

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

Landschaftspflegerischer Beitrag

Stand
22.03.2013

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
1 VERANLASSUNG UND ZIEL	3
2 LAGE	4
3 BESTANDBESCHREIBUNG	5
3.1 B-Plan ‚Am Closweg, 1. Änderung‘	5
3.2 B-Plan ‚Kaserne Normand Teilbebauungsplan Anschluss B39‘	6
3.3 Reale Bestandssituation	7
4 SCHUTZSTATEN UND WEITERE ZIELE ÖRTLICHER PLANUNGEN	9
5 KONFLIKTANALYSE.....	9
5.1 Vorhabensbeschreibung	9
5.2 Konfliktbeschreibung und -bewertung.....	10
6 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	11
6.1 Vermeidungsmaßnahmen	11
6.2 Minimierungsmaßnahmen	11
6.3 Ausgleichsmaßnahmen vor Ort	12
7 PFLANZENLISTEN.....	13
8 QUELLENNACHWEIS	14

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

3 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet tangiert die Geltungsbereiche zweier rechtsgültiger Bebauungspläne, die für die Beschreibung des baurechtlichen Bestandes - und somit für die Flächenbilanzierung Bestand-Planung - maßgeblich sind.

Die tatsächliche Bestandssituation in Bezug auf die vorhandenen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen soll jedoch an dieser Stelle der Vollständigkeit halber auch beschrieben werden.

3.1 B-Plan ‚Am Closweg, 1. Änderung‘

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Geltungsbereich des bislang rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 034 „Am Closweg, 1. Änderung“ mit Offenlage im Jahr 1979 (zeichnerische Darstellung s. Abb. 2). Damit gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1977 als baurechtlicher 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.

