



Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 016 A**

"Östliches Erlichgebiet –
Änderungsplanung Waldstraße"
der Stadt Speyer

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 11.12.2020

INHALT

I. Rechtsgrundlagen	4
II. Gutachten	5
III. Verfahren	6
1. Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	6
2. Aufstellungsbeschluss / Bebauungsplanverfahren	6
3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	7
IV. Grundlagen	9
1. Planungsgrundlagen	9
2. Lage, Größe Bestandssituation des Plangebiets	9
V. Vorgaben übergeordneter Planungen und Überlagerung mit anderen Satzungen	11
1. Regionaler Raumordnungsplan	11
2. Flächennutzungsplan	11
3. Bebauungsplan	13
VI. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	14
1. Entwässerung	14
2. Boden und Baugrund	14
3. Verkehrsgutachten	14
4. Lärmgutachten	15
5. Klimagutachten	15
6. Verschattungsstudie	16
7. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	16
8. Sonstiges	17
VII. Darlegungen zum Städtebaulichen Konzept	18
1. Städtebauliche Zielvorgaben	18
2. Erläuterung der Planung	18
VIII. Begründung der Festsetzungen	20
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	20
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
1.2. Maß der baulichen Nutzung	20
1.3. Bauweise sowie überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ...	22
1.4. Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	23
1.5. Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	23
1.6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	23
1.7. Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	24
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	25
IX. Wesentliche Auswirkungen der Planung	26
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) ..	26
1.1. Nutzungen	26
1.2. Schallschutz	26
1.3. Altlasten	26
1.4. Radonvorsorge	27
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	27

3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	27
4. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	27
5. Belange des Umweltschutzes	28
6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	29
7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	29
X. Planverwirklichung	30
1. Grundbesitz und Bodenordnung	30
2. Kosten der Bauleitplanung	30
3. Vorhaben	30
4. Verwirklichung	30
XI. Anpassung des Flächennutzungsplans	32

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297).

II. GUTACHTEN

Orientierende Untersuchung

(Bericht 1 und Bericht 2 – RT Consult GmbH, Mannheim) – Stand vom 15.08.2019

Verkehrsgutachten

(Verkehrsgutachten - Willaredt Ingenieure, Sinsheim) – Stand vom 08.2019 und Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten vom 11.09.2020

Geräuschemissionsprognose

(Prognose der Außenlärmbelastung– von Rekowski und Partner mbB, Weinheim) – Stand vom 22.09.2020

Klimagutachten

(Klimagutachten zum Bauvorhaben „Waldstraße“ in Speyer – ÖKOPLANA, Mannheim) – Stand vom 03.06.2019

Naturschutzfachliche Voruntersuchung

(Fachbeitrag Naturschutz/ Naturschutzfachliche Voruntersuchung zum Bauvorhaben „Projektentwicklung Waldstraße Speyer“ in Speyer - Plessing, Heidelberg) –Stand vom 26.10.2017

Sachstandsbericht zum Artenschutz

(Plessing, Heidelberg) –Stand von 12.2018 und vom 21.09.2020

Verschattungsstudie

(SSV Architekten, Heidelberg) - Stand vom 27.06.2019

III. VERFAHREN

1. Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Als Schwarmstadt in der Metropolregion Rhein-Neckar besteht in Speyer eine große Nachfrage nach Wohnraum. Hierbei soll jedoch der sparsame Umgang mit Grund und Boden und der daraus resultierende Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ berücksichtigt werden.

Die innerstädtische Brachfläche an der Waldstraße weist dafür eine besondere Eignung auf. Die gute Erreichbarkeit durch den angrenzenden Bus- und Hauptbahnhof Speyer spricht zusätzlich für eine Wohnbebauung in dieser urbanen Lage.

Für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet - Neufassung und Erweiterung“ III. Änderung, in Kraft getreten am 08.08.2012, erforderlich.

Mit der Änderung wird die Zielsetzung verfolgt, die brachliegende Fläche in der Waldstraße zu aktivieren um dringend benötigten Wohnraum realisieren zu können.

2. Aufstellungsbeschluss / Bebauungsplanverfahren

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Speyer daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen.

Am 30.11.2017 hat der Stadtrat der Stadt Speyer den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Da gegenüber 2017 die planerischen Rahmenbedingungen nun geändert vorliegen, wurde am 19.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein ergänzender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ mit der Zielsetzung zur Errichtung von Wohngebäuden gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt am 27.09.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Wegen des konkreten Vorhabenbezugs und des Vorhandenseins eines Projektentwicklers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden. Ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens liegt vor. Der hierzu nötige Vorhaben- und Erschließungsplan ist den Bebauungsplanunterlagen als eigenständiges Dokument beigelegt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping

Es wurde bereits mit dem ersten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ vom 30.11.2017 der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden daher mit Schreiben vom 12.09.2018 gebeten, eine erste Stellungnahme bis zum 04.10.2018 abzugeben.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf dieser Plangrundlage nicht durchgeführt.

Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping

Mit dem ergänzenden Aufstellungsbeschluss am 19.09.2019 wurde auch der Beschluss zur erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) gefasst. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt am 27.09.2019. Die Planung lag in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2019 gebeten, eine Stellungnahme bis zum 25.10.2019 abzugeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- wird im Verfahren ergänzt -

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

- wird im Verfahren ergänzt -

3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Speyer und ist ein brachgefallenes Fabrikgelände. Um dem Druck auf den Wohnungsmarkt zu begegnen soll das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung sind die Anforderungen an die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt:

- Zusätzliche Versiegelungen / Überbauungen werden zwar durch die Planung gegenüber der Bestandssituation ermöglicht, durch die Planung entstehen aber keine überbaubaren Flächen / Versiegelungen von über 20.000 m², umfasst das Plangebiet doch überhaupt nur rund 5.000 m².
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Anforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

IV. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Gutachten – siehe Kapitel II
- Bauungskonzept (07/2020) Peter Ostermayer Wohnbau GmbH
- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer
- Abfrage LANIS RLP unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 03/2020,

2. Lage, Größe, Bestandssituation des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Metropolregion Rhein-Neckar in der Stadt Speyer, nicht weit entfernt der Innenstadt und in direkter Nähe zum Hauptbahnhof. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Bahnhofstraße (L454), eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt Speyer.



Lage des Plangebiets (schwarz markiert) innerhalb der Stadt Speyer (Quelle: LANIS RLP 08/2020)

Das Plangebiet (Flurstück 1926/2 und 1926/3) selbst umfasst rund 0,5 ha und wird begrenzt durch:

- im Norden Flurstück 1928/4
- im Süden das Flurstück 1918/3
- im Osten die Waldstraße (teilw. Flurstück 1930/15)
- im Westen Anlagen der Deutschen Bahn AG (teilw. Flurstück 1924/149)

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:500. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt mit dem räumlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans überein.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche. Für einen Teilbereich ist eine Nutzung in der Nahrungsmittelverarbeitung (Süßwaren, Kaffeerösterei) dokumentiert. Der verbleibende Teilbereich des Plangebiets wurde als Baustoff- und Kohlehandlung aktenkundig. Die Gebäude wurden bereits abgerissen, sodass das Gelände nun brach liegt.

V. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN UND ÜBERLAGERUNG MIT ANDEREN SATZUNGEN

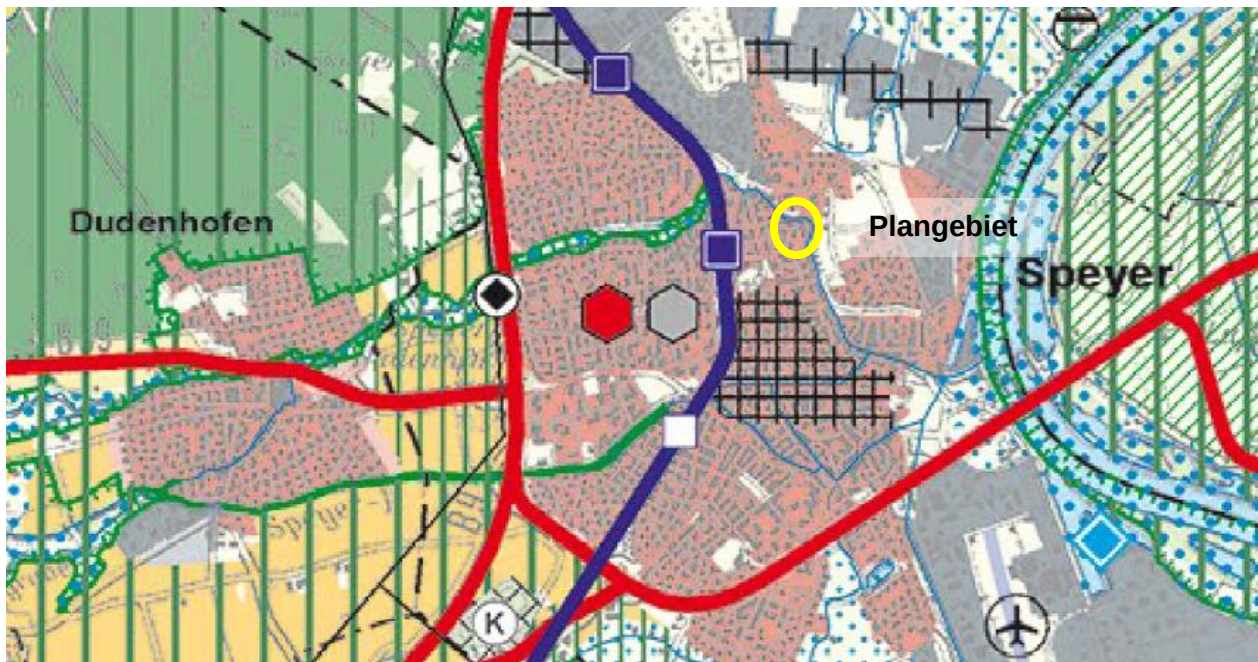
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall müssen insbesondere nachfolgende Aspekte beachtet werden:

1. Regionaler Raumordnungsplan

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ des Planungsverbandes Region Rhein-Neckar konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

In dem seit 15.12.2014 verbindlichen „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ ist die Stadt Speyer als Mittelzentrum, mit teilweisen Funktionen eines Oberzentrums, mit der Zusatzfunktion „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ eingestuft. Das Plangebiet selbst wird als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsausweisungen sind im Bereich des Geltungsbereichs nicht gegeben. Westlich des Plangebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.



Auszug aus der Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
Quelle: Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, 12/2014

Mit der nun geplanten Bebauung ergibt sich somit keine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung.

2. Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan 2020, in Kraft getreten am 15.08.2008, entspricht in seinen Darstellungen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet - Neufassung und Erweiterung“ III. Änderung. Dargestellt ist eine gemischte Baufläche. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich zusätzlich als „Standort für die wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des öffentlichen Bedarfs – geplant“ gekennzeichnet.

In den stadtteilbezogenen Leitlinien des FNP ist die Fläche nördlich des Bahnhofs als potentielle Fläche für Nahversorgungseinrichtungen beschrieben.

Den Vorgaben der stadtteilbezogenen Leitlinien kann auf diesem Grundstück jedoch nicht gefolgt werden. Im Zuge der vorigen Planungen für das Gebiet wurden Verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt, die aufweisen, dass durch die Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung das Verkehrsaufkommen soweit ansteigt, dass es dem Gebiet nicht mehr zuträglich ist.

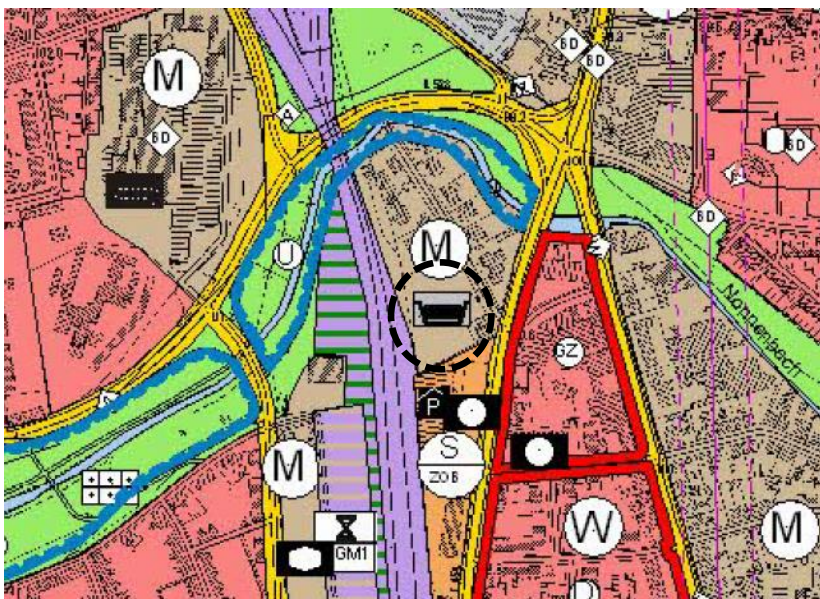
Um die anschließenden Knotenpunkte weiterhin leistungsfähig zu halten und den Anwohnern der Waldstraße keine zusätzliche Verkehrsbelastung zuzumuten, soll auf dem Gebiet hauptsächlich Wohnnutzung verwirklicht werden.

Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer, beschlossen am 13.12.2018, liegt das Plangebiet noch innerhalb des Nahversorgungsbereiches im 500 m-Radius des am Bahnhof befindlichen Biomarktes. Der davon nördlich liegende Bereich ist jedoch in kleinen Teilen nicht durch den 500 m bzw. 700 m-Radius erfasst, weshalb ein Alternativstandort für eine wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig wünschenswert wäre. Dabei ist die zusätzliche Verkehrsbelastung zu beachten.

Zu erwähnen ist, dass zur Versorgung an der Kreuzung Schifferstadter Straße / Waldseer Straße auf dem Areal des ehemaligen Bauhausstandortes ein Vollsortimenter erstellt werden soll. Auch in der näher gelegenen Austraße sind zahlreiche Einzelhandelsläden vorhanden.

