

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0652/2011

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Frau Kerstin Trojan  
Herr Andreas Schneider

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	07.12.2011	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	15.12.2011	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 073 "Ehemaliges Marienheim"**

**hier: Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

## Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der ersten Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wird gefolgt.
2. Den Beschlussvorschlägen zu der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§ 4a Abs. 3 BauGB) vorgetragenen Anregungen zu einzelnen Planänderungen wird gefolgt.
3. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
4. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 073 „Ehemaliges Marienheim“ beschlossen.
5. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr. 073 „Ehemaliges Marienheim“ integriert.
6. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 073 „Ehemaliges Marienheim“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.
8. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. Formblatt in der Anlage).

## **Begründung:**

### **Gliederung:**

1. Ausgangssituation
2. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB + § 4 Abs. 2 BauGB
  - 2.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit
  - 2.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß
3. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der erneuten Öffentlichkeits- und TöB-/Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
  - 3.1 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
  - 3.2 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
4. Anpassung des Flächennutzungsplanes
5. Fazit

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Ziel des Bebauungsplanes „Ehemaliges Marienheim“ ist die Schaffung von innerstädtischem Wohnen sowie die Nachnutzung leerstehender Gebäude bzw. einer brachgefallenen Fläche im Innenbereich. Um die rechtlichen Grundlagen zur Realisierbarkeit der beschriebenen Maßnahmen zu schaffen, hat daher der Rat der Stadt Speyer in seiner Sitzung am 31.08.2010 den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gefasst. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt werden.

### **1.2 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß 3 Abs. 1 BauGB**

Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 073 „Ehemaliges Marienheim“ wurde gemäß dem Abwägungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die im Oktober / November 2010 stattfand, angepasst. Die wichtigsten Veränderungen betrafen damals die Stadthäuser im Innenhof, die weiter von der bestehenden Wohnbebauung in der Kreuztorstraße weg gerückt wurden. Zudem wurde die Anzahl der Stadthäuser von 10 auf 7 reduziert und ein Mehrfamilienhaus geplant, so dass die Bebauung auch von der bestehenden entlang der Slevogtstraße weggerückt wurde.

### **1.3 förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB + § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 12.05.2011 wurde mit diesem Planentwurf in der Zeit vom 20.06.2011 bis 01.08.2011 die Beteiligung der Öffentlichkeit und in etwa gleichem Zeitraum die Beteiligung der Behörden für das Bebauungsplanverfahren Nr. 073 „Ehemaliges Marienheim“ durchgeführt.

Im Zuge der Auswertung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen und der Suche nach Planungsoptimierungen wurden einzelne Details der Planung geändert.

Diese waren im Wesentlichen

- Veränderung der Tiefgaragenzufahrt zur Lärmreduzierung (insbesondere Rückverlegung der Zufahrt, dabei Verkürzung des Neubaus bzw. des Baufensters von Bauteil C um einen Meter und Verlegung der überdachten Tiefgaragenzufahrtsrampe im Bereich des Privatweges sowie Festsetzung von baulichen Maßnahmen zur Lärmminimierung im Zufahrtsbereich der Rampe),

- Erhöhung der Anzahl der im Gebiet neu anzupflanzenden Bäume und Festsetzung weiterer Begrünungsmaßnahmen,
- Ausschluss einzelner Nutzungen im Innenbereich (z.B. Verwaltung), Ergänzungen von Leitungs- und Wegerechten (z.B. Rettungsweg) und sonstige redaktionelle Klarstellungen

#### **1.4 Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Aufgrund dieser nach den förmlichen Beteiligungen erfolgten Planänderung bzw. -anpassungen wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich. Dies wurde entsprechend durch den Stadtrat vom 29.09.2011 beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, dass die Dauer der Auslegung 14 Tage betragen soll und bei beiden erneuten Beteiligungen nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abgegeben werden können (vgl. Übersichtsliste mit Planänderungen im Anhang (Nr. 4)).

Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen, die im Zuge förmlichen sowie der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen sind, werden nachfolgend abschließend dargestellt und beurteilt (siehe Kapitel 2 und 3). In den Anlagen 5 und 6 befinden sich Kopien sämtlicher eingegangener Stellungnahmen.

## **2. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB + § 4 Abs. 2 BauGB**

### **2.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Bürger wurde am 10. Juni 2011 im Amtsblatt Nr. 022/2011 öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden an die direkten Angrenzer Flugblätter verteilt. Die öffentliche Ausstellung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 20.06.2011 bis einschließlich 01.08.2011 im Stadthaus. Zusätzlich wurde vor Ort im Gebäude des ehemaligen Marienheims der Bebauungsplan bis zum 15.08.2011 ausgehangen. Innerhalb des o.g. Zeitraumes wurden von den Anwohnern der umliegenden Straßen sowie von Eigentümern betroffener Immobilien Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

<p><b>Nr. 1 RAe Halling, Seitz + Partner Speyer für die Mandantschaft Anwesen Slevogtstraße 6, Speyer, vom 04.07.2011</b></p>
---

#### **Anregung:**

Der Hinweis geht ein, dass für das Anwesen Slevogtstraße 6 bisher kein notwendiger zweiter Rettungsweg (Feuerwehrezufahrt) bestünde.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis wird in die Planung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) eingearbeitet.*

*Auf der Privatstraße und auf der Freifläche zwischen der Grenze Slevogtstraße 6 und dem Bauteil „D2“ wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Rettungswesens festgesetzt.*

#### **Begründung:**

In der bisherigen B-Plan-Fassung ist die Freifläche zwischen der Grundstücksgrenze Slevogtstraße 6 und dem Bauteil „D“ als Rettungsweg vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Privatstraße.

Zur eindeutigeren Darstellung wird die Privatstraße und die Freifläche zwischen der Grenze Slevogtstraße 6 und dem Bauteil „D2“ mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Rettungswesens (Feuerwehr etc.) festgesetzt.

