

## INHALT

|      |                                                                                                  |    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | ALLGEMEINES .....                                                                                | 3  |
| 1.1  | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....                                                         | 3  |
| 1.2  | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....                                                 | 4  |
| 1.3  | Regionalplan .....                                                                               | 4  |
| 1.4  | Flächennutzungsplan .....                                                                        | 5  |
| 1.5  | Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....                                              | 6  |
| 1.6  | Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....                                                       | 7  |
| 2    | KONZEPTION DER PLANUNG .....                                                                     | 8  |
| 2.1  | Rahmenplan.....                                                                                  | 8  |
| 2.2  | Grünordnung und Artenschutz .....                                                                | 10 |
| 2.3  | Schallschutz .....                                                                               | 11 |
| 2.4  | Mobilitäts-, Erschließungs- und Stellplatzkonzept.....                                           | 12 |
| 2.5  | Ver- und Entsorgung .....                                                                        | 14 |
| 2.6  | Klima.....                                                                                       | 15 |
| 2.7  | Altlasten .....                                                                                  | 16 |
| 2.8  | Denkmalschutz.....                                                                               | 17 |
| 3    | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....                                                            | 18 |
| 3.1  | Art der baulichen Nutzung .....                                                                  | 18 |
| 3.2  | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                  | 19 |
| 3.3  | Bauweise .....                                                                                   | 20 |
| 3.4  | Überbaubare Grundstücksfläche.....                                                               | 20 |
| 3.5  | Tiefe der Abstandsflächen.....                                                                   | 21 |
| 3.6  | Höchstmaße für die Größe der Wohnbaugrundstücke.....                                             | 21 |
| 3.7  | Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen.....                                | 21 |
| 3.8  | Verkehrsflächen .....                                                                            | 23 |
| 3.9  | Private Grünfläche .....                                                                         | 23 |
| 3.10 | Öffentliche Grünfläche.....                                                                      | 23 |
| 3.11 | Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses..... | 23 |
| 3.12 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....       | 24 |
| 3.13 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....                                                             | 25 |
| 3.14 | Installation von Solaranlagen .....                                                              | 25 |
| 3.15 | Pflanzgebote und Pflanzeerhalt.....                                                              | 26 |
| 3.16 | Lärmschutz .....                                                                                 | 26 |
| 4    | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....                                                                    | 27 |
| 4.1  | Dächer und Fassaden.....                                                                         | 27 |
| 4.2  | Sichtbare Wandhöhe.....                                                                          | 27 |
| 4.3  | Werbeanlagen.....                                                                                | 27 |

**BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 30

---

|     |                                                          |    |
|-----|----------------------------------------------------------|----|
| 4.4 | Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke ..... | 28 |
| 4.5 | Einfriedungen .....                                      | 29 |
| 4.6 | Außenantennen.....                                       | 29 |
| 5   | BODENORDNUNG.....                                        | 29 |
| 6   | KOSTEN .....                                             | 29 |
| 7   | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....                         | 30 |

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Zelluloidfabrik Kirrmeier & Scherer wurde 1897 gegründet und im Laufe der Jahrzehnte auf dem Gelände westlich des Rheins bzw. nordöstlich der Innenstadt Speyer mehrmals erweitert. Geprägt ist das Erscheinungsbild der Anlage durch die Ziegelbauweise und durch die Kleinteiligkeit der Bauten, die auf den Brandschutz zurückzuführen ist. Seit der endgültigen Einstellung der Zelluloidproduktion im Jahre 1968 werden einzelne Gebäudeteile an unterschiedliche Nutzer vermietet. Dabei bilden gewerbliche Nutzungen den Schwerpunkt und werden durch Wohnnutzung – hauptsächlich in den Randbereichen konzentriert – ergänzt.

Die ehemalige Zelluloidfabrik gehört inzwischen zu den größten intakt erhaltenen historischen Industrieanlagen des Landes Rheinland-Pfalz, weswegen das Gebäudeensemble seit 2021 unter Denkmalschutz steht. Die Sanierung der Bausubstanz sowie der Ausbau der Infrastruktur sind notwendig, um eine langfristige zweckmäßige Nutzung der Flächen und damit den Erhalt der Bausubstanz zu ermöglichen. Durch die Industriehof Speyer GmbH als Projektentwickler kann der Zusammenhalt der einzelnen Akteure vor Ort gefördert werden. Ziel ist es, das Flair des Areals zu erhalten und zu stärken. Dabei sollen untergenutzte Flächen gemäß ihrem Potenzial wiederbelebt, reine Lagerflächen und Leerstände reduziert werden.

Ergänzend zum denkmalgeschützten Ensemble sollen auch die angrenzenden Flächen des Gewerbehofs Dr. Pfirrmann sowie die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Brachflächen im Westen und Süden des Industriehofs in die Planung mit einbezogen werden. Für die insgesamt über 11 ha große Fläche wurde Ende 2021 bis Anfang 2022 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der überarbeitete Siegerentwurf der Büros Hille Tesch Architekten + Stadtplaner und BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten wurde als Rahmenplan für das Areal im Stadtrat (April 2023) beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriehof“ sollen auf Grundlage des Rahmenplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung geschaffen werden. Die angestrebte Nutzungsmischung wird auf Bebauungsplanebene durch die Festsetzung Urbaner Gebiete gesichert. Zusätzlich dazu wird am südlichen Gebietsrand im Übergang zum Wohngebiet Rheinufer Nord ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- geordnete städtebauliche Entwicklung;
- Sicherung des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses/entwickelten Rahmenplans;
- Erhaltung und Entwicklung der gewerblich geprägten Nutzungsstruktur;
- Flächensparen durch Innenentwicklung sowie Schaffung und Ergänzung kompakter Siedlungsstrukturen;
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes;
- lebendige, nachhaltige und urbane Nutzungsmischung (gewerbliche Nutzung, Wohnnutzung, kulturelle und soziale Einrichtungen, Einzelhandel usw.) – „Stadt der kurzen Wege“;
- Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum;
- vielfältige, verdichtete Wohnformen (Wohnungsmix);
- effiziente und orientierungsleichte Erschließung sowie kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen;
- Integration und Vernetzung mit städtebaulichem Kontext.

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Innenstadt westlich vom Rhein an der Franz-Kirrmeier-Straße zwischen dem Lidl-Gelände (Industriegebiet) und bestehenden Wohngebieten (Rheinufer-Nord und Alte Ziegelei Erlus). Westlich vom Geltungsbereich erstrecken sich Grün- und Freiflächen, nordwestlich liegen weitere gewerbliche Flächen (Schlangewühl Süd).

Im Plangebiet befinden sich derzeit der Gebäudebestand der ehemaligen Zelluloidfabrik (Gewerbe, Dienstleistungen, Gaststätte, Wohnnutzung usw.) sowie weitere gewerblich genutzte Gebäude. Im Westen und Nordwesten befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen bzw. Grünflächen, im Süden verläuft in der Übergangszone zum Wohngebiet Rheinufer Nord eine Grünfläche mit teilweise dichtem Baumbestand und einer Wegeverbindung (Mäuseweg) von der Franz-Kirrmeier-Straße zu den Freiflächen in Richtung Westen.

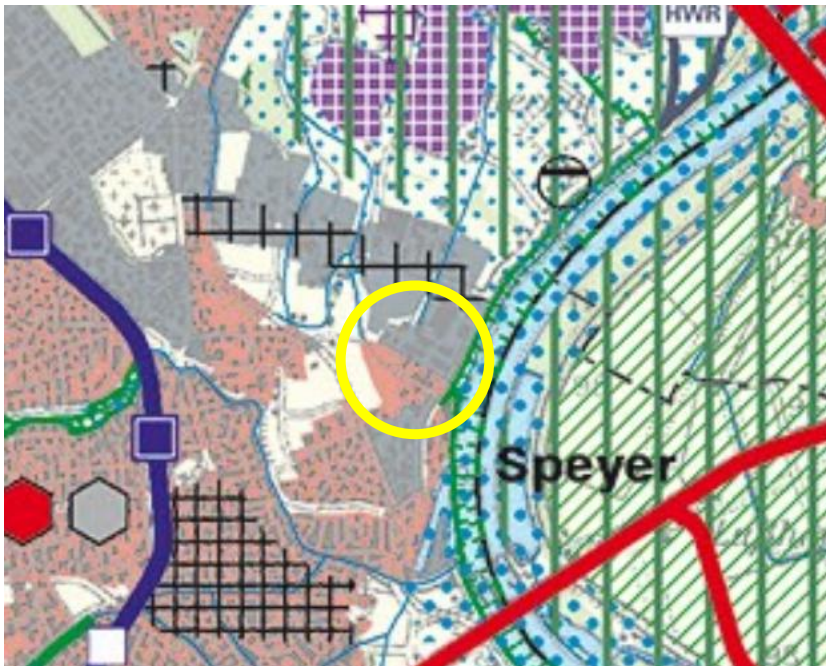


Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab

## 1.3 Regionalplan

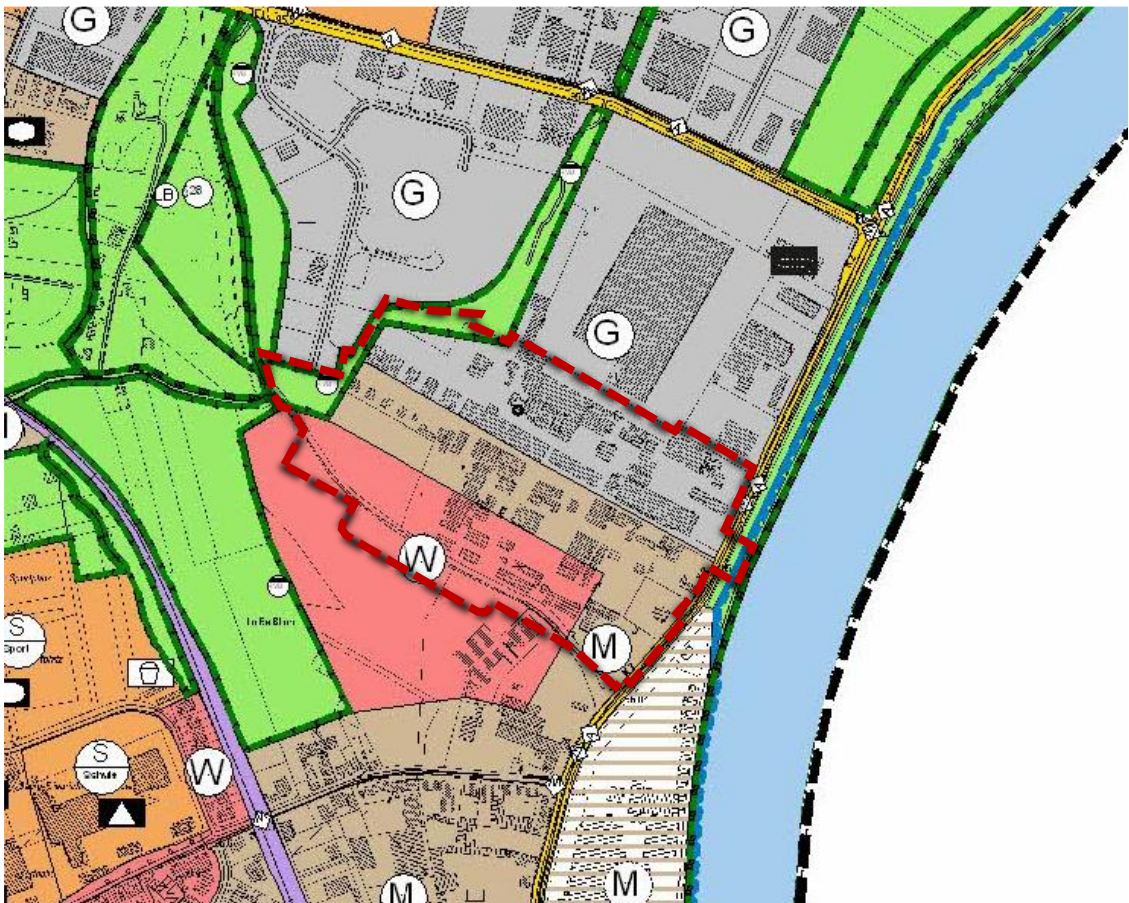
Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 zu entnehmen. In der Raumnutzungskarte wird die nördliche Hälfte als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand), die südliche Hälfte des Plangebiets als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) dargestellt. Zudem liegt aufgrund der Nähe zum Rhein gemäß der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt die gesamte Fläche innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs. In der Raumstrukturkarte ist die Stadt Speyer als Mittelzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus ist Speyer eine der Gemeinden in der Region sowohl mit der Festlegung „Siedlungsbereich Wohnen“ als auch mit der Festlegung „Siedlungsbereich Gewerbe“. Durch die Festsetzung Urbaner Gebiete für den Großteil der Plangebietsflächen nach Norden hin sowie Allgemeiner Wohngebiete im Übergang zum südlich gelegenen Gebiet Rheinufer Nord können sowohl die gewerbliche Nutzung als auch die Wohnnutzung gestärkt werden. Die Grundsätze und Ziele des Regionalplans stehen der Planung nicht entgegen.





Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

#### 1.4 Flächennutzungsplan

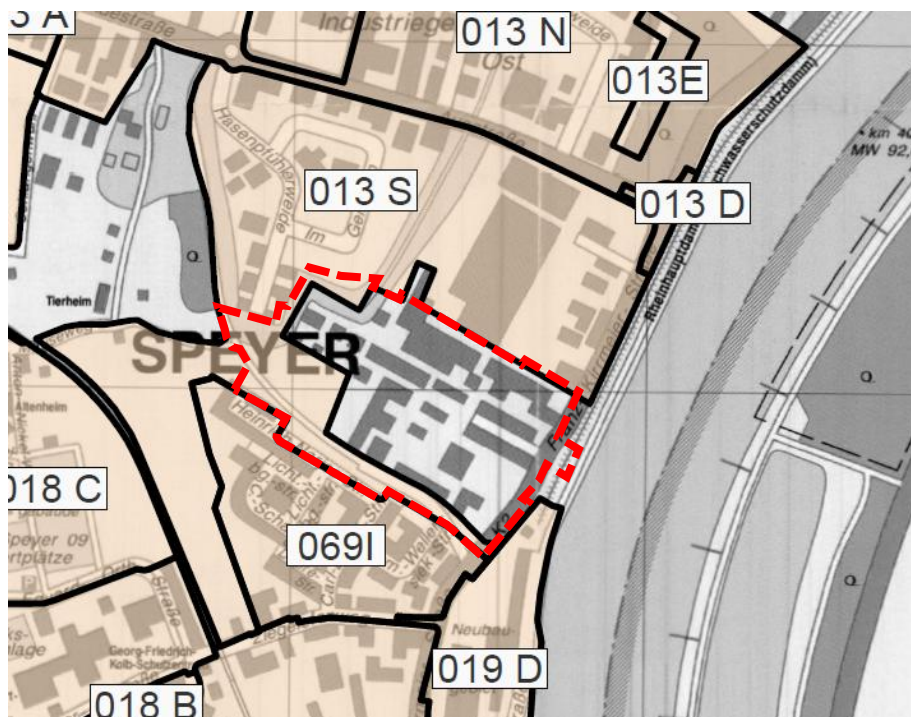


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 Speyer von 2008  
mit roter gestrichelter Umrandung des Plangebiets, ohne Maßstab

Die Plangebietsflächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Speyer zu etwa einem Drittel als gewerbliche Bauflächen (G) nach Norden hin, zu etwa einem Drittel als gemischte Bauflächen (M) in der Mitte bzw. zur Franz-Kirrmeier-Straße hin sowie zu etwa einem Drittel als Wohnbauflächen (W) nach Südwesten dargestellt; im Nordwesten werden Grünflächen ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert.

### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der größte Teil der Plangebietsflächen gehört derzeit noch zum unbeplanten Innenbereich, und zwar der Industriehof sowie das ehemalige Schiffer+Nicklaus-Areal (derzeit Dr. Pfirmanns Gewerbehof). Des Weiteren soll der Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer Nord 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 S „Schlangenhühl Süd“ im Teilbereich zwischen dem Bebauungsplan „Rheinufer-Nord, 1. Teilbebauungsplan“ und Industriehof sowie westlich vom Industriehof überlagern. Der überlagerte Bereich umfasst Grünflächen, Verkehrsflächen und Restflächen festgesetzter Gewerbegebiete, die als solche aufgrund ihres Zuschnitts und der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen schon seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinufer-Nord, 1. Teilbebauungsplan“ hinfällig geworden sind. Im Rahmenplan wurde bereits der Übergang zum Gebiet Rheinufer-Nord berücksichtigt. Dementsprechend sollen die Absichten der Stadt für diese Flächen auch auf Bebauungsplanebene mit teilweiser Überlagerung des bestehenden Bebauungsplans „Schlangenhühl-Süd“ gesichert werden.



Übersicht Bebauungspläne der Stadt Speyer mit roter gestrichelter Umrandung des Plangebiets

## **1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB nach folgendem Ablauf:

### **Verfahrensablauf**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19.06.2018,<br>12.12.2019  | Der Stadtrat der Stadt Speyer beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer Nord 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ mit örtlichen Bauvorschriften.                                                                                                                                                    |
| 27.04.2023                 | Der Stadtrat der Stadt Speyer billigt den Rahmenplan und beschließt auf Grundlage des Rahmenplans die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer Nord 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ mit örtlichen Bauvorschriften.                          |
| 09.10.2023 –<br>10.11.2023 | Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB                                                                                                                                                                                                 |
| 10.10.2024                 | Der Stadtrat der Stadt Speyer behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer Nord 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 17.03.2025 –<br>22.04.2025 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB                                                                                                                                                                                                                                      |
| 25.03.2025 –<br>25.04.2025 | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 03.07.2025                 | Der Stadtrat der Stadt Speyer behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer Nord 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.                                                                                     |



## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Rahmenplan

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurde für das gesamte Areal Ende 2021 bis Anfang 2022 ein Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf der Büros Hille Tesch Architekten + Stadtplaner und BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten wurde bis im Frühjahr 2023 überarbeitet und im Stadtrat am 27.04.2023 als Rahmenplan beschlossen.



Auszug Rahmenplan, Hille Tesch Architekten + Stadtplaner und BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, ohne Maßstab (Stand: 03/2023)

#### Städtebauliches Konzept

Das Konzept wurde auf Grundlage der bestehenden örtlichen Struktur, die derzeit den Großteil der Plangebietsflächen einnimmt, entwickelt. Dabei ist das Ziel zwischen Alt und Neu bzw. zwischen Freiflächen und Bebauung vielfältige Bezüge zu schaffen. Die geplanten Neubauten entsprechen dabei dem Maßstab der historischen Strukturen und stellen den Übergang zu den angrenzenden Quartieren her. Durch Aufstockungen historischer Gewerbebauten oder höhere Punktgebäude werden auch markante Hochpunkte gesetzt. Das Zusammenspiel der neu entstehenden Zwischenräume, Massen und Höhenverhältnisse ergibt „ein schlüssiges Gesamtkonzept mit Identifikationscharakter für die zukünftigen Nutzer des Industriehofs“.

Die zentrale Achse von West nach Ost bettet die mittlere Gebäudeachse ein, dient als Rückgrat des Plangebiets, verknüpft historische und neue Strukturen sowie bauliche Strukturen mit Freiraumstrukturen (grüne Insel im Westen und Rheinufer im Osten) und bietet zugleich eine gute Orientierung im Quartier. Nördlich und südlich davon werden sowohl Platz- und Freiflächen als auch weitere Baufelder in einem Zusammenspiel aus bestehenden Bauten und Neubauten angeordnet. Die rasterartige Struktur wird durch ein „grünes“ Boulevard mit den südlich befindlichen Wohngebieten verbunden. Der



Boulevard durchquert die grüne Fuge, die bereits den Industriehof von den Wohnlagen im Süden trennt. Durch eine Hausgruppenreihe in Terrassenbauweise kann das Wohngebiet Rheinufer Nord ergänzt werden.

An der Franz-Kirrmeier-Straße wird der Grünraum entlang des Rheines gestärkt und die denkmalgeschützte Direktorenvilla freigestellt. Zum Erhalt wichtiger Blickbezüge in der Franz-Kirrmeier-Straße sowie zum Dom werden die Villa flankierende Neubauten mit größerem Rücksprung zur Straße geplant.

#### Nutzungskonzept

Der Rahmenplan sieht im Sinne eines urbanen und kreativen Quartiers eine vielfältige Nutzungsmischung vor: Werkstätten/Künstlerstudios, Gastronomieangebote, Sport, Kultur, Wellness, Gewerbe, Coworking, Einzelhandel, Wohnen. Damit sich das Plangebiet gut in die Umgebung einfügt, werden nach Norden hin sowie im zentralen Bereich gewerbliche und sonstige Nutzungen, nach Süden hin eher die Wohnnutzung konzentriert.

Die Platzflächen sind im mittleren Bereich beidseits der zentralen Achse angeordnet und sollen durch die daran angrenzenden Nutzungen bespielt und belebt werden.

Zur Unterbringung der notwendigen Parkplätze werden an mehreren Stellen im Plangebiet ebenerdige Parkierungsgeschosse vorgesehen, punktuell wäre auch die Realisierung von Tiefgaragen denkbar (z. B. im Allgemeinen Wohngebiet).

Die Dachflächen der Neubauten inklusive der weiträumigen Erdgeschosse sollen begrünt werden. Zudem bieten die multicodierten Gründächer Raum für PV-Anlagen, Regenwasserrückhaltung, Sport, Urban Gardening und andere Nutzungen.

Um den zusätzlichen Bedarf an Betreuungsangeboten abzubilden, ist im Plangebiet eine Kita am Rand der grünen Fuge vorgesehen. Damit wird dem Anspruch einer Kinder- und Familienfreundlichen Stadt und den Rechtsansprüchen auf eine intentionelle Kindertagesbetreuung entsprochen.

#### Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept kombiniert urbane Nutzungen, Begrünung, Biodiversität, Regenwassermanagement und Erholung. Dadurch kann ein zukunftsfähiges, klimagerechtes Quartier geschaffen werden.