Ebenfalls sind zwei Nahversorger¹ im Gebiet Erlich vorhanden, die von der Waldstraße aus in zehn bis 15 Minuten fußläufig erreichbar sind. Zusätzlich befinden sich in Bahnhofsnähe weitere Versorgungsmöglichkeiten, sodass die bestehende Nahversorgungsstruktur im Gebiet als ausreichend betrachtet wird.

Da für die Fläche daher zukünftig kein ‚Standort für die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs‘ mehr vorgesehen ist, wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen. Demzufolge ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Stadt Speyer, Lage des Plangebiets (schwarz gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan 2020 (2008)

¹ Bei den beiden genannten Nahversorgern handelt es sich um je einen Lidl- und einen Rewe-Markt (Stand:09/2020).

3. Bebauungsplan

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet - Neufassung und Erweiterung“ III. Änderung wurde vom Rat der Stadt Speyer am 04.05.1981 als Satzung beschlossen. Da der Bebauungsplan zum Zeitpunkt seiner Bekanntmachung noch nicht ausgefertigt war, hatte die Satzung noch keine Rechtswirkung entfaltet. Zur Heilung dieses Verfahrensmangels wurde der Bebauungsplan am 08.08.2012 ausgefertigt. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17.08.2012 trat der Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet - Neufassung und Erweiterung“ III. Änderung gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 12.12.1981 in Kraft.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ soll der beschriebene rechtsverbindliche Bebauungsplan in diesem Teilbereich ersetzt werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (hier 1977) festgesetzt. Die Baufenster entsprechen den ehemals dort vorhandenen Hallen und Gebäuden. Zur Straße hin sind zwei Vollgeschosse zulässig. Für die ehemaligen Hallen sind keine Geschosse normiert, es ist die offene Bauweise festgesetzt. Auf den privaten Grundstücken sind Begrünungen vorzusehen.

GRZ und GFZ sind nicht explizit festgesetzt. Nach der hier einschlägigen BauNVO von 1977 gilt eine GRZ von 0,4. Allerdings werden Nebenanlagen nicht angerechnet. Die GFZ richtet sich nach der Geschossigkeit und beträgt bei Vollaussnutzung von GRZ und zwei Geschossen 0,8.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet – Neufassung und Erweiterung“ III. Änderung, rückwirkend in Kraft gesetzt zum 12.12.1981, o.M.

Quelle: Stadt Speyer, Landesvermessungsamt RLP, eigene Darstellung

VI. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Entwässerung

Nach Angaben der Stadtwerke kann eine abflusswirksame Fläche von ca. 1000 m² an die Kanalisation angeschlossen werden. Das entspricht in etwa der Hälfte des Entwässerungsbedarfs. In den Festsetzungen sind bereits einige Maßnahmen enthalten, die zu einer Reduzierung der abflusswirksamen Fläche beitragen. So sind beispielsweise Dachbegrünungen vorgesehen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien. Zudem sollen im Bereich der Stellplatzflächen an der Waldstraße drei Rigolen das verbleibende Oberflächenwasser aufnehmen.

Im Rahmen einer Grünflächenplanung sowie in Abstimmung mit dem Bodengutachter und den Stadtwerken Speyer wird eine Detailplanung erfolgen. Ein Nachweis darüber wird im Rahmen der Baugenehmigung erbracht.

2. Boden und Baugrund

Zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Grundwassersituation wurde eine orientierende Untersuchung von der RT Consult GmbH erstellt (Stand 15.08.2019).

Neben einer Baugrundbeschreibung wurde auch eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die u. a. zu folgenden Ergebnissen kommt:

Bei den orientierenden chemischen Analysen konnten nachgewiesen werden, dass bei den Wirkungspfaden Boden/Mensch und Boden/Grundwasser unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung eine Nutzungskonformität hergestellt werden kann.²

Insgesamt kommen somit die orientierenden Untersuchungen (Bericht 1 und 2) zu dem Ergebnis, dass gegenwärtig eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu befürchten ist. Ein diesbezüglicher Handlungsbedarf ist demnach nicht gegeben. Die Böden sind zur Versickerung geeignet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das projektierte Gelände in einem ehemaligen Kampfmiteleinwirkungsgebiet befindet. Vor Beginn der Erdbauarbeiten ist diesbezüglich eine Anfrage beim staatlichen Kampfmittelräumdienst zur Klärung der Situation zu stellen. Hinweise und Vorgaben der Behörde sind abzuwarten und in den weiteren Arbeitsablauf einzubeziehen.

3. Verkehrsgutachten

Für den geplanten Neubau in der Waldstraße 1 in Speyer wurden verkehrstechnische Berechnungen (Willaredt Ingenieure PartGmbH – Beratende Ingenieure für Bauwesen, Infrastrukturplanung und Umwelttechnik) durchgeführt. Beachtet wurden dabei der Bestand (ohne Neubau) und zwei Varianten der Entwicklung: Mischgebiet oder Wohngebiet.

Bei allen Varianten wurden die Knotenpunkte Bahnhofstraße/ Waldstraße und Bahnhofstraße/Zufahrt Parkhaus begutachtet. Bei beiden Knotenpunkten wurden die Berechnungen für die Szenarien „Morgenspitze“ und „Abendspitze“ durchgeführt. Mit den zugrunde gelegten Verkehrszahlen (Verkehrszählung Bahnhofstraße im Februar und März 2018, Stadt Speyer) und Schätzung der

² Vgl. Orientierende Untersuchung (Bericht 1– RT Consult GmbH, Mannheim) – Stand vom 15.08.2019, S. 10 ff.

angrenzenden Verkehrsanlagen (Waldstraße, Parkhaus) wurde zuerst der Bestand überprüft. Hier konnte den Knotenpunkten eine auskömmliche Leistungsfähigkeit bescheinigt werden.³

Es kann gutachterlich bestätigt werden, dass selbst wenn das Plangebiet mit einem Mischgebietscharakter entwickelt werden würde noch immer mindestens die angestrebte Qualitätsstufe D erreicht werden würde. Da dies jedoch nicht die Planungsabsicht für das hier in Rede stehende Gebiet ist, können die Auswirkungen nahezu vernachlässigt werden. Der Einfluss der Planung auf die Verkehrsbelastung für die Bewohner der Waldstraße ist somit nicht spürbar vorhanden.⁴

„Aus verkehrstechnischer Sicht kann der Nutzung als Wohnbebauung zugesprochen werden.“⁵

Für das Planungsobjekt soll zudem eine Tiefgarage errichtet werden, welche für die Anwohner zur Verfügung steht. Durch die hohe Verkehrsqualitätsstufe und der geringen Rückstaulängen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Tiefgaragenzu- und -abfahrt keine Auswirkungen auf die Parkhauszufahrt und die angrenzenden Knotenpunkte zu erwarten sind.⁶

4. Lärmgutachten

Im September 2020 wurde von dem Ingenieurbüro für Bauphysik vRP von Rekowski und Partner mbB eine schalltechnische Stellungnahme zur Außenlärmbelastung für das hier in Rede stehende Plangebiet erstellt.

Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass für die Schallschutzbemessung von Wohn- und Schlafräumen die im Gutachten genannten maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nachtzeit relevant sind und für Aufenthaltsräumen, Arbeitsräumen, Büros etc. außerhalb der Wohnnutzung sind die im Gutachten dargestellten Maßgeblichen Außenlärmpegel in der Tagzeit relevant.⁷

„Im Bereich der Terrassen, Balkone und Loggien werden teilweise die Orientierungswerte für Urbane Gebiete im Tagzeitraum geringfügig überschritten. Um diesen Überschreitungen entgegenzuwirken ist die Ausführung von geschlossenen Brüstungen und ggf. absorbierenden Decken im Bereich der Loggien geplant. Durch diese Maßnahmen können im Tagzeitraum gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Außenbereichen erreicht werden.“⁸

Außerdem sind durch die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und den oberirdischen Stellplätzen entlang der Waldstraße keine Geräuschemissionen zu erwarten, die zu einer nennenswerten Pegelerhöhung der vorhandenen Verkehrsräusche aus Straßen- und Schienenlärm an der Nachbarbebauung führen.⁹

5. Klimagutachten

Für das hier in Rede stehende Plangebiet wurde im Juni 2019 ein Klimagutachten zum Bauvorhaben „Waldstraße“ in Speyer (ÖKOPLAN, Mannheim) erstellt, woraus Folgendes hervorgeht:

„Mit der baulichen Inanspruchnahme der bislang vorwiegend vegetationsbedeckten Freiflächen gehen klimaökologische Gunstflächen (Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet) verloren. Die Modifikation der Flächennutzung am Planungsstandort wird somit eine Veränderung der ortsspezifischen

³ Vgl. Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten - Willaredt Ingenieure, Sinsheim) – Stand vom 08.2019, S. 22.

⁴ Vgl. Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten (Willaredt Ingenieure, Sinsheim) vom 11.09.2020

⁵ Vgl. Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten - Willaredt Ingenieure, Sinsheim) – Stand vom 08.2019, S. 22.

⁶ Vgl. Ebenda, S.22 f.

⁷ Vgl. Geräuschimmissionsprognose (Prognose der Außenlärmbelastung– von Rekowski und Partner mbB, Weinheim) – Stand vom 22.09.2020, S. 13.

⁸ Ebenda.

⁹ Vgl. ebenda.

klimatischen Verhältnisse bewirken, die im Rahmen der Prüfung von Umweltbelangen zu analysieren und zu bewerten sind. ¹⁰

Die Analyse zeigt, dass das Planungsgebiet nicht Bestandteil einer Stadtklimatischen hochbedeutenden Kaltluftleitbahn ist. Die Brachflächen tragen allerdings bislang zur intensiven Belüftung der benachbarten Baustrukturen bei und sind in Sommernächten als Kaltluftproduktionsflächen von örtlicher kleinklimatischer Bedeutung. ¹¹

Da im Zuge des Klimawandels mit einem vermehrten Auftreten von windschwachen heißen Sommertagen und Tropennächten zu rechnen ist, muss es Ziel der Planung sein, mit Hilfe geeigneter Bauweisen und begleitenden grünordnerischen Maßnahmen die ortsspezifische Wärmebelastung zu dämpfen und die bauliche Barrierewirkung eng zu begrenzen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Windfeldmodellierungen zeigen, dass die geplante Bebauung gegenüber dem Ist-Zustand (unbebaute Brachfläche) zu zusätzlichen Barriereeffekten führt, die großflächig verbleibende mittlere Strömungsgeschwindigkeit entlang der Waldstraße ist jedoch weiterhin ausreichend, um Luftstagnationstendenzen zu unterbinden.

An der vielbefahrenen Bahnhofstraße sind ebenfalls keine gravierenden Windgeschwindigkeitsreduktionen zu bilanzieren, die sowohl thermisch als auch lufthygienisch kritisch zu bewerten wären. Auch der Innenhofbereich des geplanten Wohnquartiers zeigt sich bei den analysierten Windrichtungen ausreichend belüftet.

Aufgrund der baulichen Inanspruchnahme der Ruderalflächen westlich der Waldstraße gehen aktiv wirkende Kalt- und Frischluftproduktionsflächen verloren. Durch die angedachten Begrünungsmaßnahmen im Blockinnenbereich und durch die Sicherung von gehölzüberstellten Grünstreifen im Norden und Westen kann die zusätzliche bebauungsbedingte Wärmebelastung allerdings wirksam eingeschränkt werden. Außerdem werden Maßnahmen formuliert (siehe hierzu Kapitel VIII. 1.7), die nach Aufnahme in den Bebauungsplan die im Gutachten formulierten klimaökologisch wirksamen Ausgleichsmaßnahmen sichern. ¹²

6. Verschattungsstudie

Von den SSV Architekten wurde für das Plangebiet im Juni 2019 eine Verschattungsstudie erstellt. Daraus ist abzuleiten, dass durch die untersuchte Neubebauung keine erhebliche Verschattung der Nachbarbebauung entsteht. Die aus der Untersuchung zu erwartende Verschattung überschreitet nicht das innerhalb einer Nachverdichtung zu erwartende und akzeptable Maß.

7. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP).

Im August 2019 wurde unter Aufsicht der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer eine Sondage auf dem Gelände der o.g. Planung durchgeführt. Es konnten die Reste von neuzeitlichen Bebauungsspuren aufgedeckt werden. Ältere archäologische Befunde waren in den Suchschnitten keine vorhanden.

¹⁰ Klimagutachten (Klimagutachten zum Bauvorhaben „Waldstraße“ in Speyer – ÖKOPLANA, Mannheim) – Stand vom 03.06.2019, S. 28.

¹¹ Vgl. Klimagutachten (Klimagutachten zum Bauvorhaben „Waldstraße“ in Speyer – ÖKOPLANA, Mannheim) – Stand vom 03.06.2019, S. 9.

¹² Vgl. Ebenda, S. 29 f.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Sonstige bedeutsame Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

8. Sonstiges

Weitere Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen, bzw. die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

VII. DARLEGUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebaulichen Planungsziele zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Geplant ist eine Wohnbebauung in unterschiedlichen Kubaturen. Den Auftakt in die Waldstraße bildet ein orthogonal zur Waldstraße ausgerichteter Baukörper (Haus 1) mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss (IV+D). Darin sollen insbesondere Wohnungen realisiert werden. Im Erdgeschoss ist zudem die Unterbringung von Gastronomie oder einer Dienstleistungsnutzung denkbar.

Entlang der Waldstraße in Richtung Norden schließen sich zwei Punkthäuser mit je drei Geschossen und einem Staffelgeschoss (III+D) an (Haus 2 und Haus 3). Haus 1 und Haus 2 sind im Erdgeschoss durch überbaute Fahrradstellplätze baulich verbunden. Im westlichen Teil orientiert sich eine Riegelbebauung (Haus 4) mit ebenfalls drei Geschossen und einem Staffelgeschoss (III+D) als Lärmschutz entlang der Achse der vorhandenen Bahntrasse.

Wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist eine zentrale Freifläche mit eigenem „Quartiersplatz“ und einem Kinderspielplatz. Die Zufahrt der Tiefgarage ist südlich von Haus 1 (über die aktuelle Zufahrt zum Parkhaus) geplant.