<b>Nr. 3 Wohnungseigentümergeinschaft Slevogtstraße 6 (L. Modlich, E. Teltscher), Speyer vom 08.07.2011</b>
---

**Anregung:**

1. Bilanz der versiegelten Flächen wird angezweifelt
2. begrünte Dachflächen können den Sauerstoffausstoß der wegfallenden Bäume nicht ausgleichen, Funktionsfähigkeit wird bezweifelt
3. stadtklimatische Bedeutung der Innenhoffläche wichtig, Bäume sollten erhalten bleiben
4. Planungsvorschlag: Verzichten auf Innenhofbebauung und Bau einer Tiefgarage im Bereich des Kindergartens

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Aus den Anregungen ergeben sich in Verbindung mit den Anregungen der UNB (TÖB Nr. 87d) folgende Beschlussvorschläge und Festsetzungsänderungen:*

*Zu 1: Die Bilanzierung der versiegelten Fläche wird nachvollziehbar in der Begründung dargelegt. Die Zweifel werden nicht geteilt.*

*Zu 2: Die Flachdächer der Bauteile „C“ und „D“ sowie die nun vorgesehene Überdachung der Tiefgarageneinfahrt werden extensiv begrünt. Darüber hinaus werden weitere umfangreiche Grünmaßnahmen festgesetzt, um den Verlust der Grünstrukturen und deren Funktionen mittelfristig zu kompensieren. Bedenken bezüglich der Optik der Dachbegrünung und der Funktionsfähigkeit werden nicht geteilt.*

*Zu 3: Die durch die Planung verursachten kleinklimatischen Veränderungen, werden durch die erweiterten Pflanz- und Begrünungsfestsetzungen im ausreichenden Maß ausgeglichen.*

*Neben den bereits festgesetzten 6 Bäumen (3 davon großkronig), die auf der Tiefgarage zu pflanzen sind und einer Magnolie, werden zusätzlich 5 Obstbäume als Pflanzverpflichtung zwischen dem Bauteil „D“ und der Grundstücksgrenze zur Kreuztorstraße festgesetzt.*

*Auf der Hofseite der Gebäude „A-C“ wird eine Fassadenbegrünung an den Balkonanlagen festgesetzt. Ferner sind Carports, Müllbehälter-Überdachungen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Gerätehütten) zu begrünen.*

*Bzgl. der bisherigen Pflanzbindungen für Sträucher auf der Tiefgaragenüberdeckung wird ergänzt, dass 15 % der Strauchpflanzungen als Solitärsträucher mit einer Höhe größer 175cm ausgewählt werden müssen.*

*Ferner wird gemäß der Empfehlung des Artenschutz-Gutachters festgesetzt, dass Nisthilfen angebracht werden müssen.*

*Zu 4: An der Planung wird weiter festgehalten. In der Gesamtabwägung besteht keine Notwendigkeit die Innenhofbebauung zu reduzieren oder ganz darauf zu verzichten.*

**Begründung:**

**Zu 1: Bilanz der versiegelten Flächen**

Die Bilanz erfolgte auf der Grundlage einer sorgfältigen Bestandaufnahme an Hand von

Luftbildern und einer Kartierung vor Ort. Somit ist von einer korrekten Erhebung und Auswertung der Daten auszugehen. Die Ergebnisse sind aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar.

Der Innenhof ist durch die Zufahrten, den Bau des ehemaligen Kindergartens, die Nebengebäude und Terrassen zum überwiegenden Teil versiegelt. Die Bilanz für die Planung zeigt deutlich, dass der Anteil der vollversiegelten Flächen (ca. 27% statt vorher ca. 74%) stark zu Gunsten der teilversiegelten Flächen (Tiefgaragenüberdeckung, private Erschließungsstraße, Flächen für Dachbegrünung) abgenommen hat. Demnach ist in Bezug auf den Versiegelungsgrad sogar von einer Verbesserung der Ist-Situation durch die Planung auszugehen. In der Begründung ist eine Plandarstellung und eine Tabelle zur Flächenbilanzierung enthalten (vgl. Begründung S. 12/13).

### Zu 2: Dachbegrünung

Die begrünten Dachflächen übernehmen nur eine geringe Funktion zur Sauerstoffbildung. Die Sauerstoffbildungsfunktion der bestehenden Bäume soll durch die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen mittelfristig ausgeglichen werden. Eine extensive Dachbegrünung ist jedoch für die Reduzierung der Abstrahlintensität von Flächen und zur Wasserspeicherung von großer Bedeutung. Eine Dachbegrünung trägt somit zu einer Reduzierung / Vermeidung von Wärmeinseln bei, eine der Leitlinien des Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet. Aus dem Grund wird auf den Flachdächern der Gebäudeteile „C“ und „D“ sowie auf der Überdachung der Tiefgarageneinfahrt eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dachbegrünungen sind gerade in Stadtgebieten sinnvoll. Bei fachgerechtem Aufbau ist ein Wasserstauhorizont integriert. Es liegt in der Natur der Sache, dass extensiv begrünte Dachflächen bei länger anhaltender Trockenheit keine grüne Wiese darstellen. Die Vegetation ist sehr anpassungsfähig, benötigt keine Bewässerung und erfüllt trotzdem ihre Klima- und Wasserspeicherfunktionen.

### Zu 3: Kleinklimatische Bedeutung und Erhalt der Bäume

Der Fachbeitrag für die landschaftspflegerische Bewertung der Planung hat den Baum- und Strauchbestand geprüft und wies auf die Erhaltungswürdigkeit von drei Bäumen hin. Überlegungen zum Erhalt der Bäume durch deren Integration in die Planung wurden durchgeführt und in der Begründung dargelegt. Es zeigte sich, dass die Überlegungen zum Erhalt nicht praktikabel waren, da im Vergleich zur Erhaltungswürdigkeit und zum Nutzen ein unverhältnismäßig hoher Aufwand entstehen würde. Aus dem Grund wird an der Planung festgehalten und die bestehende Vegetation im Innenhof entfernt. Um den Verlust der Grünstrukturen und damit die einhergehenden kleinklimatischen Veränderungen mittelfristig (ca. 10-15 Jahre) auszugleichen, wurden Maßnahmen zur Wiederbegrünung des Innenhofes getroffen, die fachlich mit den Fachbehörden abgestimmt wurden. Dennoch gingen im Zuge der Beteiligung Einwendungen ein, dass die Anzahl der geplanten Bäume und Sträucher für einen adäquaten Ausgleich nicht ausreichte. Eine mögliche Erhöhung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume und sonstigen Begrünung wurde geprüft, wodurch nun im Gegensatz zum Stand der Offenlage noch einmal 5 Bäume zusätzlich festgesetzt wurden (Insgesamt nun 12 Bäume: 6 Laubbäume (davon 3 großkronig), 1 Magnolie, 5 Obstbäume in den Gärten von Bauteil D (neu)). Neben den Bäumen wurden auch zusätzliche Begrünungen festgesetzt. Die Balkonanlagen der Hofseite der Gebäude „A-C“ erhalten eine Fassadenbegrünung. Auch Carports, Müllbehälter-Überdachungen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Gerätehütten) sind nun zu begrünen. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde bezüglich der bisherigen Pflanzbindungen für Sträucher ergänzt, dass 15 % der Strauchpflanzungen als Solitärsträucher mit einer Höhe größer 175cm ausgewählt werden müssen. Um den Verlust der Bäume als Lebensraum für Tiere schneller kompensieren zu können, wird eine Anbringung von Nisthilfen festgesetzt.

