



Stadt Speyer
Bebauungsplan Nr. 034 A
„Paul-Egell-Straße“
Entwurf der Begründung

STAND: BESCHLUSS ZUR BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB,
BESCHLUSS ZUR BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 ABS.2 BAUGB

INHALT

I. RECHTSGRUNDLAGEN	3
II. VERFAHREN	4
1. Anlass	4
2. Aufstellungsbeschluss	4
3. Beschleunigtes Verfahren	5
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	5
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB, Scoping)	5
6. Genehmigung des Servicehauses der Lebenshilfe zur Kurzzeitunterbringung von behinderten Menschen	6
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	6
8. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	6
9. Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)	6
10. Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB)	6
III. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	6
1. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele und –Grundsätze	6
2. Plangebiet	8
3. Planinhalte	11
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	12
5. Planverwirklichung	16
IV. BELANGE DER UMWELT / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
1. Immissionsschutz	16
2. Bodenschutz	20
3. Landschaftsplan	21
4. Artenschutz	23
5. Klimaschutz	23
V. ANLAGEN	25
ANLAGE 1: ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	
ANLAGE 2: LANDSCHAFTSPLAN	
ANLAGE 3: „ANWEISUNG ZUM SCHUTZ VON GASHOCHDRUCKLEITUNGEN“	

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) vom 22.03.1974, neu gefasst durch Bek. v. 26. 9.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I, 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S.148)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 Gesetz v. 24.2.2012 BGBl. 212

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

Landesabfallwirtschaftsgesetz (**LABfWG**) vom 2.4.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) i.d.F. vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Gemeindeordnung (**GemO Rhl.-Pf.**) Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch §142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010, (GVBl. S. 319)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -**TA Lärm** vom 26. August 1998 (GMBl. 1998 S. 503)

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Mai 1987

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verkehrslärmschutzverordnung (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I 1990, 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 19.9.2006 I 2146

II. VERFAHREN

1. ANLASS

Das in Rede stehende Grundstück wurde Ende der 60er Jahre mit Mietshäusern bebaut. 1995 hat die Gewo das Gelände und die Gebäude erworben. Seit 1997 wurden hier durch die Wohnraumhilfe der Stadt Speyer Obdachlose untergebracht.

Um den Unterkunftsstatus zu verbessern, hat man in den letzten Jahren an anderen Stellen im Stadtgebiet neue Möglichkeiten für Obdachlose geschaffen. Es erfolgte die Neuerrichtung eines Apartmenthauses für alleinstehende Obdachlose mit ca. 25 – 30 Wohneinheiten in der Industriestraße. Obdachlose Familien werden nun im ehemaligen Flüchtlingshaus am Schlangenwühl untergebracht.

Eine wirtschaftliche Nachnutzung der Gebäude in der Weisgerberstraße war wegen der Grundrisse und der Gebäudesubstanz nicht möglich. Die in die Jahre gekommenen Gebäude erwiesen sich als nicht mehr zeitgemäß und wurden zurückgebaut. Die Fläche steht nun für eine innerstädtische Entwicklung zur Verfügung. Nach Abriss der Gebäude liegt die Fläche derzeit brach.



ABB. 1: LUFTBILD DES GELÄNDES IM JAHR 2005, OHNE MAßSTAB

Ein für das Gebiet erstellter städtebaulicher Entwurf sah ursprünglich die Errichtung von Reihenhäusern vor. Im weiteren Planungsverlauf kam die Lebenshilfe Speyer–Schifferstadt auf die Stadt Speyer mit dem Wunsch zu, im Bereich des ehemaligen „Sara Lehmann Spielhauses“ ein Kurzzeithaus für behinderte Menschen zu errichten. Anfang 2013 wurde die Planung dann erneut modifiziert: Neben der Lebenshilfe soll eine Seniorenwohnanlage errichtet werden. Als Übergang zur bestehenden Wohnbebauung ist weiterhin eine Reihenhausezeile geplant.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 12.03.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 034 A Paul-Egell-Straße in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst.

Die veränderte Planung mit dem Gebäude der Lebenshilfe wurde am 01.12.2010 durch den Bau- und Planungsausschuss gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 008/2011 am 18.02.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Die Modifizierung des Entwurfs im Hinblick auf die Anlage zum Seniorenwohnen wurde am 05.02.2013 durch den Bau- und Planungsausschuss beschlossen.

3. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Gemäß § 13a BauGB kann für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden wenn:

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutz-Gebieten vorliegen.

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Die in Anspruch genommene Grundfläche beträgt ca. 10.000 m² und befindet sich damit weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für eine gemischte Bebauung dieser Größenordnung nicht vorgesehen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutz-Gebieten vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 034 A wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB) sind entbehrlich.
- Die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) entfällt.
- Die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind entfällt.
- Ein Monitoring (§ 4c BauGB) erfolgt nicht.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Voraussetzungen ändern, so wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

Trotz der Möglichkeit auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird davon in diesem Verfahren kein Gebrauch gemacht, um alle planungsrelevanten Belange frühzeitig erfassen und einarbeiten zu können. Lediglich auf die Durchführung einer Umweltprüfung und dem auf dessen Grundlage zu erarbeitenden Umweltbericht wird verzichtet.

4. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB

Der Beschluss die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, erfolgte am 01.12.2010.

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 008/2011 am 18.02.2011. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 034 A "Paul-Egell-Straße" konnte in der Zeit vom 25.02.2011 bis einschließlich 18.03.2011 in der Verwaltung eingesehen werden.

Die Pläne wurden parallel zur o.g. Beteiligung im Stadthaus auch in der „Wohnstätte Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt“ ausgelegt, um den direkten Anwohnern lange Wege zu ersparen und eine höhere Bereitschaft zur Beteiligung zu erzielen.

Darüber hinaus wurden zwei bürgerfreundliche Termine mit den Beteiligten abgestimmt (GEWO, Lebenshilfe, Stadtplanung Speyer). Die Bürger bekamen somit die Möglichkeit, ihre Fragen zur weiteren Planung und Realisierung direkt an die Beteiligten zu stellen und mögliche Konflikte bezüglich der Planung vorzeitig anzumerken.

Während dieser Frist wurden keine Anregungen vorgetragen.

5. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BAUGB, SCOPING)

Der Beschluss, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 01.12.2010. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2011 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf bis zum 16.03.2011 abzugeben.

In der Sitzung am 22.03.2012 hat der Stadtrat der Stadt Speyer über die innerhalb der o.g. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen abgewogen.

Zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange siehe Anlage 2.

6. GENEHMIGUNG DES SERVICEHAUSES DER LEBENSHILFE ZUR KURZZEITUNTERBRINGUNG VON BEHINDERTEN MENSCHEN

Zwischenzeitlich erfolgte die Genehmigung des Servicehauses der Lebenshilfe zur Kurzzeitunterbringung von behinderten Menschen. Die Genehmigung erfolgte vor Rechtskraft des Bebauungsplans auf Grundlage § 33 Abs. 3 BauGB. Dieser besagt, dass bei einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, wie es im vorliegenden Verfahren gegeben ist, ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden kann, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.
2. Wenn der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt.
3. Wenn die Erschließung gesichert ist.

Diese Voraussetzungen konnten als gegeben angenommen werden.

Außerdem heißt es laut § 33 Abs. 3 BauGB, dass „der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben ist, soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.“ Auch diese Bedingung war durch die frühzeitige Beteiligung im Februar/März 2011 erfüllt.

7. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB)

- wird im Verfahren ergänzt -

8. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB)

- wird im Verfahren ergänzt -

9. SATZUNGSBESCHLUSS (§10 ABS. 1 BAUGB)

- wird im Verfahren ergänzt -

10. BEKANNTMACHUNG (§10 ABS. 3 BAUGB)

- wird im Verfahren ergänzt -

III. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSZIELE UND –GRUNDSÄTZE

1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit Aufgabe bisherigen Nutzung steht die Fläche an der Paul-Egell-Straße, die sich durch eine hervorragende Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr auszeichnet, für die zukünftige Entwicklung der Stadt Speyer zur Verfügung.

§ 1 Abs. 3 BauGB gibt vor, dass eine Kommune dann Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Als potentielle Entwicklungsfläche erfüllt das Plangebiet diese Anforderungen. Es ist somit städtebaulich geboten, neue Planungsziele für das Areal zu definieren und die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes zu schaffen. Neben den Leitvorstellungen, das Gelände neu zu ordnen und in die gesamtstädtische Struktur zu integrieren, besitzt dabei das Ziel, günstigen Wohnraum in Speyer zu schaffen, eine hohe Priorität.

Mit diesem Konversionsprojekt wird dem Grundsatz der Innenentwicklung bzw. des Flächenrecyclings und damit auch dem im Baugesetzbuch verankertem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im besonderen Maße Rechnung getragen.

1.2 VORHERIGE ENTWÜRFE / GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

In den ersten Entwürfen waren rund 31 Reihenhäuser geplant. Das Büro Becker und Schöne hatte hierzu einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet.

Nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ergab es sich aber, dass die Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt auf demselben Grundstück ein Kurzzeitpflegehaus für behinderte Menschen errichten wollte. Aufgrund des benötigten Platzes für das Kurzzeitpflegehaus fielen zwei der ursprünglichen sechs Zeilen weg. Es folgt dadurch eine Reduzierung der geplanten Wohnbebauung von 31 auf 17 Reihenhäuser und die Planung eines Laubenganges mit 14 Apartments.



ABB. 2: ENTWURFSKONZEPTION BECKER&SCHÖNE SOWIE ENTWURFSKONZEPTION BECKER&SCHÖNE / SANDER.HOFRICHTER, OHNE MAßSTAB

1.3 ANPASSUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS AN DIE PLANUNG DER KONZOK PLANEN UND BAUEN

Anfang 2013 konnte dann ein weiterer Interessent und Nutzer für den westlichen Teil des Grundstücks gewonnen werden. Die KONZOK GmbH ist aus einem Architekturbüro hervorgegangen, das über jahrzehntelange Erfahrung im schlüsselfertigen Wohnungs- und Gewerbebau verfügt.

Auf dem Grundstück sollen nun zwei unterschiedliche Wohnformen realisiert werden: Als Übergang zur bestehenden Bebauung ist weiterhin eine 2(+D) geschossige Hauszeile vorgesehen. 7 Reihenhäuser können hier in kostengünstiger Bauweise für junge Familien verwirklicht werden. Darüber hinaus ist als Ersatz für die vormals geplanten Reihenhäuser eine 3-geschossige Seniorenwohnanlage (plus Staffelgeschoss) mit ca. 80 – 90 Wohnungen geplant, die ebenfalls ein kostengünstiges Wohnen im Alter ermöglichen soll.

Insgesamt kann damit ein interessantes und vielfältiges Wohnprojekt auf einer jetzigen Brache verwirklicht werden. Es entsteht eine neue Gemeinschaft aus unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen. Dieser Mix trägt unmittelbar zur Integration und Kommunikation bei, welche durch die geplanten Gemeinschaftseinrichtungen unterstützt wird.