Durch diese Planung sollen insgesamt rund 85 Wohneinheiten entstehen. Dabei wird die im ‚Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen‘ festgelegte Sozialquote von 25 % der den Förderbestimmungen der ISB unterliegenden Neubauwohnungen verwirklicht.



Bebauungskonzept (05/2020) Peter Ostermayer Wohnbau GmbH

Zum Zwecke der Konkretisierung werden zudem im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzende Festsetzungen zum Mindestmaß der baulichen Nutzung getroffen.

VIII. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und die Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden neben der Wohnnutzung für Teilbereiche analog § 6a Abs. 2, 4 BauNVO auch anderweitige Nutzungsarten zugelassen. Soweit die Festsetzungen Spielräume ermöglichen, wird im Hinblick auf den notwendigen Vorhabenbezug ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Art der baulichen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Ergänzend zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan zusätzliche Festsetzungen zum Mindestmaß des Geschossflächenanteils für Wohnnutzung, bezogen auf die Gesamt-Geschossfläche, vor. Diese Festsetzung dient dem Zweck der vorhabenbezogenen Konkretisierung.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch Angaben der maximalen Gebäudehöhe jeweils als Höchstmaß geregelt.

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet mit 0,6 bestimmt, was sich aus dem geplanten Vorhaben begründet. Der umgebenden Bebauung kann sowohl in ihrem Versiegelungsgrad als auch der vorhandenen Nutzungen die Prägung eines Urbanen Gebiets zugesprochen werden. Da das geplante Vorhaben die nach BauNVO zulässigen Obergrenzen für ein Urbanes Gebiet unterschreitet, kann bei der hier vorliegenden Planung von einer maßvollen Neuentwicklung ausgegangen werden, die sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird.

Bezüglich der Berechnung der GRZ wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Gesamtmaßnahme handelt und somit das gesamte Plangebiet als Einheit für die Berechnung der GRZ herangezogen wird. Die in der Planzeichnung vorgenommen „Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen“ betrifft im vorliegenden Fall lediglich die Berechnung der GFZ sowie die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (GHmax).

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Garagen sowie ihrer Zufahrten auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u. a. Fahrradabstellplätze und Müllbehältnissen) darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, mit der eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten GRZ durch unterirdische Bauteile ermöglicht wird. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind danach die Grundstücksflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) nicht mitzurechnen, wenn eine Überdeckung von mindestens 0,4 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

In Bereichen mit Baumpflanzungen ist zudem eine höhere Überdeckung der Tiefgarage geplant, sodass gewährleistet wird, dass für die zu pflanzenden Bäume gute Standortbedingungen geschaffen werden. Voraussichtlich wird an diesen Stellen die Stärke der Überdeckung 0,6 m betragen oder sogar überschreiten. Eine Konkretisierung und Verortung erfolgt jedoch erst im Rahmen der Freiflächenplanung und ist nicht Regelungsinhalt des hier vorliegenden Bebauungsplans.

Gemäß den bereits in Kapitel V.3. getroffenen Darlegungen sind in dem noch rechtsgültigen Bebauungsplan weder GRZ noch GFZ explizit festgesetzt. Nach der dort einschlägigen BauNVO von 1977 gilt eine GRZ von 0,4. Allerdings werden Nebenanlagen, Balkone und Loggien nicht angerechnet. Im Bebauungsplan von 1981 wird jedoch geregelt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen sind.

Konkret ergibt sich dadurch bei identischer Geltungsbereichsgröße (ca. 0,5 ha) die Möglichkeit der Errichtung von Hauptgebäuden bis zu einer Grundfläche von etwa 2000 m². Die überbaubare Fläche im Bebauungsplan von 1981 umfasst jedoch rund 2.500 m², sodass innerhalb der überbaubaren Fläche Nebenanlagen mit einer gesamten Grundfläche von 500 m² errichtet werden konnten. Stellplätze und Zufahrten wurden in die Flächenberechnung nach BauNVO 1977 nicht berücksichtigt, wodurch eine weitere und unbestimmbar hohe Versiegelung vorgenommen werden konnte.

Durch die aktuelle Planung wird eine Bebauung von rund 3.000 m² ermöglicht (GRZ = 0,6). Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept umfasst jedoch lediglich eine Grundfläche von etwa 2.500 m², sodass die zulässige GRZ voraussichtlich nicht vollständig ausgeschöpft wird. Weitere 1.000 m² können für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO versiegelt werden (Überschreitung der GRZ bis auf 0,8). Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Mehrversiegelung gegenüber der Ursprungsplanung aus dem Jahr 1981 zu erwarten ist.

Die Geschossflächenzahl wird im Hinblick auf die geplante Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen im gesamten Planungsgebiet mit 1,8 bzw. 2,4 festgesetzt und bewegt sich somit ebenfalls im Rahmen der umgebenden Bebauung.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, in Form der maximalen Gebäudehöhe sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

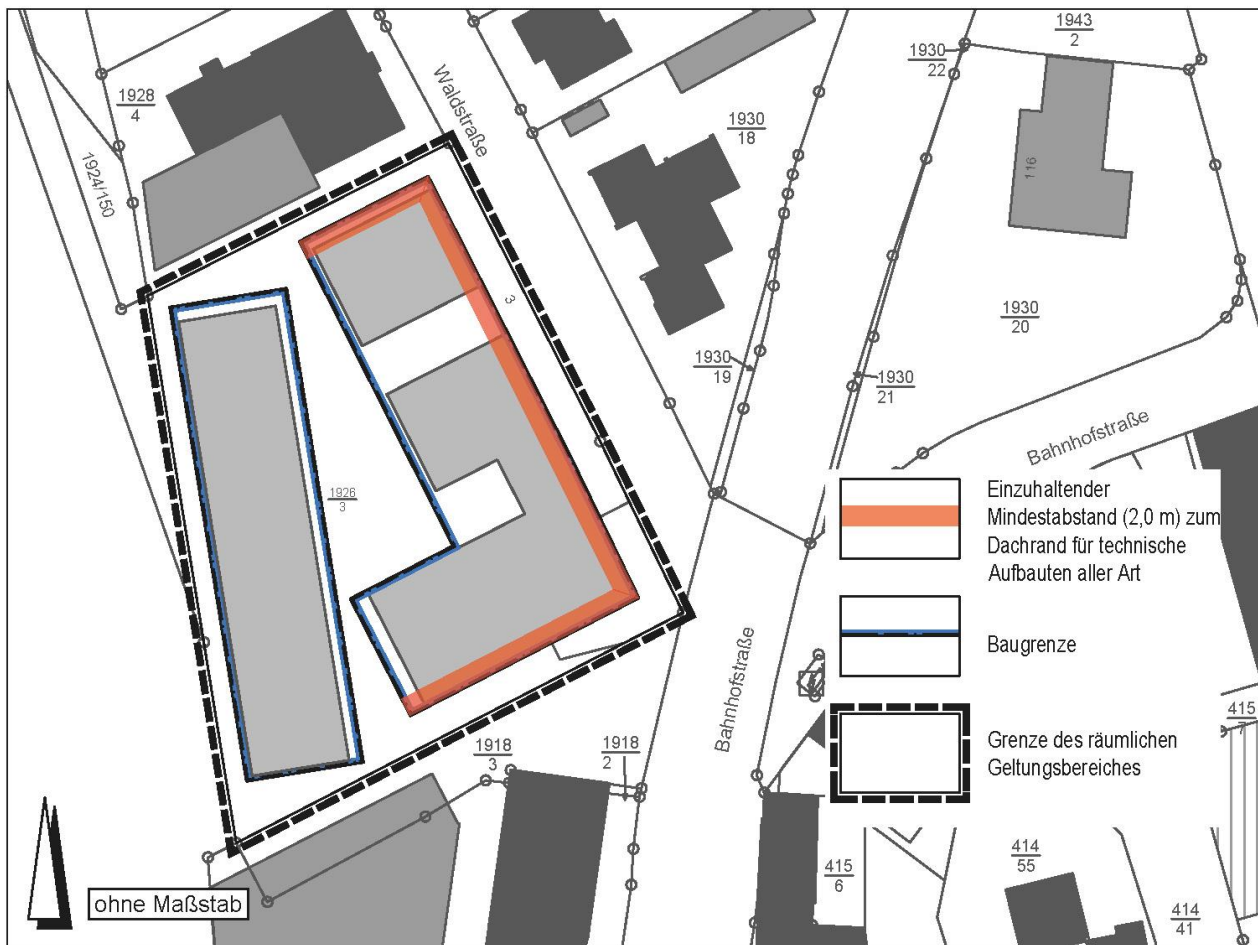
Um die geplante Gebäudehöhe realisieren zu können und trotzdem den Anforderungen einer zeitgemäßen technischen Ausstattung von Gebäuden gerecht zu werden, wird in Ausnahmen eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zugelassen. Hierbei ist jedoch einen Mindestabstand von 2,0 m zum Dachrand des darunterliegenden Geschosses einzuhalten.

