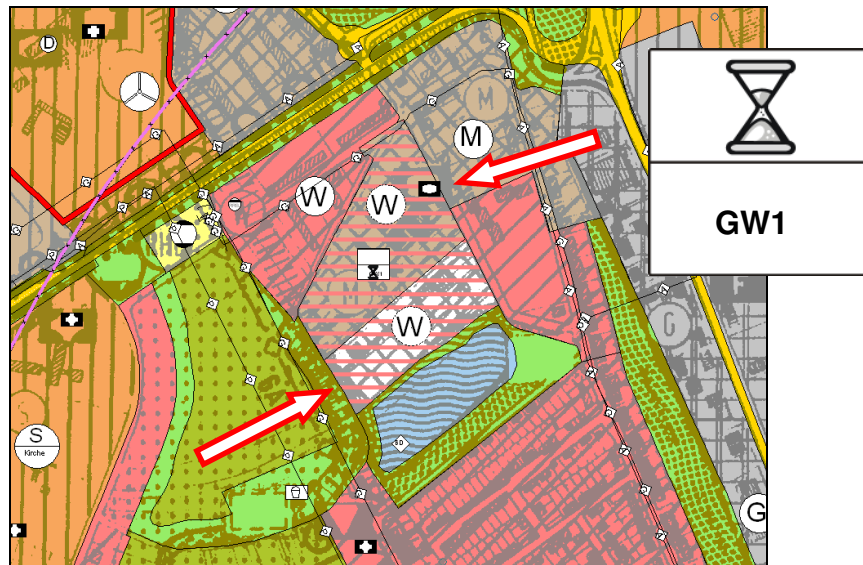


"Westlich der Winternheimer Straße - Am Russenweiher"



Fläche G-W 1: "Westlich der Winternheimer Straße - Gärtnerei am Russenweiher"

Ziel:

Ziel ist es, die innerhalb eines Wohnquartiers in integrierter Position gelegenen Flächen langfristig von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen umzunutzen.

Zeitliche Nutzung:

Es sind zwei Teilbereiche zu unterscheiden.

In dem ersten Teilbereich direkt am Russenweiher sind bereits 3 Wohnhäuser auf der Grundlage einer informellen städtebaulichen Planung errichtet worden. Für diesen Bereich sowie für eine nördlich angrenzende Fläche wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, mit dem Ziel Wohnen festzusetzen, gefasst.

Im zweiten Teilbereich, in dem sich ein Gärtnereibetrieb befindet, soll diese Nutzung zunächst noch beibehalten werden. Erst bei Aufgabe der Gärtnerei sollen Wohnbauflächen entwickelt werden. Daher erfolgt hier die Überlagerung Mischbaufläche mit geplanter Wohnbaufläche mit zeitlich befristeter Nutzungsstruktur. Erst mit Aufgabe der Gärtnerei wird die Wohndarstellung wirksam werden.

Nutzungsmöglichkeit / Eignung:

Die Fläche ist geeignet für Geschosswohnungsbau im Norden und Reihen-, Doppel- und Einfamilienhausbebauung im Süden. Die bauliche Dichte sollte zum Weiher und zur Landschaft hin abnehmen, um eine Verzahnung mit den Freibereichen zu erzielen.

Im ersten 1. Teilabschnitt könnten etwa 20 WE auf einer Fläche von ca. 15.000 m² geschaffen werden.

Auf der nördlichen Fläche (ca. 23.500 m²) könnten etwa 60 WE entstehen.

Vorhandene Nutzung:

Der FNP 1985 und ein Bebauungsplan legen zurzeit eine Mischnutzung fest. Neben der Gärtnerei befinden sich vereinzelt Wohnhäuser in Kombination mit gewerblichen Nutzungen. Gemäß Vorgaben des Bebauungsplans befindet sich der Schwerpunkt der Nutzung entlang der Winternheimer Straße.

Erschließung:

Die äußere Erschließung ist durch die Winterheimer Straße vorhanden, die innere muss hergestellt werden. Im 1. Abschnitt befindet sich eine Privatstraße. Eine "Doppelererschließung" durch weitere Privatstraßen ist zu vermeiden; es muss eine gemeinsame Erschließungslösung gefunden werden.

Landschaftsplanung:

Das Gärtneriegelände am Germansberg wird zurzeit noch bewirtschaftet. Die Flächen sind mit Ausnahme von Pflanzstreifen und Baumstandorten intensiv genutzt und weitgehend überbaut. Die geplante Nutzungsänderung für eine Wohnbebauung wird voraussichtlich nicht mehr Flächen versiegeln, sondern eher den Anteil offener Böden erhöhen. Dies würde sich insgesamt positiv auf landschaftliche Schutzfunktionen auswirken.

Die Fläche ist für das Kleinklima, durch die anliegende Freifläche Germansberg, von Bedeutung. Aus diesem Grund ist im Zuge der Bebauungsplanung insbesondere auf die klimatische Bedeutung einzugehen und durch die Stellung der Baukörper und Durchgrünungsmaßnahmen eine sinnvolle Entwicklung zu ermöglichen.

Bei der Baukonzeption sollte angestrebt werden, den alten Baumbestand soweit möglich zu erhalten und entlang des Renngrabens einen Grünstreifen zu erhalten.