PAMINA

BETREUTES WOHNEN SPEYER



ABB. 3: ENTWURF DER KONZOK GMBH, OHNE MAßSTAB

2. PLANGEBIET

2.1 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖÖE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im Süden Speyers, nördlich des Wohngebietes Vogelgesang und der Bundesstraße 39. Im Norden grenzt das Wohngebiet der „Kaserne Normand“ an das Plangebiet an. Auf diesem Gelände hat sich unter anderem auch ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb angesiedelt, der die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete sicherstellt.

Die Anschlusspunkte zur B39 (Anschlussstelle: Speyer-Vogelgesang) und damit auch zur B9 und der A61 befinden sich in unmittelbarer Nähe des Geländes.

Die Haltestelle „Closweg“ liegt in ca. 350 m Entfernung. Eine neue Haltestelle ist im Bereich des Kreisels geplant. Die Busse fahren auch den Hauptbahnhof an. Insgesamt ist das Gebiet damit sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie an den öffentlichen Personennah- und Schienenverkehr angebunden.

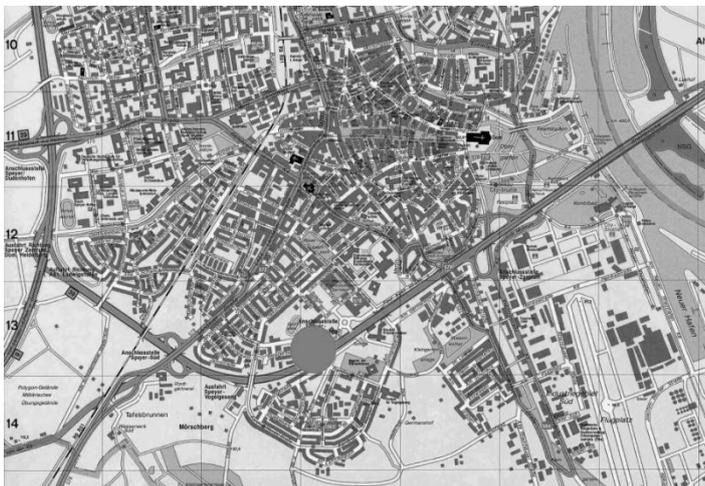


ABB. 4: LAGE DES PLANGEBIETES IN DER STADT SPEYER, OHNE MAßSTAB

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Wohnbebauung an der Weisgerberstraße,
- im Norden durch die Paul-Egell-Straße,
- im Osten ebenfalls durch die Paul-Egell-Straße und
- im Süden durch einen Lärmschutzwall und der dahinter liegenden Bundesstraße 39.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 10.037 m².

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 3214/20, 3214/21, 3214/26, 3180/7, 3180/22, 3180/24, 3180/25 und 3190/5.

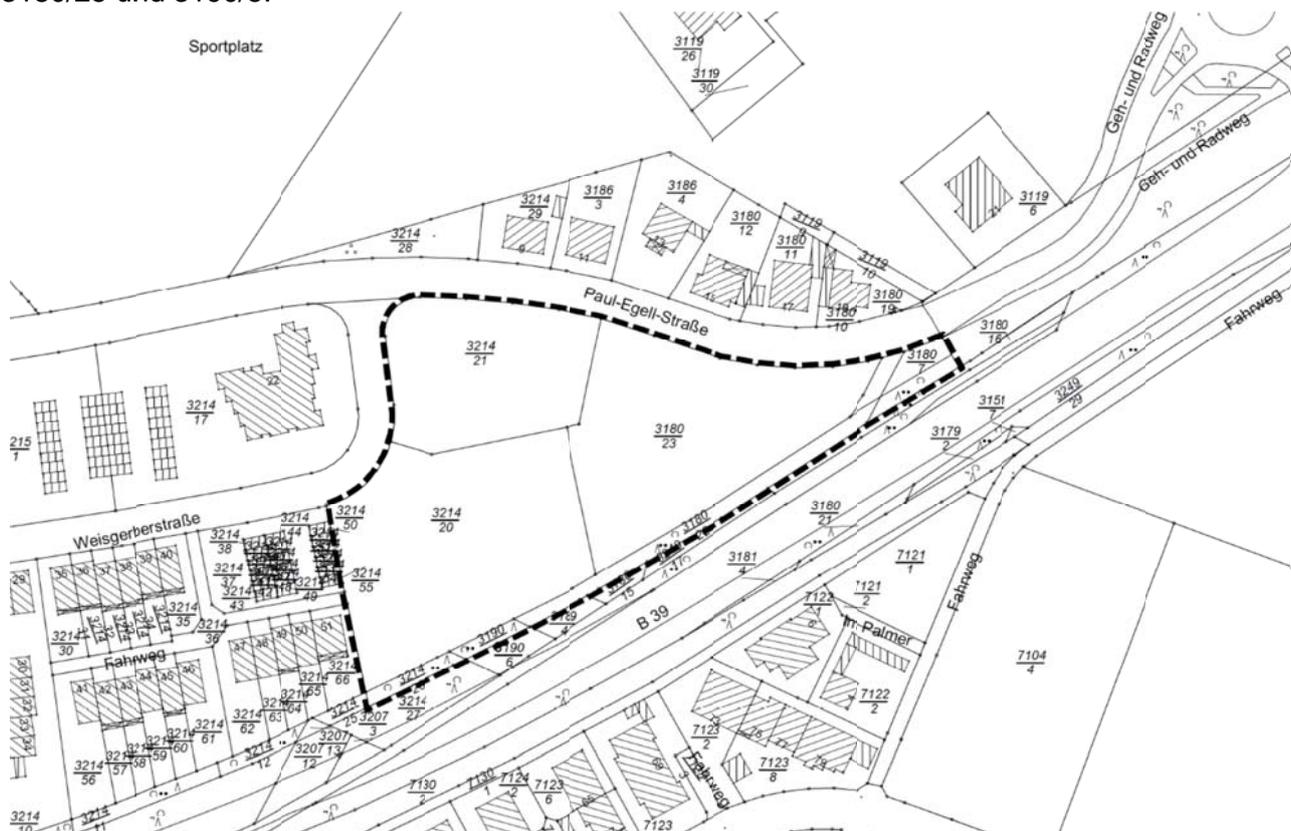


ABB. 5: ÜBERSICHT DES GELTUNGSBEREICHS, OHNE MAßSTAB

2.2 VORHANDENE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 DER STADT SPEYER

Der gültige FNP 2020 der Stadt Speyer aus dem Jahr 2008 stellt das Plangebiet als eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Außerdem ist ein Teil der Fläche im Flächennutzungsplan als „Spielplatz“ vorgesehen. Entlang der B39 ist eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Als Entwicklungsziel gibt der dazugehörige Landschaftsplan die Durchgrünung von Wohnbauflächen vor.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Westen Wohnbauflächen. Im Süden verläuft die Bundesstraße 39.

Das Planungskonzept sieht ein Mischgebiet und ein Wohngebiet vor. Damit ist der Plan generell aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den im FNP dargestellten öffentlichen Spielplatz besteht an dieser Stelle jedoch kein Bedarf mehr. Ein neuer wurde im Quartier Normand errichtet. Daher erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die berichtigende Anpassung des Flächennutzungsplanes. Dargestellt werden in Zukunft eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche. Das Spielplatzsymbol entfällt.

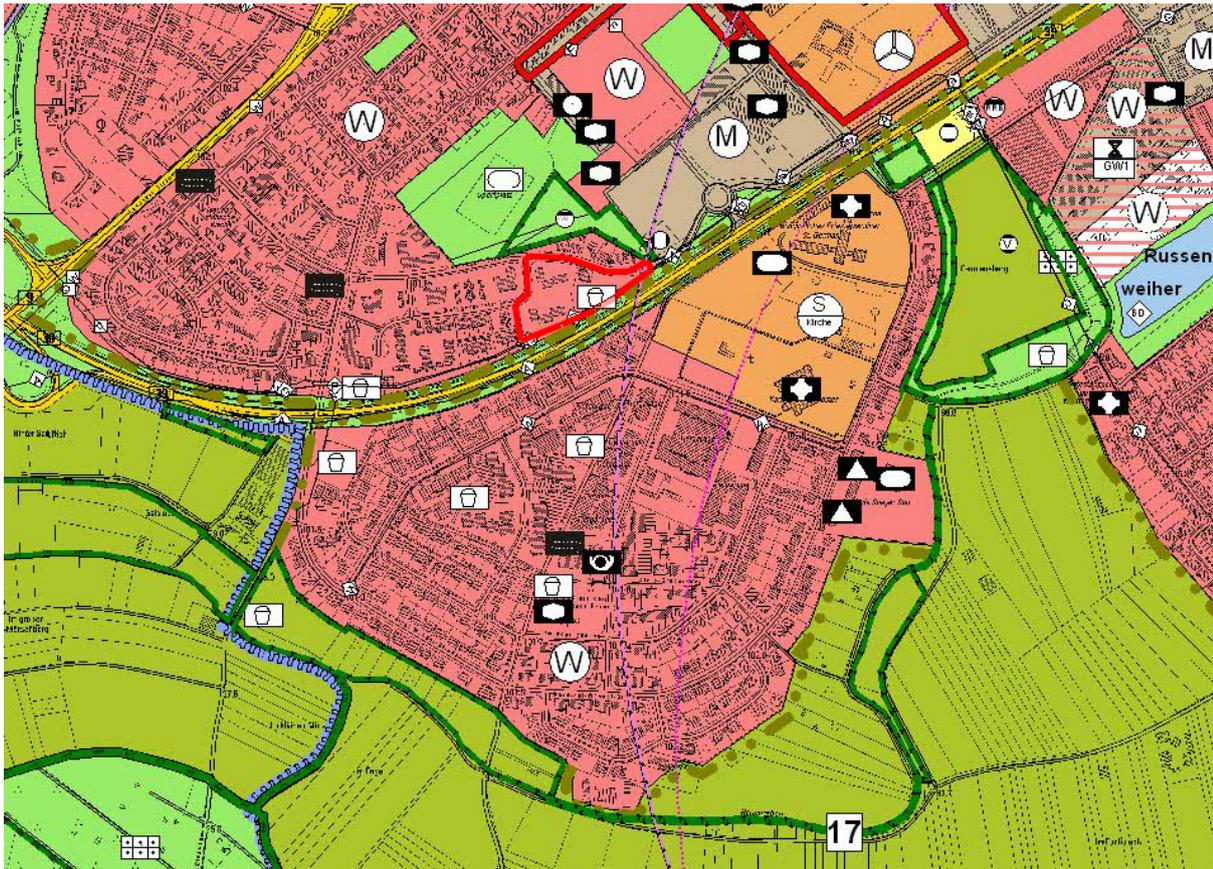


ABB. 6: AUSSCHNITT AUS DEM GENEHMIGTEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020, OHNE MAßSTAB

2.2.2 BEBAUUNGSPLAN NR. 034 „AM CLOSWEG, 1. ÄNDERUNG“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 034 „Im Closweg, 1. Änderung“. Dieser Bebauungsplan wurde mit Datum vom 08.06.1979 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 034 „Am Closweg, 1. Änderung“, setzt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Baufenster umfahren den damals vorhandenen Gebäudebestand, der jedoch zwischenzeitlich abgerissen wurde. Ferner sind Flächen für Stellplätze vorgesehen.

Festgesetzt ist eine GRZ von 0,4 und für das östliche Gebäude 4 Vollgeschosse als Obergrenze und damit eine GFZ von 1,1.

