



# Stadt Speyer

## Bebauungsplan „Am Priesterseminar“

Bearbeitung im Auftrag des  
Gemeinnützigen Siedlungswerks Speyer



Stand: Oktober 2014



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

## Gliederung / Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Zurzeit rechtskräftiger Bebauungsplan „Vogelgesang“</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Durchgeführte Voruntersuchungen, Abstimmungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Abstimmung mit Kloster, Priesterseminar</b> .....	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Artenschutzrechtliche Voruntersuchung</b> .....	<b>4</b>
<b>3.3</b>	<b>Vermessung</b> .....	<b>5</b>
<b>3.4</b>	<b>Denkmalschutz, kulturelles Erbe</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Landespflege/Naturschutz</b> .....	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Derzeitiger Bestand</b> .....	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Naturschutzrechtliche Ausweisungen</b> .....	<b>6</b>
<b>4.3</b>	<b>Boden</b> .....	<b>6</b>
<b>4.4</b>	<b>Wasser</b> .....	<b>6</b>
<b>4.5</b>	<b>Klima</b> .....	<b>6</b>
<b>4.6</b>	<b>Arten- und Biotopschutz</b> .....	<b>6</b>
<b>4.7</b>	<b>Ortsbild</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Grünordnerische Zielkonzeption</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>7</b>
<b>6.1</b>	<b>Wohnbaufläche/Handel/Dienstleistung</b> .....	<b>8</b>
<b>6.2</b>	<b>Karmelitinnenkloster</b> .....	<b>8</b>
<b>6.3</b>	<b>Bischöfliches Priesterseminar St. Germann</b> .....	<b>8</b>
<b>6.4</b>	<b>Planungsvarianten</b> .....	<b>8</b>
<b>6.5</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf, Variante 1 (Wohnen und Handel)</b> .....	<b>9</b>
<b>6.6</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf, Variante 2 (Wohnen und Dienstleistung)</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft</b> .....	<b>12</b>
<b>7.1</b>	<b>Auswirkungen auf den Boden</b> .....	<b>12</b>

<b>7.2</b>	<b>Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.....</b>	<b>12</b>
<b>7.3</b>	<b>Auswirkungen auf das Kleinklima.....</b>	<b>12</b>
<b>7.4</b>	<b>Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>7.5</b>	<b>Auswirkungen auf das Ortsbild.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>13</b>

