Dieser Bebauungsplan beinhaltet keine Veränderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen. Die heute bereits gut dimensionierte Gehwegbreite an der Slevogt- und Ludwigstraße (2,00 m und breiter) wird nicht verändert.

Bzgl. der zukünftigen Situation an der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt weist die Straßenverkehrsbehörde daraufhin, jederzeit optimale Sichtbeziehungen zu allen Seiten auf den Straßenraum sicherzustellen.

## **M ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird das Planungsgebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in A bis D vorgenommen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dabei für den Bereich „D “ bestimmt, dass die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen der Verwaltung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind.

Das Baufeld „D “, im Innenbereich gelegen, wird über eine Privatstraße (Sackgasse) erschlossen und wird sich schwerpunktmäßig als Wohnquartier entwickeln. Es ist daher weniger für „publikumsintensivere “ und damit Parkraumbedarf erzeugende Nutzungen geeignet.

Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Durch Schank- u. Speisewirtschaften sind zusätzliche Lärmbelastungen zu befürchten, die entgegen der gewünschten Wohnqualität stehen. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) sowie durch Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird in den Bereichen „A-C “ mit 0,50 und im Bereich „D “ mit 0,40 festgesetzt.

Diese geringfügige Überschreitung des Wertes aus der Baunutzungsverordnung in den Bereichen „A-C “ ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO (Am 1. August 1962 überwiegend bebaute Gebiete) zulässig. Somit wird die städtebaulich angestrebte innerstädtische, verdichtete Bebauung, die sich im Wesentlichen aus der Bestandssituation ableitet, umsetzbar.

Durch die Freihaltung des Blockinnenbereiches (Pflanzgebot auf der Tiefgarage) von einer Bebauung und den benachbarten, öffentlich zugänglichen Feuerbachpark wird diese Maßerhöhung ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt somit vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundfläche der Tiefgarage bei der Ermittlung der Grundflächenzahl –GRZ– nicht mit anzurechnen ist. Diese Möglichkeit der Festsetzung wird angewendet, da die festgesetzte große Tiefgarage, die in vollem Umfang den erforderlichen Parkraumbedarf für dieses „Quartier “ abdeckt, bis auf die Zonen der Privatstraße und privaten Hausvorzonen (Bereich „D “) mit Erdreich überdeckt und bepflanzt wird. Sie wird als solches von außen nicht als technisches Bauwerk wahrnehmbar sein und erfüllt ökologische Funktionen.

Eine Anrechnung bei der GRZ-Ermittlung würde eine „Verfälschung “ der hochbaumäßig umsetzbaren Kubatur-Werte bedeuten.

Die Geschosßflächenzahl wird im Hinblick auf die geplante Höhe baulicher Anlagen im Planungsgebiet „D “ mit 0,80 festgesetzt und bewegt sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Für die Bereiche „A-C “ wird die Geschossflächenzahl mit 1,75 festgesetzt. Diese Maßüberschreitung ergibt sich aus der oben beschriebenen und begründeten Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,50 bei Erhaltung und Weiterentwicklung der Bestandssituation in diesem bereits dicht bebauten innerstädtischen Quartier.

Die getroffenen Festsetzungen zur *Höhe baulicher Anlagen* sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Die festgesetzten Höhen für die Bauteile „A-C “ orientieren sich im Wesentlichen an der Bestandsituation. Die festgesetzte Höhe für den Bauteil „D “ ist aus der Bestandssituation der Bebauung in der Kreuztorstraße abgeleitet.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Bereiche „A-C “ wird die geschlossene Bauweise der Bestandssituation festgesetzt.

Die Neubauten im Innenbereich sollen eine verdichtete Reihenhausbebauung ermöglichen. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise soll dies ermöglichen und ist damit begründet, dass bei den „Endhäusern “ ein seitlicher Grenzabstand anzuhalten ist.