Der bestehende Grünzug im Süden und Westen soll weiterhin zur Durchwegung und Vernetzung zwischen dem Rheinufer und den Freiflächen im Westen dienen und den Anschluss an die benachbarten Gebiete schaffen. In diesem Sinne wird der Grünzug als multifunktionale Fläche durch eine ansprechende Freiraumgestaltung für Fußgänger und Radfahrer erlebbar gemacht. Zudem bieten diese Flächen Raum für Pflanzen und Kleinlebewesen, Regenwasser, Spielflächen, Fußwege und Aufenthaltsbereiche und haben eine positive Auswirkung auf das Kleinklima und auf die Durchlüftung. Dies trägt zur Steigerung der Lebensqualität im Plangebiet selbst bei, dient aber auch der Ergänzung und Stärkung der übergeordneten Freiraumstrukturen (grüne Freiflächen im Westen, Rheinufer im Osten).

Die historische bauliche Struktur des Industriehofs wird mit ihren Achsen und Aufweitungen erhalten. Durch Neubauten und die Gestaltung der Freiflächen werden Platzflächen definiert, die die rasterartigen baulichen Strukturen der Urbanen Gebiete gliedern, zur Adressbildung beitragen und Nutzungs-/Aufenthaltsqualitäten bieten.

Zur Vernetzung der Freiraum- und Erholungsangebote soll durch einen Steg vom I-HOF-Platz aus nach Osten hin über die Franz-Kirrmeier-Straße eine Verbindung zum Rheinufer geschaffen werden.

Im weiteren Projektverlauf soll die Gestaltung der Freiflächen entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans, den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sowie den sonstigen Satzungen, Zielen und Konzepten der Stadt Speyer weiterentwickelt, konkretisiert und vertraglich fixiert werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Antragsunterlagen einzureichen. Hierauf wird in Kapitel 4 der Bebauungsvorschriften hingewiesen.

## **2.2 Grünordnung und Artenschutz**

### Umweltbericht und Grünordnung

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wird durch das Büro Baader Konzept GmbH ausgearbeitet, ist Bestandteil der Begründung und wird dem Planvorentwurf beigelegt. Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz werden der vorgefundene Bestand sowie die Situation nach Planumsetzung ermittelt und bewertet. Zur Planung wird auch ein Grünordnungsplan erstellt, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen vorschlägt.

Die Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt gemäß dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz. Neben der integrierten Biotopbewertung wird eine schutzgutbezogene Bewertung angewandt.

Im Ergebnis sind bei den Umweltbelangen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Klima und Luft sowie Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere zu erwarten. Für die Umweltbelange Fläche, Wasser, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter wird der Eingriff so weit minimiert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Im Rahmen des integrierten Grünordnungsplans wurde ein Maßnahmenkonzept (siehe Kapitel 3 des Umweltberichts) erarbeitet, das zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen geeignet und nicht nur schutzgutspezifisch, sondern auch multifunktional wirksam ist. Die konkrete Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgte anhand der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben und ist in Kapitel 4 des Umweltberichts dargestellt. Eine Zusammenfassung der Bestandsaufnahme, der zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie der vorgesehenen Maßnahmen ist Kapitel 7 des Umweltberichts zu entnehmen.

### Artenschutz

Um bei der Umsetzung der Planung das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu vermeiden, wird auf Bebauungsplanebene eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Durch das Vorhaben sind Betroffenheiten von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Amphibien zu erwarten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen sind artspezifische Maßnahmen vorgesehen. Die Ergebnisse sind im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt. Für die Maßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs geplant sind, werden im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise aufgenommen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind vertraglich zu sichern.

### **2.3 Schallschutz**

Für die geplante Entwicklung des Industriehofs in Speyer von einem einst gewerblich geprägten Gebiet in ein Urbanes Gebiet wurde vom Büro FICHTNER Water & Transportation aus Freiburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die auch den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird. Dabei wurden die Lärmeinwirkungen des bereits bestehenden Gewerbes im Norden des Plangebiets sowie die zum Zeitpunkt der Untersuchung vorhandenen Betriebe innerhalb des Industriehofes berücksichtigt. Für die nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen wurden pauschale flächenhafte Ansätze verwendet, die jeweils die dynamischen Betreiberpflichten voraussetzen. Zudem wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßen- und Schiffsverkehr untersucht.

Für die Ermittlung der gewerblichen Lärmbelastung im Plangebiet wurden die gewerblichen Lärmeinwirkungen durch die nördlichen Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Lärmeinwirkungen durch die Gewerbebetriebe innerhalb des Gebiets überlagert. Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach den Vorgaben der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Plangebiet weitgehend die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) eingehalten werden können. Lediglich in Randbereichen ergeben sich durch die Lärmeinwirkungen aus der Nachbarschaft leichte Überschreitungen des Richtwertes am Tag. In der Nachtzeit treten unter Berücksichtigung der beschriebenen Vorgaben insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebiets Überschreitungen des Richtwertes für Urbane Gebiete auf. Für eine Ausweisung als Urbanes Gebiet werden deshalb Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Je nach Ursprung der Überschreitung (durch Lärmeinwirkungen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets) können organisatorische Maßnahmen (z. B. Arbeiten von technischen Anlagen nur bei geschlossenem Tor) oder lärmreduzierende Maßnahmen an der Quelle (z. B. Erhöhen des Schalldämmmaßes von Fenstern) zu einer Einhaltung der Richtwerte führen. Eine Regelung organisatorischer Maßnahmen ist auf Bebauungsplanebene nicht möglich, kann aber auf Genehmigungsebene erfolgen. Bezogen auf die großflächige Entstehung des Lärms außerhalb des Plangebiets, welcher nicht durchweg quellnah abgeschirmt werden kann, wird ein aktiver Lärmschutz in Form einer Wand nicht zu einer ausreichenden Wirkung führen. Zum Schutz der oberen Stockwerke bräuchte es dabei eine enorme Höhe der Lärmschutzanlage. Aus diesem Grund soll der Lärmschutz in Bereichen mit Überschreitungen durch die nördlichen Nutzungen im Umfeld über einen Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen mit offenbaren Fenstern von Wohnungen (z. B. durch Festverglasungen) erfolgen. Hierbei wird auch die Möglichkeit eröffnet, in der Einzelgenehmigung den Nachweis zu führen, dass dieser Schutz beispielsweise aufgrund künftiger Entwicklungen, die dazu führen, dass weniger Lärm einwirkt, nicht mehr notwendig ist.

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms wurden die Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Franz-Kirrmeier-Straße sowie durch den Schiffsverkehr auf dem Rhein berücksichtigt. Die Bewertung des Verkehrslärms erfolgt nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau in der Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Plangebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht überwiegend eingehalten werden können. Lediglich im östlichen Randbereich entlang der Franz-Kirrmeier-Straße ergeben sich Überschreitungen des Grenzwertes am Tag und in der Nacht. Auf diese Verkehrslärmeinwirkungen kann je nach Sachlage auf verschiedene Arten reagiert werden (z. B. planerische Maßnahmen, Vergrößerung des Abstandes, aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen). Im vorliegenden Fall scheinen

aufgrund der geringen Überschreitungen in einem kleinen Randbereich des Plangebiets passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sinnvoll und angemessen.

Grundsätzlich ist somit eine überwiegende Ausweisung des Plangebiets als Urbanes Gebiet (mit Ausnahme der Flächen im Süden, die das bestehende Wohngebiet Rheinufer Nord ergänzen) unter Berücksichtigung von verschiedenen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm aus schalltechnischer Sicht vertretbar. Auch die Möglichkeit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Norden wurde geprüft. In einem GEE wären zwar kleinere Bereiche von Überschreitungen der zulässigen Werte für schutzbedürftige Nutzungen betroffen, aber die Spielräume zur Nutzungsmischung wären stärker eingeschränkt, weswegen unter Berücksichtigung aller Belange die Festsetzung Urbaner Gebiete bevorzugt wird.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, auf deren Grundlage auch entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsvorschriften aufgenommen werden. Die Begründung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (siehe 3.16 Lärmschutz) enthält auch Hinweise darauf, wie sich die Anforderungen an den Schallschutz durch die geplante Aufsiedlung und/oder Änderungen im Umfeld verändern können.

## **2.4 Mobilitäts-, Erschließungs- und Stellplatzkonzept**

Vom Büro MODUS CONSULT Gericke wurde für das Quartier ein ganzheitliches Mobilitätskonzept („Fachbeitrag Mobilität - Verkehrsuntersuchung“) erstellt, dass der vorliegenden Planung zu Grunde gelegt und der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt wird. Um ein zukunftsfähiges und lebendiges Quartier zu schaffen, wurden darin innovative Mobilitätsansätze vorgeschlagen, die den hohen städtebaulichen, ökologischen und verkehrlichen Ansprüchen an die Planung gerecht werden. Dabei werden alle Verkehrsteilnehmer im Plangebiet mit ihren vielfältigen Mobilitätswünschen und Mobilitätsformen des fließenden und ruhenden Verkehrs, ebenso wie die bestehenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen und Wegebeziehungen berücksichtigt. Hierzu wurden verschiedene Entwicklungsszenarien untersucht und auch eine „worst-case“ Betrachtung (Szenario 3) berücksichtigt.

Das Mobilitätskonzept für das Quartier setzt wesentlich auf die Verkehrswende, d. h. auf den Wandel vom motorisierten Individualverkehr zum Umweltverbund mit ÖPNV, Fahrrad und zu Fuß sowie auf die Antriebswende (z.B. Elektromobilität). Im Gegensatz zum Leitbild der „autogerechten Stadt“ stehen Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer, Aufenthaltsqualität und das Prinzip der kurzen Wege im Vordergrund der städtebaulichen Planung.

Die hauptverkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden Anschlussknoten an der Franz-Kirrmeier-Straße im Osten des Quartiers, der im bestehenden Ausbau auch den zukünftigen Anforderungen gerecht wird. Eine weitere Zufahrt besteht für die „Villa“ südlich des Knotens und das „Pfirrmanngelände“ nördlich des Knotenpunktes. Alle zukünftig vorgesehenen Zufahrten an der Franz-Kirrmeier-Straße werden durch Zufahrtsbereiche bzw. durch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt auf Bebauungsplanebene gesichert. Für Notfälle, in denen die Hauptzufahrt ins Quartier nicht befahren werden kann, ist im Nordwesten zur Hasenpfühlerweide eine Notzufahrt vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung des Allgemeinen Wohngebiets südlich der grünen Fuge kann über das Wohngebiet Rheinufer-Nord bzw. über die Heinrich-Narjes-Straße und Carl-Dupré-Straße erfolgen, was aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens grundsätzlich ohne Bedenken möglich ist. Den Empfehlungen des Mobilitätskonzepts entsprechend wird die Verkehrsfläche der Heinrich-Narjes-Straße um 0,5 m verbreitert, um Behinderungen im Begegnungsverkehr zu vermeiden.



Für Fußgehende und Radfahrende bestehen gute Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers und in die benachbarten Gebiete. Hierbei übernimmt der Mäuseweg in der grünen Fuge eine zentrale Rolle. Über eine Fußgängerbrücke am I-HOF-Platz soll das Quartier zukünftig an das Rheinufer angeschlossen und an das Wohngebiet der Alten Ziegelei angebunden werden.

Zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung wird die Einrichtung einer Buslinie in der Franz-Kirrmeier-Straße an zentraler Stelle empfohlen. In Verbindung mit einer Querungshilfe kann in Verlängerung der Grünen Fuge eine Bushaltestelle eingerichtet werden. Der Standort befindet sich in guter Erreichbarkeit für den Industriehof und auch für die benachbarten Wohnquartiere. Zusätzliche alternative Mobilitätsangebote für den Industriehof wie z. B. Carsharing oder technische Anlagen zur Unterstützung der E-Mobilität werden im Gutachten empfohlen.

Im Plangebiet wird die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ und einer bedarfsgerechten Querschnittsbreite festgesetzt, in der neben der Fahrbahn abschnittsweise auch Stellplätze, Gehwegbereiche oder Grünflächen eingeplant werden. Durch den Ringschluss im Westen können Wendevorgänge vermieden werden. Die an die HAUPTERSCHLIEßUNG angrenzenden Baufelder werden als private Wegeflächen organisiert, um abseits üblicher Ausbaustandards den industriellen Charakter zu wahren. Die Erschließungsfunktion der Privatflächen soll durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt werden. Damit soll insbesondere die Durchwegung zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Die Breite dieser gebietsinternen Vernetzung beträgt 5,5 m. Darüber hinaus gilt, dass der einzelne Grundstückseigentümer Sorge für eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht tragen muss, worauf in den Bebauungsvorschriften auch explizit hingewiesen wird.

Im Rahmen des Mobilitätskonzepts wurde auch ein innovatives Stellplatzkonzept erarbeitet. Es soll einerseits gewährleisten, dass ein ausreichendes und geordnetes Stellplatzangebot zur Verfügung steht, andererseits soll der Flächenverbrauch und die damit verbundene Versiegelung durch Stellplätze minimiert werden. Die Stellplätze sollen ebenerdig an der nördlichen Plangebietsgrenze, in den Erdgeschosszonen der Gebäude, angrenzend an den Verkehrswegen oder punktuell in Parkgaragen untergebracht werden. Ein Zuparken des öffentlichen Raumes soll zugunsten der Aufenthaltsqualität vermieden werden. Die Realisierung von Tiefgaragen ist nur eingeschränkt möglich, da im Plangebiet ungünstige Untergrundverhältnisse vorherrschen und die Belange des Denkmalschutzes und des Hochwasserschutzes zu beachten sind. Im Sinne eines autoreduzierten Quartiers kann die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze und der einhergehende Flächenverbrauch minimiert werden. Hintergrund dieser Überlegungen ist die Feststellung, dass der Bedarf an Stellplätzen für Wohn- und Gewerbenutzungen im Tagesverlauf teilweise nicht gleichzeitig vorliegt und einige Stellplätze doppelt genutzt werden können.

Abweichend von den Regelungen der Landesbauordnung (LBauO) sind zur Berechnung der notwendigen Stellplätze im Quartier folgende Berechnungsansätze vorgesehen:

- Für sozial gefördertes Wohnen: 1 Stellplatz je Wohneinheit
- Für sonstigen Wohnungsbau: 1,2 Stellplätze je Wohneinheit
- Für Gewerbeeinheiten: 1 Stellplatz je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Alle Gewerbearten werden grundsätzlich einheitlich behandelt.
- Für besucherintensive Nutzungen (z. B. Kino, Lebensmittel-Einzelhandel, Ärztehaus) gelten diese Regelungen nicht.
- Für gering genutzte Gewerbeeinheiten (z. B. Lagernutzungen) gelten diese Regelungen nicht.

Vor dem Hintergrund der Mehrfachnutzung der Stellplätze im Urbanen Gebiet sowie der ÖPNV-Nutzung kann, nach Anwendung der vorgenannten Berechnung, eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels um 30% erfolgen. Der Nachweis der Stellplatzreduzierung (30%) ist im Rahmen eines Bonus-Kontos zu führen. Auf der Grundlage aktueller Berechnungen (siehe Tabelle „Stellplatzberechnung“ im Anhang) sind rund 595 Stellplätze nachzuweisen.

Für Wohnungen muss im Rahmen des Bauantrags 1 Stellplatz je Wohneinheit nachgewiesen werden. Der Anteil von 0,2 Stellplätzen/Wohneinheit für sonstiges Wohnen kann mit dem Bonus-Konto verrechnet werden.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist zum größten Teil bereits bebaut. Somit liegen auch bestehende Leitungen vor, die im Zuge der Planung an den Stand der Technik angepasst und ausgebaut werden sollen. Die Versorgungsbedarfe können aus dem Rahmenplan abgeleitet werden.

Im weiteren Projektverlauf sollen auch konkretere Angaben zur Trink- und Löschwasserversorgung sowie zum Energiekonzept und dem Einsatz von Nahwärme gemacht werden.

Lediglich für eine Teilfläche des Plangebiets wird unverändert an der bestehenden Mischkanalisation und Ableitung über den vorhandenen Mischwassersammler in der Franz-Kirrmeier-Straße festgehalten, da die bestehende Mischwasserkanäle in diesem Bereich in einem erhaltenswerten Zustand sind. Sobald eine Sanierungsmaßnahme erforderlich wird, sollte erneut geprüft werden, ob eine Umstellung auf eine Trennkanalisation umsetzbar ist. Für die darüber hinaus zu betrachtenden, wesentlichen Teilflächen des Plangebiets wird ein neu aufzubauendes Trennsystem bzw. ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser des Plangebiets soll über neu aufzubauende Kanalsysteme gefasst und ggf. unter Zwischenschaltung einer Pumpstation dem vorhandenen Mischwassersammler in der Franz-Kirrmeier-Straße und damit der Kläranlage Speyer zugeführt werden. Für die Aufnahme der anfallenden Schmutzfracht aus dem Plangebiet sind dort ausreichende Kapazitäten vorhanden.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung des Plangebiets kann, den bestehenden Eigentumsverhältnissen und örtlichen Gegebenheiten entsprechend, in fünf Teileinzugsgebiete aufgegliedert werden. Das anfallende Regenwasser soll – soweit möglich – auf den begrünten Dachflächen zurückgehalten sowie durch geeignete Oberbauten der Flächenbefestigungen zur Versickerung gebracht werden.

Die Überläufe aus Baufeldern und Verkehrsflächen für die einzelnen Einzugsgebiete (Nr.1 und Nr. 2) sollen getrennt gefasst und über neu aufzubauende Kanalnetze sowie offene Grabensysteme zu den zentralen Versickerungs- und Regenrückhalteanlagen am nordwestlichen Rand des Plangebiets geleitet und dort – soweit möglich – zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der zu erwartenden Versickerungsleistung der anstehenden Böden soll die zentrale Regenrückhalteanlage eine ergänzende, gedrosselte Ableitungsmöglichkeit in Richtung des Franzosengraben erhalten. Die Überläufe aus den einzelnen Einzugsgebieten (Nr. 3, Nr. 4 sowie Nr. 5) sollen in den Mischwassersammler in der Franz-Kirrmeier-Straße erfolgen.

Auf die detaillierten Inhalte und Erläuterungen des Entwässerungskonzept vom Büro Scherf und das hierauf aufbauende und noch zu erwirkende Wasserrecht wird hingewiesen.

Die im Entwässerungskonzept genannten Abflussbeiwerte der einzelnen Baufelder dürfen nicht überschritten werden. Einer Überschreitung des jeweiligen Abflussbeiwerts

kann zugestimmt werden, wenn diese im funktionalen Zusammenhang und innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen wird. Der Nachweis erfolgt, im Zuge der Baugenehmigung, im Rahmen des Entwässerungsgesuchs. Die Abflussbeiwerte sind den Tabellen im Textteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

## **2.6 Klima**

Gemäß § 1a (5) BauGB ist in den Bauleitplanungsverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Die Stadt Speyer ist grundsätzlich bestrebt, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen im Außenbereich kann durch die vorliegende Nachverdichtungs- und Konversionsmaßnahme vermieden werden.

Vom Büro Ökoplane aus Mannheim wurden im Rahmen eines Klimagutachtens das Plangebiet und die Auswirkungen der Planung aus klimatischen Gesichtspunkten untersucht. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass „die angedachte bauliche Verdichtung im Planungsgebiet nicht zu einer Überschreitung des ortstypischen Klimaniveaus führt und auch in der südlich benachbarten Bestandswohnbauung Rheinufer Nord keine großflächige thermische Zusatzbelastung verursacht“. Im Gutachten werden auch Planungsempfehlungen als mögliche klimaökologische Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Dadurch kann zu einer Verbesserung des Mikroklimas beigetragen werden.

Auf Bebauungsplanebene stehen mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie eines Großteils der im Gutachten formulierten Empfehlungen zur Verfügung. Die Stadt Speyer macht hiervon Gebrauch. Bereits bei der Festlegung der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Ziele einer optimierten Kompaktheit und einer angemessenen Dichte verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den festgelegten Fugen wird eine gute Durchlüftung des Gebiets gesichert. Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Höhe baulicher Anlagen wird eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche sichergestellt.

Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (Anpflanzgebote, Pflanzenerhaltung, gärtnerische Gestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung usw.) fördern eine Regulation des Mikroklimas im Plangebiet und verbessern die Luftqualität. Auch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen unterstützen die Durchgrünung des Plangebiets. Zudem kann durch die Steuerung des Verhältnisses zwischen den bebauten und den unbebauten Flächen die Bildung städtischer Wärmeinseln sowie die Resilienz im Falle von Starkregenereignissen beeinflusst werden. Nach dem Prinzip der Schwammstadt sowie um eine Aufheizung zu vermeiden und die Versickerung bzw. Verdunstung von Regenwasser zu ermöglichen, werden der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen und von Dachbegrünung festgesetzt. Durch Dachbegrünung kann auch das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten.

Hinsichtlich des Klimaschutzes leistet der Grünzug mit den festgesetzten Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsmulden als Ergänzung zur flächensparenden Bebauung einen wesentlichen Beitrag.

Eine energiesparende Bebauung soll auch durch die Nutzung von Dachflächen für solare Energiegewinnung gefördert werden. Darüber hinaus können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie durch eine ausgereifte Gebäudetechnik

weitere wichtige Beiträge für den allgemeinen Klimaschutz geleistet werden, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen auf Bebauungsplanebene nicht festgesetzt werden können.

## **2.7 Altlasten**

Die vorliegenden Ergebnisse der bislang durchgeführten, sehr umfangreichen Untersuchungen lassen eine vergleichsweise gute Bewertung der Schadstoffsituation und damit verbundener Umweltgefährdungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu.