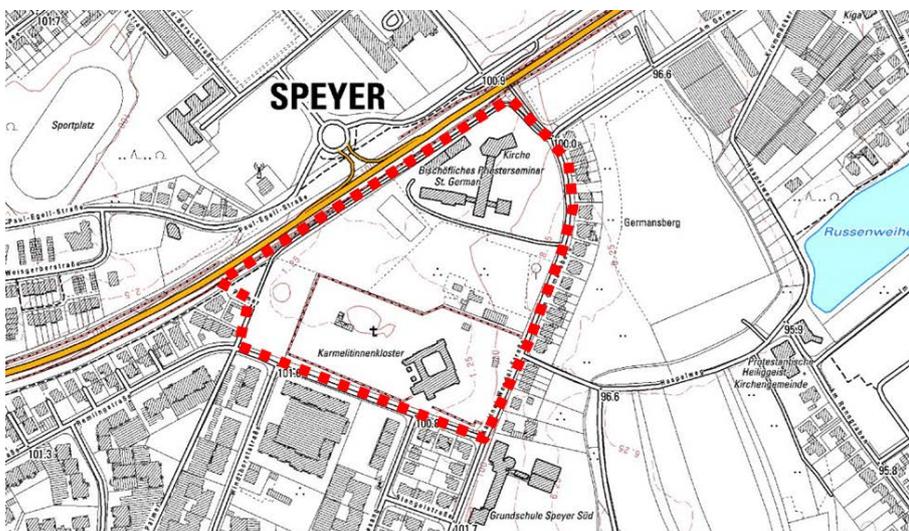
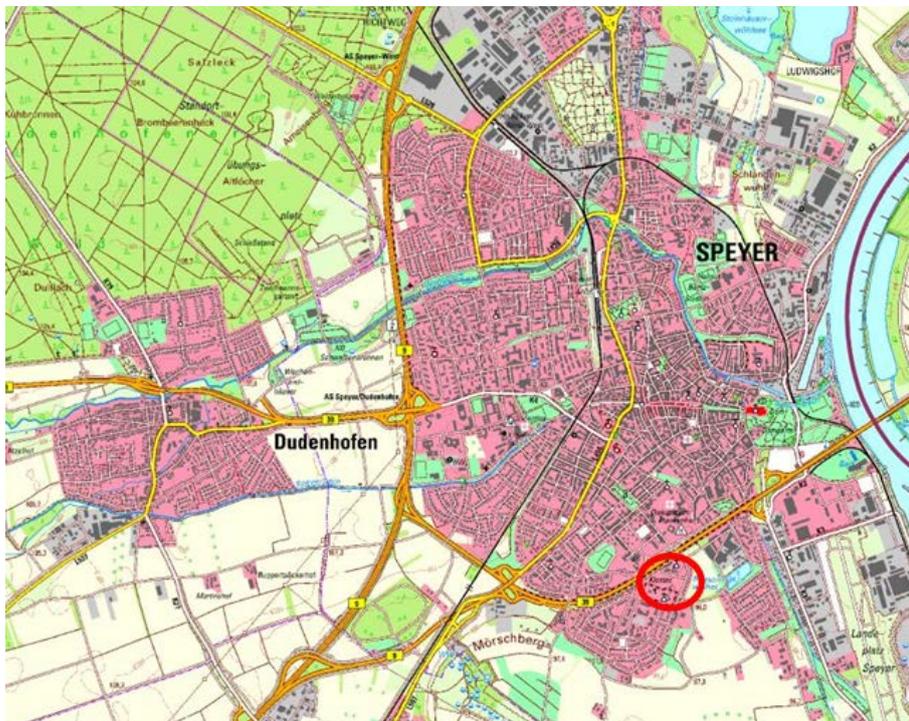
## 1 Einleitung

Im Auftrag des Priesterseminars, vertreten durch das gemeinnützige Siedlungswerk Speyer (GSW Speyer) wird durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung ein Konzept zur Umgestaltung und Entwicklung des Geländes des Bischöflichen Priesterseminars St. German und des Karmelitinnenklosters „Karmel Maria Mutter der Kirche“ in Speyer erarbeitet.

Geplant ist die Umlegung des Klostergartens und Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung für eine Teilfläche.

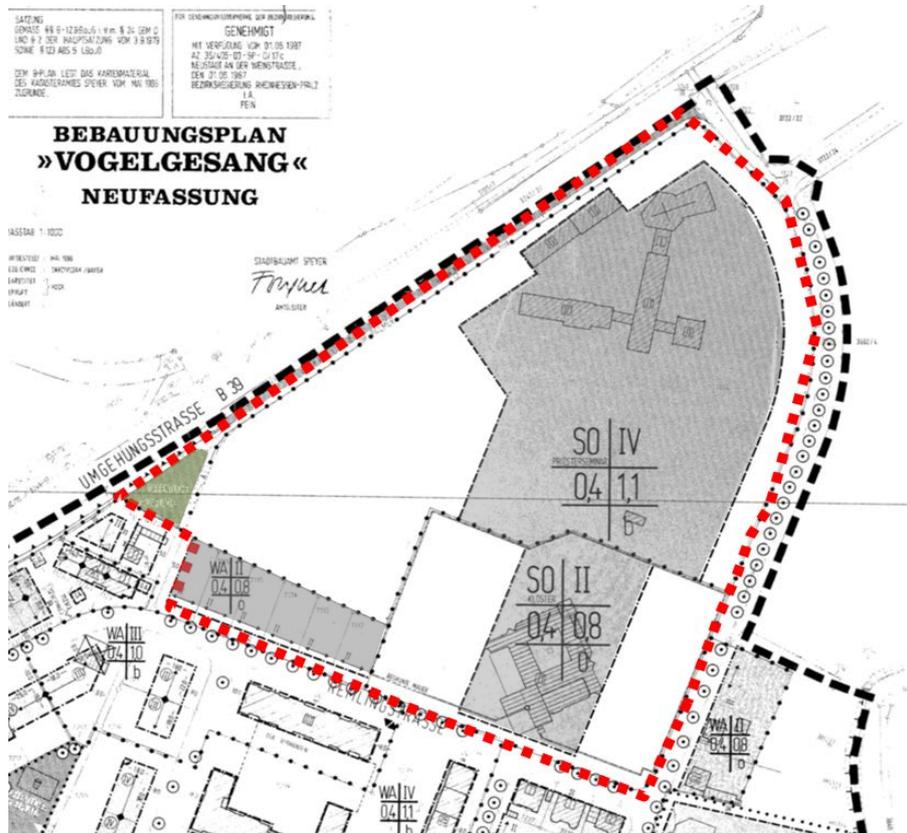
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 7,30 ha.