Im Osten ist ein Spielplatz festgesetzt, außerdem sind an dieser Stelle Bäume anzupflanzen. Auch entlang der B 39 ist eine Baumpflanzung vorzunehmen.

Im Süden verläuft ein Leitungsrecht mit den zugehörigen Schutzstreifen.

Als örtliche Bauvorschriften wurde Folgendes normiert:

- Dachneigung 30° +/- 5°, keine Dachaufbauten, Flachdach bei mehr als drei Geschossen, keine Kniestöcke,
- Sockel Wohnblocks max. 1,30 m, Sockel Wohnhäuser max. 0,80 m,
- keine grellen oder schwarzen Außenanstriche / Putze / Verblendungen,
- keine straßenseitige Einfriedung der Blockbaugrundstücke, straßenseitige Einfriedung Baugrundstücke max. 1,20 m.

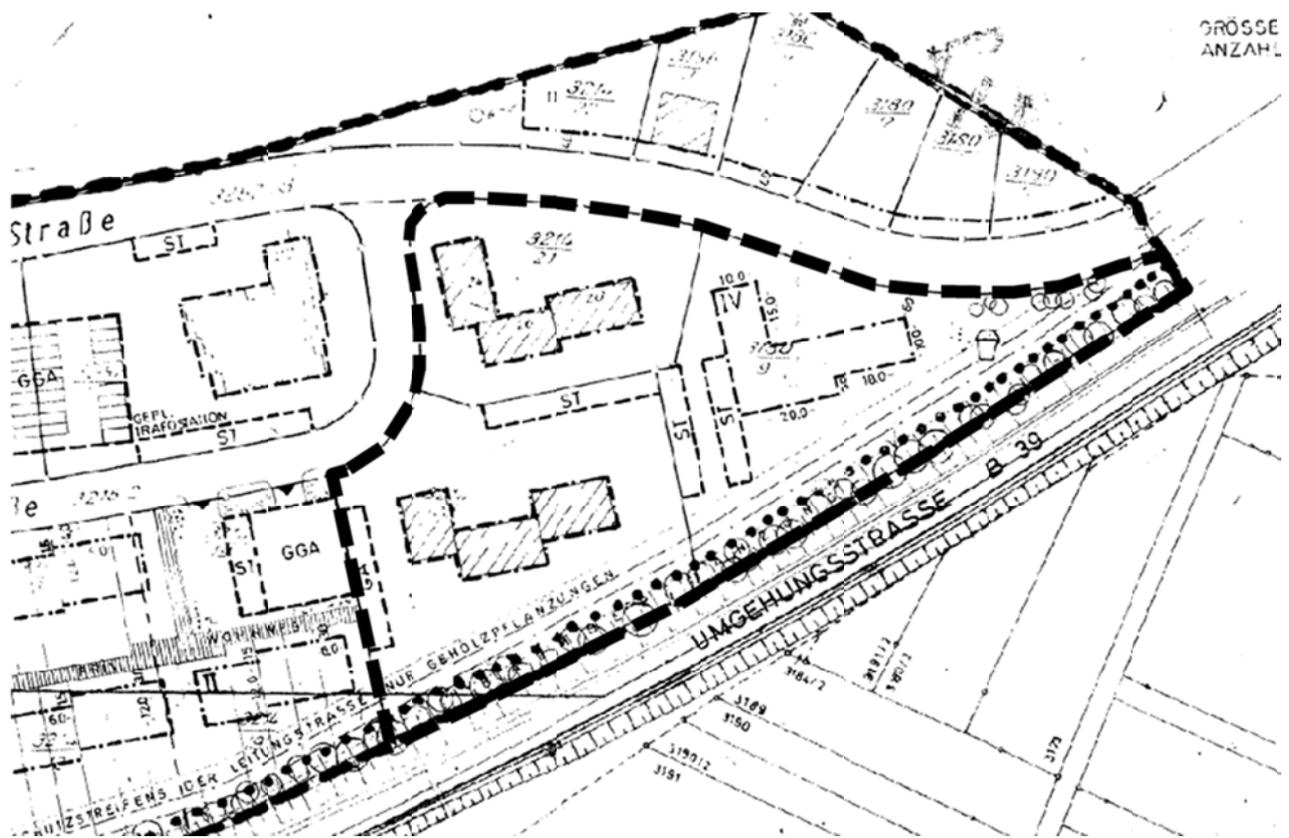


ABB. 7: AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „AM CLOSWEG, 1. ÄNDERUNG“, OHNE MAßSTAB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 034 A „Paul-Egell-Strasse“ werden in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 034 „Am Closweg, 1. Änderung“ ersetzt.

3. PLANINHALTE

3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1.1 NUTZUNG

Als Hauptnutzung des Geländes ist eine 3 (+D) -geschossige Seniorenwohnanlage mit ca. 80 – 90 Wohnungen geplant. Ergänzend sind ein Sozialstationsbüro, eine Tagespflege, ein Pflegestützpunkt und mehrere Gesundheitsdienstleister wie Ärzte und Physio-/Ergotherapeuten angedacht. Drei Gebäude gruppieren sich um einen zentralen Platz. In der Anlage wird kostengünstiges und selbstbestimmtes Wohnen für Senioren ermöglicht werden. Es handelt sich hier nicht um ein Pflegeheim, sondern um vollausgestattete barrierefreie Mietwohnungen mit i.d.R. 2-3 Zimmer, Küche und Bad. Serviceleistungen können auf Wunsch in Anspruch genommen werden. Ein entsprechender Bedarf ist in Speyer vorhanden.

In Übergang zur bestehenden Wohnbebauung westlich des Plangebiets ist eine 2 (+D) -geschossige Wohnbebauung mit 7 Reihenhäusern vorgesehen. Hier soll kostengünstiges Wohnen für junge Familien realisiert werden.

Auf dem östlichen Abschnitt des Plangebietes entsteht für die Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt ein II-geschossiges Kurzzeitpflegehaus für behinderte Menschen. Das Architekturbüro Sander.Hofrichter formuliert den Neubau als städtebauliche Reaktion auf die besondere Lage des Baufeldes als quadratisches Punkthaus. Der Neubau wird zentral auf der aktuell bestehenden Brachfläche des Baufeldes platziert. Der Garten wird entsprechend den besonderen Bedürfnissen der Bewohner begrünt und gestaltet.

Die Bebauung hält insgesamt einigen Abstand zur B 39. Dies liegt zum einen daran, dass aus Schallschutzgründen ein gewisser Abstand erforderlich ist. Zum anderen verlaufen hier auch Leitungen, die nicht überbaut werden dürfen.

3.1.2 ERSCHLIEßUNG

STRASSENVERKEHR

Das Plangebiet ist über die B 39 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der östlich gelegene Kreisverkehr bindet das Plangebiet direkt an.

Innerstädtisch erfolgt die Erschließung des Plangebietes über eine öffentliche Verkehrsfläche welche an die Paul-Egell-Straße und die Weisgerberstraße angebunden ist. Die Straße ist von den Rädien her auch für große Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt.

Es ist der niveaugleiche Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) geplant, der für die Anwohner auch multifunktional genutzt werden kann.

Die Stellplätze befinden sich hauptsächlich im Süden des Gebiets parallel zur B 39 und werden über die neugeplante Straße angefahren.

FUß-/RADVERKEHR

Das Plangebiet wird durch private Fußwege erschlossen, um den inneren Bereich autofrei zu halten. Die Wege sollen auch öffentlich zugänglich sein. Die drei Gebäude der Wohnanlage gruppieren sich um einen zentralen Platz, der als Treffpunkt und Kommunikationsort dient.

Dem Eingangsbereich der Lebenshilfe wird ein befestigter Vorplatz zur fußläufigen Erschließung vorgelagert.

Über die öffentliche Erschließungsstraße ist die Abwicklung des Radverkehrs möglich.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz wird durch die Linie 563 mit der Haltestelle Closweg gewährleistet. Deren fußläufige Entfernung zum Gebiet ist ca. 250 – 300 m entfernt und ist als „Gut“ zu bezeichnen. Die Linie 563 verkehrt im Halbstundentakt.

Die Linie 562 wird künftig unweit des Kreisverkehrs halten. Sie verkehrt im Halbstundentakt. Dieser Bereich wird neu erschlossen, die Haltestellen müssen noch hergestellt und ausgewiesen werden. Die Standortermittlung erfolgt durch die Verkehrsbetriebe Speyer.

Beide Linien fahren den Hauptbahnhof an. Es besteht damit eine Verbindung zum regionalen und überregionalen Schienenverkehr.

3.1.3 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Geplant ist eine Versickerung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken mittels Mulden.

wird im Verfahren ergänzt

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für westlichen Teil des Areals. Die Festsetzung korrespondiert mit dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet. Der festgesetzte Gebietstypus lässt einen gewissen Grad an Nutzungsmischung zu und gewährleistet aber dennoch ein möglichst ungestörtes Wohnen.

Der östliche Teil des Plangebiets soll als Mischgebiet festgesetzt werden, um flexibel hinsichtlich ergänzender Nutzungen zu sein. Neben der Hauptnutzung des Seniorenwohnens und des Kurzzeitpflegehauses sind auch Nutzungen im sozialen Bereich und im Gesundheitssektor angedacht. Außerdem könnte somit auch ein Mindestmaß an Versorgungsinfrastruktur im Gebiet untergebracht werden. Das Mischgebiet erlaubt die angestrebte Nutzungsmischung und ermöglicht es, den städtebaulich angestrebten Funktionsmix zu realisieren.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im gesamten Plangebiet für nicht zulässig erklärt. Sie passen, wegen ihrer Flächengröße und des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens, nicht in dieses überwiegend für eine Wohnnutzung vorgese-

hene Gebiet. Zudem gehen von diesen Anlagen in der Regel Immissionen (Gerüche, Lärm) aus, welche zu einer Störung des Wohnfriedens führen.

Zusätzlich werden im Mischgebiet Vergnügungsstätten nicht zugelassen, weil sie eine wesentliche Beeinträchtigung der im Mischgebiet auch angestrebten Wohnnutzung, vor allem zur Abend- und zur Nachtzeit, infolge des hohen Kundenverkehrs bedeuten würden. Solche Betriebe würden in wirtschaftliche Konkurrenz zur Wohn- und Büronutzung treten und diese verdrängen bzw. deren Neuansiedlung verhindern. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art würde daher der gewünschten besonderen Eigenart des Gebietes widersprechen und ist nicht vertretbar.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf auf die Grundflächenzahl von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet und von 0,45 für das Mischgebiet festgesetzt.

Die in §17 BauNVO normierten Obergrenzen werden eingehalten und für das Mischgebiet unterschritten.

Bei der Ermittlung der GRZ können gemäß dem § 21a Abs. 2 BauNVO die außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen den zugeordneten Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden. Da die Gemeinschaftsparkplätze den Baugrundstücken durch Kennzeichnung im Rechtsplan klar zugeordnet sind, werden die Flächen für Gemeinschaftsparkplätze als zugehörig betrachtet.

Der Innenbereich des Gebietes soll gemäß der Planung autofrei erschlossen werden. Um dies realisieren zu können, sind Stellplätze außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ausgeschlossen.

