

Bebauungsplan Nr. 034 A  
,Paul-Egell-Straße‘  
in Speyer

---

Landschaftspflegerischer Beitrag

Stand  
**15.02.2013**

**Verfasser:** natur und raum, Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung  
67354 Römerberg, Marxenweidenweg 26, Fon 06232-854125

**Auftraggeber:** GEWO-Gemeinnützige Wohnungsbau- und  
Siedlungs GmbH Speyer  
Landauer Straße 58  
67346 Speyer

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis.....	2
<b>1 VERANLASSUNG UND ZIEL .....</b>	<b>3</b>
<b>2 LAGE .....</b>	<b>4</b>
<b>3 BESTANDSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>4 SCHUTZSTATEN UND WEITERE ZIELE ÖRTLICHER PLANUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>5 KONFLIKTANALYSE.....</b>	<b>7</b>
5.1 Vorhabensbeschreibung .....	7
5.2 Konfliktbeschreibung und -bewertung.....	8
<b>6 KOMPENSATIONSMABNAHMEN .....</b>	<b>8</b>
6.1 Vermeidungsmaßnahmen .....	8
6.2 Minimierungsmaßnahmen .....	9
6.3 Ausgleichsmaßnahmen vor Ort .....	9
<b>7 PFLANZENLISTEN .....</b>	<b>10</b>
<b>8 QUELLENNACHWEIS .....</b>	<b>11</b>

# 1 Veranlassung und Ziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, eine zur Zeit brachliegende innerstädtische Fläche zu entwickeln und einer neuen Nutzung zuzuführen. Mit der Umsetzung des Planes soll kostengünstiger Wohnraum für junge Familien in Form von 7 Reihenhäusern, eine Seniorenwohnanlage mit ca. 80-90 Wohneinheiten sowie ein Kurzzeitpflegehaus für behinderte Menschen geschaffen werden.

Da das Verfahren gemäß §13a Abs.2 Nr.1 BauGB durchgeführt wird, kann auf eine Umweltprüfung und den daraus resultierenden Umweltbericht verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB in die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einfließen.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB im Februar/März 2011 sind von der Landespflege entsprechende Aussagen zu Flächenversiegelungen, dem Umgang mit Vegetationsstrukturen auf dem Gelände und insbesondere auf dem vorhandenen Lärmschutzwall sowie zu eventuellen Ausgleichsmaßnahmen gefordert worden.

Durch die Erstellung des vorliegenden landschaftspflegerischen Beitrages wird diesen Forderungen Rechnung getragen.

Eine Beauftragung durch die GEWO Speyer erfolgte am 28.01.2013.

## 2 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Süden Speyers, nördlich des Wohngebietes ‚Vogelgesang‘ und der Bundesstraße B39. Nördlich des Geländes grenzt das Wohngebiet ‚Kaserne Normand‘ an.

Das Gebiet wird im Westen durch die Wohnbebauung an der Weisgerberstraße, im Norden und Osten durch die Paul-Egell-Straße und im Süden durch einen Lärmschutzwall und der dahinter liegenden B39 abgegrenzt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 10.042 qm.