Zur Umsetzung der Planung wird die Änderung des Bebauungsplans „Vogelgesang“ erforderlich.



Abbildungen: Lage des Plangebietes, Quelle: LANIS, Abfrage vom Oktober 2014

## 2 Zurzeit rechtskräftiger Bebauungsplan „Vogelgesang“



Bebauungsplan „Vogelgesang“ nördliche Teilfläche (Änderungsbereich)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Vogelgesang“ (aufgestellt 1996) stellt für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich Sondergebietsflächen (Kloster, Priesterseminar), ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine öffentliche Grünfläche dar.

## 3 Durchgeführte Voruntersuchungen, Abstimmungen

### 3.1 Abstimmung mit Kloster, Priesterseminar

Vertreten durch Herrn Müller (GSW Speyer) wurde das Planvorhaben intensiv mit den Vertreterinnen des Klosters und Verantwortlichen der Kirche abgestimmt.

Weiter fanden grundsätzliche Vorabstimmungen mit der Stadtverwaltung und dem Landesdenkmalamt statt.

### 3.2 Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

Für das Plangebiet wurde durch den Biologen Tom Schulte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine faunistische Untersuchung im Frühjahr/Sommer 2014 durchgeführt.

### 3.3 Vermessung

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2014 eine Vermessung durchgeführt.

### 3.4 Denkmalschutz, kulturelles Erbe

Im Plangebiet werden nach Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege historisch bedeutsame Gräber vermutet. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten müssen daher auf der Freifläche im Bereich der geplanten Wohnbebauung Grabungen durchgeführt werden. Hierfür wird die Rodung des gesamten Vegetationsbestandes erforderlich. Planung und Vorgehensweise wurden mit der Archäologischen Denkmalpflege abgestimmt.

## 4 Landespflege/Naturschutz

### 4.1 Derzeitiger Bestand

Der derzeitige Bestand wird durch die Teilbereiche Kloster (mit einer hohen Mauer umschlossen) und Priesterseminar bestimmt. Die Freiflächen sind zum einen parkähnlich mit älterem Gehölzbestand mit vielen nicht heimischen Koniferen ausgebildet; zum anderen sind intensiv gärtnerisch genutzte Flächen zu verzeichnen.

Die im Bebauungsplan dargestellte Wohnbaufläche ist nicht umgesetzt. Die ausgewiesene Wohnbaufläche ist Teil des Klostersgartens.

Die Freiflächen des Priesterseminars werden durch Wiesen unterschiedlicher Pflegeintensität, Gebüsch und Hecken sowie ältere Bäume (Koniferen, Laubbäume) geprägt. Es besteht ein parkähnlicher Gesamteindruck.

Ein Teilbereich wird gärtnerisch für Obst- und Gemüseanbau genutzt.