4.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die Länge der Gebäude übersteigt 50 m nicht, alle Gebäude halten Grenzabstand ein, daher kommt entsprechend dem städtebaulichen Entwurf die offene Bauweise zum Einsatz.

4.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 5 BAUNVO)

Im Plangebiet werden ausschließlich knapp gefasste Baufenster ausgewiesen, die die überbaubare Fläche festsetzen. Dadurch soll ein verträgliches Baukonzept erzielt werden, das aber eine zu massive Bebauung im Plangebiet verhindert.

Um gewährleisten zu können, dass die Grundstücke eine gewisse Freifläche behalten, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO ausschließlich in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Außerhalb dieser Flächen für Nebenanlagen sind nur Terrassen und Einfriedungen unter bestimmten, in den textlichen Festsetzungen genannten Voraussetzungen, ausnahmsweise zulässig.

4.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE SOWIE GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 22 BAUGB)

Sämtliche Stellplätze im Plangebiet sind nur in den speziell dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze zulässig, die an den Rändern des Areals verteilt sind.

Auf den Grundstücken selbst ist daher keine direkte Möglichkeit für die Schaffung von Stellplätzen gegeben. Ein wichtiges Anliegen der Planung ist es, trotz der räumlichen Nähe zur B39 ein weitgehend ungestörtes Wohnen zu ermöglichen. Um dies zu erreichen, wird das Plangebiet weitgehend autofrei erschlossen. Die Gemeinschaftsstellplätze sind den Baugrundstücken durch eine entsprechende Kennzeichnung zugeordnet.

Die Begrenzung der Flächen für Stellplätze und die Reduzierung der Flächen für Stellplätze auf das nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendige Maß dient der Sicherung von Frei- und Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

4.6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Das Plangebiet wird durch eine Straße, parallel zur B39 verlaufend, ringförmig erschlossen. Sie schließt östlich an die Paul-Egell-Straße und westlich an die Weisgerberstraße an. Bei der Straße handelt es sich um eine Wohnstraße. Durchgangsverkehr wird nicht erwartet, daher kann Sie als

Kommunikation- und Spielfläche genutzt werden. Dementsprechend erfolgte die Festsetzung als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“.

4.7 FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB UND § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen entlang der Erschließungsstraße unterirdisch sowohl eine Gashochdruckleitung als auch eine Mineralölföhrleitung. Für die Leitungen sind ein sicherer und störungsfreier Betrieb sowie die Möglichkeit der schnellen Wartung/Reparatur zu gewährleisten. Aus diesem Grund, wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer und Betreiber der Fernölföhrleitung, der Firma TanQuid GmbH & Co KG, folgenden Auflagen gemacht, die in den Festsetzungen bzw. im Bauantrag zu berücksichtigen sind:

Anstatt einer asphaltierten Straße ist eine Straße aus Verbundsteinen oder Rasengittersteinen ohne Zementunterbau vorzusehen. *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

- Die Lage der Straße und deren Ausbau sind vorher mit dem Büro Ott Industrieplanung abzustimmen. Mit Hilfe von mind. 2 Suchschlitzen ist die Lage der Fernölföhrleitung genau zu bestimmen.
- Alle bestehenden Markierungen und Einrichtungen für die Mineralölföhrleitung sind zu erhalten. An mindestens zwei weiteren Punkten ist die Lage zu kennzeichnen.
- Alle Maßnahmen im insgesamt 6 m breiten Schutzstreifen erfordern die Aufsicht des Büros Ott Industrieplanung und sind vorher abzustimmen.
- Bei allen zukünftigen Maßnahmen von Seiten des Fernölföhrleitungsbetreibers zur Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Fernölföhrleitung gehen die Kosten für die Entfernung des Straßenbelages und dessen Wiederherstellung zu Lasten des Eigentümers bzw. des Bauherren. Genaueres sei schriftlich noch festzulegen.

Neben diesen Auflagen wird die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ als Anlage zur Begründung beigelegt.

Auf den privaten Fußwegen befinden sich gemäß der Darstellung im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen. Mit dieser Festsetzung soll der Anschluss der zukünftigen Wohneinheiten an die Ver- und Entsorgung gesichert werden. *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

4.8 BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS.1 NR. 24 BAUGB)

Die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße 39 nur durch die Herstellung entsprechender schallschützender Maßnahmen zu erreichen. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass sowohl die Errichtung einer Schallschutzwand auf dem vorhandenen Schallschutzwall als auch passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

4.9 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 (§ 9 ABS. 1 NR. 20 I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB)

ÜBERGEORDNETE FESTSETZUNGEN

Mit der Festsetzung, dass alle Bepflanzungen fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen sind, soll die vorgesehene Quantität und Qualität der Bepflanzungen langfristig gewährleistet werden.

Da das Plangebiet kaum über größere Freiflächen zur Begrünung verfügt, soll in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen darauf geachtet werden, dass Bodenverdichtungen in solchen Bereichen vermieden werden sollen.

Ebenfalls um die Versiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass sämtliche öffentliche Verkehrsflächen, private Fußwege, Gemeinschaftsstellplätze, Pkw-Stellplätze, Zufahrten, flächenversiegelnde Nebenanlagen (z.B. Terrassen) und notwendige Lager- und Abstellflächen (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) dauerhaft mit angemessenen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind. Allerdings muss zu dieser Thematik der Altlastenbefund abgewartet werden, ggf. ist es günstiger in manchen Bereichen nicht zu versickern.

PRIVATE GRUNDSTÜCKE, BEREICHE BAULICHER ANLAGEN

Auf den Flach- bzw. Pultdächern (0° bis 20°) der geplanten Gebäude ist ausnahmslos eine Dachbegrünung mit einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm vorzusehen. Mit dieser Maßnahme soll der zusätzlichen Versiegelung, die durch die neue Bebauung des geplanten Vorhabens entstehen wird, entgegengewirkt und der Eingriff somit minimiert werden.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

Entlang der Paul-Egell-Straße sind an den festgesetzten Standorten großkronige Baumarten zu pflanzen. Im Bereich von Einfahrten und Stellplätzen sind kleinkronige Arten zu setzen. Die 24 Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich der bereits durchgeführten bzw. noch durchzuführenden Baumfällungen im Plangebiet.

Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 12 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Kleinere Pflanzflächen sind zulässig, wenn Substrate verwendet werden die überbaubar sind. Damit soll sichergestellt werden, dass eine gesunde und dauerhafte Entwicklung der Pflanzungen möglich ist.

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Die vorhandene Feldhecke erfüllt wichtige natürliche und schützende Funktionen. Zur Fertigstellung der notwendigen Lärmschutzwand, ist eine Entfernung der Feldhecke aber unumgänglich. Nach der Fertigstellung soll die Feldhecke allerdings wieder ersetzt werden, damit sie mittelfristig wieder ihre Funktionen übernehmen kann. Für die Anlegung der neuen Bepflanzungen wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese besteht aus Hochstämmen gem. Pflanzenliste 1 und aus Straucharten gem. Pflanzenliste 2.

4.10 FESTSETZUNGEN VON GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Für die Wohnwege zu den Hauseingängen und den Quartiersplatz werden Gehrechte für die Allgemeinheit und Leitungsrechte für die Versorgungsträger festgesetzt. Dies erfolgt zum einen damit der Platz und das Gebiet für die Öffentlichkeit zugänglich und durchlässig sind. Zum anderen kann so Erschließungsfläche eingespart werden.

4.11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

DACHFORM

Für die baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken sind ausnahmslos Flachdächer bzw. Pultdächer (0° bis 20°) vorzusehen. Dies ist eine notwendige Voraussetzung, um sicherstellen zu können, dass eine Begrünung der Dächer ermöglicht werden kann.

FASSADEN UND FARBGESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Festsetzungen bezüglich Fassaden- und Farbgestaltung sollen ein gestalterisches Einbinden der Gebäude in die vorhandenen Strukturen gewährleisten und zudem eine Anpassung an ortstypische Gegebenheiten sicherstellen.

Vor dem Hintergrund, dass die Versickerung direkt in das Erdreich erfolgt, muss einer Anreicherung von Schwermetallen vorgebeugt werden. Daher ist bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.

Die Stadt Speyer verfolgt das Ziel stark auf regenerative Energien zu setzen. Der Bebauungsplan ermöglicht daher auch die Anbringung entsprechender Anlagen in Kombination mit der Dachbegrünung. Die Dachbegrünung selbst ist dagegen zwingend auf allen Dächern im Plangebiet anzubringen.

AUßENANLAGEN

Hinsichtlich des Ausschlusses der Einfriedung der Vorgärten liegen den getroffenen Festsetzungen zum einen gestalterische zum anderen sicherheitstechnische Aspekte wie die Freihaltung der Zugänge für die Feuerwehr zu Grunde.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der Grenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, um die Grundstücke auch optisch voneinander abgrenzen zu können. Zusätzlich dürfen Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich (Gärten) bis maximal 2,5 m überschreiten (max. Höhe 2 m), damit im Bereich des Gebäudes eine größere Privatheit erzielt werden kann.

STÜTZMAUERN

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche ist es notwendig in die Böschung zur B39 einzugreifen. Um die Standsicherheit weiterhin gewährleisten zu können, ist die Anbringung einer Stützmauer zulässig. Damit sich die Stützmauer in die begrünte Böschung einfügt, werden die zu verwendenden Materialien festgesetzt.

4.12 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Flurstücke 3214/20 (süd-östl. Teil), 3180/7 (z.T.), 3180/22 (z.T.), 3180/24 (z. gr. T.) und 3120/25 laut Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz innerhalb einer registrierten Ablagerungsstelle „318 00 000 – 0240 / 000 – 00 Speyer, Paul-Egell-Straße/B39 (2)“ befinden. Dies ist bei der Bebauung der Grundstücke ausdrücklich zu beachten. Zudem erfolgt der Hinweis, bezüglich einer möglichen Grundwasserförderung, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen ist.

Die Standardauflagen zum Umgang mit altlastenverdächtigen Flächen sind den Hinweisen in der Textlichen Festsetzung beigelegt.

5. PLANVERWIRKLICHUNG

5.1 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Eine förmliche Umlegung ist nicht vorgesehen.

5.2 KOSTEN

Die mit der Erschließung verbundenen Kosten sind vom Investor zu übernehmen. Es wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in welchem die exakte Übernahme der Kosten fixiert wird.

IV. BELANGE DER UMWELT / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. IMMISSIONSSCHUTZ

Wegen der Nähe des Plangebiets zur B 39 sind Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten, welche die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 in Teilen des Plangebiets überschreiten. Demgemäß wurde durch das Ingenieurbüro FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz GmbH, Kaiserslautern, die durch den Straßenverkehr (B39 und Paul-Egell-Straße), verursachte Schallimmission ermittelt.