Den verursachten kleinklimatischen Veränderungen, die durch die Planung entstehen, wird durch die getroffenen Ausgleichsfestsetzungen in hohem Maße Rechnung getragen.

Darüber hinaus kann ein zwingender Erhalt der Bäume dem Eigentümer rechtlich nicht auferlegt werden, da zum einen für die Stadt Speyer keine Baumschutzsatzung existiert und zum anderen derzeit keine anderen Bindungen z.B. in Form eines Bebauungsplans bestehen. Demnach könnten nach jetzigem Recht sämtliche Bäume gefällt werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 073 „Ehemaliges Marienheim“ werden erstmalig bindende grünordnerische Festsetzungen für das Gebiet getroffen.

#### Zu 4: Planungsvorschlag

Der Vorschlag auf die Innenhofbebauung zu verzichten, widerspricht dem Ziel des Bebauungsplanes neuen Wohnraum gemäß den Vorgaben „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu schaffen. Zudem würde dies eine unwirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks bedingen. Deshalb wird an der Planung, die den Bau von sieben Stadthäusern und einem Mehrfamilienhaus im Innenhof vorsieht, festgehalten. Die Planung wird in Bezug auf das Wohnumfeld als städtebaulich verträglich eingestuft.

### **Nr. 5 Bernd Webel u. Babette Bischof, Kreuztorstraße 8, Speyer vom 21.07.2011**

#### **Anregung:**

1. Die Planung entspräche nicht den Leitlinien und Zielen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des ehemaligen Marienheimes. (Erhalt von durchgrüntem Innenbereich und Gärten / Baulückenschließung soll angepasst und behutsam geschehen / Nachverdichtung ist im Hinblick auf klimatische Auswirkungen zu überprüfen)
2. Es wird bezweifelt, dass Wohnbedarf für Speyer besteht (Bevölkerungsentwicklung spräche dagegen).
3. Kleinklimatische Bedeutung und Erhalt der Bäume
4. Überdeckung der Tiefgarage nicht ausreichend.
5. Grundwasserabsenkung befürchtet. Information über Vorgehensweise bezüglich der Beweissicherungsgutachten und Kontrollen gewünscht.
6. Innenhofbebauung sei zu hoch, Beschattung wird erwartet. Durch die Dachterrasse ist eine Einsicht auf das Grundstück gegeben, dies werde nicht akzeptiert. Aufbauten von Solaranlagen würden Höhengestaltung nochmal verschlechtern. Deshalb werde eine Reduzierung der Höhe gefordert.
7. Abstände der Innenhofbebauung nicht groß genug. Vorschlag die Bebauung zwischen Kreuztorstraße und Ludwigstraße zu mitteln.
8. Durch die TG und die Stellplätze im Innenhof wird von einer erheblichen Lärmbelastung ausgegangen.
9. Parkproblematik werde weiter verschärft, was zu einer Minderung der Wohnqualität führe. Ausbau des Hotels Löwengarten wird Parksituation ebenfalls verschärfen.
10. Innenhofbebauung ist nicht aus der umliegenden Bebauung entwickelt.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Es sind Änderungen der textlichen Festsetzungen und Plandarstellungen nötig, außerdem werden noch Hinweise hinzugefügt.*

- Zu 1: Die Bedenken werden nicht geteilt. Den informellen stadtteilbezogenen Leitlinien sowie den Zielen und Darstellungen des FNP wird durch die Planung nicht widersprochen.
- Zu 2: Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Speyer ist sogar ein raumordnerisches Ziel. Damit gilt, dass der Wohnungsbau zu fördern ist, Wohnbauflächen über die Eigenentwicklung hinaus bereitzustellen sind und die innerstädtischen Potenziale in besonderem Maße zu aktivieren sind, um so die Wohnfunktion zu stärken.
- Zu 3: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 3, Nr. 3
- Zu 4: Die Bedenken werden nicht geteilt. Eine Erhöhung der Substratschicht ist nicht erforderlich. Die Fläche der TG wird aufgrund seiner ökologischen Teilfunktionen als teilversiegelt angesehen.
- Zu 5: Die Bedenken werden nicht geteilt. Gemäß der fachlichen Stellungnahme von Herrn Josy (IB Josy vom 12.01.2011) ist keine Grundwasserabsenkung notwendig. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag werden eventuelle Schäden, die durch Bau- oder Abrissarbeiten entstehen, auf Kosten des Investors durch Beweissicherungsgutachten erfasst und anschließend beseitigt.
- Zu 6: Dem Vorschlag, die Gebäudehöhen zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Die Gebäudehöhe wird aufgrund der großen Abstände zur umliegenden Bebauung (vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 7) als städtebaulich verträglich eingestuft.

Die Anbringung von Solarthermieanlagen in der geplanten Höhe ist als zumutbar anzusehen. Zum einen, weil der Auftrag für die Verwaltung besteht regenerative Energien zu fördern (Speyer 100% Regenerativ). Zum anderen, weil die Auswirkungen möglicher Solarthermieanlagen durch Festsetzungen zur Lage auf den Dächern weitestgehend minimiert wurden.

Es werden die folgenden Festsetzungen zur Solarthermie ergänzt:

„Die Flachdächer im Bereich „D“ dürfen zu maximal 50 % der Dachfläche für Energiegewinnungsanlagen genutzt werden. Die Energiegewinnungsanlagen müssen dabei auf dem Dachteil der zur Privatstraße liegt angebracht werden. Die Festsetzung zur Dachbegrünung (1.2.1) bleibt davon unberührt.“

„Die Flachdächer im Bereich „C“ dürfen zu maximal 50 % der Dachfläche für Energiegewinnungsanlagen genutzt werden. Die Energiegewinnungsanlagen müssen dabei zentriert auf dem Dachteil im gleichen Abstand zur Ludwigstraße bzw. zur Gebäudekante auf der Hofseite angebracht werden. Die Festsetzung zur Dachbegrünung (1.2.1) bleibt davon unberührt.“

- Zu 7: Bezüglich der Abstände wird an den bisherigen Planungen festgehalten. Ein weiteres Abrücken oder gar eine Mittelung der Innenhofbebauung zwischen Kreuztorstraße und Ludwigstraße ist aus städtebaulicher Sicht nicht begründbar.
- Zu 8: Die Zu- und Ausfahrtssituation zur privaten Tiefgarage wurde lärmtechnisch optimiert (bauliche Trennung der Ein- und Ausfahrt, Rückversetzen der Einfahrt um ca. 10 m, lärmabsorbierende Ausführung und weitere bauliche Maßnahmen) und die erforderlichen Festsetzungen textlich und zeichnerisch im Bebauungsplan aufgenommen.