Ausgenommen davon sind Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehaute Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser nicht jedoch an den in der nachfolgenden Zeichnung rot gekennzeichneten Gebäudekanten.

Somit wird ermöglicht, dass Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehaute Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser an den zum Innenhof bzw. zu den Bahnanlagen oder dem Parkhaus orientierten Gebäudekanten keinen Mindestabstand einzuhalten haben und dadurch eine größere Flexibilität der Grundrissgestaltung erzielt werden kann.

Dem in der Planzeichnung rot markierten Bereich kommt allerdings eine deutlich höhere städtebauliche Bedeutung zu als den unmarkierten Bereichen. Aus diesem Grund wird bestimmt, dass auch

Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser von der Gebäudekante zurückweichen müssen. Somit wird verhindert, dass technische Aufbauten von der näheren Umgebung einsehbar werden.



Bereich (rot markiert) mit zwingend einzuhaltendem Abstand von Dachaufbauten aller Art zum Dachrand, BBP

Ergänzend zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan zusätzliche Festsetzungen zum Mindestmaß der Nutzung zum Zwecke der vorhabenbezogenen Konkretisierung vor.

1.3. Bauweise sowie überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt, wonach Grenzabstände im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten sind, jedoch unterliegen die Gebäude keiner Längenbegrenzung. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund des zugrundeliegenden Vorhabens.

Zugunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und mit „NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Somit sollen eine ausreichende Flexibilität und Gestaltungsfreiheit für die Realisierung des Vorhabens gewährleistet werden. Jedoch soll mit dieser gleichzeitig sichergestellt werden, dass zum einen insbesondere die Randbereiche zur Nachbarbebauung von oberirdischer Bebauung freigehalten

werden. Zum anderen soll die Errichtung von oberirdischen, überdachten Stellplätzen im Innenhof verhindert werden.

Spielgeräte für Kinder für die gemäß LBauO zu errichtenden Spielplätze und in diesem Zusammenhang zu errichtenden Sitzbänken sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.4. Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der dafür vorgesehenen und mit „NA“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Gemäß den bereits getroffenen Ausführungen in dem vorangegangenen Kapitel soll durch die Festsetzung eine ausreichende Flexibilität und Gestaltungsfreiheit für die Realisierung des Vorhabens gewährleistet werden.

Überirdische unüberdachte Stellplätze sind innerhalb der dafür vorgesehenen und „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Somit soll die Realisierung von oberirdischen Stellplätzen entlang der Waldstraße gewährleistet werden, um dem bestehenden Parkdruck in der Straße entgegen zu kommen.

Innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen (Tiefgarage) zulässig. Mit dieser Festsetzung soll zur Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze die geplante Tiefgarage ermöglicht werden und gleichzeitig ein „Heranrücken“ der Bebauung insbesondere an die nördliche Plangebietsgrenze verhindert werden.

1.5. Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Maßnahmen, die auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, (Fledermausflachkästen, Haussperlingskoloniekästen, Fassadennistkästen) werden aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen heraus erforderlich. Sie dienen der Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes aus den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und schaffen Ersatzlebensräume für verloren gehende Habitate.

1.6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Schienen- und Verkehrslärm belasteten Gebiet. Aus diesem Grund wurde im September 2020 von dem Ingenieurbüro für Bauphysik vRP von Rekowski und Partner mbB eine schalltechnische Stellungnahme zur Außenlärmbelastung erstellt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Es wird empfohlen den erforderlichen Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen.

Daher wurden auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den

Bebauungsplan aufgenommen. Es ist zudem gutachterlich bestätigt, dass nach Umsetzung der Maßnahmen keine negativen Beeinträchtigungen gegeben sind.¹³

1.7. Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die extensive Dachbegrünung ergibt sich aus den Anforderungen zur Berücksichtigung des Stadtklimas und der Wasserwirtschaft. Mit der extensiven Dachbegrünung wird die Wärmeabstrahlintensität von Dachflächen deutlich reduziert. Zudem erfolgen ein Rückhalt und verzögerter Abfluss des Oberflächenwassers.

Der Hofbaum trägt zu einer hohen Freiflächenqualität bei, hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima (Schattenspende, Sauerstoffproduktion, Staubbindung) und ist zudem Lebensraum für die Avifauna.

Die Begrünung der Stellplatzflächen dient der Gestaltung des Straßenraums verbunden mit positiven Auswirkungen auf das Stadtklima (Schattenspende, Sauerstoffproduktion, Staubbindung).

Die Hofbegrünung trägt zu einer hohen Freiflächenqualität bei und hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima (Schattenspende, Sauerstoffproduktion, Staubbindung).

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, dass zur Herstellung einer dauerhaften Begrünung der Tiefgarage eine Überdeckung mit Substrat in einer Stärke von mindestens 0,4 m zu erfolgen hat. Es ist jedoch vorgesehen, dass in den Bereichen mit Baumpflanzungen eine deutlich höhere Überdeckung erfolgen wird. Vor diesem Hintergrund kann gewährleistet werden, dass für die zu pflanzenden Bäume gute Standortbedingungen geschaffen werden.