Aufgrund der Vielfalt der hier eingesetzten Betriebsstoffe (insbesondere Zelluloidproduktion) sowie der langen Betriebsdauer ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass lokal begrenzte Bodenverunreinigungen bislang nicht festgestellt wurden. Gleiches gilt für potenzielle Gebäudeschadstoffe. Somit sind in Verdachtsbereichen weitergehende Boden- sowie Bausubstanzuntersuchungen durchzuführen. Darüber hinaus sind sämtliche Rückbaumaßnahmen und Bodeneingriffe im Zusammenhang mit der Umnutzung des Geländes mit entsprechender Sorgfalt und Vorsicht auszuführen. Beim Feststellen bisher nicht erkannter Schadstoffe sind die erforderlichen Sanierungs- oder Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Umweltgefährdungen in die Wege zu leiten.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen sind keine Umweltgefährdungen weder im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung noch durch Gebäudeschadstoffe zu besorgen, die den geplanten Neunutzungen im Rahmen des Bebauungsplans „Industriehof“ entgegenstehen. Gesundes Wohnen und Arbeiten wird damit gewährleistet.

In großen Teilen der Untersuchungsflächen wurden mit Ausnahme erhöhter Schadstoffgehalte in Aschen und Schlacken keine nennenswerten oder sanierungsrelevanten Verunreinigungen des Bodens festgestellt. Lokale, kleinräumige Belastungen sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Vereinzelt wurden (geringe) Auffälligkeiten im Boden festgestellt, die in einem Fall nachrichtlich bereits saniert wurde. Alte Gebäude, die zukünftig weiter genutzt werden sollen, können auch nach einer allgemeinen Entkernung noch restliche belastete Bausubstanz enthalten.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Möglichkeiten einer bestehenden oder potenziellen Umweltgefährdung, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrere Bereiche unterschieden:

- Für das Flurstück Nr. 4874/57 (landwirtschaftliche Fläche) liegen keine Verdachtsmomente hinsichtlich Bodenbelastungen vor. Dies bedeutet, dass für die geplante Neunutzung auf dieser Fläche keine weiteren Untersuchungen oder Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Es bestehen keinerlei Einschränkungen für die geplante Neunutzung.
- Für die Flurstücke Nrn. 4843/20 und 4887/12 (Fußweg) liegen aufgrund der ehemaligen Nutzung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor und es werden keine Altgebäude zukünftig genutzt. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen führen jedoch zum Ergebnis, dass in Abhängigkeit der geplanten Nutzung Einzelmaßnahmen erforderlich sind (siehe Ziffer 4.1 der Bebauungsvorschriften).
- Für die Flurstücke 4887/7, 4887/9, 4887/16 und 4887/10 (Industriehof) wurden zwar im Rahmen der bisherigen Untersuchungen keine nennenswerten bzw. sanierungsrelevanten Belastungen festgestellt, die auf die ehemalige Nutzung auf dem Gelände zurückzuführen sind. Grundsätzlich sind kleinräumige Belastungen jedoch nicht auszuschließen. Zudem werden die Altgebäude größtenteils erhalten und im Bestand umgebaut. Aus vorgenannten Gegebenheiten sind unterschiedliche Maßnahmen erforderlich (siehe Ziffer 4.1 der Bebauungsvorschriften).

- Für die Flurstücke Nrn. 4888/21, 4888/19 und 4888/14 (Gewerbehof Dr. Pfirrmann) sind nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen basierend auf den durchgeführten Untersuchungen und Maßnahmen nicht (mehr) zu erwarten. Für die neue Nutzung nach dem Abriss bestehender Altgebäude sind jedoch ggf. Einzelmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Ziffer 4.1 der Bebauungsvorschriften).
- Für die Flurstücke Nrn. 4424/151, 4384/94, 4382/34, 4843/8 und 4843/16 (Brachfläche Rheinpark) liegen aktuell keine Hinweise auf Boden- und/oder Grundwasserbelastungen vor, jedoch ist die bisherige Datenlage nicht ausreichend, um eine abschließende Beurteilung durchführen zu können. Weitergehende Untersuchungen sind aufgrund der abgelagerten Bodenmieten aktuell nicht möglich. Somit können auch im Zusammenhang mit der ehemaligen Nutzung des Geländes lokale Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf eine angestrebte spätere Wohnnutzung dieses Bereiches ist ggf. beabsichtigt, das Geländeniveau rd. 2,5 m abzutragen, um es dem Industriehofniveau anzugleichen. Aus diesen Gründen werden zu gegebener Zeit Maßnahmen erforderlich (siehe Ziffer 4.1 der Bebauungsvorschriften).

Die aktualisierte Zusammenfassung aller Untersuchungen zu der Altlastenthematik wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

## **2.8 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriehof“ befinden sich eine Einzelanlage (das Villagegebäude) sowie eine Gesamtanlage (die gesamte ehemalige Zelluloidfabrik) die gemäß § 2 DSchG unter Denkmalschutz stehen. Als nachrichtliche Übernahme werden die zwei Kulturdenkmale im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als D1 und D2 gekennzeichnet, weitere Angaben dazu sind den Bebauungsvorschriften zu entnehmen.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals ist nach erfolgter Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeiten können durch Vorgaben des Denkmalschutzes eingeschränkt werden.



### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Großteil der Fläche werden Urbane Gebiete (MU) festgesetzt. Dies bildet die angestrebte Nutzungsmischung eines lebendigen Quartiers am besten ab.

Jedoch werden zum Schutz der in den angrenzenden Bereichen sowie der im Plangebiet bereits vorhandenen, planungsrechtlich gesicherten oder beabsichtigten Nutzungen (z. B. Wohnnutzung, Kinderbetreuung) Nutzungen wie Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten in den Urbanen Gebieten ausgeschlossen. Solche Nutzungen wirken sich in der Regel negativ auf das städtebauliche Gefüge aus. Zudem führen sie zu sogenannten Trading-Down-Tendenzen, die zu einer schleichen- den Verdrängung des Gewerbes, einer Abwertung der dortigen Geschäftslagen, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges, einer qualitativ minderwertigen Gestaltung bei- spielsweise von Werbeanlagen sowie einer Zunahme des motorisierten Verkehrs (ins- besondere zu Ruhezeiten) führen. Zudem werden auch Tankstellen ausgeschlossen, weil sie zu unerwünschten und störenden Fremdverkehren im Gebiet führen und wert- vollen Wohnraum verdrängen können.

Um sicherzustellen, dass die Nutzungsstruktur auch zukünftig durch gewerbliche und sonstige ergänzende Nutzungen geprägt bleibt, wird der Wohnanteil in Gebäuden ent- sprechend der angestrebten Gliederung begrenzt. Anhand dieser Festsetzung wird der Absicht der Stadt Rechnung getragen, gewerbliche Nutzungen im Norden und Wohn- nutzung eher im Süden anzuordnen. Dabei wird klargestellt, dass Ausnahmen (von der Festsetzung abweichende prozentuale Anteile der Wohnnutzung in einzelnen Gebäu- den) zugelassen werden können, sofern die angestrebte Nutzungsmischung im jeweili- gen Urbanen Gebiet nachgewiesen bleibt. Dadurch sollen den Grundstückseigentümern bzw. Projektentwicklern Spielräume in der Organisation der unterschiedlichen Nutzun- gen eröffnet werden.

In den Urbanen Gebieten werden Ferienwohnungen ausgeschlossen. Diese lösen keine Wohnungsengpässe und können nur einen geringen Beitrag zur Wertschöpfung und zur Belebung des Quartiers leisten, obwohl es sich dabei um gewerbliche Nutzungen han- delt. Vielmehr stehen die üblichen Leerstände von Ferienwohnungen der angestrebten Nutzungsintensität und Lebendigkeit in einem urbanen Quartier entgegen. Deswegen soll sichergestellt werden, dass die angestrebte Nutzungsmischung von Ferienwohnun- gen nicht entkräftet wird.

Um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung zu verhindern und Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sollen diese nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Deswegen sind in den Urbanen Gebieten Werbeanlagen als ei- genständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig. Dabei wird auf die die Zielsetzung des Bebauungsplans, die Vorausset- zungen für ein nachhaltiges Quartier für Wohnen und Arbeiten mit hoher Lebensqualität zu schaffen, abgestellt.

Begleitend zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine gutachterliche Stellungnahme und Empfehlung zur Einzelhandelssteuerung vom Büro Stadt+Handel erarbeitet, die den Bebauungsplanunterlagen auch beigelegt wird. Auf dieser Grundlage werden einige in- nenstadtrelevante bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen. Dies dient dem Schutz bestehender Strukturen der Innenstadt und bestehender Nahversor- gungsstandorte. Annexhandel soll jedoch zulässig sein, um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, auf einer kleinen untergeordneten Teilfläche ihres Betriebes an

dem jeweiligen Standort ihre Produkte zu verkaufen. Die weiteren Vorgaben der gutachterlichen Stellungnahme sind vertraglich zu sichern.

In den Urbanen Gebieten werden zudem auch selbstständige Lagerplätze und -häuser ausgeschlossen, weil diese Nutzungen in der Regel viel Fläche in Anspruch nehmen, dabei aber nicht zur Belebung des Quartiers beitragen und somit nicht der Zielsetzung des Bebauungsplans entsprechen.

Zur Arrondierung des bestehenden Wohngebiets Rheinufer Nord wird südlich der grünen Fuge ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da es sich dabei um großflächige Nutzungen handelt. Zudem werden Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese kostbaren Wohnraum verdrängen und zu Nutzungskonflikten führen können.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der Grundfläche, der Gebäudehöhe und in Teilbereichen der Gebäudeunterkante bestimmt werden.

Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird ein klimagerechter Städtebau verfolgt. Dazu gehört das Flächensparen ebenso wie das Schwammstadtprinzip. Das Flächensparen führt dazu, dass auf großen Hausgärten verzichtet werden muss. Diese können aber zumindest teilweise durch gemeinschaftliche Grünflächen kompensiert werden. Das Flächensparen in Verbindung mit öffentlichen Grünflächen und privaten Parkierungsflächen in Form von Sockel- oder Tiefgaragen hat gleichzeitig hohe Versiegelungsgrade zur Folge. Teilversiegelte Beläge werden gesichert und verbindlich festgesetzt, sind aber als bauliche Anlagen in die GRZ-Ermittlung einzustellen. Trotz hoher Dichte bzw. hohem Versiegelungsgrad kann das Schwammstadtprinzip – das sonst bei geringer Dichte bzw. Grundflächenzahl durch naturnahe Grünflächen gewährleistet wird – auch im Plangebiet umgesetzt und gesichert werden. Dies geschieht durch ergänzende Festsetzungen zur Begrünung von Garagen und Dächern, zum hohen Substrataufbau, zu Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Rückhaltungs- und Versickerungseinrichtungen, wasserdurchlässige Beläge etc.

In den Urbanen Gebieten wird die zulässige Grundfläche (GR) durch Planeintrag in das jeweilige Baufenster festgesetzt. Bei einer Gesamtbetrachtung ergeben sich durch die Hauptbaukörper in allen Urbanen Gebieten Grundflächenzahlen unter 0,8. Darüber hinaus sollen für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO grundsätzlich Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig sein. Um die Umsetzung des Rahmenplans zu ermöglichen, werden an manchen Stellen Überschreitungen einer GRZ von 0,8 notwendig sein. Diese sollen als Ausnahme zugelassen werden können, wenn eine Kompensation durch begrünte Dachflächen mit 60 cm Substratschicht erfolgt. Bei baulichen Ergänzungen im Bereich der historischen Bebauung mit der dazugehörigen Flächenversiegelung (z. B. Baufenster B6 oder B21) kann davon abgesehen werden, wenn dies zu einer unbilligen Härte führen würde, womit die Belange des Denkmalschutzes, des Brandschutzes, unverhältnismäßig hohe Kosten sowie weitere unzumutbare und unerwartete Situationen gemeint sind. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wird dabei nicht gesehen. Bei einer Neubebauung sind jedoch die im Bebauungsplan eingetragenen Nutzungsziffern verbindlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß den Orientierungswerten der BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Werte stellen eine angemessene Dichte dar und ermöglichen die Umsetzung des Rahmenplans für diesen Bereich. Zudem wird die Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 zugelassen, jedoch nur für Unterlagen unterhalb der

Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen), um dadurch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die verdichtete Bauweise zu ermöglichen, ohne dabei den Straßenraum mit zusätzlichen Parkierungen zu belasten.