Damit ergeben sich gegenüber der Offenlage-Fassung des B-Planes erheblich

*verbesserte Werte für die lauteste Nachtstunde zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr. Mit 41,5 dB(A) liegt die prognostizierte Geräuscheinwirkung nur in der vorgenannten Nachtstunde mit 1,5 dB(A) über dem Richtwert von 40,0 dB(A). In der übrigen Nachtzeit wird der Richtwert deutlich unterschritten.*

*Der Rat der Stadt Speyer ist sich dieser Richtwertabweichung bewusst und erachtet dies im Rahmen der Gesamtabwägung zu diesem Bebauungsplan für zumutbar.*

*Zu 9: Die Bedenken werden nicht geteilt. Sowohl die zuständige Fachbehörde und das Verkehrsplanungsbüro BS Ingenieure bestätigen, dass nicht mit einer signifikanten Steigerung der Verkehrsbelastungszahlen zu rechnen ist. Von einer Minderung der Wohnqualität oder Veränderung der Verkehrsführung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung ist demnach nicht auszugehen.*

*Zu 10: Die Bedenken werden nicht geteilt, eine Umplanung ist nicht erforderlich. Die geplanten Renovierungen, Um- und Neubauvorhaben auf dem Marienheimgrundstück fügen sich verträglich in Maßstab und Gestalt in das vorhandene Stadtquartier ein.*

### **Begründung:**

#### **Zu 1: Flächennutzungsplan**

Den Stadtteilbezogenen Leitlinien des FNP 2020, die als informelle Ergänzung ohne Bindungswirkung in die Begründung des FNP's aufgenommen wurden, wird nicht widersprochen. Durch die Planung wird z.B. der durchgrünte Innenhof durchaus erhalten, da zahlreiche Pflanz- und Begrünungsfestsetzungen getroffen werden (vgl. Begründung zu Stellungnahme 3, Nr. 3). Ebenso werden klimatische Aspekte durch die Dachbegrünung erfüllt (vgl. Begründung zu Stellungnahme 3, Nr. 2). Bewusst wurde festgelegt, das Parken unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen, obwohl damit erhebliche Mehrkosten für den Investor verbunden sind. Nur so entstehen die geringsten Störungen für das gesamte Umfeld und der Innenhof kann überhaupt erst als Grünfläche angelegt werden, da das Dach der TG intensiv begrünt werden soll (vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 4). Diese und weitere Auflagen (z.B. Begrünungsfestsetzungen, Wasserdurchlässige Materialien) wurden zur Wahrung und Durchsetzung der stadtteilbezogenen Ziele aus dem FNP festgesetzt, damit der Charakter und die Funktion des grünen Innenhofes mittelfristig wieder erreicht werden kann.

Der geplante Innenhofbereich weist im Vergleich zu den benachbarten Quartieren teils eine niedrigere Verdichtung und Versiegelung des Plangebiets auf. Die festgesetzten Bauhöhen und überbaubaren Grundstücksflächen leiten sich aus der Bestandssituation ab (vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 6), weshalb in Verbindung mit der Planung von einer behutsamen Nachverdichtung gesprochen werden kann. Zusammen mit den oben beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass ein innenstadtgerechtes und ökologisch optimiertes Stadtquartier entsteht.

Keinesfalls kann festgestellt werden, dass den Zielen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird. Im FNP wird für den Bereich des Marienheims eine Wohnbaufläche dargestellt. Auch das Ziel der Innenentwicklung, welches der FNP vorgibt, wird durch die Nachverdichtung des Marienheims aufgegriffen und verfolgt.

Eine Beibehaltung der Darstellung „soziale Zwecke dienende Gebäude“ ist an diesem Standort aufgrund der Aufgabe jeglicher sozialer Nutzung und der geplanten Nutzungsänderung durch den neuen Eigentümer nicht mehr notwendig. In einem Schreiben vom 18.02.2010 wurde der Stadt Speyer der Mietvertrag seitens des Eigentümers bis zu



einem bestimmten Zeitpunkt gekündigt. Ein Verbleib der Einrichtung am bisherigen Standort ist daher nicht möglich. Im gleichen Stadtteil wurde in der Wittelsbacher Straße auf dem Gelände der ehemaligen Stadtjugendkapelle eine neue Kita durch die Gewo errichtet. Diese ist verkehrstechnisch besser zu erreichen und befindet sich fußläufig weniger als zehn Minuten vom Marienheim entfernt. Somit wurde ein adäquater Ersatz geschaffen (vgl. Abwägung der frühzeitigen Beteiligung Nr. 1 / Vorlagennummer: 0504/2011).

#### Zu 2: Wohnbedarf (Bevölkerungsentwicklung)

Von Seiten der Regional- und Landesplanung wurde die Thematik der Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2010/2011 überprüft, aktualisiert und räumlich konkretisiert. Der zuständige Verband Metropolregion Rhein-Neckar beauftragte im dem Zuge die Universität Mannheim eine Bevölkerungsvorausrechnung zu erstellen. Diese geht von einer leicht steigenden Bevölkerungszahl bis 2020 in Speyer aus. Selbst mit den durch die Regionalplanung im Rahmen des Programms „Raum+“ ermittelten vorhandenen Wohnbaupotenzialen verbleibt für Speyer weiterhin ein erheblicher Wohnbauflächenbedarf. Aufgrund dessen wurde für die Stadt Speyer im Entwurf des Regionalplanes (Stand 2011) – wie auch schon im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, 2004 – die Festlegung „Siedlungsbereich Wohnen“ getroffen. Im Gegensatz zu Kommunen, denen lediglich ausschließlich eine „Eigenentwicklung Wohnen“ zugesprochen wird, wird seitens der Regionalplanung die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Speyer als raumordnerisches Ziel (1.4.2.4) formuliert. Damit gilt für Speyer, dass der Wohnungsbau zu fördern ist, Wohnbauflächen über die Eigenentwicklung hinaus bereitzustellen sind und die innerstädtischen Potenziale in besonderem Maße zu aktivieren sind, um so die Wohnfunktion zu stärken. Das Vorhandensein eines Wohnbauflächenbedarfs ist somit nicht nur durch städtische Ermittlungen, sondern auch durch Berechnungen auf Ebene der Regionalplanung nachgewiesen. Die Planung für das Gebiet Marienheim entspricht damit den Zielen der Raumordnung, wie auch durch eine entsprechende Stellungnahme der SGD Süd (Raumordnung und Landesplanung) bestätigt wurde.