Die Herstellung einer wirksamen Fassadenbegrünung kann aufgrund der vorgesehenen Planung nicht realisiert werden. Eine Begrünung eignet sich insbesondere für unstrukturierte Fassaden. Im vorliegenden Fall wird durch die angestrebte hohe Wohnqualität eine durch Fenster und Balkone stark strukturierte Fassade erzeugt, was der Realisierung einer wirksamen Fassadenbegrünung deutlich entgegensteht. Die wenigen und flächenmäßig wenig ins Gewicht fallenden ungegliederten Fassadenabschnitte sollen, wie im Gestaltungsbeirat dargelegt, farblich gestaltet werden. Eine Fassadenbegrünung würde auch hier dem Konzept entgegenstehen. Zudem können im vorliegenden Fall die Anforderungen an den Brandschutz voraussichtlich nicht mehr eingehalten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Im hier vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dessen Vorhaben im Durchführungsvertrag klar geregelt ist. Vor diesem Hintergrund ist es möglich, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren.

¹³ Vgl. Prognose der Außenlärmbelastung – von Rekowski und Partner mbB, Weinheim – Stand vom 18.08.2020, S. 10 ff.

Insbesondere um den Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden zu würdigen, sind lediglich rahmengebende Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke getroffen worden. Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Durchgrünung sowie auch für eine gestalterische Qualität sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

IX. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs. 6 BauGB):

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1. Nutzungen

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist besonders von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

1.2. Schallschutz

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ wurde eine Geräuschemissionsprognose (vRP Bauphysik, Weinheim – Stand 22.09.2020) für das hier in Rede stehende Plangebiet erstellt. Durch die im Gutachten formulierten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass in den lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

Es ist zudem gutachterlich bestätigt, dass durch die Stellung der Gebäude im „Innenbereich“ des Plangebiets ein Freibereich mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann, ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Außerdem sind durch die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und den oberirdischen Stellplätzen entlang der Waldstraße keine Geräuschemissionen zu erwarten, die zu einer nennenswerten Pegelerhöhung der vorhandenen Verkehrsgeräusche aus Straßen- und Schienenlärm an der Nachbarbebauung führen.¹⁴

1.3. Altlasten

Zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Grundwassersituation wurde eine orientierende Untersuchung von der RT Consult GmbH erstellt (Stand 15.08.2019). Bei den orientierenden chemischen Analysen konnten nachgewiesen werden, dass bei den Wirkungspfaden Boden/Mensch und Boden/Grundwasser unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung eine Nutzungskonformität hergestellt werden kann.

Insgesamt kommen somit die orientierenden Untersuchungen (Bericht 1 und 2) zu dem Ergebnis, dass gegenwärtig eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu befürchten ist.

¹⁴ Vgl. Geräuschemissionsprognose - Prognose der Außenlärmbelastung- von Rekowski und Partner mbB, Weinheim) – Stand vom 22.09.2020, S. 13.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

1.4. Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet zum Teil in einem Bereich, in dem erhöhtes Radonpotential 40 – 100 kBq/m³) ermittelt wurde.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Stadt Speyer ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, die Entwicklung der Stadt positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Im August 2019 wurde unter Aufsicht der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer eine Sondage innerhalb des Plangebiets durchgeführt. Es konnten die Reste von neuzeitlichen Bebauungsspuren aufgedeckt werden. Ältere archäologische Befunde waren in den Suchschnitten keine vorhanden.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert daraufgelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.

So wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

5. Belange der Schutzgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Tiere:

Natürliche Lebensräume sind auf Grund der stark anthropogen überprägten Flächen nicht vorhanden. Auf der Plangebietsfläche hat sich nach Abbruch der Ursprungsbebauung eine Ruderalfläche entwickelt, auf der weder Reptilien noch Brutvögel nachgewiesen werden konnten.

Der Verantwortung des Artenschutzes wird nachgekommen, indem für das Plangebiet grünordnerische Festsetzungen zur Schaffung von Biotopstrukturen getroffen werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Tierwelt sind nicht zu erwarten.

Pflanzen:

Auf der Plangebietsfläche hat sich nach Abbruch der Ursprungsbebauung eine dem Standort entsprechende Ruderalflur mit typischen und sehr häufig anzutreffenden Pflanzenarten entwickelt. Mit dem Bebauungsplan werden über die grünordnerischen Festsetzungen langfristig wirksame Gehölzstrukturen entwickelt und dauerhaft gesichert, wodurch sich positive Auswirkungen auf die Pflanzenwelt ergeben.

Die in der naturschutzfachlichen Voruntersuchung aufgeführten Maßnahmen zum Schutz von Fauna und Flora sowie zur Herstellung von Ersatzhabitaten sind in die Planung eingeflossen; erhebliche Auswirkungen Flora und Fauna sind nicht zu erwarten. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist nicht wahrscheinlich.

Fläche:

Die vorliegende Planung entspricht im höchsten Maße der Berücksichtigung des Schutzgutes Fläche, indem eine innerstädtische und ursprünglich bereits bebaute Fläche hier konsequenten und effizient weiterentwickelt wird. Es erfolgt eine ressourcen- und flächenschonende Bebauung.

Boden:

Auf Grund der innerstädtischen Standortverhältnisse und der ursprünglichen Bebauung ist für den hier in Rede stehenden Bereich von stark veränderten und nicht mehr natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen. Mit Abriss der ursprünglichen Bebauung erfolgte eine Entsiegelung; der Boden ist aber weiterhin naturfern und stark verdichtet.

Die Belange des Bodenschutzes werden berücksichtigt, indem hier bereits stark vorbelastete Böden im Siedlungsbereich einer Wiedernutzung zugeführt werden und bislang unbelastete Flächen geschont werden.

Wasser:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Böden sind laut Gutachten zur Versickerung geeignet; eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu befürchten.

Die Belange des Gewässerschutzes werden mit dem Konzept zur Oberflächenwasserbewirtschaftung und einer ordnungsgemäßen Schmutzwasserentsorgung gewahrt.

Luft/Klima:

Auf Grund der stadtklimarelevanten Situation wurden die erforderlichen Grundlagen im Rahmen eines Klimagutachtens ermittelt. Hinweise und Empfehlungen aus dem Gutachten zum Schutz des Kleinklimas (Gebäudeausrichtung, Gebäudekubatur, Begrünung) sind in die vorliegende Planung eingeflossen; die Belange des Klimaschutzes werden gewahrt.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern:

Die Schutzgüter beeinflussen sich in einem engen Wirkungsgefüge gegenseitig. Bei der hier in Rede

stehenden Planung ergeben sich insbesondere mit der Nutzung bereits ursprünglich bebauter Flächen positive Wirkungsgefüge auf den Boden- und Wasserhaushalt; die grünordnerischen Maßnahmen wirken sich im Gesamtkontext sowohl auf das Kleinklima als auch auf den Artenschutz positiv aus.

Landschaft / Ortsbild:

Ein direkter Bezug des Plangebiets zur freien Landschaft besteht auf Grund der Lage nicht. Die Planung nimmt jedoch unmittelbaren Bezug zur bebauten innerstädtischen Lage und ist in das städtische Umfeld eingebunden.