Die Gebäudehöhen werden in Meter über Normalnull durch Eintrag im Baufenster festgesetzt und bieten für die Realisierung der städtebaulich vertretbaren Geschossigkeit über der geplanten Straßenhöhe nur geringe Spielräume. Bei der Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe wurden zum einen die Höhen der Bestandsbauten, zum anderen die geplanten Höhen der Neubauten gemäß Rahmenplan berücksichtigt. Im MU4 werden die Spielräume etwas großzügiger gefasst, da zusätzliche Spielräume für den Ausbau der Erschließung berücksichtigt werden. Um unerwünschte Entwicklungen in Form zusätzlicher Geschosse zu vermeiden, wird im MU4 ergänzend zur Gebäudehöhe die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch die Vorgaben des Denkmalschutzes oder durch die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung.

Entsprechend den bereits mit dem Denkmalschutz durchgeführten Abstimmungen sollen an einigen Stellen im Plangebiet Aufstockungen des Bestands zugelassen werden. Die hierfür festgesetzten Höhen lassen eine Verdoppelung der bestehenden Höhe bzw. die Unterbringung von ca. 2 Vollgeschossen mit flachem Dach zu. Abweichend hiervon sollen aber auch andere Dachneigungen zulässig sein, sofern sie sich aus Sicht des Denkmalschutzes gut einfügen (z. B. Scheddach). Dafür darf die Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschritten werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Realisierung anderer denkmalschutzkonformen Dachformen nicht zu Lasten der realisierbaren Geschossfläche geht und damit die Wirtschaftlichkeit der Nachverdichtung in Frage gestellt wird.

Überschreitungen der realisierten Gebäudehöhe werden für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um maximal 0,5 m zugelassen. Weitere technische Anlagen, Überfahrten etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten und müssen dabei von der Dachkante einen Abstand von 2,0 m einhalten. Für technische Anlagen gilt ebenfalls, dass sie in der Summe nicht mehr als 2% der jeweiligen Gebäudgrundfläche überschreiten dürfen. Damit wird sichergestellt, dass sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen und kaum in Erscheinung treten.

Um entsprechend Rahmenplan die Durchlässigkeit in der EG-Zone zu sichern, wird in manchen Teilbereichen auch eine Gebäudeunterkante festgesetzt. In begründeten Fällen kann dabei auf maximal 30% der Länge auf die Einhaltung der Mindesthöhe verzichtet werden. Somit wird die Realisierung von Treppenhäusern oder Rampen zur Erschließung der vorgesehenen schwebenden Gebäudeteile und Stegen ermöglicht.

### **3.3 Bauweise**

Entsprechend Rahmenplan soll im Allgemeinen Wohngebiet eine durch Fugen untergliederte Reihenhausbauung realisiert werden. Deshalb wird in diesem Bereich als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Hausgruppen zu realisieren sind und dass die Gebäudelängen 45,0 m nicht überschreiten dürfen. Dadurch wirkt die Bebauung trotz der verdichteten Bauweise kleinteiliger und fügt sich besser in die nähere Umgebung des Wohngebiets Rheinufer Nord ein. Die Fugen sorgen auch zukünftig für eine angemessene Durchlüftung und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. Diese sind relativ eng am Bestand bzw. an den geplanten Neubauten entsprechend Rahmenplan gefasst. Um darüber hinaus weitere Spielräume in der Hochbauplanung

und Fassadengestaltung zu ermöglichen, werden ausnahmsweise Überschreitungen der Baufenster durch Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc.) zugelassen. Durch diese Überschreitungen darf nicht mehr als ein Drittel der Fläche der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch genommen werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass solche Vorbauten untergeordnet bleiben.

Ebenfalls werden als Ausnahme auch Überschreitungen der Baufenster durch Fluchttreppen für den Brandschutz, Zugänge und Eingänge zu Gebäuden sowie Aufzüge für die Herstellung der Barrierefreiheit in den Urbanen Gebieten mit Bestandsbauten sowie durch Rankgerüste für die Fassadenbegrünung im gesamten Plangebiet zugelassen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese zur Erschließung denkmalgeschützter Gebäude, aus Brandschutzgründen oder zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind. Einschränkungen ergeben sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Grundfläche (GR), deren zulässigen Überschreitungen und den Vorgaben aus dem Entwässerungskonzept vom Büro Scherf.

Zu den mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen R1 sowie zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist für all diese Überschreitungen der Baufenster ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Hierüber wird sichergestellt, dass die Bauteile nicht zu nah an die geplanten Wegeverbindungen bzw. Verkehrsflächen heranrücken und diese optisch einengen, aber auch dass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

### **3.5 Tiefe der Abstandsflächen**

Um die Umsetzung des Rahmenplans zu ermöglichen, sind an vier Stellen im Plangebiet Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung erforderlich. Dabei wird klargestellt, dass die Unterschreitung von den jeweils betroffenen Eigentümern mitgetragen und durch Baulast gesichert werden muss und dass keine Gründe des Brand-schutzes entgegenstehen dürfen.

### **3.6 Höchstmaße für die Größe der Wohnbaugrundstücke**

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll im Allgemeinen Wohngebiet eine angemessene Dichte gesichert werden. Aus diesem Grund wird für die Wohnbaugrundstücke eine Grundstücksgröße von 340 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt.

### **3.7 Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Regelungen zu Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen dienen dazu, die Offenhaltung der Freiräume und die Aufenthaltsqualität im Quartier zu sichern.

Damit hochbaulich in Erscheinung tretende Überdachungen von Pkw-Stellplätzen nicht überhandnehmen, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze mit PV-Überdachungen nur innerhalb der Baufenster bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Zone entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zulässig sind.

Um eine gewisse Flexibilität in der späteren Planung zu eröffnen, werden Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Die Realisierung von Tiefgaragen ist jedoch nur eingeschränkt möglich, da im Plangebiet ungünstige Untergrundverhältnisse vorherrschen und die Belange des Denkmalschutzes sowie des Hochwasserschutzes zu beachten sind.

Grundsätzlich sollen die Räume zwischen den Gebäuden nicht zugeparkt und deshalb der Umfang der Stellplätze in Anlehnung an den Rahmenplan auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt werden. Allerdings müssen angesichts der

Nutzungsstrukturen, der zukünftigen Nutzflächen und der Bedürfnisse der Nutzer auch zahlreiche notwendige Stellplätze außerhalb der Baufenster untergebracht werden, um ein funktionsfähiges Quartier zu gewährleisten. Deshalb können offene Pkw- und Fahrrad-Stellplätze auf der Grundlage von § 23 (5) BauNVO im Ermessen der zuständigen Behörde im Baugebiet auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden. Damit verbleiben der Stadt Spielräume bei der Genehmigung, die es auch weiterhin ermöglichen sollen, städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Im Nahbereich der Fahrbahnen wird die Zulässigkeit von offenen Pkw-Stellplätzen weiter eingeschränkt, um unvertretbare Einengungen des Stadtraumes zu vermeiden. Hierzu wird beidseits der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der festgesetzten Wegerechte R1 eine 6 m tiefe Zone festgelegt, innerhalb derer Stellplätze nur dann zugelassen werden können, wenn die festgesetzten Bedingungen kumulativ erfüllt werden. Grundsätzlich können hier nur Stellplätze zugelassen werden, die für den Stellplatznachweis erforderlich sind. Weiterhin müssen zwischen Stellplatz und Gebäude mindestens 0,5 m Abstand eingehalten werden, um beengte Situationen zu vermeiden. Bei Neubebauungen beträgt der Mindestabstand für Längsparker 2,0 m, womit zukünftig auch dem Türaufschlag Rechnung getragen werden soll. Zudem wird klargestellt, dass offene Pkw-Stellplätze zu keinen Beeinträchtigungen von Zugängen und Zufahrten, von festgesetzten Bäumen und auch zu keinen Beeinträchtigungen des Verkehrs führen dürfen. Vor dem Hintergrund des urbanen Gebiets, der industriellen städtebaulichen Strukturen, des innovativen Mobilitäts- und Stellplatzkonzepts und der Unwägbarkeiten, die ein Kreativquartier naturgemäß mit sich bringt, wird von weitergehenden Stellplatzeinschränkungen abgesehen, um notwendige Spielräume für die Stellplatzanordnung zu erhalten und um Befreiungen nach § 31 (2) BauGB zu vermeiden. Dennoch verbleiben der Stadt ausreichend Möglichkeiten, auf der Grundlage von § 23 (5) BauNVO städtebauliche Fehlentwicklungen zu unterbinden.

Auch zu den Nebenanlagen werden Regelungen zugunsten der Freiraumqualität getroffen. Auf der einen Seite soll ein Wildwuchs verhindert, auf der anderen Seite sollen aber gemäß der Nutzungsvielfalt im Plangebiet ausreichend Spielräume eröffnet werden. Grundsätzlich sollen die Wege- und Verkehrsflächen nicht durch Nebenanlagen eingengt werden, weshalb allgemein ein Mindestabstand einzuhalten ist. Zum Schutz des Ortsbilds und zur Freihaltung des öffentlichen Raumes im Nahbereich der Franz-Kirrmeier-Straße sind Nebenanlagen grundsätzlich unerwünscht. Im Abstand von 3 m können sie ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden. Damit soll dem Bedarf an gemeinschaftlichen Fahrradstellplätzen, Müllsammelstellen und ähnlichen Anlagen entsprochen werden.

Im Urbanen Gebiet werden die Ausnahmeregelungen zu Nebenanlagen weiter gefasst, um die notwendigen Spielräume für das angestrebte Nutzungskonzept zu eröffnen. Abhängig von der Nutzung wird das Volumen der Nebenanlage beschränkt. Ebenso wie im Allgemeinen Wohngebiet müssen sie hinsichtlich Abstand zu Verkehrs- und Wegeflächen, Baumstandorten und Grundflächenzahl den festgesetzten Voraussetzungen entsprechen. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsanlagen (z.B. für Müll und Fahrräder) ausnahmsweise zulässig, sofern diese mit den Zielen der Denkmal- und Stadtbildpflege in Einklang gebracht werden. Nebenanlagen, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich als Gemeinschaftsanlagen zulässig. Darüber hinaus können sie im begrenzten Umfang, in wasserdurchlässiger Bauweise und in Einklang mit bestehenden Baumstandorten und festgesetzter Grundflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden.