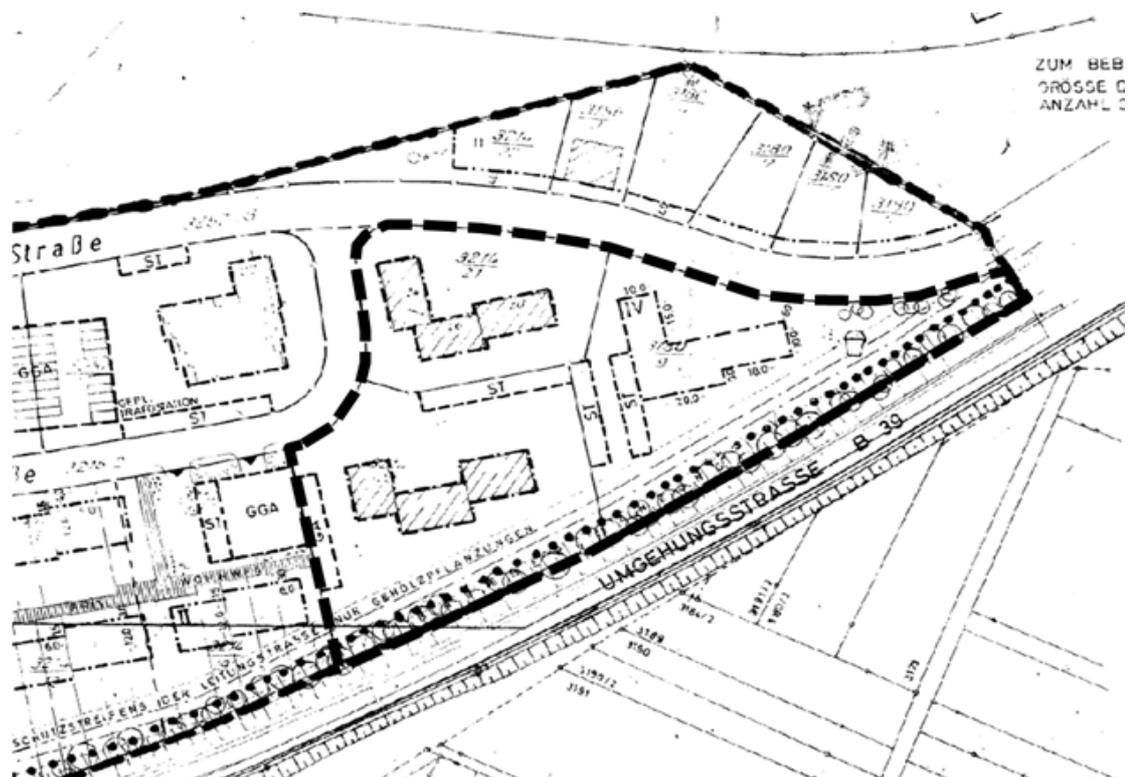


Abb.2: B-Plan Nr.034 ‚Am Closweg, 1. Änderung‘ 1979, zeichnerische Darstellung, o. M.

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 da-

durch 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.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Baufenster umfahren den damals vorhandenen Gebäudebestand, der jedoch zwischenzeitlich abgerissen wurde. Ferner sind Flächen für Stellplätze vorgesehen.

Festgesetzt sind eine GRZ von 0,4 sowie für das östliche Gebäude 4 Vollgeschosse als Obergrenze und 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>	
Unversiegelte Flächen	5.285 qm
Böschungsbepflanzung	1.445 qm
60 % der nicht überbaubaren Flächen	3.840 qm
Versiegelte Flächen	4.757 qm
Baufenster	1.594 qm
Flächen für Garagen/Stellplätze	603 qm
40 % der nicht überbaubaren Flächen	2.560 qm
Gesamtfläche	10.042 qm

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

3.2 B-Plan ‚Kaserne Normand Teilbebauungsplan Anschluss B39‘

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs umfasst einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 59A „Kaserne Normand Teilbebauungsplan Anschluss B39“ aus dem Jahr 2001. Hier ist eine Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Diese Fläche dient der Verwirklichung der Schallschutzmaßnahmen die im Rahmen der Errichtung des östlich gelegenen Kreisverkehrsplatzes erforderlich wurden.

Ferner ist festgesetzt, daß der zur Abwehr schädlicher Verkehrsimmissionen geplante Lärmschutzwall mit einem dichten Gehölzgürtel zu bepflanzen ist.

In den Bebauungsplan wurden seinerzeit die Trassen mehrerer Leitungen darunter auch eine Hochdruck-Ferngasleitung und eine Hochdruck-Fernölleitung sowie die nordöstliche Grenze der Altablagerung übernommen.

○

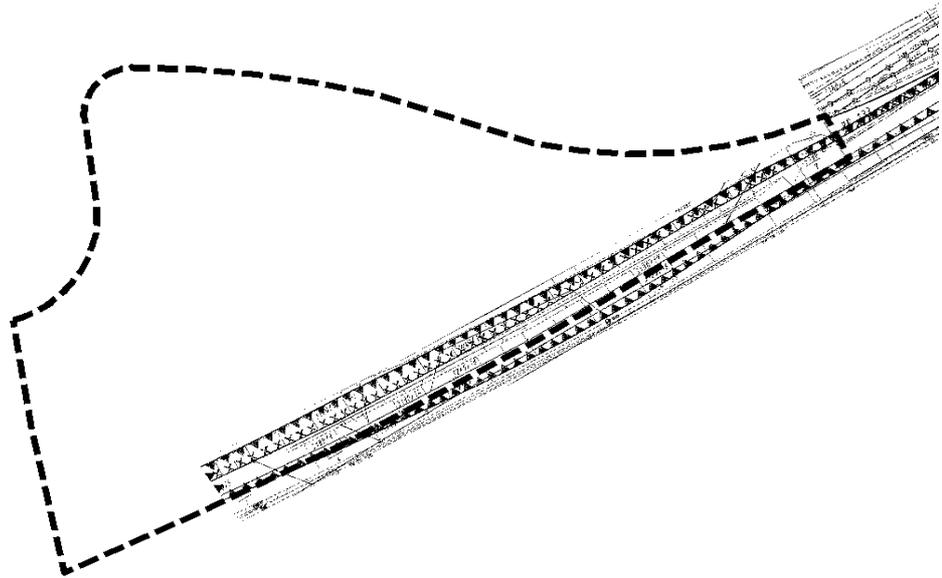


Abb. 3: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 59A „Kaserne Normand Teilbebauungsplan Anschluss B39“, o. M.