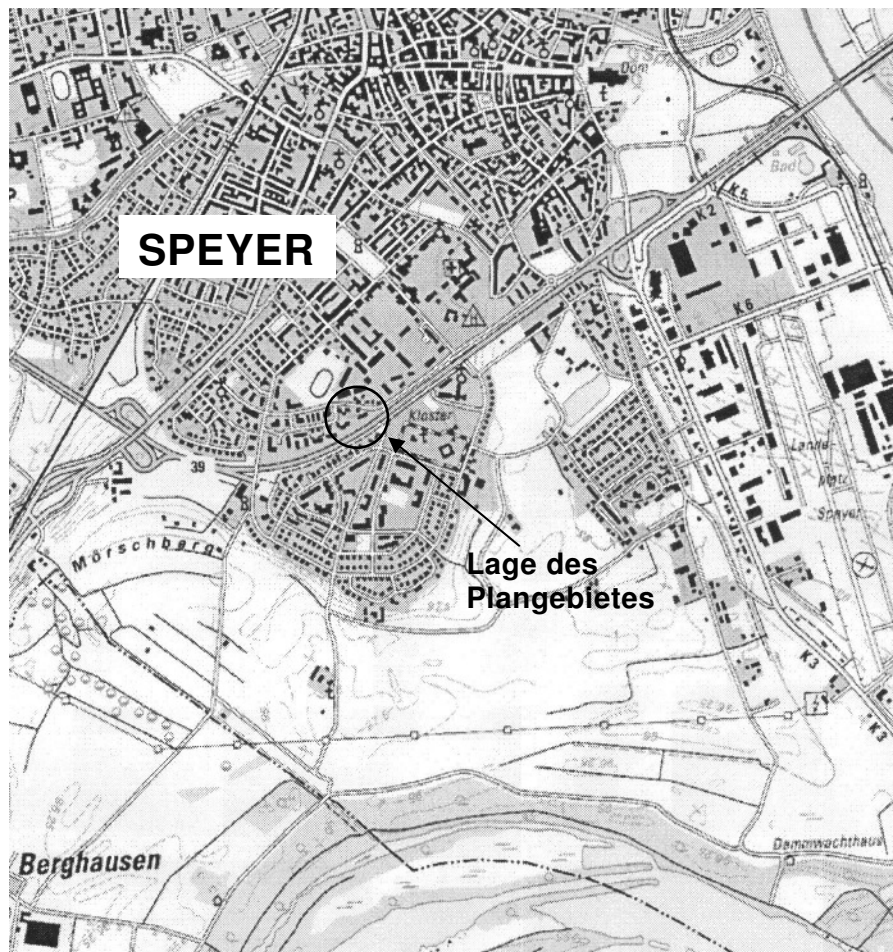


Abb.1: Lage , unmaßstäblicher Auszug aus TK25 Blatt 6616



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 8 Baumpflanzungen vorzunehmen. Auch entlang der B 39 ist eine Baumpflanzung festgesetzt.

Im Süden verläuft ein Leitungsrecht mit den zugehörigen Schutzstreifen.

Textliche Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes finden sich im Bebauungsplan wie folgt:

- "Die Baugrundstücke dürfen gegen die Umgehungsstraße keine Zufahrten oder Zugänge erhalten und sind gegen diese lückenlos einzufrieden und abzupflanzen."

- "Zur Sicherstellung der Eingrünung des Baugebietes sind auf allen Baugrundstücken Bäume und Sträucher anzupflanzen."

Im **Plan Nr. 1 - Bestandsplan** wird diese Situation dargestellt.

Unter Annahme eines Versiegelungsgrades von 40% auch für die nicht überbaubaren Flächen, ergibt sich die in folgender Tabelle 1 dargestellte Versiegelungsbilanz für den planungs- und bewertungsrelevanten Bestand.

<u>Flächenbilanz Bestand</u>	
<b>Unversiegelte Flächen</b>	<b>5.285 qm</b>
Böschungsbepflanzung	1.445 qm
60 % der nicht überbaubaren Flächen	3.840 qm
<b>Versiegelte Flächen</b>	<b>4.757 qm</b>
Baufenster	1.594 qm
Flächen für Garagen/Stellplätze	603 qm
40 % der nicht überbaubaren Flächen	2.560 qm
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.042 qm</b>

Tab. 1: Flächenbilanz des planungsrelevanten Bestandes (bez. auf B-Plan 'Am Closweg, 1. Änderung, 1979)

## 4 Schutzstaten und weitere Ziele örtlicher Planungen

Vom Planungsgebiet sind weder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Schutzgebiete, geschützte Biotope gem. §28 LNatSchG, schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkartierung noch Wasserschutzgebiete betroffen.

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche und Kinderspielplatz dargestellt. Entlang der B39 ist eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Als Entwicklungsziel gibt der dazugehörige Landschaftsplan ‚Durchgrünung von Wohnbauflächen‘ vor.

## 5 Konfliktanalyse

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Die Planung sieht vor, durch die KONZOK GmbH - ein Unternehmen, das sich auf den Bau und Betrieb von betreuten Seniorenwohnungen spezialisiert hat („PAMINA - betreut leben“)- zwei unterschiedliche Wohnformen realisieren zu lassen:

1. Als Übergang zur bestehenden Bebauung ist im westlichen Bereich des Plangebietes eine Zeile mit einer 2(+D)-geschossigen Reihenhaus-Wohnbebauung vorgesehen. Ca. 6-7 Reihenhäuser könnten in kostengünstiger Bauweise für junge Familien verwirklicht werden.
2. Im mittleren Bereich des Plangebietes ist eine 3-geschossige Seniorenwohnanlage (plus Staffelgeschoss) mit ca. 80-90 Wohnungen in drei Gebäuderiegeln geplant.