Biologische Vielfalt:

Der biologischen Vielfalt wird trotz der mit den innerstädtischen Standortverhältnissen verbundenen Einschränkungen insofern Rechnung getragen, dass mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine biologische Strukturvielfalt entwickelt werden kann.

6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser, was nicht durch die Dachbegrünung und die unversiegelten Oberflächen im Plangebiet zurückgehalten wird, wird wie bisher in die Mischkanalisation abgeleitet. Da jedoch nur Oberflächenwasser von einer abflussrelevanten Fläche von 0,1 ha der Kanalisation zugeführt werden darf, ist eine Versickerung des verbleibenden Oberflächenwassers in Rigolen vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Belange der Ver- und Entsorgung nicht negativ beeinträchtigt werden.

7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Um den Belangen des Verkehrs ausreichend Rechnung zu tragen wurden für den geplanten Neubau in der Waldstraße 1 in Speyer verkehrstechnische Berechnungen (Willaredt Ingenieure PartGmbH – Beratende Ingenieure für Bauwesen, Infrastrukturplanung und Umwelttechnik) durchgeführt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Schluss, dass durch die hier angestrebte Entwicklung des Plangebiets keine Verschlechterung der Verkehrsqualität zu befürchten ist.

Die Planung sieht zudem die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und einer Tiefgarage vor. Die für die angestrebte Nutzung innerhalb des Plangebiets erforderlichen Stellplätze können somit im Plangebiet selbst nachgewiesen werden. Somit ist keine Verschlechterung der Situation des ruhenden Verkehrs in der Waldstraße zu befürchten.

Die geplante Zufahrt der Tiefgarage wird über die Zufahrt zum bestehenden Parkhaus erfolgen. Der entstehende Knotenpunktwinkel wird nahezu lotrecht zur bestehenden Zufahrt ausgerichtet und die nach RAST vorgegebenen Sichtwinkel werden eingehalten. Demnach ist die geplante Zufahrt zur Tiefgarage im Plangebiet als verkehrssicher einzustufen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Belange des Verkehrs ausreichend gewürdigt wurden.

X. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und Bodenordnung

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB hat sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten.

In diesem Zusammenhang ist auch die zivilrechtliche Durchführbarkeit des Vorhabens durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. D.h. gemäß aktueller Rechtsprechung hat der Vorhabenträger bis spätestens zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber der Kommune den Nachweis zu erbringen, dass er die Verfügungsbefugnis über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke - mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsflächen - besitzt. Dies geht u.a. durch den Nachweis des erforderlichen Eigentums an Grund und Boden, eines Erbbaurechts oder der Verfügungsbefugnis über das Grundstück. Regelmäßig dürfte hierfür eine Auflassungsvormerkung ausreichen.

Vorliegend befinden sich sämtliche Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Somit kann von einer Durchführbarkeit des Vorhabens hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ausgegangen werden.

2. Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall haben sich die Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Stadt Speyer verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Vorhabenträger sind sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

3. Vorhaben

Zur Sicherstellung des konkreten Vorhabenbezugs wird festgesetzt, dass im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nebst den ergänzenden textlichen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich des Vorhabenplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).

4. Verwirklichung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ wurde auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in Kombination mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens (Durchführungsvertrag) erstellt. Der VEP ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Als Teil des Bebauungsplans sind die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch Teil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung ist gem. Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Durchführungsvertrag enthält u.a. die Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben entsprechend den Bestimmungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren, den vorgelegten Plan innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen und regelt die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Zudem nimmt der Durchführungsvertrag eine ergänzende Konkretisierung des Vorhabens vor, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichtet.

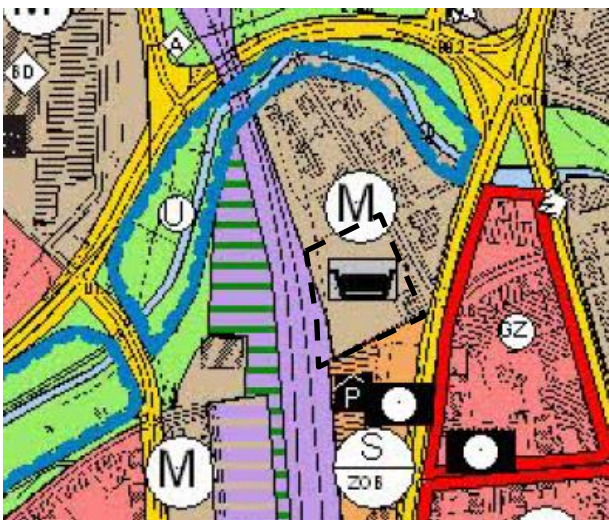
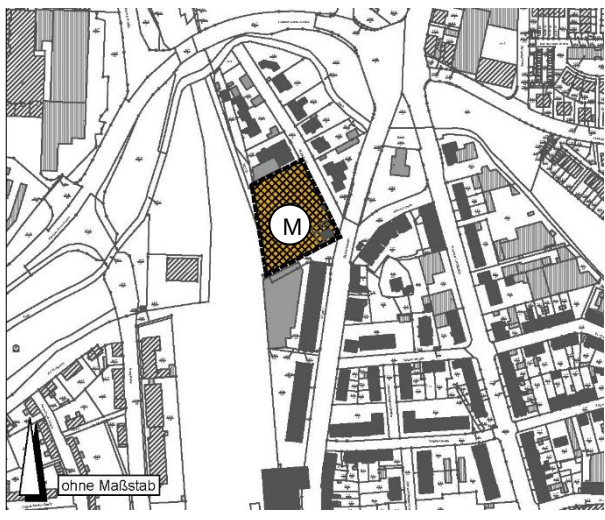
Des Weiteren ist die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss, d. h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung und die Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger erfolgte am _____ und somit, entsprechend den rechtlichen Anforderungen, vor dem Beschluss des Gemeinderates nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam. Der Durchführungsvertrag ist jedoch, anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht Bestandteil der Satzung.

XI. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Anlass: Die Anpassung ergibt sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet- Änderungsplanung Waldstraße“, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird.	
	
Bestand Flächennutzungsplan 2020	Darstellung nach Anpassung
Legende — ■ Bereich der Anpassung ■ Gemischte Bauflächen	Legende — ■ Bereich der Anpassung ■ Gemischte Baufläche
Darstellung / Ziel Im FNP 2020 ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dargestellt. Zusätzlich ist dieser Bereich als „Standort für die wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des öffentlichen Bedarfs – geplant“ gekennzeichnet. Da für die Fläche zukünftig kein „Standort für die wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ mehr vorgesehen ist, wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen. Demzufolge ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine informative Darstellung der künftigen und im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu übernehmenden Flächendarstellung.	
Verfahren Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ wurde am 30.11.2017 durch den Rat der Stadt Speyer beschlossen. Aufgrund der inhaltlichen Änderung der Zielsetzung hat der Rat der Stadt Speyer den ergänzenden Aufstellungsbeschluss am 19.09.2019 gefasst. Ebenfalls beschlossen wurde die Aufstellung des Plans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.	
Speyer, den Im Auftrag:	