Die o.a. Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen decken sich weitestgehend mit den entsprechenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 034 ‚Am Closweg, 1. Änderung‘.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 034A ‚Paul-Egell-Straße‘ werden in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr 034 ‚Am Closweg, 1. Änderung‘ und Nr. 59A ‚Kaserne Normand Teilbebauungsplan Anschluss B39‘ ersetzt.

3.3 Reale Bestandssituation

Beschrieben wird der Zustand des Geländes vor dem Abriss der darauf befindlichen Wohnhäuser im Jahre 2008. Dieser ließ sich im Nachhinein durch ein Luftbild von 2005 rekonstruieren, ergänzt durch eine Kartierung im Oktober 2011.

Wie o.a. kann dieser Zustand jedoch nicht zur Flächenbilanzierung herangezogen werden sondern wird nur zu informativen Zwecken aufgeführt.

Beschreibung:

Das Plangebiet ist im Westen geprägt durch zwei mehrgeschossige Wohnhauskomplexe mit entsprechenden Freiflächen. Diese bestehen aus versiegelten Zu-

fahrten, Stellplatz- und Hofflächen sowie aus Rasenflächen, die mit Bodendeckern, Gebüsch, Hecken und Einzelbäumen bestanden sind.

Der östliche Teil des Plangebietes ist mit einem Gebäude - dem Spielhaus ‚Sara Lehmann‘ - und dazugehörigen Außenspielflächen (v.a. Rasen, Bolzplatz etc.) versehen.

Bis auf ein junges Exemplar sind die 24 Einzelbäume im Planungsgebiet mittelalt und mäßig landschafts- bzw. ortsbildprägend. Es handelt sich größtenteils um nicht heimische Arten wie *Robinia pseudoacacia* (Robinie) - v.a. entlang der Paul-Egell-Straße - und *Gleditsia triacanthos* (Gleditschie).

Die Böschungen des als Lärmschutz fungierenden Erdwalls entlang der B39 sind im oberen Bereich v.a. mit standortgerechten und heimischen Straucharten (Haselnuß, Hartriegel, Weissdorn, Hundsrose, Brombeere u.a.) bepflanzt. Die der B39 zugewandte Böschungsseite ist zusätzlich im oberen Bereich dicht mit mittelalten Robinien (Bäume und Unterwuchs) zugewachsen.



Abb.4: Nutzungs- und Vegetationsstrukturen von 2005/2011, o. M.

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. 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 Feuerwehrezufahrt 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:

<u>Flächenbilanz Planung</u>	
Unversiegelte Flächen	6.108 qm
Private Grünflächen	2.968 qm
Öffentliche Grünflächen	1.254 qm
40% von Gebäude m. Ext. Dachbegrünung	963 qm
40% von teilversiegelten Flächen	923 qm
Versiegelte Flächen	3.934 qm
Befestigte Flächen (Betonpflaster)	3.412 qm
60% von Gebäude m. Ext. Dachbegrünung	1.445 qm
60% von teilversiegelten Flächen	1.384 qm
Gesamtfläche	10.042 qm

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. 820 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 Erdaushubsmaterialien

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, Drainasphalt 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**). Neben den 20 in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind im Mischgebiet MI 2 (Grundstück Lebenshilfe) noch 4 weitere Bäume außerhalb der Altablagerung anzupflanzen. 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
Sorbus aria	Mehlbeere
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 29.05.2013

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

Stadt Speyer, B-Plan Nr. 59A ‚Kaserne Normand Teilbebauungsplan Anschluss B39‘

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