Im östlichen Bereich des Plangebietes errichtet die Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt ein zweigeschossiges Kurzzeitpflegehaus für behinderte Menschen. Der Außenbereich wird entsprechend den besonderen Bedürfnissen der Bewohner begrünt und gestaltet.

Die Erschließung erfolgt ringförmig über die Weisgerberstraße, die Paul-Egell-Straße und eine neugeplante Erschließungsstraße. Die Stellplätze befinden sich hauptsächlich südlich des Gebietes parallel zur B39 und werden über die neu geplante Straße angefahren, die auch als Feuerwehzufahrt dient. Die einzelnen Gebäude sind über Fußwege erschlossen. Mit diesem Erschließungssystem wird der Verkehr von den Wohngebäuden ferngehalten. Eine Quartiersplatz im Zentrum des Gebietes dient als Treffpunkt und Ort der Kommunikation. Den Reihenhäusern und der Seniorenwohnanlage sind entsprechende Grünflächen bzw. Privatgärten zugeordnet.

Die erforderliche Breite der neuen Erschließungsstraße verursacht einen Eingriff in die Böschungskubatur des bestehenden Lärmschutzwalls. Zur Geländeabfangung wird hier die Errichtung einer Stützmauer (ca. 1m hoch) erforderlich.

Aus Schallschutzgründen soll auf dem bestehenden Lärmschutzwall eine zusätzliche Schallschutzwand von ca. 2 m Höhe errichtet werden.

Die vorbeschriebene Planung ist im **Plan Nr.2-Planung und Maßnahmen** dargestellt.

Nachfolgende Tabelle 2 zeigt die entsprechende Flächenbilanz der Planung:

<b>Flächenbilanz Planung</b>	
<b>Unversiegelte Flächen</b>	<b>5.647 qm</b>
Private Grünflächen	2.602 qm
Öffentliche Grünflächen	1.125 qm
40% von Befestigte Flächen (durchlässig)	1.092 qm
40% von Gebäude m. Ext. Dachbegrünung	828 qm
<b>Versiegelte Flächen</b>	<b>4.395 qm</b>
Undurchlässige befestigte Flächen	1.516 qm
60% von Gebäude m. Ext. Dachbegrünung	1.242 qm
60% von Befestigte Flächen (durchlässig)	1.637 qm
<b>Gesamtflächen</b>	<b>10.042 qm</b>

Tab. 2: Flächenbilanz der Planung

## 5.2 Konfliktbeschreibung und -bewertung

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

**K1 Rodung einer Baumhecke incl. Unterwuchs (1.000 qm) zur Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand auf dem bestehenden Lärmschutzwall**

Negative Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild (vermutlich kompletter Verlust einer als Ortsrandeingrünung fungierenden baumdominierten Feldhecke durch Fundamenterstellung und Arbeitsraum) und die lokalklimatische Situation (fehlende Schadstoffbindung und Sauerstoffproduktion).

**K2 Rodung von 8 Einzelbäumen für Baufeldfreimachung**

Negative Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild (Verlust von mittelalten Einzelbäumen mit z.T. landschafts- bzw. ortsbildprägenden Eigenschaften (Alter, Größe, Habitus))

**K3 Kontaminierte Bodenmassen durch Altablagerung („wilde“ Hausmüll- und Bauschuttdeponie aus den 50er bis 70er Jahren) im Bereich des BV Lebenshilfe**

Eine Beprobung (TERRAPLAN, April 2012) ergab den Nachweis von Schwermetallen, Anionen, Kohlenwasserstoffen und PAK, z.T. in vernachlässigbarer Konzentration bzgl. Eintrag ins Grundwasser. Durch Bodenaushubarbeiten können Schadstoffe freigesetzt werden.

Aufgrund der strengeren Regelungen der heute anzuwendenden BauNVO 1990 bezüglich der maximal zulässigen überbaubaren Fläche und der engen Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es gegenüber dem alten Bebauungsplan insgesamt betrachtet zu einer Minderversiegelung von ca. 360 qm.

In der Folge entsteht durch die neue Bebauung baurechtlich gesehen keine Neuversiegelung von Boden. Damit werden diesbezüglich auch keine landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in Form von Ausgleich und Ersatz erforderlich.