Um den energetischen Anforderungen bei Neu- und Umbauten gerecht werden zu können, darf die Baugrenze für das Aufbringen einer Außendämmung um 20 cm überschritten werden. Die Bauteile „B “ und „C “ stehen auf der Grundstücksgrenze zur Ludwigstraße. Deren Gehbereiche sind allerdings vor den o.a. Bauteilen ca. 2,00 m breit, sodass von möglichen Gebäudedämmungen, die dann in den Gehwegbereich hineinragen keine verkehrsgefährdende Wirkung für die Nutzung der „Restgehwegbereiche “ ausgeht.

Zur Erhöhung der Wohnqualität soll die Anlage von Balkonen möglich sein, die über die festgesetzten überbaubaren Flächen hinausragen. Im Bereich „A “ dürfen die Balkone zur Slevogtstraße bis zu 1,50 m über die festgesetzte Baugrenze hinausragen. Im Bereich „D-2 “ wird der Wert auf der Gartenseite (Richtung Kreuztorstraße) mit 1,50m festgesetzt.

Diese Auskragungen liegen innerhalb der Verkehrssicherungsflächen und führen zu keinen Beeinträchtigungen der Umgebung, da die verbleibenden Abstände zu benachbar-

ten Bauungen (Verschattungen etc.) äußerst großzügig bemessen sind.

Treppen- u. Rampenanlagen zu den Eingängen des Bauteils „A “ (teils „B “ im Gebäudebereich) dürfen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Dies resultiert teils aus der historischen Bestandssituation des ehemaligen Marienheims (Eckbereich Slevogt- / Ludwigstraße) bzw. aus der Notwendigkeit die geplanten Wohnungen im Bauteil „A “ auch direkt zu erschließen. Diese Treppen- und Rampenanlagen liegen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf privatem Grundstück und führen nicht zu einer Belastung der öffentlichen Freiraumsituation.

#### **1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (Tiefgarage)**

Damit im Innenbereich der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auch direkt vor den Wohnhäusern (Bereich „D1 “) erfolgen kann, wird eine 7 m breite Zone für Stellplätze und Carports festgesetzt auf der je Wohngebäude ein Carport/Stellplatz errichtet werden darf.

Der Hauptnachweis zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Gebiet, erfolgt über die Ausweisung einer großen Gemeinschaftstiefgarage im Blockinnenbereich. Die Zufahrt erfolgt von der Ludwigstraße über die Privatstraße zur TG-Einfahrtsrampe. Die Ausfahrt durch das Gebäude im Bereich „C “. Von der Tiefgarage können alle Hochbauten erreicht werden. Somit ist der erforderliche

Stellplatznachweis auf dem Grundstück möglich und belastet nicht die vorhandene öffentliche Straßensituation.

Die unterirdische Tiefgarage soll begrünt werden. Dazu ist das Aufbringen einer mindestens 60 cm (punktuell 120 cm) starken Substratschicht erforderlich.

#### **1.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehende Slevogt- und Ludwigstraße sichergestellt. Die innere Erschließung (Bereich „D “) erfolgt durch eine private Innenhofstraße, die von der Ludwigstraße die Erschließung und die erforderlichen Sicherheits- und Rettungswege ermöglicht.

#### **1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Damit die erforderlichen Versorgungsleitungen und –Trassen der Infrastrukturträger für

die Innenhofbebauung (Bauteile D1 und D2) errichtet und unterhalten werden können, wird auf der Privatstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Versorgung festgelegt.

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für das Anwesen Slevogtstraße 6 wird ferner auf der Privatstraße und der Freifläche zwischen dem Bauteil D2 und der Grenze zum Anwesen Slevogtstraße 6 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Träger des Rettungswesen festgesetzt.

### **1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzmaßnahmen**

Entsprechend den Aussagen und Empfehlungen der „Schalltechnischen Untersuchung “ (siehe Kapitel I der Begründung) werden Festsetzungen über die getrennte Lage der Ein- und Ausfahrt und der Dämmung von Bauteilen zur Minderung der Lärmimmissionen getroffen.