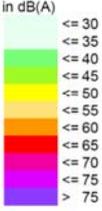
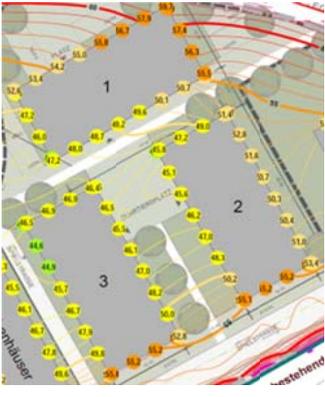
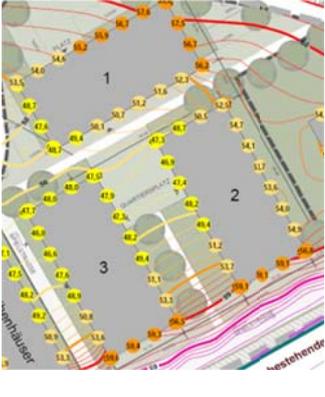
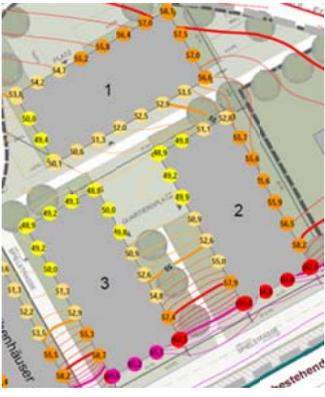
Voruntersuchungen haben gezeigt, dass sich die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand auf dem entlang der B 39 bestehenden Wall deutlich reduzieren lassen. Die Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen an der geplanten Bebauung erfolgt daher unter Berücksichtigung dieser 2 m hohen Lärmschutzwand auf dem bestehenden Wall entlang der B 39.

Folgende Ergebnisse liegen vor:

Reihenhauszeile (Allgemeines Wohngebiet)

	Tag (6.00-22.00 Uhr) Orientierungswert 55 dB(A)	Nacht (22.00-6.00 Uhr) Orientierungswert 45 dB(A)
<p>EG (2,0 m ü.Gr.)</p> <p>Pegel in dB(A)</p> <ul style="list-style-type: none"> <= 30 <= 35 <= 40 <= 45 <= 50 <= 55 <= 60 <= 65 <= 70 <= 75 > 75 	<p>Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird in den Garten- und Freisitzbereichen und im Erdgeschoss eingehalten.</p>	<p>Für die der B 39 zugewandte Südfassade und den südlichsten Teil der Westfassade werden Überschreitungen des Orientierungswerts von bis zu 4,7 dB(A) prognostiziert.</p>
<p>OG 1 (6,4 m ü.Gr.)</p>	<p>In Höhe des 1. Obergeschosses wird der Orientierungswert an der der B 39 zugewandten Fassade überschritten. Hier werden Beurteilungspegel von bis zu 60,7 dB(A) berechnet.</p>	<p>Für die der B 39 zugewandte Südfassade und dem südlichsten Teil der Westfassade werden deutliche Überschreitungen des Orientierungswerts von bis zu 9,6 dB(A) prognostiziert.</p>
<p>OG 2 (9,2 m ü. Gr.) + 3 OG</p>	<p>An der Süd- sowie etwa der Hälfte der Ost- und Westfassade wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um bis zu 11,3 dB(A) überschritten.</p>	<p>Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird im 2. Obergeschoss an der Südfassade und den südlichsten Teilen der Ost- und Westfassade deutlich um bis zu 15,2 dB(A) überschritten.</p>

Betreutes Wohnen (Mischgebiet)

	Tag (6.00-22.00 Uhr) Orientierungswert 60 dB(A)	Nacht (22.00-6.00 Uhr) Orientierungswert 50 dB(A)		
<p>EG (2,0 m ü.Gr.)</p> <p>Pegel in dB(A)</p> 		<p>Der Orientierungswert wird in Höhe der Garten- und Freibereiche und in den Erdgeschossen eingehalten.</p>		<p>Im Nachtzeitraum sind lediglich an der direkt der Paul-Egell-Straße zugewandten nordöstlichen Ecke des geplanten Gebäude 1 Überschreitungen des Orientierungswerts für Mischgebiete von 50 dB(A) um bis zu 1,4 dB(A) zu erwarten.</p>
<p>OG 1 (6,4 m ü.Gr.)</p>		<p>Der Orientierungswert wird auch im 1. OG eingehalten.</p>		<p>In Höhe des 1. Obergeschosses werden an den der B 39 zugewandten Gebäudefassaden der geplanten Wohngebäude Überschreitungen des Orientierungswerts für Mischgebiete um bis zu 3,5 dB(A) prognostiziert.</p>
<p>OG 2 (9,2 m ü.Gr) + 3 OG</p>		<p>An den der B 39 zugewandten Fassaden der Gebäude 2 und 3 werden Beurteilungspegel von bis zu 65,5 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert wird um bis zu 5,5 dB(A) überschritten. An den nicht der B 39 zugewandten Fassaden wird der Orientierungswert auch im 2. Obergeschoss eingehalten.</p>		<p>In Höhe des 2. Obergeschosses sind an den der B 39 zugewandten Fassaden deutliche Überschreitungen des Orientierungswerts von bis zu 9,4 dB(A) zu erwarten. Auch an den südlichsten Teilen der Ost- und Westfassaden der Gebäude 2 und 3 sind Überschreitungen zu erwarten.</p>

Lebenshilfe (Mischgebiet)

	Tag (6.00-22.00 Uhr) Orientierungswert 60 dB(A)	Nacht (22.00-6.00 Uhr) Orientierungswert 50 dB(A)	
EG (2,0 m ü.Gr.) Pegel in dB(A) 			In Erdgeschosshöhe sind lediglich an der Ostfassade des Gebäudes der Lebenshilfe Überschreitungen des Orientierungswerts zu erwarten.
OG 1 (6,4 m ü.Gr.)			In Höhe des 1. Obergeschosses werden an den der B 39 zugewandten Gebäudefassaden sowie der Süd- und Ostfassade Überschreitungen des Orientierungswerts um bis zu 3,5 dB(A) prognostiziert.

ABB. 8: VERKEHRLÄRM, PLÄNE : FIRU GfI MBH, KAISERSLAUTERN, 13. FEBRUAR 2013, OHNE MAßSTAB

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte auch in den Obergeschossen wird zusätzlich zur Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand die Festsetzung von passivem Schallschutz empfohlen.

In der folgenden Abbildung sind die im Plangebiet festzusetzenden Lärmpegelbereiche für die einzelnen Fassadenabschnitte unter Berücksichtigung der empfohlenen 2m hohen auf den bestehenden Wall aufgesetzten Lärmschutzwand für die jeweils höchsten resultierenden Außenlärmpegel dargestellt.

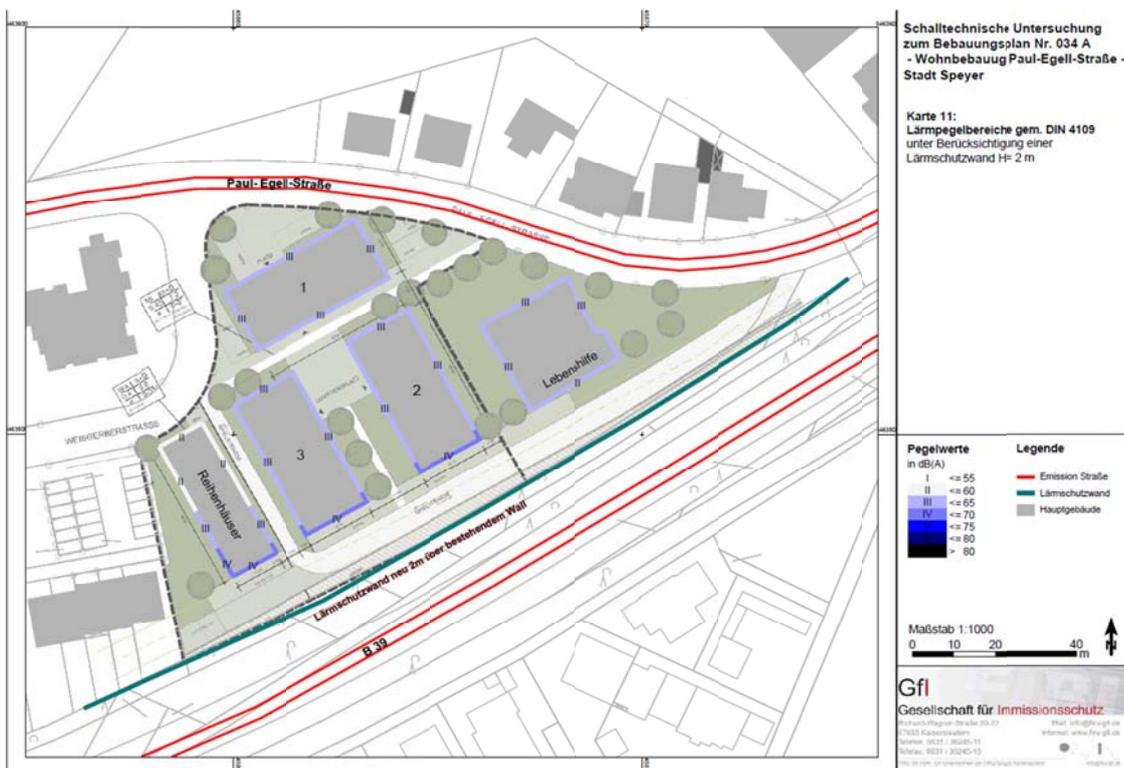


ABB. 9: LÄRMPEGELBEREICHE, FIRU GfI MBH, KAISERSLAUTERN, 13. FEBRUAR 2013, OHNE MAßSTAB

Die durch den Gutachter erarbeiteten Festsetzungsvorschläge der Lärmschutzwand und der zu berücksichtigenden Pegelbereiche wurden in den Bebauungsplan integriert.

2. BODENSCHUTZ

Die Flurstücke 3214/67, 3180/7 und 3180/22 nördlicher Teil liegen in der registrierten Altablagerung 3180000240 Altablagerungsstelle Speyer, Paul-Egell-Str./B 39.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Lebenshilfe wurden Untersuchungen des Untergrunds durchgeführt. Durch das Büro Terraplan, Speyer wurde ein entsprechendes Gutachten (Orientierende Erkundung der Altablagerung 318 00 000 - 240 zwischen Paul-Egell-Straße und B 39 in Speyer im Rahmen des BV Lebenshilfe (Kurzzeitwohnheim für Behinderte)) erstellt.

Bereits bei der archäologischen Erkundung traten im hinteren Grundstücksbereich (ca. 5-6 m) zur B 39 zu anthropogene Ablagerungen zutage.

Laut Zeitzeugen handelt es sich bei diesem Bereich um eine ehemalige Sandgrube, welche in den 50er und 60er Jahren mit Bau- und Hausmüll wiederverfüllt wurde.

Aufgrund der nicht vorhandenen Dokumentation der Verfüllungsmaßnahmen wurde deshalb über das ganze Grundstück ein Raster mit einem Basisabstand von 10 m gelegt, welches mit insgesamt 7 Schürfen beprobt wurde.

Hierbei zeigten sich Belastungen hinsichtlich der Schwermetallparameter Blei, Kupfer, Zink sowie PAK₁₆. In den Eluatanalysen wurden erhöhte Werte bei den Parametern Leitfähigkeit und Sulfat ermittelt welches auf die Anwesenheit von gipshaltigen Baustoffe etc. hindeutet; Schwermetalle wurden dagegen gar nicht oder nur in geringen Maße herausgelöst und sind deshalb im Hinblick auf eine eventl. Grundwasserkontamination als unkritisch anzusehen.

Die Altablagerung konnte auf den südöstlichen Teil des Grundstücks eingegrenzt werden.

