



Bebauungsplan Nr. 073

„EHEMALIGES MARIENHEIM“

Begründung – Entwurf zur Offenlage



Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	3
A Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	3
B Aufstellungsbeschluss.....	3
C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. m. § 13 BauGB	3
D Grundlagen	4
1 Planungsgrundlagen	4
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	4
E Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1 Flächennutzungsplan	5
F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	6
1 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft	6
2 Altablagerungen / Altlasten	6
3 Kultur- oder sonstige Sachgüter	6
4 Sonstiges.....	6
G Darlegung zum städtebaulichen Konzept.....	7
1 Städtebauliche Zielvorgaben	7
2 Belange der Erschließung / Parken	8
H Landespflegerische Bewertung	8
I Schalltechnische Untersuchungen / Lärmschutz	12
J Versickerung von Niederschlagswasser	14

K	Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen.....	14
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
1.2	Maß der baulichen Nutzung	15
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen (Tiefgarage)	16
1.5	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	17
1.6	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.....	17
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan	18
2.1	Örtliche Bauvorschriften der Stadt Speyer.....	18
3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	20
4	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	20
5	Aufstellungsvermerk	20

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 Bauland 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) 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 abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3077, 3077/2, 3077/3, 3077/4 und 3079/3 und umfasst eine Fläche von rund 7.200qm.

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

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

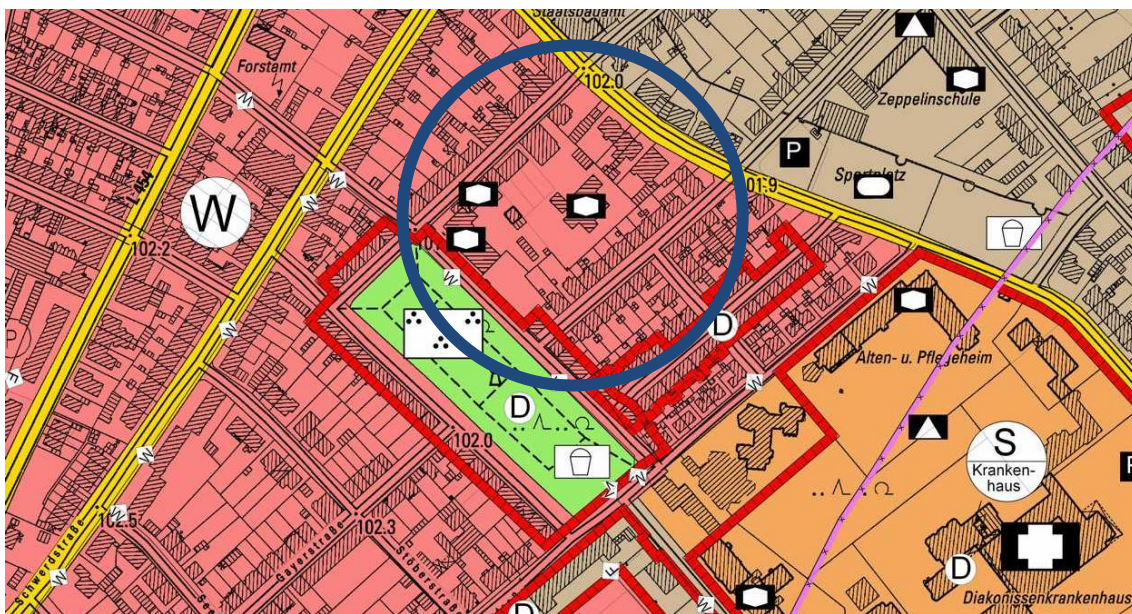
1 Flächennutzungsplan

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

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.

Das Gebiet selbst ist an die in der Slevogt- bzw. Ludwigstraße verlaufende Trennkanalisation anzuschließen. Eine Versickerung/Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist, in Abstimmung mit den Stadtwerken, nicht vorzusehen. Die private Erschließungsstraße und zwar der Abschnitt, der nicht über der Tiefgarage verläuft und die Feuerwehrendefläche (zwischen Bauteil D2 und dem Garten des Hauses Slevogtstraße 6) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil 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 nicht vor.