#### Zu 3: Verlust von Grünflächen (Tiefgarage)

vgl. Begründung zu Stellungnahme 3, Nr. 3

#### Zu 4: Tiefgaragenüberdeckung

Die Erdaufschüttungen in Höhe von 120 cm werden aus fachlicher Sicht als ausreichend erachtet um großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch den hohen Substrataufbau ergibt sich ein großes Volumen für die Wasserretention. Wegen fehlender Verbindung in den Untergrund wird jedoch für Gehölze eine Bewässerung erforderlich. Diese wird durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag festgesetzt. Die Entwicklung von Bäumen und Sträuchern ist demnach mit den begleitenden Maßnahmen zur Stabilität und Bewässerung gewährleistet. Eine Erhöhung der Substratschicht ist nicht erforderlich.

Durch die Überdeckung der Tiefgarage von mindestens 60 cm erhält die Fläche eine erhöhte Retentions- und auch Abstrahlfähigkeit, die dem Kleinklima zugutekommt. Aus dem Grund kann die Fläche der Tiefgaragenüberdeckung fachlich nicht als vollversiegelte Fläche gewertet werden. Es handelt sich, wie angegeben, um eine teilversiegelte Fläche.

#### Zu 5: Grundwasserschäden an bestehenden Gebäuden

Gemäß der fachlichen Stellungnahme von Herrn Josy (IB Josy vom 12.01.2011) ist keine Grundwasserabsenkung notwendig, da der Grundwasserspiegel im Bereich des Marienheims auf ca. 7-8 m unter Geländeoberkante (GOK) steht. Die Tiefgaragen Gründung liegt ungefähr auf 4,0 m unter GOK, weshalb keine Konflikte zu erwarten sind. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels müsse zudem erst durch die SGD genehmigt werden (vgl. Abwägung TöB § 4 Abs. 2 BauGB, Stellungnahme Nr. 19).

Dennoch wird zur Aufnahme von möglichen Schäden und dessen Wiederherstellungskosten, die während des Abrisses oder des Baus entstehen können, ein Beweissicherungsgutachter (Ingenieurbüro IBES, Neustadt/W.) beauftragt, der die umliegenden Gebäude aufnehmen und nach Abschluss der Baumaßnahmen erneut kontrollieren soll. In einem städtebaulichen Vertrag wurde der Investor bereits verpflichtet die anfallenden Kosten für Gutachten und eventuelle Schäden durch die Bau- und Abbruchmaßnahmen zu tragen.

Zu 6: Innenhofgebäude zu hoch dadurch wird die Privatsphäre gestört, Verschattungen verursacht. Auch Energiegewinnungsanlagen verschlechtern Höhensituation.

Die Innenhofgebäude sind in ihrer Höhe mit max. 9,5 m aus der direkten Umgebung der Kreuztorstraße entwickelt, die von allen umliegenden Straßen (Ludwigstraße, Slevogtstraße, Hilgardstraße) die niedrigsten Höhen aufweist. Die Höhen in der Kreuztorstraße liegen, ausgenommen von einem Haus (Nr. 4, Höhe 8,8 m), alle knapp über 10 m.

Den Bedenken, dass die Privatsphäre aufgrund der Einsehbarkeit durch die gegenüberliegenden Häuser gestört werde, können der Planung nicht entgegengehalten werden. Das Plangebiet befindet sich im verdichteten Innenbereich der Stadt Speyer. Eine Verhinderung von gegenseitigen Einsehbarkeiten kann in einem dicht besiedelten städtischen Raum, falls überhaupt gegeben nicht dauerhaft gewährleistet werden. Uneinsehbarkeit von Gärten oder Wohnungen sind keine Belange des Bau- oder Nachbarrechts.

Um die Verschattung durch die Innenhofbebauung auf die Häuser der Kreuztorstraße zu prüfen, wurde eine Sonnenstudie durchgeführt. Diese ergab, dass die Stadthäuser im Zeitraum zwischen April bis August für ca. 1 Stunde am Tag einen Teil der Gärten und Fassaden der Kreuztorstraße verschatten. Der Zeitraum liegt in den Abendstunden zwischen 18 und 19.30 Uhr. Nach dieser Stunde werden die Kreuztorstraße und auch die Stadthäuser selbst vom Schatten des Marienheims sowie der Slevogtstraße 6 für den Rest des Abends überdeckt. Von den Stadthäusern geht also nur kurzfristig eine minimale Veränderung der Verschattungssituation aus, der Großteil der Verschattung erfolgt aber durch das bestehende Marienheim. Die Verschattung wird daher als geringfügig und zumutbar angesehen.

Der Stadtrat hat 02.11.2010 beschlossen, dass die Stadt Speyer dem Zielkonzept „Speyer 100% Regenerativ“ folgt. Ziel ist es, Sparen von Energie zu forcieren und so viel regenerativen Strom und Wärme zu erzeugen, wie in Speyer benötigt wird. Aus dem Grund besteht der Auftrag, die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erreichung dieses Zieles zu schaffen. Durch die geplante Solarthermie auf den Bauteilen C und D kann es zu einer maximalen Erhöhung von 1,5 m kommen. Um diese Erhöhung in ihrem Erscheinungsbild abzuschwächen, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Aus dem Grund dürfen nur max. 50% der Dachflächen für Solarthermie genutzt werden. Außerdem sind die Solarthermieanlagen mittig (Bauteil C) bzw. zur Privatstraße hin (Bauteil D) auf den Dächern anzubringen. In Anbetracht dessen, dass der Auftrag besteht regenerative Energien zu fördern und die Auswirkungen durch die möglichen Anlagen weitestgehend durch entsprechende Festsetzungen minimiert wurden, ist die Anbringung von Solarthermieanlagen in der geplanten Höhe als zumutbar anzusehen.

Die Gebäudehöhe wurde bereits zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung aufgrund der großen Abstände zur umliegenden Bebauung (vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 7) als städtebaulich verträglich eingestuft. Eine Änderung der Höhe ist demnach auch nach Abwägung der Stellungnahmen zur Privatsphäre, Verschattung und Solarthermie nicht notwendig.