Vgl. Kapitel I - Umweltbericht

Bodenbelastungen¹:

Im ersten Teilabschnitt befindet sich im Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz (1988 / 1989) eine registrierte Altablagerung (Reg.Nr. 241). Es handelt sich hierbei um eine Bauschutt- und Erdaushubdeponie der Gefährdungsklasse 3². Unter den Abfallarten befinden sich auch Siedlungsabfälle. Die südliche und östliche Begrenzung ist nicht exakt bekannt. Die Ablagerung dürfte von Mitte der 50er bis Ende der 60er Jahre erfolgt sein. Ablagerungsort ist ein Baggerweiher (ca. 5000 m²). Vollständige Abdeckung mit Erdaushub, Mutterboden und Rasenbewuchs. Das Sickerwasser versickert im Deponieuntergrund. Zur Zeit der Erhebung als Grünfläche genutzt. Keine weiteren Untersuchungen.

In der Betriebsflächendatei der Stadt Speyer ist ein einzelner Eintrag enthalten über einen früheren Betriebsstandort.

Da bereits schon Gebäude errichtet wurden, im Zuge deren Bebauung die Frage der Bodenbelastung und Sanierung geklärt werden konnte und nur ein im Vergleich zur Gesamtwohnbaufläche kleiner Bereich betroffen ist, ist davon auszugehen, dass eine mögliche Bodenbelastung einer Wohnbebauung nicht grundsätzlich entgegensteht. Die beabsichtigte Ausweisung ist mit der Bodenbelastung vereinbar; eine Sanierung möglich. Es werden weitere Untersuchungen bzw. eine Konkretisierung auf der Bebauungsplanebene erforderlich. Es besteht keine Kennzeichnungspflicht nach BauGB.

¹ Erörterung der Informationsquellen erfolgt unter Kapitel D.

² Anmerkung zu den Gefährdungsklassen:

Bei der Ersterhebung der Flächen wurden die Altablagerungen vier Gefährdungsklassen zugeteilt.

Bei der Gefährdungsklasse 1 entstand sofortiger Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in Besprechungen nach der Erhebung festgelegt. Bei den Altablagerungsstellen, die in Gefährdungsklasse 3 eingestuft wurden, handelt es sich überwiegend um solche Ablagerungen, von denen potenzielle Verschmutzungen von nicht genutztem Grundwasser ausgehen können oder bei denen die Rekultivierung noch abzuschließen ist oder wo in jüngster Zeit Abfälle wild abgekippt wurden, die daher noch beseitigt werden müssen. Schließlich wurden auch die 11 Ablagerungsstellen, über deren Abfallstoffe hinsichtlich Art und Herkunft keine Angaben zu erhalten waren, in die Gefährdungsklasse 3 eingeordnet, da nicht auszuschließen ist, dass von diesen Stellen Gefährdungen ausgehen können. Von Altablagerungen der Gefährdungsklasse 4 gehen nach menschlichem Wissen und Gewissen keine Gefährdungen aus.

Soziales:

- Folgende soziale Infrastruktureinrichtungen stehen im Wohnquartier zur Verfügung.
 - Kindertageseinrichtung (Kinderhaus "Flohkiste e.V.")
 - Soziale Einrichtungen (Jugendherberge, geplantes Obdachlosenheim)
 - Kirchliche Einrichtung (Heiliggeistkirche)
 - Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Kombibad z.Z. im Bau)
 - Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung (Halle 101 - Rockmusikerverein)
 - Öffentliche Einrichtungen (Stadtwerke und Bürgerbüro II, Feuerwehr, Hafenverwaltung, Deichmeisterei)
 - Sonstige Einrichtung (Technikmuseum Speyer)
- Gender mainstreaming
 - Gemäß Bevölkerungsmodell (Szenario 3) wird die Bevölkerungszahl zwar stabil bleiben, aber insbesondere der Bevölkerungsanteil ab 40 wird langfristig im Stadtteil steigen. Attraktive Wohnbauflächen, die insbesondere junge Familien in den Stadtteil ziehen, sind deshalb ein wichtiger Aspekt um das Verhältnis von junger und alter Bevölkerung langfristig zu stabilisieren und zu verbessern.
 - Die Wohnbaufläche ist landschaftlich attraktiv gelegen und ist gleichzeitig zentrumsnah und bietet daher die Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen, die per Bus (Linie 564, Haltestelle "Am Germansberg") oder ggf. auch fußläufig sehr gut erreichbar sind.

Realisierungszeitraum / Priorität:

Die Realisierung für die Teilfläche 1 wird kurzfristig angestrebt. Der nördliche Bereich soll langfristig – in Abhängigkeit mit der Aufgabe des Gärtnereibetriebs - umgesetzt werden.

Gesamtbeurteilung / Abwägung:

- Besonders die attraktive Lage unmittelbar am Russenweiher und Am Germansberg mit hohen Naherholungspotenzialen sprechen für eine Wohnnutzung.
- Auch aus Sicht der Landwirtschaftskammer wird die Ausweisung als ausgewogen und sinnvoll erachtet, da den Belangen des Gärtnereibetriebes durch die zeitliche Staffelung Rechnung getragen wird.
- Eine Umnutzung von vorhandenen und planerisch ausgewiesenen Flächen wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besonders gerecht. Der Außenbereich wird wirksam vor Zersiedlung geschützt.
- Es erfolgt eine Rücknahme der Nutzungsintensität von Misch- in Wohnnutzung. Somit stellt die Planung an sich schon eine Verbesserung auch hinsichtlich der landespflegerischen Belange dar.
- Dem Klimaschutz gilt besondere Beachtung.
- Auf mögliche Bodenbelastungen wird hingewiesen. Diese sind jedoch mit der beabsichtigten Nutzung grundsätzlich vereinbar.