Sofern die festgesetzten Bedingungen erfüllt sind, können Sichtschutzwände im Urbanen Gebiet und im Allgemeinen Wohngebiet als Teil des Gebäudes auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen Nebenanlagen grundsätzlich auf die überbaubaren Flächen beschränkt werden. Ausnahmen können in Form von Gartengerätehäusern, Pergolen und Müllbehälter zugelassen werden, sofern sie hinsichtlich Dimension, Abstand zur Straße, Eingrünung und Grundflächenzahl den festgesetzten Voraussetzungen entsprechen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung können auch Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlage gestellt werden. Terrassen sind auch als Teil des Gebäudes außerhalb der Baufenster zulässig.

### **3.8 Verkehrsflächen**

Um die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, wird für die Platzflächen festgesetzt, dass mindestens ein Anteil der Fläche von baulichen Anlagen freizuhalten und zu begrünen ist. Dadurch kann auch ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet und die Aufenthaltsqualität der Plätze erhöht werden.

### **3.9 Private Grünfläche**

Im Urbanen Gebiet MU4 im Baufenster B3 wird die Realisierung einer Kinderbetreuungseinrichtung angestrebt. Als Außenspielbereich wird innerhalb des Grünraums eine private Grünfläche „Kindergarten/Kindertagesstätte“ mit Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung gesichert. Für die zweckgemäße Nutzung können Spielgeräten errichtet und die Fläche umzäunt werden.

### **3.10 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dient als multifunktionale Grünfläche zur Freizeitnutzung, als Wegeverbindung, als Rückhaltraum zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes und als ökologisch und klimatisch wirksamer Grünraum. Darum sind innerhalb der Grünflächen offene Entwässerungsgräben und Retentionsflächen zulässig, aber auch zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte sowie Fuß- und Wirtschaftswege und Bewegungsflächen. Um die Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, sind befestigte Flächen wasserdurchlässig auszuführen. Asphaltierte oder betonierte Flächen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können sie zugelassen werden, wenn dies für die Herstellung von Notzufahrten, von Flächen für Wendevorgänge oder für Zwecke der Wasserwirtschaft notwendig ist.

Die Grünfläche soll als zusammenhängender und offener Grünraum entwickelt werden. Deshalb sind Einfriedungen grundsätzlich unzulässig und sollen nur in Ausnahmefällen zugelassen werden. Dies wäre gegeben, wenn Sicherheitsgründe z. B. zum Schutz vor Absturz oder Ertrinken dies erfordern.

### **3.11 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Durch den Bebauungsplan soll eine fußläufige Verbindung zum Rhein in Form eines Steges ermöglicht werden. Dabei ist die Funktion der vorhandenen Deichanlage zu erhalten. Veränderungen am Damm können nur dann zugelassen werden, wenn ein entsprechender Ersatz geleistet wird, so dass im Falle eines Hochwassers ein vergleichbarer Schutz gewährleistet ist. Jegliche Veränderungen oder Maßnahmen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Der Steg mit Aussichtsplattform ist das Ergebnis eines Wettbewerbs- und Rahmenplanverfahrens und wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Festsetzungen im Bereich der Deichanlage entbinden allerdings nicht vom geltenden Wasserrecht und auch nicht von den erforderlichen Abstimmungen mit der zuständigen Wasserbehörde. Es handelt sich um eine sogenannte „Planung in eine Befreiungslage“. Der



Bebauungsplan allein entfaltet im Bereich der Deichanlage keinen Anspruch auf eine Genehmigung baulicher Anlagen. Vielmehr bedarf es der weiteren Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und letztlich einer Ausnahmegenehmigung der Wasserbehörde entsprechend § 5 (4) der LDSVO (Landesdeichschutzverordnung vom 22.10.2024).

Außerdem werden unter Ziffer 3 der Bebauungsvorschriften Angaben zur Lage in der Schutzzone des Rheinhauptdeiches, zur Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins sowie zur Lage im Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe „Römerberg“ aufgenommen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden zur Sicherung des Entwässerungskonzepts Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die festgesetzten zentralen Versickerungs- und Regenrückhalteanlagen sollen möglichst naturnah gestaltet werden und sich gestalterisch in den öffentlich zugänglichen Grünraum einfügen. Die technisch notwendigen Einbauten und Versiegelungen sollen sich deshalb auf ein notwendiges Minimum beschränken. Zur Sicherung der Funktionalität der Versickerungs- und Regenrückhalteanlagen werden Trassen für erforderlicher Zu-, Ab- und Überläufe (Z) festgesetzt. Diese können ober- oder unterirdisch geführt werden, wobei eine offene Wasserführung unter gestalterischen, ökologischen und klimatischen Aspekten angestrebt werden sollte.

Im Bereich des festgesetzten Stauraumkanals soll zusätzliches, unterirdisches Rückhaltetvolumen gesichert werden.

### **3.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise ausgeführt werden. Dabei soll durch die Verwendung innovativer Lösungen (z. B. Rasenwaben) ein möglichst hoher Grün- oder Fugenanteil angestrebt werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, von denen eine Grundwassergefährdung ausgeht, sowie Flächen, die vor Grundwassereinträgen geschützt werden müssen. Dies gilt insbesondere für die geplante Stellplatzfläche an der nördlichen Gebietsgrenze, unter der sich Bodenbelastungen (Altlast) befinden. Zum Schutz vor Überhitzung wird die Verwendung von möglichst hellen Belägen empfohlen.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder derart behandelt sind, dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Ebenso zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden auch Hinweise zur Geotechnik, zum Grundwasser, zum Bodenschutz und zum Denkmalschutz (Umgang mit Funden oder Befunden) in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden Regelungen zur Gestaltung größerer Glasflächen aufgenommen. Dies trägt zur Vermeidung von Vogelkollisionen bei. Als vorgezogene CEF-Maßnahmen wird festgesetzt, dass Vogel- und Fledermauskästen im Geltungsbereich anzubringen sind. Es werden auch Hinweise zum Zeitpunkt von Rodungen, zu Abrissarbeiten, zu Baumschutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen und zur Beleuchtung in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Die obersten Dachflächen sowie die Dachflächen der Sockelgeschosse sind aus ökologischen Gründen und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Mit dem Begriff „Sockelgeschosse“ sind Erdgeschosse gemeint, die ggf. eine größere Geschossfläche als die oberen Geschosse aufweisen und z. B. für die Unterbringung von Stellplätzen in Anspruch genommen werden können. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum

Teil verdunstet werden. Die Verdunstung hat einen kühlenden Effekt und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung der Hitzebelastung bei. Zudem bietet eine Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig und empfehlenswert. Von der Verpflichtung zur Begrünung kann in begründeten Fällen (z. B. Denkmalschutz) abgesehen werden. Ebenfalls können für technische Anlagen Ausnahmen zugelassen werden. Zudem wird festgesetzt, dass Garagen, Carports sowie Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten mit einer 10 cm Substratschicht zu begrünen sind; ausgenommen hiervon sind „reine“ PV-Überdachungen (Photovoltaik auf Parkplätzen).

Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen, für Baumpflanzungen sind eine Substratschicht von mindestens 1,0 m und ein Baumquartier von mindestens 1,8 m x 1,8 m erforderlich. Dadurch soll ein Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts geleistet werden. Zur Erhöhung des Speichervolumens können unterhalb der Substratschicht Speichermatten integriert werden. Um Spielräume in der Gestaltung der Freiflächen zu eröffnen, aber auch eine Mindestbegrünung zu sichern, wird festgesetzt, dass 70% der Tiefgaragenfläche, die nicht von Hauptgebäuden überbaut ist, begrünt werden muss. Dabei ist je angefangene begrünte 100 m<sup>2</sup> Tiefgaragenfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Dies trägt sowohl zur Durchgrünung als auch zur Verschattung der Freiflächen und somit zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.

### **3.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Platzflächen des Marktplatzes, des Werksplatzes und des Boulevards werden durch die Festsetzung privater Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert. Da es sich dabei um private Flächen handelt, wird festgesetzt, dass diese Flächen ebenso wie die Nebentrassen (R1) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Leitungsträger zu belasten sind. Der Bereich nordwestlich des Marktplatzes soll nur für Fußgänger zugänglich sein. Deshalb ist diese Fläche (R4) mit einem Gehrecht in Kombination mit einem Leitungsrecht und einem Fahrrecht für den Entsorgungsträger (Abwasserbeseitigung / Müllabfuhr) zu belasten.

Im Urbanen Gebiet MU3 sollen Verbindungswege (R2) zugunsten der Allgemeinheit hergestellt werden. Die Lage und die Dimensionierung der Wege kann bedarfsgerecht angepasst werden, solange die Verbindungsfunktion gewahrt bleibt.

Begleitend zur Haupttrasse soll im Eingangsbereich des Plangebiets auch ein Leitungsrecht (R3) gesichert werden. Es wird festgesetzt, dass die Fläche von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten und die Zugänglichkeit der Fläche zu gewährleisten ist.

Wege- und Verkehrsflächen über öffentlichen Kanälen sind grundsätzlich so zu gestalten, dass sie mit schweren Fahrzeugen (Lkw / Kanalreiniger und dergleichen) befahrbar sind, um die Reinigung und Unterhaltung durch Großgeräte zu ermöglichen.

### **3.14 Installation von Solaranlagen**

Im Sinne einer aktiven klimafreundlichen Politik sollen die Möglichkeiten zur solaren Energiegewinnung innerhalb der Stadt Speyer – insbesondere auf Dachflächen – besser ausgeschöpft werden. Deshalb sind auf Dachflächen mit 0° bis 10° Dachneigung auf mindestens 30% der Gebäudegrundfläche Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung zu installieren. Von der Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen kann in begründeten Einzelfällen (z. B. Denkmalschutz, Verschattung, nordexponierte Dachflächen) abgesehen werden. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist zulässig und auch erwünscht.

### **3.15 Pflanzgebote und Pflanzerschutz**

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden unterschiedliche Anpflanzungen festgesetzt. Diese tragen sowohl zur Aufwertung des Ortsbildes als auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Als Schattenspenden wirken sie einer Erwärmung der (oft asphaltierten) Verkehrsflächen oder anderer befestigten Flächen entgegen.

Die Fläche F1 bildet das grüne Rückgrat des Baugebiets und ist deshalb zu begrünen. Um ein angemessenes Grünvolumen zu sichern, sind je angefangene 110 m<sup>2</sup> Fläche wahlweise ein Baum oder drei Sträucher zu pflanzen.

Zur Gliederung und Verschattung der Parkplatzflächen wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Abweichend hiervon können in begründeten Fällen (z. B. Altlasten) Ausnahmen von dieser Regel zugelassen werden. In Anlehnung an den Rahmenplan werden auch weitere Standorte für Baumpflanzungen durch Planeintrag festgesetzt. Außerdem werden bestehende schutzwürdige Bäume mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

Auf § 178 BauGB wird hingewiesen, wonach die Stadt den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, die festgesetzten Bepflanzungen innerhalb einer angemessenen Frist vorzunehmen.