Die Empfehlung des Gutachtens bzgl. der Grundrissgestaltung und Ausweisung von Schlafräumen und Kinderzimmern für die Wohnungen neben und über der Tiefgaragenausfahrt im Bauteil C werden in Abstimmung mit der SGD-Süd Neustadt und der Unteren Immissionsschutzbehörde dahingehend als textliche Festsetzung konkretisiert, dass bei der Wohnung im ersten Obergeschoss, direkt über der TG-Ausfahrt gelegen, zur Ludwigstraße hin, keine Fenster von Schlafräumen bzw. Kinderzimmern liegen dürfen.

### **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

#### **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld „D “ und vor dem Baufeld „A “ (Slevogtstraße /Ecke Ludwigstraße, mit Ausnahme der Hauseingänge)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern (1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in Gruppen mit 3-5 Stück und / oder als durchgehende Hecke zu pflanzen.

Die Festsetzung zielt auf die grüngestalterische Qualität des Wohnumfeldes ab. Mit der

Festsetzung von Sträuchern der genannten Qualität und Quantität wird ein Wiederherstellen der mit dem Neubau zerstörten Gehölzstrukturen gewährleistet.

**Gestaltung der Innenhofflächen – Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen, Begrünung der Fassaden, Carports und Müllbehälterüberdachungen:**

Die Innenhofflächen, die nicht für die private Erschließung bzw. die Hauszuwegungen benötigt werden, sind als Grünfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Es handelt sich um die „Dachflächen “ der unterirdischen Tiefgarage.

Die unterirdische Tiefgarage ist mit einer mindestens 60 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken. Zusätzlich ist ein Bewässerungssystem einzubauen. Somit kann eine intensive Begrünung (Rasenflächen) mit Bepflanzung vorgenommen werden. Darüber hinaus sollen zur höherwertigen grünordnerischen Gestaltung des Innenbereiches an drei Stellen auf der Tiefgarage Aufschüttungen mit einer Höhe von bis zu 120 cm erfolgen, um „großkronige “ Winterlinden pflanzen zu können. Dabei ist ein Plateau von mindestens 2 m Durchmesser anzulegen.

Die Baumpflanzung soll aus statischen Gründen über den Tiefgaragen-Stützen vorgenommen werden. Die Auswahl der Standorte soll deshalb auch erst nach Bau der Tiefgarage durch den Bauherrn/Architekten erfolgen.

Mindestens 25% der „Grünfläche “ sind mit Sträuchern (1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in Gruppen mit 3-5 Stück und / oder als durchgehende Hecke zu pflanzen. Straucharten gemäß Artenliste im Anhang. Anteilig sind zudem Strauchpflanzungen als Solitärsträucher zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Wiesen- und Staudenflächen anzulegen.

Die hofseitigen Balkonanlagen, Carports und Müllbehälterüberdachungen werden mit Klettergehölzen begrünt. Durch diese Festsetzung wird eine weitere Durchgrünung des Innenbereichs und eine Verbesserung für das Kleinklima und die Kleintierwelt ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Montage von mindestens 10 Nisthilfen dienen der Wiederherstellung der mit dem Neubau der Hofbebauung (Bauteil D) und der Tiefgarage zerstörten Gehölzflächen. Die Festsetzung gewährleistet eine hohe gestalterische Qualität der Freiflächen, sie dient der Minimierung der Auswirkungen auf das

Kleinklima durch Verringerung der Abstrahlflächen, der Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt durch Schaffung von Retentionsvolumen und bietet Lebensraum für Kleinlebewesen.