Zu 7: Bebauungsabstände

Die neue Bauzeile im Innenhof ist im Vergleich zum Stand der Offenlage um 2,15 m

Richtung Ludwigstraße abgerückt und steht nun in einem Abstand von rd. 22-24 m zu den Haupt-Häusern der Kreuztorstraße. Der Großteil der Abstandsfläche (rd. 14-16 m) entfällt dabei auf die Grundstücke des Marienheims. Die Freiflächentiefe von den Häusern Kreuztorstraße Nrn. 6-16 beträgt bis zur Grundstücksgrenze des Innenhofes dagegen lediglich 7-8 m. Das Neubauvorhaben des Investors hält also doppelt so viel Abstand mit seiner Bebauung von der Grundstücksgrenze ein, als dies im Bestand bei den Grundstücken der Kreuztorstraße der Fall ist. Bereits vorher wurden die rechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten, dennoch wurden durch Anpassungen des Investors noch größere Abstände im Bereich der Kreuztorstraße (s.o.) und der Slevogtstraße (von 9 m auf 14 m erhöht) zugesprochen. Auch die Rücksprünge im Dachgeschoss der Stadthäuser wurden nach der frühzeitigen Beteiligung zum Großteil zur Ludwigstraße hin ausgerichtet (vgl. Abwägung der frühzeitigen Beteiligung Nr. 2 / Vorlagennummer: 0504/2011). Durch die Umplanung des Investors wurde der entstandene Konflikt deutlich entschärft sowie sämtliche bauordnungsrechtliche Abstandsvorgaben mehr als erfüllt. Deshalb ist ein weiteres Abrücken oder gar eine Mittelung der Innenhofbebauung zwischen Kreuztorstraße und Ludwigstraße aus städtebaulicher Sicht nicht begründbar. Bezüglich der Abstände wird daher an den bisherigen Planungen festgehalten.

#### Zu 8: Lärmbelästigung durch die TG und die Stellplätze im Innenhof

Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch die Tiefgarage und die geplanten Stellplätze der Stadthäuser wurden vor Beginn der 1. Offenlage und Beteiligung Träger öffentlicher Belange durch eine schalltechnische Untersuchung prognostiziert und beurteilt. Das Gutachten zeigte, dass in der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr mit Geräuscheinwirkungen für das Bestandsgebäude (Ludwigstraße 54) gegenüber der Ein- bzw. Ausfahrt zu rechnen war, welche den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) um bis zu 4,5 dB(A) überschritt. Im Zuge der Beteiligung äußerte die untere Immissionsschutzbehörde aufgrund der eingeholten Stellungnahme der SDG-Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Bedenken bezüglich der o.g. Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Daraufhin wurde die Planung zu der Tiefgaragenein- und -ausfahrt unter schalltechnischen Gesichtspunkten überarbeitet und soweit als möglich optimiert. Die Planung wurde daraufhin folgendermaßen geändert:

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage wurde räumlich getrennt. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt nun über eine Tiefgaragenausfahrt im Erdgeschoss des geplanten Trakts C gegenüber dem Gebäude Ludwigstraße 54 und eine Tiefgaragenzufahrt mit eigener Rampe, die sich von der Ludwigstraße um rund 10 Meter zurückgesetzt nördlich des Trakts C befindet. Sowohl die Zufahrtsrampe als auch die Ausfahrtsrampe sind als geschlossene Rampen mit schallabsorbierenden Innenwänden konzipiert. Als weitere Lärmschutzmaßnahme wird der untere Teil der nördlichen Außenwand des Trakts C entlang der Zufahrt zur Tiefgarage bis zu einer Höhe von 3 Metern schallabsorbierend verkleidet. Weiterhin werden Abdeckungen von ggf. erforderlichen Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenausfahrt lärmarm ausgebildet, die Tiefgaragenrolltore am unteren Ende der Rampen werden dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechend ausgeführt.

Durch die geänderte Planung ist es gelungen, die Pkw-Fahrten zur Tiefgarage in der lautesten Nachtstunde auf einen Beurteilungspegel von maximal 41,5 dB(A) zu reduzieren. Nach 23.00 Uhr sind deutlich geringere Einwirkungen von weniger als 38 dB(A) zu erwarten. Dieser neue Entwurf zur Tiefgaragenzufahrt, Ausführungen zur Gewerbevorbelastung und das entsprechend überarbeitete Gutachten vom September 2011 wurde den Fachbehörden nach einer Vorabstimmung im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung zur Stellungnahme vorgelegt.

Vor dem Hintergrund, dass

- die Planung Lärmreduzierungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik (s.o.) bereits vorsieht,

- der auf den gesamten Nachtzeitraum bezogene Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an allen bestehenden Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets eingehalten wird,
- der auf die lauteste Nachtstunde bezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nur in der Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr geringfügig um bis zu 1,5 dB(A) überschritten wird, jedoch in der übrigen Nachtzeit nach 23.00 Uhr deutlich unterschritten wird,
- relevante Geräuscheinwirkungen durch die TG-Ausfahrt nur an der der Straße zugewandten Fassade der betroffenen Gebäude auftreten und keine relevanten Geräuscheinwirkungen an der straßen-abgewandten ruhigen Fassade zu erwarten sind,
- der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung der Tiefgaragenausfahrt auch in der Stunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr eingehalten wird und damit noch wohnverträgliche Gewerbelärmeinwirkungen im Sinne der TA Lärm im gesamten Nachtzeitraum sichergestellt sind,
- die Charakteristik der Geräusche von Pkw bei der Ein- bzw. Ausfahrt in die bzw. aus der Tiefgarage im Wesentlichen der Geräuschcharakteristik der Pkw entspricht, die als zulässiger Straßenverkehr in der Nacht ohne Einschränkungen auf der Ludwigstraße an den betroffenen Gebäuden vorbeifahren oder im Straßenraum parken und
- die SGD Gewerbeaufsicht zustimmt

werden die in der Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr für die Immissionsorte an den bestehenden Gebäuden prognostizierten Geräuscheinwirkungen durch die Pkw bei der Ein- und Ausfahrt in bzw. aus der geplanten Tiefgarage von bis zu 41,5 dB(A) im Rahmen der Abwägung als zumutbar beurteilt.

#### Zu 9: Verkehrsproblematik insbesondere Parken

Sowohl die zuständige Fachbehörde als auch eine gutachterliche Stellungnahme von BS Ingenieure (beauftragtes Büro für den Verkehrsentwicklungsplan) bestätigen, dass nicht mit einer signifikanten Steigerung der Verkehrsbelastungszahlen zu rechnen ist. Von einer Minderung der Wohnqualität aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung ist demnach nicht auszugehen. Aus demselben Grund ist auch die verkehrsbehördliche Anordnung eines „Ringverkehrs“, nach gegenwärtiger Beurteilung der Verkehrssituation nicht zu erwarten. Die Lichtsignalsteuerung der Ludwigstraße entspricht ebenfalls dem Stand der Technik und bedarf daher keiner Überplanung. Die Straßenverkehrsbehörde sieht daher gegenwärtig keine Veranlassung durch das Bauprojekt „Marienheim“ an der Verkehrsführung etwas zu ändern. Insbesondere wird nicht in Erwägung gezogen, die Kreuztorstraße in ihrer Funktion als verkehrsberuhigter Bereich anzutasten. Auch die Slevogtstraße soll als Einbahnstraße bestehen bleiben.