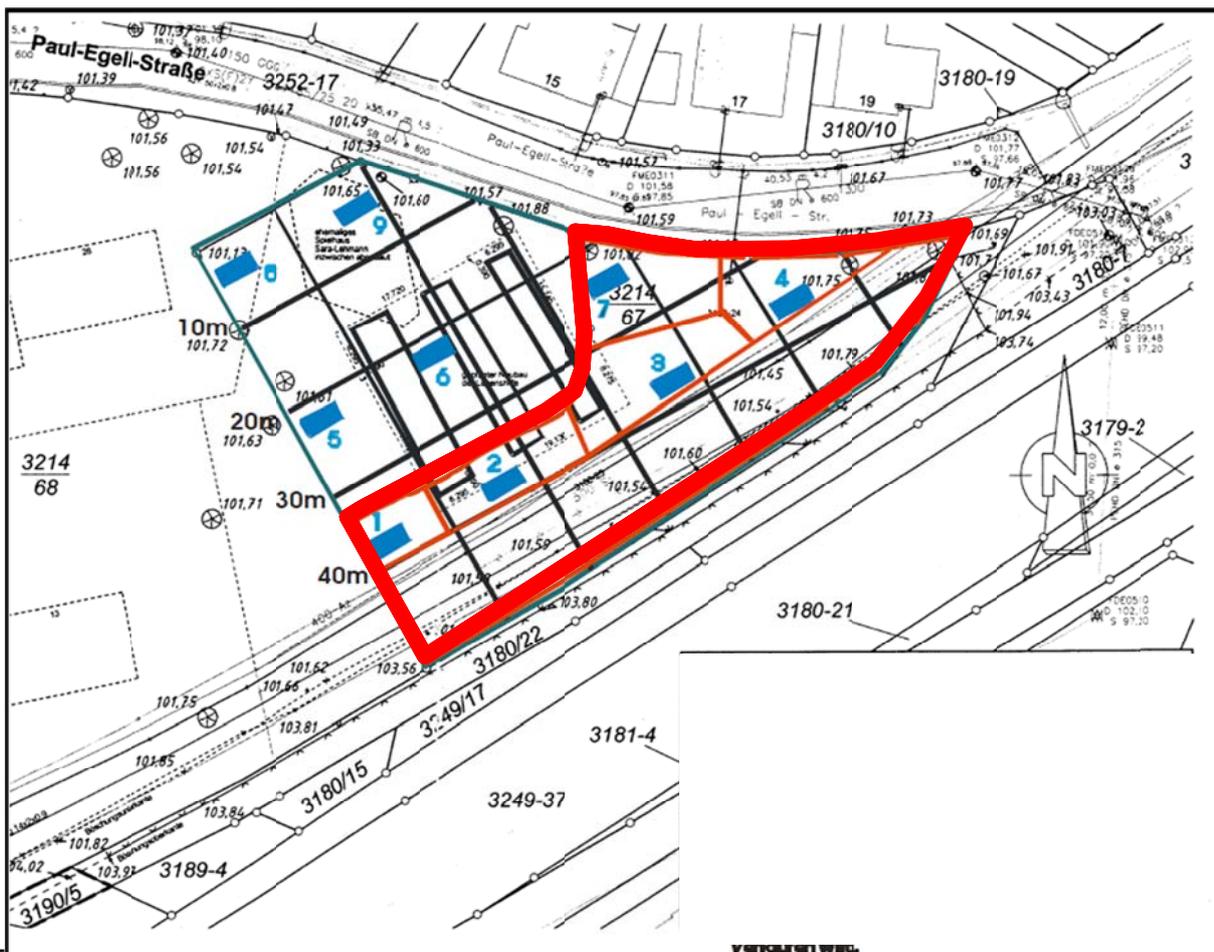


ABB. 10: UMGRENZUNG DER ALTABLAGERUNG AUF DEM GELÄNDE DES BV LEBENSHILFE, PLANGRUNDLAGE BÜRO HÄFELE, EINZEICHNUNG DER SCHURFE UND DER ABGRENZUNG BÜRO TERRAPLAN, OHNE MAßSTAB

Die Aushubarbeiten erfolgten mit einem Sicherheitsabstand zu der Leitungstrasse parallel der B 39. In dieser Trasse befinden sich neben Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Speyer (SWS) auch eine Erdöl- und Ferngasleitung. Aus diesem Grunde war eine Abgrenzung der Grube zur B 39 hin nicht abschließend möglich.

Ein Teil des belasteten Bodens wurde bereits im Zuge der Baumaßnahme entfernt und muss fachgerecht entsorgt werden. Ein gänzlichliches Auskoffern der Ablagerung gestaltet sich schwierig, da an der Grenze zur Leitungstrasse die größten Mächtigkeiten auftreten (>6m). Es müsste hier bautechnisch eine Absicherung gegen ein Abrutschen der Leitungstrasse in die Baugrube erfolgen. Beim Einsatz einer Spundwand mit Niederbringen und Ziehen gingen zu große Erschütterungen insbesondere für die Erdöl- und Gasleitung einher, die schwer zu beherrschbaren wären.

Der Gutachter schlägt folgende Maßnahmen für den nordöstlichen Bereich vor:

- Zur Anlage der Pflanzung sollte der derzeitige Oberboden entfernt, mittels eines Vlieses abgedeckt (zwecks späteren Durchmischung) und mit Mutterboden ca. 50 cm aufgefüllt werden.
- Es wird vorgeschlagen, den hinteren nicht befestigten Teil des Baugeländes so zu überplanen, dass die Sickerwasserrate reduziert wird. Dies kann durch Einrichten von Parkplätzen, versiegelter Freiflächen und ähnlichen baulichen Maßnahmen erfolgen. Lässt sich dies nicht bauplanerisch umsetzen, kann eine Folie im Untergrund als Abdeckung zur Reduzierung des Sickerwasserstroms Verwendung finden.
- Die beim Aushub anfallenden Stoffe der Altablagerung sollen deponiert und entsprechend LAGA PN 98 beprobt werden. In Absprache mit der Behörde ist eine Entsorgung/weitere Verwendung einzuleiten.

Diese Vorgehen wurde mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD-Süd abgestimmt. Durch die SGD-Süd wurden ferner Auflagen formuliert im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind. Sie wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf dem westlichen Teil des Geländes hat noch keine Beprobung stattgefunden. Bislang lagert hier noch der Aushub des Bauvorhabens der Lebenshilfe. Die Untersuchungen um die Ablagerung einzugrenzen sollen sobald das Grundstück geräumt ist beginnen. Das Vorgehen wird dem zum Bauvorhaben der Lebenshilfe entsprechen. Begründung und textliche Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

wird im Verfahren ergänzt

3. LANDSCHAFTSPLAN

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung des daraus resultierenden Umweltberichtes abgesehen. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einfließen.

Diesbezüglich wurde durch das Büro „natur und raum, Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung“, Römerberg eine Landschaftspflegerischer Beitrag erarbeitet. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Für das Plangebiet liegt ein alter bislang rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 034 „Am Closweg, 1. Änderung“ mit Offenlage im Jahr 1979 vor. Als planungsrelevanter baurechtlicher Bestand ist damit dieser Bebauungsplan anzunehmen. Damit gelten auch die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1977 als rechtlicher Bestand. Nach der BauNVO 1977 bezieht sich die zulässige Grundflächenzahl ausschließlich auf Gebäudeflächen. Wege, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten wurden darin nicht angerechnet. Für diese Anlagen gab die BauNVO 1977 kein begrenzendes Flächenmaß vor.

Die zeichnerischen Festsetzungen im alten Bebauungsplan gaben ferner Flächenumgrenzungen für die Anlage von Stellplätzen und Garagen vor. Die Anlage weiterer Garagen und Stellplätze außerhalb dieser Flächenumgrenzungen war somit nicht zulässig. Darüber hinausgehende zeichnerische oder textliche Festsetzungen für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Baurechtlich wäre dadurch eine weit über die begrenzende Grundflächenzahl für die Gebäude (0,4) sowie die festgesetzten Flächen für Garagen hinausgehende Versiegelung durch Zufahrten, Wege und Plätze zulässig gewesen.

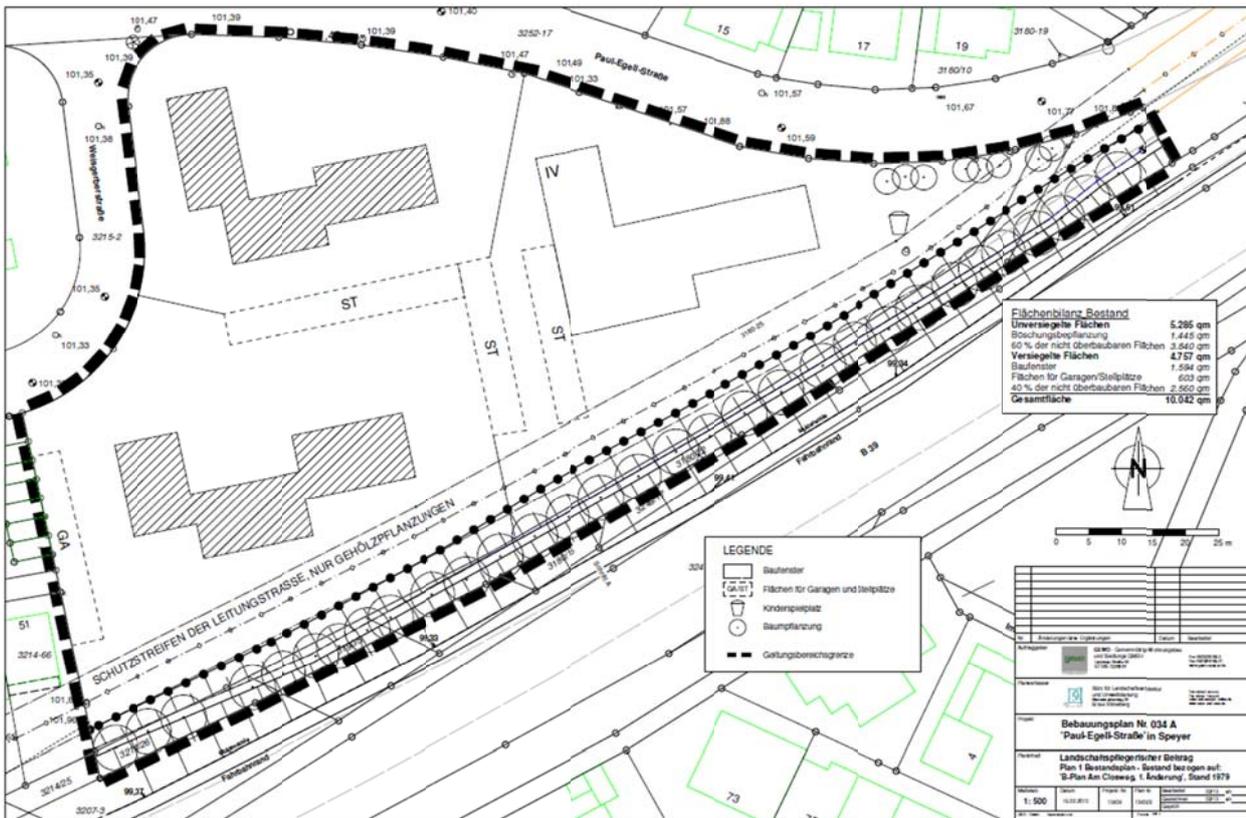


ABB. 11: LANDSCHAFTSPFLERISCHER BEITRAG, BESTANDSPAN, NATUR UND RAUM, BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG, RÖMERBERG FEBRUAR 2013, OHNE MAßSTAB