### **Pflanzung von Bäumen auf der Innenhoffläche:**

Im Bereich der Innenhoffläche (Pflanzgebotsfläche) sind mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Ferner ist auf der Freifläche zwischen Bauteil „A “ und der Tiefgarage eine Magnolie als Ersatz für den durch die Baumaßnahmen entfallenden Baum zu pflanzen.

Im Zuge der Beteiligungen der Bürger und TöB wurde eine intensivere Begrünung durch weitere Baumpflanzungen gefordert. Nach eingehender Prüfung konnten zusätzliche 5 Obstbäume auf den Gartenflächen der Bauteile D1 und D2 festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung zur Neupflanzung von Laubbäumen wird eine grüngestalterische Qualität gesichert. Die Neupflanzungen dienen zudem als Ausgleich für die mit der Bebauung verlorengehenden Gehölzstrukturen. Um ein möglichst rasches Grünvolumen zu erreichen werden entsprechende Pflanzqualitäten festgesetzt. Auf Grund der Standorte auf der Tiefgarage ist die Auswahl der Baumarten zwar eingeschränkt, nichtsdestotrotz kann aber eine gestalterische hochwertige Begrünung insbesondere durch die festgesetzte Bewässerungsanlage entstehen.

Mit dem Hinweis in den textlichen Festsetzungen, dass mit den Bauantragsunterlagen ein qualifizierter Begrünungsplan bzw. Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist, soll sichergestellt werden, dass die grünordnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bei der Umsetzung des Bauvorhabens auch entsprechend prüfbar berücksichtigt werden.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan**

#### **2.1 Örtliche Bauvorschriften der Stadt Speyer**

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen inkl. von Werbeanlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung und Farbgebung) sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

### **Dachform – Dachneigung – Dachbegrünung**

Entsprechend der bebauten Umgebung sind nur geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die Form der Ausführung eines Daches als „Sattel-“, „Walm-“ und „Flachdach“ leitet sich daraus ab. Die zulässigen Flachdächer (Bauteile C, D sowie die Einfahrtsrampe zur Tiefgarage) müssen als begrüntes Dach ausgeführt sein. Die Ausführung als begrüntes Dach (extensive Dachbegrünung) schafft insbesondere Retentionsvolumen und minimiert so die Eingriffe in den Boden.

Die festgesetzte Dachneigung resultiert im Wesentlichen aus der Bestandssituation der alten Marienheim-Baukörper und der benachbarten Bebauung im Quartier. Auch die Ausnahmen mit 60 bzw. 80 Grad Dachneigung für Dachteilflächen am „Baukörper A“ leiten sich aus dem Bestand ab. Somit ist sichergestellt, dass der Baukörper mit seiner historischen Dachgestalt erhalten sowie hochwertiger innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden kann.

### **Materialien im Dachbereich**

Die Farbauswahl „nicht glänzend - dunkel“ soll ein Farb-Spektrum von Dacheindeckungen, wie es in der Nachbarschaft vorzufinden ist, gewährleisten.

Ferner wird die großflächige Verwendung von verzinkten Materialien oder Kupfer bei der Dacheindeckung und beim Bau der Dachentwässerung als nicht zulässig festgesetzt. Damit soll der Eintrag von den Wasserhaushalt belastenden Stoffen minimiert werden. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung der o.a. Materialien möglich. Es wird jedoch empfohlen, durch eine Innenverkleidung von z.B. Fallrohren oder Dachrinnen auch hier einer Belastung des Wasserhaushaltes entgegen zu wirken.

### **Energiegewinnungsanlagen - Solarthermie**

Solarthermieanlagen sind als zeitgemäße und zukunftsweisende Form der Energiegewinnung mit gewissen Ausnahmen in diesem innerstädtischen Quartier zulässig. Die

„Nichtzulässigkeit “ bezieht sich auf die „historischen “ Bauteile „A “ und „B “, die dem Feuerbachpark (Denkmalzone) zugewandt sind. Die Installation von Energiegewinnungsanlagen widerspricht den Festsetzungen dieser Denkmalzone.