Die Freiflächen des Klosters werden zum einen intensiv gärtnerisch genutzt, zum anderen bestehen parkähnliche Strukturen. Beim Baumbestand überwiegen Koniferen.



Quelle: Luftbild LANIS, Abfrage vom Oktober 2014

## 4.2 Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Naturschutzrechtliche Ausweisungen sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

## 4.3 Boden

Das Plangebiet ist zum Teil durch Gebäude und Wege versiegelt, 77% der Plangebietsfläche sind unversiegelt.

## 4.4 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht verzeichnet. Das Grundwasser steht in mehreren Metern Tiefe an.

## 4.5 Klima

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich angrenzend an eine kleinklimatisch bedeutsame Frischluftschneise. Die unbebauten Flächen im Plangebiet stellen für den klimabelasteten Stadtbereich kleinräumige Frischluftproduktionsflächen dar. Zudem binden die Laubgehölze vor allem entlang der Bundesstraße B39 Staubemissionen.

## 4.6 Arten- und Biotopschutz

Für das Plangebiet wurde durch den Biologen Tom Schulte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine faunistische Untersuchung im Frühjahr/Sommer 2014 durchgeführt.

Die Flächen stellen auf Grund der siedlungsnahen Lage und wegen der Beunruhigungen und Emissionen aus den angrenzenden Nutzungen trotz vorhandener Gehölzstrukturen keinen bedeutsamen Lebensraum für streng geschützte Tierarten dar. Auch sind mit den vielen nicht standortgerechten Koniferen keine optimalen Biotopstrukturen gegeben.

Die sandigen, teilweise vegetationsfreien Flächen südöstlich des Priesterseminars (extensive Gartennutzung) stellen dagegen Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse *Lacerta agilis* dar – Exemplare wurden im Untersuchungsraum nachgewiesen.

## 4.7 Ortsbild

Das Plangebiet wird umrahmt von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Durch intensive Randeingrünungen liegt die Fläche abgeschirmt fast inselartig im Siedlungsraum. Unmittelbare Erholungsnutzungen für die Öffentlichkeit sind im Plangebiet nicht gegeben.

Parallel zur Bundesstraße führt eine Rad- und Fußwegeverbindung.

## 5 Grünordnerische Zielkonzeption

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandserfassung und den Zielvorgaben aus des Flächennutzungsplanung/Landschaftsplanung ergeben sich nachfolgend genannte Zielvorstellungen für das Plangebiet.

Auf Grund der Lage des Plangebietes und der Aussagen des Landschaftsplans und des Klimagutachtens der Stadt Speyer sind die Belange des Klimaschutzes vorrangig zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Untersuchungsstand nicht von Vorrang. Für die im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Tierarten (Eidechsen) können innerhalb des Plangebietes Ersatzlebensräume geschaffen werden.

#### **Allgemeine Zielvorstellungen:**

- Erhalt möglichst zusammenhängender Gehölzstrukturen im nordwestlichen Bereich entlang der Bundesstraße als Abstands-/Pufferfläche, als Klimaschutzfunktion v.a. im Hinblick auf Staubbindung, als Abschirmung optisch und lärmschutztechnisch sowie als Lebensraum für Kleinlebewesen.
- Von Bebauung offen zu haltende Flächen parallel zur Kardinal-Wendel-Straße wegen Grabungsschutz, zur Anlage als neuer Klostergarten sowie aus Gründen des Klimaschutzes (östlich angrenzende Frischluftschneise).
- Erhalt und Entwicklung der Fläche zwischen Klostergarten und Priesterseminar als Eidechsenbiotop und Frischluftschneise.

#### **Zielvorstellungen für den Bereich Kloster und Priesterseminar**

- Keine baulichen Erweiterungen.
- Erhalt von Gehölzstrukturen.
- Erhalt und weitestgehend extensive Nutzung/Pflege der Freiflächen.
- Schaffung von Sonderbiotopstrukturen (Lesesteinhaufen, Trockenbiotope u.ä.).
- Prüfung von Rückbau nicht mehr erforderlicher Wegeflächen und Gebäude.
- Prüfung der Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses beispielsweise durch Retention und Nutzung unverschmutzten Regenwassers.