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt folgende Flächenbilanz:

Flächenbilanz Bestand		Flächenbilanz Planung	
Unversiegelte Flächen	5.285 qm	Unversiegelte Flächen	5.647 qm
Böschungsbepflanzung	1.445 qm	Private Grünflächen	2.602 qm
60 % der nicht überbaubaren Flächen	3.840 qm	Öffentliche Grünflächen	1.125 qm
Versiegelte Flächen	4.757 qm	40% von Befestigte Flächen (durchlässig)	1.092 qm
Baufenster	1.594 qm	40% von Gebäude m. Ext. Dachbegrünung	828 qm
Flächen für Garagen/Stellplätze	603 qm	Versiegelte Flächen	4.395 qm
40 % der nicht überbaubaren Flächen	2.560 qm	Undurchlässige befestigte Flächen	1.516 qm
Gesamtfläche	10.042 qm	60% von Gebäude m. Ext. Dachbegrünung	1.242 qm
		60% von Befestigte Flächen (durchlässig)	1.637 qm
		Gesamtfläche	10.042 qm

ABBILDUNG 12: ZUSAMMENSTELLUNG FLÄCHENBILANZ BESTAND UND PLANUNG, LANDSCHAFTSPFLERISCHER BEITRAG, NATUR UND RAUM, BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG, RÖMERBERG FEBRUAR 2013, OHNE MAßSTAB

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Konflikte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

- Rodung einer Baumhecke incl. Unterwuchs (1.000 qm) zur Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand auf dem bestehenden Lärmschutzwand,
- Rodung von 8 Einzelbäumen für Baufeldfreimachung,
- Kontaminierte Bodenmassen durch Altablagerung („wilde“ Hausmüll- und Bauschuttdeponie aus den 50er bis 70er Jahren) im Bereich des Bauvorhabens Lebenshilfe.

Es wurden auf Grundlage der ermittelten Nachteile für die einzelnen Schutzgüter Maßnahmen definiert, um negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Landschaft zu vermeiden oder zu mindern. Es wurden Festsetzungsvorschläge erarbeitet, durch welche die Eingriffe in Natur und Landschaft verringert werden und ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplan verankert wird.

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN:

- Schonung von Vegetation vor Rodung bzw. Schäden,
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln,
- Begleitende Beprobung aller Erdaushubmaterialien.

MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

- Extensive Dachbegrünung,
- Verwendung von durchlässigen Materialien bei allen befestigten Erschließungsflächen, soweit keine Altablagerungen dies ausschließen,
- Herstellen von Versickerungsmulden für Dachflächen-Niederschlagswasser, soweit keine Altablagerungen dies ausschließen.

AUSGLEICHSMAßNAHMEN VOR ORT

- Anpflanzen von 24 Hochstammbäumen,
- Anpflanzung einer Feldhecke (1.000 qm).



Die Festsetzungen wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert. Die negativen Auswirkungen für die Schutzgüter können bei Realisierung der Maßnahmen als reduziert betrachtet werden, ein Ausgleichsdefizit bleibt aufgrund der Erhöhung der verseiegelten Flächen und wegen des Alters und der Bedeutung der bestehenden Vegetation jedoch bestehen. Hierzu ist auszuführen, dass im beschleunigten Verfahren die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Demnach besteht das Erfordernis eines externen Ausgleichs nicht.

4. ARTENSCHUTZ

Für den Arten- und Biotopschutz spielt das Gebiet aufgrund seiner Strukturen und seiner Insellage bzw. diverser Beeinträchtigungen durch die B39 (u.a. Lärm, Barrierewirkung) eine untergeordnete Rolle.

5. KLIMASCHUTZ

Generell ist die Wiedernutzung bestehender Brachen bzw. die Neukonzeptionierung eines Grundstücks im Innenbereich einer Stadt ein Beitrag zum Klimaschutz, da unbebaute Flächen im Außenbereich geschont werden und eine Neuversiegelung minimiert bzw. verhindert werden kann. Ebenso kann durch eine – insbesondere im Vergleich zu Bestandsbebauung – energetisch optimierte und energieeffizientere Bauweise nach den gültigen heutigen Standards ein wirksamer Bei-

trag zur CO₂-Einsparung geleistet werden. Damit entspricht das Bebauungskonzept grundsätzlich den Zielen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Speyer.

Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan ausdrücklich das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, so dass auch auf diese Art ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet werden kann.

Lokalklimatisch sind die Freiflächen mit ihren Gehölzstrukturen in dem dicht besiedelten und von einer Hauptverkehrsstraße durchschnittenen Umfeld als wertvoll einzustufen. Die geringe Erhöhung der versiegelten Flächen und Beseitigung der Gehölze hat zunächst negative Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation (verstärkte Erwärmung, geringere Abkühlung). Dem steht jedoch die Wiederherstellung des Grünvolumens durch die anzupflanzenden Bäume und Hecken gegenüber. Die Dachbegrünung leistet ebenso einen wichtigen Beitrag zu einem günstigen Lokalklima.

FB 5 / 520 Stadtplanung

V. ANLAGEN

ANLAGE 1: ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregung		Beschluss	Begründung
LBM– Speyer	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bauverbotszone freihalten 2. Verkehr auf B39 darf nicht beeinträchtigt / gefährdet werden 3. Standsicherheit Lärmschutzwall/ Lärmschutzwand gewährleisten 4. Evtl. Schäden an 39 von Stadt Speyer zu tragen 5. Entwässerung Bundesstraße sicherstellen 6. Grundstücke 3214/26 +3190/5 beansprucht 7. Unterhaltung straßeneigener Flächen durch LBM gewährleisten 8. Lärmschutzmaßnahmen dürfen nicht auf Straßeneigentum errichtet werden, sind von Stadt Speyer auf eigene Kosten zu bauen / unterhalten 	<p>Punkte 1-3, 5, 7 und 8 =Hinweise Punkt 6 kein Beschluss erforderlich. Kosten an Vorhabenträger übertragen</p>	<p>1.-3.+5.+7.-8. 4. Städtebaulicher Vertrag Stadt Speyer + Vorhabenträger: Kosten, durch mögliche Schäden während Realisierung Bauvorhaben oder Herstellung Lärmschutzmaßnahmen => vom Vorhabenträger zu tragen 6. Flurstücke 3214/26 und 3190/5 noch Straßeneigentum werden im Laufe des Verfahrens vom Vorhabenträger erworben, wodurch die Realisierung der Lärmschutzwand erfolgen kann</p>
Deutsch. Telekom	Telekommunikationsanlagen im Plangebiet	Hinweise	Hinweise ohne Festsetzungscharakter
Kabel Deutschl.	Telekommunikationsanlagen im Plangebiet	Hinweise	Hinweise ohne Festsetzungscharakter
Creos Deutschland GmbH	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gashochdruckleitung „Speyer-Frankenthal, Steuerkabel, Schutzstreifen 4 m rechts + links 2. Bei Parallelverlegung Mindestabstand von 1 m, bei Kreuzungen lichter Abstand von min 0,3 m 3. Lage, Tiefe Leitungen feststellen: bei Bodenabtrag während Bauphase Mindestüberdeckung von 0,6 m. 4. Erdarbeiten bei Näherungen in horizontalem und vertikalem Abstand unter 0,5 m zu Gashochdruckleitungen nur von Hand durchzuführen 5. Bei Parallelverlegung ein Abstand: min. 1 m, bei Kreuzungen lichter Abstand min. 0,3 m, 6. Schutzstreifen – 2 m beiderseits Leitungsaußenkante – von Bäumen+ tiefwurzelnden Sträuchern freihalten 7. Bei der Planung + Bauausführung „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ beachten 8. Creos Deutschland Betriebsstelle Frankenthal mindestens 3 Werktage vor Baubeginn unterrichten, 9. Der Maßnahme nur zugestimmt, wenn sicherer + störungsfreier Betrieb Anlagen gewährleistet 10. wenn Grundstücke mit Leitungen o. Schutzstreifen neu geordnet => Eintragung Dienstbarkeiten erforderl. 11. Bestand Leitungen + Schutzstreifen + Auflagen Anweisung in Festsetzungen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr.13 und Nr.21 BauGB übernehmen 	<p>Nr. 1 – 10 = Hinweise „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ = Anhang Begründung Nr. 11= Festsetzung</p>	<p>1.-10. Hinweise ohne Festsetzungscharakter 11. Bestehende Leitungen und Kabel bei Maßnahmen des Bauvorhabens schützen</p>
SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz	<ol style="list-style-type: none"> 1. Entwässerungsplanung aufstellen, Entwässerungskonzept mit SGD Süd abstimmen. 2. Die Ablagerungsstelle „318 00 000 – 0240 / 000 – 00 Speyer, Paul-Egell-Straße/B39 (2)* teilweise in Bebauungsplan. Empfohlen: Gelände durch Baggerschürfe in Augenschein nehmen, Standardempfehlungen beachten 3. Bei Grundstücksverkäufen darauf hinweisen, dass Grundstücke auf einer Ablagerungsstelle liegen 	<p>Entwässerungsplanung abstimmen, Ablagerung muss untersucht werden. Hinweise: Standardempfehlungen, Grundstücke auf Ablagerung</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Entwässerungsplanung wurde erarbeitet, wird im weiteren Verfahren mit SGD Süd abgestimmt 2. Untersuchung wurde eingeleitet, Standardempfehlungen in Hinweise integriert 3. Damit gewährleistet, dass potentielle Käufer von Ablagerungsstelle Kenntnis erlangen, entsprechender Hinweis in textliche Festsetzungen
Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie	Im direkten Umfeld Brandgräberfunde aus der Römerzeit und vereinzelte undatierte Skelettfunde, nicht auszuschließen, dass sich Funde bis in Plangebiet erstrecken, Baugebiet, mit mehreren Suchschnitten sondieren	Standardauflagen = Hinweise	Im Bereich Spielplatz wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, => anfänglicher Verdacht, dass sich umliegende Fundstellen bis in zu bebauendes Gebiet erstrecken könnten, nicht bestätigt, Standardauflagen in die Hinweise aufgenommen
Immobilienverwaltung	Flurst. 3180/7 und 3180/22 im Eigentum Stadt Speyer; Flurstücke 3214/26 und 3190/5 im Eigentum der BRD	keine Beschlüsse erforderlich	Die besagten Flurstücke werden im Laufe des Verfahrens vom Vorhabenträger erworben.
Stadt Speyer, Untere Bodenschutzbehörde	Grundstücke im Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz registrierten Ablagerungsstelle „318 00 000 – 0240 / 000 – 00 Speyer, Paul-Egell-Straße/B39 (2)*: 3214/20 (südöstl. Teil), 3180/7 (z.T.), 3180/22 (z.T.), 3180/24 (z. gr. T.) und 3120/25.	Ablagerung untersuchen Hinweise: Standardempfehlungen, Grundstücke auf Ablagerung	Untersuchung wurde eingeleitet, Standardempfehlungen in Hinweise integriert Damit gewährleistet, dass potentielle Käufer von Ablagerungsstelle Kenntnis erlangen, entsprechender Hinweis in textliche Festsetzungen
Stadt Speyer, Untere Wasserbehörde –UWB	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vor Ort über belebte Bodenzone versickern, nicht durch Altablagerung 2. Zutageförderung von Grundwasser (Gartenbrunnen) 	Ablagerung untersuchen Hinweise: Standardempfehlungen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untersuchung der Altablagerung wird durchgeführt, belastete Bereiche so aufzubereiten, dass geplante Nutzung auch Versickerung von Niederschlagswasserrealisiert werden 2. Bezüglich Grundwasserzutageförderung erfolgt Hinweis in