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. Gem. § 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 m² - 220 m²
3 Penthäuser als Maisonnetten (DG 1 und DG 2)
 - Bauteil B: 9 Wohneinheiten von 70 m² - 300 m²
 - Bauteil C: 15 Wohneinheiten von 100 m² - 330 m²
- 7 Stadthäuser, auf Wunsch barrierefrei, mit je 220 m² Wohnfläche
- 1 Mehrfamilienhaus im Anschluss an die Stadthäuser
- Tiefgarage mit ca. 85 Stellplätze und 7 oberirdische Stellplätze
- Die Gesamtwohnfläche wird ca. 8.500 m² betragen
- Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt ca. 7.200qm

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-/Fensterelemente (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. Walnussbaum: sehr prägend, erhaltenswert
2. Spitzahorn: sehr prägend, erhaltenswert
3. Zypressen Reihe
4. Ziergehölze
5. Magnolie, erhaltenswert
6. Schmäler Grünstreifen mit Birke, Götterbaum, Fichte
7. Hofffläche teilweise versiegelt, teilweise Rasen
8. Freigelände des ehem. Kindergartens mit Spielflächen, Ziergehölzen

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: Walnussbaum (1), Spitzahorn (2) und Magnolie (5). Ansonsten ist die Hofffläche 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 ausgleichende Wirkung mit Staubbindung, Schattenspende usw.)
- Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz: Lebensraum für Ubiquisten, das Vorkommen streng geschützter Tierarten kann nicht ausgeschlossen werden.
- 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 ein neues Bauwerk dar, das jedoch mit Erdschotter überdeckt und bepflanzt wird.

Hinweis zum Grad der Versiegelung:

Versiegelung der Ist-Situation:	5.305 qm – 74%
Unversiegelte Fläche der Ist-Situation:	1.900 qm – 26%
Versiegelung gemäß der Planung:	4.210 qm – 58 %
Teilversiegelte Fläche (Tiefgarage mit 60-120cm Substratüberdeckung)	1.105 qm – 15 %
Unversiegelte Fläche der Planung	1.890 qm – 26 %

- Auswirkungen auf das Wasserpotential: gering, da bereits stark vorbelastet
- Auswirkungen auf das Kleinklima: mit dem Verlust der Grünstrukturen ergibt sich eine Verschlechterung des lokalen Kleinklimas; die Auswirkungen sind auf Grund der Flächengröße eng lokal auf das Plangebiet zu beziehen.
- 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 wird mit der Bebauung (inkl. Tiefgarage) dauerhaft die Entwicklung von natürlichen Biotopstrukturen entzogen; es kommt zu einer Vertreibung von Vogelarten wie beispielsweise Buntspecht, Kleiber, die auf den Lebensraum mit hohem Altholzanteil angewiesen sind. Die Altholzbestände sind Teillebensraum der mobilen Vogelarten, die Ausweichmöglichkeiten in den in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindlichen Grünflächen finden.
- 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 Walnuss-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 Vegetationsaufwuchs 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 (120cm) 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. Mindestens 25% der Freiflächen sind mit Sträuchern (1 Strauch pro 1,5 m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Dachbegrünung (Retentionsraum) in den Bereichen C und D.
- Pflanzung von mindestens 6 Bäumen als Hochstamm.
- Pflanzung einer Magnolie

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 120cm 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 85 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- Ein- 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.

Das Büro FIRU Gfl, Kaiserslautern hat im Februar 2011 ein entsprechendes Gutachten erstellt. 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 zu Beurteilungspegeln von weniger als 49 dB(A). Der Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) wird an allen bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Für den nächstgelegenen Immissionsort am neugeplanten Trakt C über der Tiefgaragenzufahrt wird ein Beurteilungspegel von 51,4 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird hier am Tag deutlich um mehr als 3 dB(A) unterschritten.

Die Nutzung der Tiefgarage im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) verursacht an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung über den gesamten Nachtzeitraum gemittelte Beurteilungspegel von weniger als 38 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 40 dB(A) in der Nacht wird an allen bestehenden Wohngebäuden um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Am geplanten Trakt C wird am Immissionsort 4 im Geschoss direkt über der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ein Beurteilungspegel von bis zu 40,7 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert wird geringfügig um bis zu 0,7 dB(A) überschritten.

An den Immissionsorten über und neben der Tiefgaragenausfahrt (Immissionsorte Marienheim Trakt C-3 und Marienheim Trakt C-4) wird in der ungünstigsten Nachtstunde der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um mehr als 5 dB(A) überschritten. Der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird um bis zu 2 dB(A) überschritten. Wegen der zu erwartenden Überschreitungen des Orientierungswerts des Beiblatts 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Mischgebiete **wird empfohlen, die Grundrisse der Wohnungen über und neben der geplanten Tiefgarageneinfahrt (Immissionsorte Marienheim Trakt C-3 und Marienheim Trakt C-4) so zu organisieren, dass diese keine Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur Ludwigstraße hin aufweisen.**

An den maßgeblichen Immissionsorten an den bestehenden Wohngebäuden entlang der Ludwigstraße sind in der ungünstigsten Nachtstunde gemäß TA Lärm durch die Nutzung der Tiefgarage Beurteilungspegel von bis zu 44,5 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm Nacht für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird deutlich um bis zu 4,5 dB(A) überschritten. Der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird an den Immissionsorten an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung eingehalten.