Im Zuge der geplanten Neugestaltung kann durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge im Bereich der PKW-Stellplätze, Fußwege, Plätze und Zufahrten sowie durch eine extensive Dachbegrünung der Versiegelungsgrad effektiv minimiert und damit der Oberflächenabfluss von Niederschlägen reduziert werden.

## 6 Kompensationsmaßnahmen

### 6.1 Vermeidungsmaßnahmen

**V1 Schonung von Vegetation vor Rodung bzw. Schäden**

Vor Erstellung der Schallschutzwand ist genau zu prüfen, inwieweit die vorhandene Vegetation auf dem Lärmschutzwall erhalten bleiben kann. Vor und während der Baumaßnahme sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 durchzuführen.



## **V2 Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln**

Da nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Vögel die Gehölzstrukturen zu Brutzwecken nutzen, dürfen diese nur außerhalb der Brutsaison (i.d.R. zwischen September und März) gerodet werden.

## **V3 Begleitende Beprobung aller Erdaushubmaterialien**

Einordnung der Bodenmassen gemäß LAGA 20 und - in Absprache mit Behörde - Entsorgung oder weitere Verwendung einleiten (Kompensation von Konflikt K3).

## **6.2 Minimierungsmaßnahmen**

### **M1 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 20° sind mit einer extensiven Begrünung (Mindestsubstratstärke 8 cm) zu versehen. *(In der Flächenbilanz werden diese Flächen als teilversiegelt, d.h. zu 60% als voll versiegelt und zu 40% als nicht versiegelt angerechnet)*

### **M2 Verwendung von durchlässigen Materialien bei allen befestigten Erschließungsflächen soweit keine Altablagerungen dies ausschließen**

Befestigte Flächen, die sich nicht im Bereich von Altablagerungen befinden, sind mit angemessenen durchlässigen bzw. versickerungsfähigen Befestigungen wie z.B. Rasengittersteinen, Betonfugenpflaster, Drainpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Drainsphalt zu versehen. *(In der Flächenbilanz werden diese Flächen als teilversiegelt, d.h. zu 60% als voll versiegelt und zu 40% als nicht versiegelt angerechnet)*

### **M3 Herstellen von Versickerungsmulden für Dachflächen-Niederschlagswasser, soweit keine Altablagerungen dies ausschließen**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll zu Versickerungsmulden innerhalb der privaten Grünflächen geleitet werden. Diese sind den einzelnen Gebäuden zugeordnet und besitzen jeweils einen Überlauf an das örtliche Kanalnetz.

## **6.3 Ausgleichsmaßnahmen vor Ort**

### **A1 Anpflanzung einer Feldhecke (1.000 qm)**

Der Lärmschutzwall wird nach der Errichtung der Schallschutzwand mit einer Feldhecke neu bepflanzt. Diese besteht aus Hochstämmen gem. Pflanzenliste 1 und Straucharten gem. Pflanzenliste 2. Das Ausgleichsverhältnis von 1:1 ist ausreichend, um den Konflikt K1 als kompensiert zu betrachten.

### **A2 Anpflanzen von 24 Hochstammbäumen**

Das Planungsgebiet wird intensiv mit Hochstamm-Laubbäumen gem. Pflanzenliste 1 durchgrünt (**s. Plan Nr.2-Planung und Maßnahmen**). Die negativen Auswirkungen von Konflikt K2 werden somit im Verhältnis 1:3 ausgeglichen und als kompensiert betrachtet.

## 7 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1:

### **Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18-20**

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 2:

### **Sträucher, 2xv, mB/iCo, 60-100:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Schneeball

## **8 Quellennachweis**

FIRU GfI-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern - Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 034 A 'Paul-Egell-Straße', Stand November 2011

KONZOK PLANEN + BAUEN, Gaggenau - Betreutes Wohnen Speyer Paul-Egell-Straße, Entwurf Stand 18.01.2013

Stadt Speyer, B-Plan Nr. 034 'Am Closweg, 1. Änderung', 1979

Stadt Speyer, Flächennutzungsplan 2020, Stand 2007

TERRAPLAN Speyer - Orientierende Erkundung der Altablagerung 318 00 00-240 zwischen Paul-Egell-Straße und B39 in Speyer im Rahmen des BV Lebenshilfe, Stand April 2012