	grundsätzlich möglich aber im Altablageungskataster auf mögliche Verunreinigung hingewiesen	Grundwasser eventl. verunreinigt	Textlichen Festsetzungen, dass eventl. Verunreinigung des Grundwassers vorliegen könnte.
Untere Naturschutzbehörde –	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherung des Baumbestandes entlang der Böschung zur B 39, bei Planung Erschließungsstraße Berücksichtigung Erhalt Wurzelraum 2. Landschaftspflegerische Beitrag sollte Aussage über höhere Bodenversiegelung treffen 3. Begrünungsauflagen für Baumpflanzungen in den Privatgärten nach Erfahrungen UNB dauerhaft nicht umsetzbar und stellen für Eingriffe in keine sachgerechten Ausgleichsmaßnahmen dar. Stattdessen sinnvolle externe Ausgleichsmaßnahme 4. Bei Begrünung Stellplätze ausreichend bemessene Pflanzflächengröße vorsehen 	<p>Erhalt Baumbestand an B 39 wg. Lärmschutzwand nicht möglich, Bepflanzung nach Bau wieder herzustellen => Entsprechende Festsetzung, Ausgleich kann in beschleunigten Verfahren nicht gefordert werden => dennoch Festsetzungen zur Grüngestaltung integriert</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Erhalt des Baumbestandes an B 39 wg. Lärmschutzwand nicht möglich. 2 m hohe Lärmschutzwand auf Böschung unerlässlich 2.+3. Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatschG nicht erforderlich, sofern zulässige Grundfläche weniger 20.000 m², da Eingriff als bereits erfolgt oder zulässig gilt. Dennoch Belange der Umwelt beachten. Landschaftspflegerischer Beitrag stellt klar, dass durch Planung, insbesondere durch Versiegelung, Beeinträchtigung Schutzgute Boden/Grundwasser => Festsetzungen um Beeinträchtigungen zu kompensieren: Dachbegrünung, Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien, Bepflanzung Stellplätze, Versickerung Niederschlagswasser, für 24 Bäume gefällte Bäume 24 neue Bäume im Plangebiet, Feldhecke, wieder herstellen. 4. Größe Baumstandorte soll 12 m² betragen, um gesunde Entwicklung gewährleisten zu können, bei kleineren Standorten Verwendung besonderer überbaubarer Substrate
Untere Immissionsschutzbehörde	Lärmprognose / Schallschutzgutachten ob Orientierungswerte DIN 18005 – 1 Beiblatt 1 hinsichtlich Verkehrslärm eingehalten => ggf. passive Schallschutzmaßnahmen festsetzen	Lärmschutzwand sowie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt	An B 39 und an Paul-Egell-Straße zugewandten Gebäuden = Überschreitungen der einschlägigen Lärmschutzwerte => Bau einer Lärmschutzwand sowie passiver Lärmschutzmaßnahmen => Entsprechende textl. Festsetzungen
Bauverwaltung	Wg. Kosteneinsparungen Verzicht auf Keller Firstrichtung ändern nach West-Ost wg. Solarertrag	Keller durch B-plan nicht vorgeschrieben, Ausrichtung Gebäude bleibt	Errichtung von Kellern liegt im Ermessen Vorhabenträger, verschiedene Gebäudeausrichtungen untersucht, aus stadplanerischen Gründen Ost-West ausgerichtete Gebäude favorisiert wg. besserer Auslastung und Erschließung des Plangebietes
Tiefbau	<ol style="list-style-type: none"> 1. Produktfernleitungen überbaut 2. Erdschutzwand bedarf Stützwand 3. Durch Bau Lärmschutzwand eventl. Kosten an Erschließungsträger 4. Erschließungsstraße muss Funktion Unterhaltungsweg Lärmschutzwand übernehmen 5. Südwestliche Einmündung der Erschließungsstraße evtl. zu enger Radius für Entsorgungsfahrzeuge 6. Grundstücke teilweise im Eigentum BRD 	Planung abgestimmt, Bau Stützwand festgesetzt, Übernahme sämtlicher Kosten durch Vorhabenträger, Radius südwestlicher Einmündung überprüft	<ol style="list-style-type: none"> 1. Versorgungsträger gehört, Anregungen aufgenommen 2. Falls Stützwand erforderlich => auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen, entsprechende Festsetzung integriert 3. Kosten für Lärmschutz durch städtebaulichen Vertrag an Vorhabenträger übertragen 4. Erschließungsstraße nach Fertigstellung öffentlich => für Unterhaltung Lärmschutzwand zugänglich 5. Radien von Brandschutzgutachter als ausreichend beurteilt 6. Die Flurstücke werden vom Vorhabenträger erworben
Büro Ott Industrieplanung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mineralölferrleitung in Plan aufnehmen 2. 3 m breiter Schutzstreifen beiderseits der Rohrachse von Gebäuden, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten und keine Erdarbeiten die über landwirtschaftliche Nutzung hinausgehen, keine Einwirkungen, die Bestand Leitung gefährden, folgenden Einwirkungen sind zu erkennen: <ul style="list-style-type: none"> - Versickerungsfläche und Versickerungsgraben - Überbauung durch Umfahrung auf 175 m Länge - Baumpflanzungen - Versetzung von Markierungen - Verlegung Stromleitungen zur Straßenbeleuchtung <p>In Abstimmung, mit TanQuid GmbH & Co KG, wird unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anstatt asphaltierten Straße, Verbundsteine oder Rasengittersteine ohne Zementunterbau - Lage Straße und Ausbau sind mit Ott Industrieplanung abzustimmen. Mit mind. 2 Suchschlitzen ist Lage Fernölleitung zu bestimmen - bestehende Markierungen und Einrichtungen für die Mineralölferrleitung zu erhalten. An min. zwei weiteren Punkten Lage zu kennzeichnen - Maßnahmen im 6 m breiten Schutzstreifen erfordern Aufsicht von Ott Industrieplanung => abzustimmen - Bei Maßnahmen des Fernölleitungsbetreibers zur (Wartung, Instandhaltung Reparatur) gehen Kosten für Entfernung Straßenbelag und Wiederherstellung zu Lasten des Eigentümers bzw. des Bauherren - Auflagen Schreiben 04.03.2011 behalten bis auf die gerade genannten ergänzenden Auflagen Gültigkeit <ol style="list-style-type: none"> 3. Arbeiten im Schutzstreifen anzumelden, werden überwacht. Baubeginn 14 Tage vorher anzuzeigen. In Baueinweisung ggf. technische Details absprechen. 	Mineralölferrleitung wird in Pläne integriert. Festsetzungen und Hinweise in Planung aufgenommen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mineralölferrleitung in Plandarstellungen integriert, da planungsrelevant 2. Hohe gesetzliche und technische Anforderungen an Bestand, Betrieb, Wartung Fernölleitung, aufgrund Gefährdungspotential zu beachten. Um reversiblen Zugang zu Leitungen zu ermöglichen, wird sind öffentliche Verkehrsflächen mit angemessenen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen => zwangsläufig kein Pflasterbelag mit Zement-Unterbau Lage Fernölleitung wurde durch Suchschlitze bestimmt, Kosten für Straßendecke bei Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt Im Zuge Bauarbeiten zum Bauvorhaben wird Wartung der Fernölleitung durchgeführt => regulär, mittelfristig keine weiteren Zugänge erforderlich, Planung sieht keine Versickerungsgräben im Bereich der Leitungen vor Baumpflanzungen im Schutzstreifen der Mineralölferrleitung nicht vorgesehen 3. Hinweise zu Schutzstreifen werden in die Hinweise aufgenommen
Stadtwerke Speyer GmbH	1,2,3. Für Zwischenwege, sind Leitungstrassen für Energie-, Wasser- und Gasversorgung sowie Abwasser mit Grunddienbarkeit zu sichern Versorgungsleitungen entlang B 39 mit Grunddienbar-	Zu den Nrn. 1 – 3 und Nr. 5: Festsetzung Nr. 5 (Geruchsbe-	Für Energie-, Wasser-, Gasversorgung und auf privaten Fußwegen Leitungsrechte festgesetzt Wärmeversorgung keine bebauungsplanrelevante Entscheidung => kann im Zuge der Umsetzung diskutiert werden

<p>keit zu sichern</p> <p>4. Anschluss an die Nahwärmeversorgung Normand möglich => Absicht Passivhäuser in Frage gestellt</p> <p>5. Wenn Erschließungsanlagen / Versickerungsanlagen öffentlich werden und an EBS gewidmet werden => städtebaulicher Vertrag, Abwasserableitung mit EBS abzustimmen, Abwasserdruckleitung mündet in Freispiegelkanal => Geruchsbelästigungen, auf verzinkte Materialien + Kupfer bei Dacheindeckung und Dachentwässerung verzichten</p> <p>6. Entsorgungsbetriebe Speyer (Müll): Fuß- und Radweg könnte bei Müllsammelplätzen so ausgebaut werden, dass diese Belastungen von Müllsammelfahrzeugen standhalten, um Behinderung Verkehrsflusses zu minimieren. Ggf. im Westen weiterer Müllsammelplatz, Dimensionierung nach EAE 85/95</p> <p>7. Verkehrsbetriebe Speyer: Die Haltestelle „Closweg“ der Linie 563 ist ca. 250 – 300 m entfernt</p>	<p>lästigung) : Hinweis FNr. 5 (Dacheindeckung): Festsetzung Fußwege Paul-Egell-Straße I nicht im Geltungsbereich Anmerkung zur Entfernung Haltestelle „Closweg“ wird angepasst.</p>	<p>Geruchsbelästigung kein Festsetzungstatbestand => Hinweise Der Anregung, bei Ausführung Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung auf Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten, wird gefolgt um Boden und Grundwasser vor Schadstoffen zu schützen Fußwege Paul-Egell-Straße (Punkt 6) nicht im Geltungsbereich Bebauungsplan. Anregung diese auszubauen, kann daher nicht Bestandteil Bebauungsplanverfahren sein Müllsammelplätze nicht dauerhaft mit Containern besetzt, Müll wird kurz vor Leerungen an Sammelplatz gebracht, Müllsammelplätze auch von Häusern im Westen in zumutbarer Nähe vorhanden => weiterer Sammelplatz nicht erforderlich Die Haltestellenentfernungen werden korrigiert.</p>
---	--	---

ANLAGE 2: LANDSCHAFTSPLAN

ANLAGE 3: „ANWEISUNG ZUM SCHUTZ VON GASHOCHDRUCKLEITUNGEN“