#### **Zielvorstellungen für den Bereich der neuen Wohnbebauung:**

- Möglichst geringe Grundflächenzahl / geringe Neuversiegelung.
- Durchgrünung, Pflanzbindungen.
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern.
- Prüfung Erhalt besonders prägender Gehölzstrukturen.
- Retention und Nutzung unverschmutzten Oberflächenwassers.

## **6 Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Wohnbaufläche unter Beibehaltung der Klosterfläche in ihrer Eigenart, Flächengröße und Abgeschlossenheit und dem Erhalt des Priesterseminars mit seinen baulichen Anlagen und Freiflächen. Weiter war gem. den Vorgaben der Stadt Speyer einen Bereich Handel/Dienstleistung mit einzuplanen.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf wurde intensiv sowohl mit den Vertreterinnen des Klosters und den Verantwortlichen für das Priesterseminar als auch mit der Stadt Speyer abgestimmt.

## **6.1 Wohnbaufläche/Handel/Dienstleistung**

Für die Stadt Speyer besteht eine große Nachfrage an Wohnraum. Die vorliegende Planung trägt zur Deckung des Wohnraumbedarfs bei und bietet Wohnen in zentrumsnaher Lage an.

Es wird eine Mischung an verschiedenen Wohnformen mit frei stehenden Einfamilienhäusern, Kettenhäusern und maximal dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern angeboten, in denen sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungsanlagen entstehen können.

Zur Remlingstraße hin wird ein Bereich für Handel/Dienstleistung ausgewiesen.

Es werden maximal 3 Geschosse plus Staffelgeschoss für die Mehrfamilienhäuser zugelassen. Diese werden im Sinne einer Staffelung sowie auch im Sinne der Lärmschutzfunktionen im westlichen Teil zur Bundesstraße (Riegelbebauung) hin errichtet.

Zum Klostergelände hin ist die Bebauung aufgelockert und ein- bis zweigeschossig, um hier den Belangen des Klosters bezüglich Abstand und Einsehbarkeit Rechnung zu tragen.

Die Dichte der geplanten Wohnbebauung entspricht der der umgebenden Wohnsiedlung und stellt eine zeitgemäße Planung dar.

Die Erschließung erfolgt flächensparend von der Remlingstraße aus als Stichstraße mit einem Wendehammer am nördlichen Ende. Die Erschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.

Für Fußgänger und Radfahrer sind zwei Anbindungen an den parallel zur Bundesstraße verlaufenden Weg eingeplant.

Stellplätze für die mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser werden weitestgehend über Tiefgaragen nachgewiesen; um die Wohnqualität im Quartier zu erhöhen. Für die Einfamilienhäuser sind Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen.

Im Bereich Handel/Dienstleistung werden ausreichend Stellplatzflächen ausgewiesen.

## **6.2 Karmelitinnenkloster**

Für den Bereich des Klosters ist der Beibehalt der Freiflächen zur Eingrünung sowie zur Eigenversorgung durch Gartenbau sowie ein durchgehender möglichst hoher Sichtschutz unabdingbar.

## **6.3 Bischöfliches Priesterseminar St. Germann**

Das Gelände des Priesterseminars bleibt in seinem Charakter erhalten. Bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

## **6.4 Planungsvarianten**

Es werden zwei Planungsvarianten vorgeschlagen, die nachfolgend dargestellt sind.

Die Variante 1 beinhaltet „Wohnen und Handel“, während die Variante 2 „Wohnen und Dienstleistung“ vorsieht.

Zwischen dem Gelände des Klosters und dem Priesterseminar wird eine Biotopfläche mit Lebensraumfunktionen für die Zauneidechse angelegt. Die Fläche hat zugleich auch Klimafunktionen.