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 zu Lärminderung unvermeidbare Geräuscheinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Mit der geplanten schallabsorbierenden Ausführung der Innenwände der Tiefgaragenrampe sind die nach dem Stand der Technik möglichen Lärminderungsmaßnahmen bereits vorgesehen. Die trotz der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen prognostizierten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung der geplanten Tiefgaragenzufahrt sind auf die Geräuscheinwirkungen der nach der Parkplatzlärmstudie in der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr zu erwartenden 8 Pkw- Zu- und Abfahrten zurückzuführen. In der übrigen Nachtzeit ist im Schnitt mit einer Pkw- Zu- oder Abfahrt pro Stunde zu rechnen. Eine Zu- oder Abfahrt 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 schallabsorbierende Ausführung der Innenwände der Tiefgaragenzufahrt) 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 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.

Maßnahmen und Festsetzungen zum Lärmschutz werden demnach nicht erforderlich.

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. 7m bis 8m 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. 3,50m und Baugrubentiefen der unterkellerten Stadthäuser sowie der Tiefgarage von ca. 4m liegen die Mindestabstände bei ca. 5-6m.

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 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 bestimmt, dass die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen der Verwaltung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

allgemein zulässig sind.

Diese Festsetzung erfolgt auf Grund der zentralen Lage in der südlichen Innenstadt von Speyer. Durch die gute verkehrliche Anbindung, der Dichte und des Nutzungsmixes in der Nachbarschaft soll auch in diesem Quartier zur Angebotsabrundung solche Nutzungen möglich sein.

Diese vorstehende Regelung gilt jedoch nicht für den Bereich „D“. Hier bleiben die Ausnahmeregelungen der Baunutzungsverordnung bestehen. 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. Der Stadtrat behält sich vor, im Einzelfall eine Entscheidung über die Zulassung der o.a. Nutzungen zu treffen.

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 Geschossflächenzahl (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 Geschossflächenzahl 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 Bestandssituation. 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 Reihenhausbauweise 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 20cm überschritten werden.

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 1,50m 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 benachbarten Bebauungen (Verschattungen etc.) äußerst großzügig bemessen sind.

Treppen- u. Rampenanlagen zu den Eingängen des Bauteils „A“ (teils „B“ im Gebäudeeckbereich) 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 zur 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 „D“) erfolgen kann, wird eine 7m breite Zone für Stellplätze und Carports festgesetzt.

Der Hauptnachweis zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Gebiet, erfolgt über die Ausweisung einer großen Gemeinschaftstiefgarage im Blockinnenbereich. Die Zufahrt erfolgt von der Ludwigstraße 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 120cm) 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 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 m²) 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:

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 60cm 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 120cm erfolgen, um „großkronige“ Winterlinden pflanzen zu können. Dabei ist ein Plateau von mindestens 2m 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 m²) 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. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Wiesen- und Staudenflächen anzulegen.

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Innenhoffläche dient 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.

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.

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

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 müssen entweder als Dachterrasse oder als begrüntes Dach ausgeführt sein. Die Nutzung als Dachterrasse erhöht den Wohnwert und die Wohnqualität dieser innerstädtischen Wohnungen. 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.

Energiegewinnungsanlagen

Diese Anlagen sind als zeitgemäße und zukunftsweisende Form der Energiegewinnung mit gewissen Ausnahmen in diesem innerstädtischen Quartier zulässig. Die „Nichtzulässigkeit“ bezieht sich auf die Südseite des Bauteils „A“ die dem Feuerbachpark (Denkmalzone) zugewandt ist. 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 1,50m 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.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Diese Festsetzung ist ergänzend zu den Festsetzungen unter 6.) 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 oder Rasengittersteine) soll in den Bereichen der Privatstraße (Bereich der nicht über der Tiefgarage verläuft) und für die Feuerwehrwendefläche (zwischen Bauteil D2 und dem Garten des benachbarten Gebäudes Slevogtstraße 6) 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 „Werbegesetzgebung 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 „eigentlichen“ 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 April 2011