### **3.16 Lärmschutz**

Zum Schutz vor dem Gewerbe- und Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Damit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier gesichert. Gleichzeitig wird aber auch sichergestellt, dass die benachbarten Betriebe durch die Entwicklungen im Quartier – insbesondere durch die Wohnnutzungen im Industriehof – nicht eingeschränkt werden. Deshalb werden schutzbedürftige Räume mit offenbaren Fenstern an den relevanten Nordfassaden ausgeschlossen.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden zudem passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissorientierung, Schalldämmung der Außenbauteile, Belüftung von Schlafräumen und Abschirmung von Außenwohnbereichen entlang der stark befahrenen Franz-Kirrmeier-Straße festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Schallschutz basieren auf den Berechnungsergebnissen der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung. Bei der Berechnung wurde jedoch lediglich die denkmalgeschützte Bestandsbebauung als abschirmende Bebauung berücksichtigt, im Übrigen liegt der Berechnung die freie Schallausbreitung und nicht etwa die angestrebte Nachverdichtung nach den konzeptionellen Vorgaben des Rahmenplans zugrunde. Wird im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z. B. durch Eigenabschirmung oder durch einen vorgesetzten Lärmschutzriegel) geringere Lärmeinwirkungen vorliegen, als dies in der Berechnung für den Bebauungsplan ermittelt wurde, können die Anforderungen an den Schallschutz entsprechend reduziert werden.

Mit dem Bebauungsplan werden bauliche Spielräume für ergänzende Baukörper, Ersatzneubauten, Bestandserweiterungen und Aufstockungen geschaffen, um die Umsetzung des Rahmenplans zu ermöglichen. Die Neubaumaßnahmen – insbesondere die Gebäude und Aufstockungen im Norden – bieten zukünftig einen zusätzlichen Schutz vor dem Gewerbelärm im Norden im Sinne eines Lärmschutzriegels. In der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung wird bereits aufgezeigt, wie sich die Anforderungen an den Schallschutz durch die geplante Aufsiedlung bzw. Nachverdichtung verändern. Selbst am nördlichen Gebietsrand können durch Eigenabschirmung Wohnräume auf der lärmabgewandten Seite realisiert werden. Gebäude in zweiter Reihe genießen den Schutz der abschirmenden Bebauung. Die aufgezeigte Schallausbreitung bei

Aufsiedlung (Ergebnisse Gewerbelärm), die der Schalltechnischen Untersuchung bereits enthalten ist, liefert wesentliche Anhaltspunkte für die Aufsiedlung und kann zur Beurteilung zukünftiger Baugenehmigungen herangezogen werden.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer und Fassaden**

Das historische Ensemble weist eine vielfältige und stellenweise kleinteilige Dachlandschaft auf, an der zum Erhalt des attraktiven Ortsbilds und aufgrund des Denkmalschutzes festgehalten werden soll. Im historischen Bereich wird deshalb von einer Regelung der Dachform abgesehen. Die geplanten Nachverdichtungen und Aufstockungen einschließlich der Dachgestaltung sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Im Bereich der Neubebauung werden ausschließlich Dächer mit 0° bis 10° Dachneigung zugelassen. Sie bieten einerseits eine Ausnutzung des umbauten Raums und fügen sich andererseits gut in den städtebaulichen Kontext ein. Zudem bieten sie günstige Voraussetzungen für die Dachbegrünung und für die Installation von Sonnenkollektoren, was sich in ökologischer, klimatischer, abwassertechnischer und gestalterischer Sicht als vorteilhaft erweist. Deshalb werden auch Garagen und Carports ausschließlich mit 0° bis 10° Dachneigung zugelassen.

Die Kombination von Dachbegrünung mit Kollektoren ist ebenso zulässig wie erwünscht und kann die Effizienz der Kollektoren erhöhen. Zum Schutz des Ortsbilds werden Aufständereien mit mehr als 0,3 m Aufbauhöhe ausschließlich auf flachgeneigten Dächern zugelassen. Flachliegend installierte Kollektoren können auch auf Dächern mit mehr als 10° Dachneigung realisiert werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

Große fensterlose Wandflächen können das Ortsbild beeinträchtigen. Daher sollen überwiegend geschlossene Wandflächen ab 25 m<sup>2</sup> (Mindestmaße: 4,0 m x 4,0 m) aus gestalterischen Gründen begrünt und gegliedert werden. Dadurch wird ein Beitrag sowohl zum Klimaschutz als auch zu einer Aufwertung der Gestaltqualität der Gebäudefassade geleistet.

### **4.2 Sichtbare Wandhöhe**

Um sicherzustellen, dass sich die Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet gut in die Umgebung einfügen und nicht übermäßig hoch in Erscheinung treten, wird die sichtbare Wandhöhe auf 7,0 m begrenzt. Darüber hinaus sind weitere Geschosse zulässig, sofern sie auf mindestens 70% der Gebäudelänge zurückspringen. Im Bereich der Gebäude- stirnseiten kann die Wandhöhe ausnahmsweise überschritten werden.

### **4.3 Werbeanlagen**

Um das Erscheinungsbild eines Wohngebietes zu wahren, werden im Allgemeinen Wohngebiet Werbeanlagen ausgeschlossen. Im Urbanen Gebiet soll zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds ein unerwünschter „Werbewildwuchs“ verhindert werden, gleichzeitig soll den Betreibern im Plangebiet eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung notwendiger Anlagen eingeräumt werden. Grundsätzlich sollen Werbeanlagen vorzugsweise an Gebäude angebracht werden und sich diesen unterordnen.

Deshalb werden Werbeanlagen an Gebäuden nur an der Fassade und nur mit einem Abstand von mindestens 80 cm zum oberen Abschluss der Fassade zugelassen. Damit sich die Anlagen der Fassade unterordnen, werden diese in der Größe und der Anzahl begrenzt. Raumgreifende Fassadenausleger sind nur ausnahmsweise und nur in begrenzter Dimension zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sollen zugunsten der Freiraumqualität auf das notwendige Maß beschränkt und nur an den festgesetzten Standorten zugelassen werden. Deshalb wird die Dimension von freistehenden Werbeanlagen auf 1,5 m Breite, 3,0 m Höhe und 0,3 m Tiefe begrenzt. Damit sich das Quartier zum Straßenraum der Franz-Kirrmeier-Straße hin angemessen präsentieren kann, darf die freistehende Werbeanlage am Quartierseingang die vorgenannten Dimensionen überschreiten, wenn es sich um eine Quartierswerbung handelt, die dem gesamten Quartier dient, und ein abgestimmtes Werbekonzept vorgelegt wird. Um der Platzierung freistehender Werbeanlagen notwendige Spielräume einzuräumen, dürfen diese bis zu 5 m und im Eingangsbereichs des Quartiers um bis zu 10 m vom festgesetzten Standort abweichen.

Der bestehende Turm ragt als Merkzeichen über die Bebauung hinaus und ist als werbewirksames Symbol des Industriehofs weithin sichtbar. Eine Werbeanlagen am Turm sind als Sonderform der Quartierswerbung grundsätzlich denkbar. Diese müssen jedoch wie an allen denkmalgeschützten Gebäuden mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden. Damit sind auch am Turm keine unerwünschten Entwicklungen zu befürchten.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Damit soll unerwünschte Werbung ausgeschlossen und der Umfang der Werbeanlagen auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Diese Regelung steht jedoch der Zulässigkeit von Quartierssammelwerbeanlagen, die sich aufgrund der Größe des Quartiers auch in größerer Entfernung zum Ort der Leistung befinden können, nicht entgegen.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten wird aufdringliche Werbung mit wechselnden Lichteffekten, fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ebenso wie schaltbare Anlagen und Leuchtkästen ausgeschlossen. Dazu zählen beispielsweise auch sogenannte Barbierstäbe. Werbeanlagen sollen sich dem Gebäude unterordnen und sind deshalb auf Dächern unzulässig.

Ausnahmen von den Regelungen zu Werbeanlagen können im Genehmigungsverfahren zugelassen werden, wenn ein mit der Stadt abgestimmtes Konzept vorliegt. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind die Anforderungen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

#### **4.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Ebenso zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen durch begrünte Anlagen, Hecken o. Ä. dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

#### **4.5 Einfriedungen**

Das gesamte Gebiet soll als neue Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnlagen grundsätzlich als offenes und gemeinschaftsförderndes Quartier entwickelt werden. Da Einfriedungen auf den öffentlichen Straßen- und Freiraum einengend wirken, werden diese auf 1,20 m Höhe begrenzt. Wenn betriebsbedingte Gründe dies erfordern, können Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zugelassen werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass den Bedürfnissen einzelner Nutzungen wie der geplanten Kita ausreichend Rechnung getragen wird.

Geschlossene Einfriedungen sowie Einfriedungen mit Stacheldraht und Kunststoff sind mit der Gestaltung eines qualitätsvollen, gemeinschaftsfördernden und historischen Quartiers nicht vereinbar und werden zum Schutz des Ortsbilds ausgeschlossen. Dabei werden Kunststoffeinflechtungen in Zäunen explizit erwähnt, da es sich um eine zunehmend beliebte Lösung allerdings mit sehr geringer Gestaltqualität handelt.

Zur Sicherung eines „grünen“ und attraktiven Quartiers wird festgesetzt, dass Maschen- draht-, Draht- und Stabgitterzäune zu Hinterpflanzen sind. Neben gestalterischen Vor- zügen dient dies auch der Klimaanpassung. Heckenpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zu Wege- und Verkehrsflächen zu pflanzen, damit diese Räume nicht in uner- wünschtem Maße eingeengt werden. Aufgrund der knappen Raumverhältnisse in den zentralen und industriell geprägten Bereichen MU2 und MU5 kann auf die Begrünung der Einfriedung ausnahmsweise verzichtet werden, wenn diese aus betriebsbedingten Gründen nicht möglich ist. Weitere Ausnahmen von den Regelungen zu Einfriedungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein mit der Stadt abgestimmtes Konzept vorliegt.

#### **4.6 Außenantennen**

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außen- antennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude konzentriert werden. Sie sind nur auf Dachflächen zulässig und sind in einem Abstand von der äu- ßeren Dachkante zu positionieren, der mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe beträgt. Damit sie unauffällig. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Anlagen über die Dachbrüstung hinaus nicht übermäßig in Erscheinung treten. Für denkmalgeschützte Gebäude gilt, dass zudem den Belangen des Denkmalschutzes in Abstimmung mit den zuständigen Behörden Rechnung zu tragen ist.

### **5 BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amt- liches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

### **6 KOSTEN**

Die Kosten für die Bebauungsplanaufstellung und Erschließung werden von den Grund- stückseigentümern anteilig getragen.



**7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

|                                |            |                 |
|--------------------------------|------------|-----------------|
| Allgemeines Wohngebiet         | ca.        | 0,48 ha         |
| Urbane Gebiete                 | ca.        | 8,57 ha         |
| Grünflächen                    | ca.        | 1,92 ha         |
| Verkehrsflächen                | ca.        | 1,25 ha         |
| <b>Summe / Geltungsbereich</b> | <b>ca.</b> | <b>12,22 ha</b> |

Stadt Speyer, den 03.07.2025

Stefanie Seiler  
Oberbürgermeisterin

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Speyer übereinstimmen.

Stadt Speyer, den

Stefanie Seiler  
Oberbürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Stadt Speyer, den

Stefanie Seiler  
Oberbürgermeisterin