## 6.5 Städtebaulicher Entwurf, Variante 1 (Wohnen und Handel)



Entwurf zum Bebauungsplan, Variante 1, Stand Oktober 2014

### Flächenbilanz für Planungsvariante 1:

A	Handel	4.020 m <sup>2</sup>
B	Mehrfamilienhäuser; 3-geschossig + Staffelgeschoss	5.354 m <sup>2</sup>
C	Mehrfamilienhäuser; 3-geschossig + Staffelgeschoss	3.205 m <sup>2</sup>
D	Mehrfamilienhäuser; 3-geschossig	2.210 m <sup>2</sup>
	Summe B, C, D	10.760 m <sup>2</sup>
E	Einfamilienhäuser/Kettenhäuser (7)	2.415 m <sup>2</sup>
F	Einfamilienhäuser/Freistehend (5)	1.925 m <sup>2</sup>
	Summe E,F	4.340 m <sup>2</sup>
	Grünfläche	730 m <sup>2</sup>
	Straßenverkehrsfläche	3.120 m <sup>2</sup>
	Fußweg	45 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche Baugebiet	23.015 m <sup>2</sup> (100%)
	Bruttobauflächen	19.120 m <sup>2</sup> (83%)
	Erschließung	3.165 m <sup>2</sup> (14%)
	Grünfläche	730 m <sup>2</sup> (3%)
<b>Wohneinheiten</b>		
	Geschosswohnungsbau	100 – 120 Wohneinheiten
	Einfamilienhausbau	
	Kettenhäuser	7 max. 7 Wohneinheiten
	Freistehende Häuser	5 max. 10 Wohneinheiten
<b>Geplante Nutzungen</b>		
	Karmelitinnenkloster	24.020 m <sup>2</sup>
	Priesterseminar	23.305 m <sup>2</sup>
	Neues Baugebiet	23.015 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche	70.340 m <sup>2</sup>

## 6.6 Städtebaulicher Entwurf, Variante 2 (Wohnen und Dienstleistung)



Entwurf zum Bebauungsplan, Variante 2, Stand Oktober 2014

Die Flächenbilanz für die Variante 2 entspricht die der Variante 1.

## **7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Planungsentwürfe berücksichtigen weitestgehend die landespflegerischen Zielvorstellungen mit Freihalten eines Korridors sowohl aus Klimaschutzgründen als auch als Lebensraum für Reptilien.

Weiter werden Gehölzstrukturen parallel zur Bundesstraße erhalten. Für den Bereich Priesterseminar werden die gesamten Freiflächen erhalten; bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist der „alte“ Bebauungsplan zu Grund zu legen. Demnach ist gegenüber dem tatsächlichen Bestand mit den dargestellten Bauflächen und Grundflächenzahlen eine deutlich höhere Überbauung zulässig.

### **7.1 Auswirkungen auf den Boden**

Es kommt zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und Verlust belebten Bodens.

Gegenüber der nach „altem“ Bebauungsplan maximal zulässigen Versiegelung ergibt sich eine Erhöhung um ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

### **7.2 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt**

Es kommt zu Verlust von Versickerungsflächen und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

### **7.3 Auswirkungen auf das Kleinklima**

Es kommt zu einem Verlust frischluftproduzierender Flächen sowie teilweise zu Verlusten kleinklimarelevanter Gehölzstrukturen.

### **7.4 Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz**

Es kommt zu Verlusten von Biotopstrukturen ubiquitärer Tierarten.

Für den Lebensraum der Reptilien besteht eine Gefährdung vor allem während der Grabungs- und Bauphase.

### **7.5 Auswirkungen auf das Ortsbild**

Die städtebauliche Planung stellt eine Abrundung der Siedlungsflächen dar. Der parkähnliche Charakter der Freiflächen bleibt erhalten.

Die Fuß- und Radwegeverbindung bleibt erhalten.

## **8 Aufstellungsvermerk**

Aufgestellt im Auftrag des Gemeinnützigen Siedlungswerks Speyer  
durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Kaiserslautern, im Oktober 2014