Bezüglich der Parksituation zeigte eine Erhebung des Fachplanungsbüros BS Ingenieure, dass im gesamten Quartier trotz der vielen Zielverkehre (z.B. durch das Diakonissen-Stiftungs-Krankenhaus) keine Vollaustattung der Stellplätze festgestellt werden konnte. Zwar könnten auch Besucher des Hotels Löwengarten nach dessen Ausbau weitere Stellplätze im Quartier in Anspruch nehmen, allerdings stehen für das Quartier noch ausreichend Kapazitäten für die Ausweisung von weiteren Bewohnerparkplätzen zur Verfügung. Die zuständige Behörde beabsichtigt daher zukünftig mehr Bewohnerparkplätze ausweisen, womit die Zielverkehre reduziert werden.

Für das geplante Bauvorhaben am „Ehemaligen Marienheim“ wird der Stellplatzbedarf für Bewohner und Besucher durch die Tiefgarage und die weiteren oberirdischen Stellplätze

vollkommen abgedeckt. Eine Erhöhung oder Reduzierung der privaten Stellplatzanzahl ist daher nicht notwendig.

#### Zu 10: Gestaltung der Innenhofbebauung

Die geplanten Renovierungen, Um- und Neubauvorhaben auf dem Marienheimgrundstück fügen sich verträglich in Maßstab und Gestalt in das vorhandene Stadtquartier ein. Eine Umplanung ist nicht erforderlich. Die detaillierte Abstimmung der Gestalt erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Das Quartier rund um den Feuerbachpark (Marienheim) ist durch eine Vielfalt von Baustilen und Architekturausprägungen gekennzeichnet. Das Quartier ist zwar nicht als Denkmalzone ausgewiesen, aber durch die unmittelbare Nähe zur Denkmalzone erfolgt der Hinweis, dass im weiteren Verfahren / Baugenehmigungsverfahren eine enge Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich ist (vgl. Textliche Festsetzungen Hinweis Nr. 6).

### **Nr. 6 Frau Wilma Pirmann, Ludwigstraße 47, Speyer vom 22.07.2011**

#### **Anregung:**

Kleinklimatische Bedeutung und Erhalt der Bäume

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 3, Nr. 3*

#### **Begründung:**

vgl. Begründung zu Stellungnahme 3, Nr. 3

### **Nr. 7 Herr Hans-Werner Arbogast, Rosenweg 8A, Römerberg vom 27.07.2011**

#### **Anregung:**

Baukörper im Innenhof um 90 Grad drehen, um Beeinträchtigungen durch Lärm und Sichtbeeinträchtigungen für die Wohnungen der Slevogtstraße 6 zu verhindern

#### **Beschlussvorschlag:**

*Der Vorschlag, die Innenhofbebauung um 90 Grad zu drehen, wird abgelehnt. An der geplanten Stellung der Innenhofbebauung, wie sie im Zuge der Offenlage vorgestellt wurde, wird festgehalten.*

#### **Begründung:**

Dem Vorschlag, die Bebauung im Innenhof um 90 Grad zu drehen wird nicht gefolgt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine parallel zur Slevogtstraße ausgerichtete Bebauung nicht nur gebietsuntypisch und verursacht funktionale Probleme (beispielsweise bei der Erschließung der Tiefgarage), sondern stellt auch für die Anwohner der Slevogtstraße eine weitaus größere Sichtbarriere als die aktuelle Planung dar. Zudem würde der Neubauriegel dann wesentlich näher an einzelne Gebäude der Kreuztorstraße heranrücken. Bezüglich der Verträglichkeit der Bebauung durch ausreichende Abstände wird auf die Begründung zu Stellungnahme 5 Nr. 7 verwiesen.

**Nr. 8 Familie Verveur, Kreuztorstraße 18, Speyer vom 28.07.2011**

**Anregung:**

Die Anregungen decken sich bis auf eine Ergänzung mit den Anregungen der lfd. Nr. 5 Bernd Webel u. Babette Bischof, Kreuztorstraße 8, Speyer vom 21.07.2011 und Stellungnahme 3, Nummer 2 von L. Modlich, E. Teltscher, Speyer vom 08.07.2011.

Durch die Planung erfolge eine Wertminderung der bestehenden Immobilien.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung es käme zu einer Wertminderung der umliegenden Immobilien wird nicht geteilt.*

*vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahmen 3 (Nr. 2) u. 5*

**Begründung:**

Es wird auf die umfassende Begründung der Stellungnahmen 3 (Nr. 2) sowie 5 verwiesen.

Zu der neu aufgeworfenen Aussage erfolgt folgende Begründung:

**Wertminderung der Immobilien**

Diese Einschätzung kann nicht nachvollzogen werden. Gemäß der Auswertung von Projekten zum Stadtumbau Ost und Stadtumbau West konnte nachgewiesen werden, dass die Aufwertung von Innenstadtquartieren mit wie hier beabsichtigter verträglicher und umgebungsbezogener Renovierung und Neubebauung zu einer Stabilisierung bzw. Steigerung der Bodenwerte führt. Unterlassene Instandsetzung bzw. verfallende Innenstadtquartiere oder Innenstadtblöcke verursachen dagegen sinkende Immobilienpreise.

Es wird deutlich, dass sich dieses Vorhaben in den Siedlungskörper der südlichen Innenstadt von Speyer eingefügt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und das Umfeld wurden vielfältig untersucht und Lösungen und Minimierungen durch Festsetzungen und Auflagen getroffen. Dieses Vorhaben wird zur Reurbanisierung und Vitalisierung des Quartiers und damit zu einer Aufwertung beitragen.