Damit sich Energiegewinnungsanlagen gut in die Dachlandschaft und deren Wirkung einpassen, wird festgesetzt, dass diese Anlagen parallel zur Dachhaut (gleiche Dachneigung) angebracht werden. Der Abstand zur Dacheindeckung darf dabei höchstens 30 cm betragen.

Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern (Bauteile „C “ und „D “) dürfen das festgesetzte Gebäudehöchstmaß um 1,50 m überschreiten. Damit ist sichergestellt, dass solche Anlagen auch auf diesen Dächern errichtet werden können, dabei aber aus gestalterischen Gründen die Dachlandschaft in diesem innerstädtischen Quartier nicht über Gebühr negativ beeinflussen.

Durch die Regelung bzgl. der Dachflächenanteile und der Lage von Solarthermieanlagen auf den Bauteilen „C “ und „D “ wird sichergestellt, dass diese zukunftsweisende Form der Energiegewinnung möglich ist, aber durch ihre Einsehbarkeit keine unzumutbare optische Belastung der benachbarten Wohnlagen entsteht.

### **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Diese Festsetzung ist ergänzend zu den Festsetzungen unter 8.) zu sehen. Damit soll sichergestellt werden, dass mittels Begrünung (Rasenflächen) und Bepflanzung der Innenhoffläche und der privaten Freiflächen Gehölzstrukturen und begrünte Freiflächen entstehen, die das Gebiet grünordnerisch auflockern und zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen und gesamtheitlich eine hohe gestalterische Qualität der Freiflächen gewährleisten.

Dabei ist sicherzustellen, dass Rettungswege freigehalten und entsprechend befestigt werden.

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil: Privatstraße und Gehwege von der Privatstraße zu den Bauteilen A-C) bzw. Schotterrasenflächen (Feuerwehr-Rettungsstelle zwischen Bauteil D2 und dem Haus Slevogtstraße 6) soll die Versickerungsfähigkeit für das Niederschlagswasser punktuell verbessern. Eine großflächige Ausweisung von Versickerungsflächen (im Gartenbereich östlich des

Baufeldes D) wird vom Gutachter auf Grund möglicher Nässeschäden für die Anlieger der Kreuztorstraße nicht empfohlen und deshalb nicht vorgenommen.

### **Werbeanlagen**

Die Festsetzungen der „Werbesatzung der Stadt Speyer “ sollen „unter dem Gleichheitsgrundsatz betrachtet “ auch in diesem innerstädtischen Quartier, das sich direkt an die City von Speyer anschließt, Anwendung finden. Aus den Erfahrungen zur Anwendung dieser Satzung leiten sich die weiteren Festsetzungen bzgl. der Ausformung von Leuchtkästen und der Längenregelung von Werbeanlagen ab. Dabei sollen sich die Werbeanlagen der Gestalt einer Fassade unterordnen und nicht dominierender gestalterischer Faktor sein.

### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Die Regelung bzgl. des Nachweises von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit resultiert aus den Erfahrungswerten mit dem tatsächlichen Bedarf / Nachweis von Pkw in innerstädtischen Quartieren. Damit die Fahrzeuge nicht die öffentlichen Verkehrsflächen belasten, ist im Rahmen der Baugenehmigungen für das Vorhaben nachzuweisen, dass dieser „Durchschnittswert “ in der Gesamtheit eingehalten wird. Durch den Bau der privaten Tiefgarage und der privaten Carports vor Teilen der Reihenhäuser kann der Nachweis erbracht werden.

### **3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eentlichen “ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

### **4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum eines privaten Entwicklungsträgers, der das Baugebiet selbst entwickeln und vermarkten wird. Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Realisierung des Vorhabens zu rechnen.

### **5 Aufstellungsvermerk**

Bearbeitung durch:

**Bachtler Böhme + Partner**

Kaiserslautern, im November 2011