**Nr. 9 RA Schulz, Gutenbergstraße 11, Speyer vom 28.07.2011 für die Mandanten:  
Dr. G. Lammich-Seitz u. W. Hill, Ludwigstraße 54, Speyer - in Verbindung mit:  
Nr. 19 Werner Hill, Ludwigstraße 54, Speyer, vom 24.08.2011**

**Anregung:**

1. Durch die TG und die Stellplätze im Innenhof wird von einer erheblichen Lärmbelastigung ausgegangen. Umorganisation der Grundrisse, wie empfohlen, nicht zumutbar. Parksuchverkehr nicht berücksichtigt.
2. Bauteil C ist zu hoch und verschattet die gegenüberliegenden Gebäude der Ludwigstraße, außerdem sei die Privatsphäre durch die Einsehbarkeit beeinträchtigt.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu 1: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahmen 5, Nr. 8*

*Es wird folgender Hinweis ohne Festsetzungscharakter bezüglich der Anordnung der Wohnungsgrundrisse ergänzt:*

*„Für die Immissionsorte Marienheim Trakt C wird empfohlen, die Grundrisse der Wohnungen neben und im Geschoss oberhalb der TG-Ausfahrt so zu organisieren, dass diese keine Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur Ludwigstraße hin aufweisen.“*

*Die Bedenken es wäre erheblicher Parksuchverkehr zu erwarten wird nicht geteilt. Die Stellplätze der TG sind Nutzern direkt zugeordnet.*

*Zu 2: Eine Höhenreduzierung des Bauteils C ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich und wird abgelehnt. Ein Anspruch auf Erhalt einer städtebaulichen Situation ist bzgl. Höhenentwicklung von Gebäuden und Besonnung nicht zwingend umzusetzen.*

*Vgl. zur Privatsphäre Beschlussvorschlag der Stellungnahme 5, Nr. 6.*

### **Begründung:**

Zu 1: Lärmbelästigung durch die TG und die Stellplätze im Innenhof, Umorganisation der Grundrisse, Parksuchverkehr.

vgl. Begründung zur Stellungnahme 5, Nr. 8 und 9 zzgl. der folgenden Anmerkung:

Für die betroffenen geplanten Wohnungen im neu geplanten Trakt C wurde empfohlen, deren Grundrisse so zu organisieren, dass diese keine Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur Ludwigstraße hin aufweisen. Diese Empfehlung bezieht sich auf das neu geplante Gebäude Marienheim, nicht auf das bestehende Gebäude Ludwigstraße 54.

Die geplante Tiefgarage ist keine öffentliche Tiefgarage. Die Stellplätze sind einzelnen Nutzern direkt zugeordnet. Parksuchverkehre sind damit nicht zu erwarten. Zusätzliche Lieferverkehre, welche über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgehen (Post, Paketdienste, Müllentsorgung) sind nicht zu erwarten.

Die Geräuschcharakteristik von anfahrenden Pkw, welche im öffentlichen Straßenraum vor dem Gebäude Ludwigstraße 54 geparkt waren, entspricht der Geräuschcharakteristik von aus der Tiefgarage ausfahrenden Pkw.

Zu 2: Höhe des Bauteils C, Verschattung, Privatsphäre

Da sämtliche bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten werden und es sich im Stadtquartier nicht um eine denkmalgeschützte Zone handelt, ist ein Anspruch auf Erhalt einer städtebaulichen Situation bzgl. Höhenentwicklung von Gebäuden und Besonnung nicht zwingend umzusetzen.

Geht man von der Umgebungsbebauung aus, so ist die gesamte bestehende Marienheimbebauung gleich hoch bzw. in Teilen noch höher als die geplante Bebauung.

Das Staffelgeschoss im Dachbereich des Bauteils C1 und C2 wurde extra von der Ludwigstrasse zurückgesetzt entwickelt, um die Belichtung der Nachbarbebauung zu gewährleisten. Im Zuge der Umplanung für die neue Tiefgarageneinfahrt wurde der Bauteil C zudem um einen Meter verkürzt.

Eine Höhenreduzierung der Gebäude entlang der Ludwigstrasse ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Bezüglich der Privatsphäre wird auf die Begründung der Stellungnahme 5, Nr. 6 verwiesen.

**Nr. 10 Christa + Wolfgang Frenzel, Nachtigallenweg 109, Speyer, vom 29.07.2011**

**Anregung:**

1. Abstände der Innenhofbebauung nicht groß genug
2. Es kommt zu Verschattungen
3. Kleinklimatische Bedeutung und Erhalt der Bäume
4. Lärmbelästigung
5. Verkehrsprobleme werden erwartet
6. Wertminderung der Immobilien durch die Planung erwartet

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu 1: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5 Nr. 7*

*Zu 2: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5 Nr. 6*

*Zu 3: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 3 Nr. 3*

*Zu 4: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5 Nr. 8*

*Zu 5: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5 Nr. 9*

*Zu 6: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 8*

**Begründung:**

**Zu 1: Abstände**

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 7

**Zu 2: Verschattung**

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 6

**Zu 3: Kleinklimatische Bedeutung und Erhalt der Bäume**

vgl. Begründung zu Stellungnahme 3, Nr. 3

**Zu 4: Lärm**

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 8

**Zu 5: Verkehrsproblematik**

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 9

**Zu 6: Wertminderung der Immobilien durch die Planung**

vgl. Begründung zu Stellungnahme 8

**Nr. 11 B. Schilling, Kreuztorstraße 10, Speyer, vom 29.07.2011**

**Anregung:**

Kleinklimatische Bedeutung und Erhalt der Bäume

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*



*vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 3, Nr. 3*

**Begründung:**

*vgl. Begründung zu Stellungnahme 3, Nr. 3*

**Nr. 12 Marlene Schönberger, Hilgardstraße 8 Speyer, vom 29.07.2011**

**Anregung:**

1. Kleinklimatische Bedeutung und Erhalt der Bäume
2. Innenhofbebauung ist nicht aus der umliegenden Bebauung entwickelt

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahmen 3 u. 5*

**Begründung:**

Zu 1: Kleinklimatische Bedeutung und Erhalt der Bäume

*vgl. Begründung zu Stellungnahme 3, Nr. 3*

Zu 2: Gestaltung Innenhofbebauung

*vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 10*

**Nr. 13 Inge u. Reinhold Gerbes, Am Buschweg 8, Hanhofen, vom 29.07.2011**

**Anregung:**

1. Der Hinweis geht ein, dass für das Anwesen Slevogtstraße 6 bisher kein notwendiger zweiter Rettungsweg (Feuerwehrezufahrt) bestünde
2. Beherbergungsbetriebe sollen aufgrund von möglichen Lärmbelastigungen durch Pkw-Verkehr nicht allgemein zulässig sein.
3. Bebauungsvorschläge Bauteil D: Höhe soll max. 1 Geschoss + Satteldach (50% Dachneigung) oder 2 Geschosse mit Flachdach zzgl. Energiegewinnungsanlagen von 1,5 m betragen

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu 1: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 1*

*Zu 2: Die bisherige allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Bauteile A-C) wird in eine „ausnahmsweise Zulässigkeit“ geändert. Im Bauteil D werden die zuvor ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nun ganz ausgeschlossen.*

*Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:*

*„Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind (Bauteile A-C):*

- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*

- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*“

*„Folgende nach § 4 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO vorgesehene Zulässigkeit bzw. Ausnahmen werden in den Bereichen D1 und D2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:*

- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*“

*Zu 3: Den Bebauungsvorschlägen wird nicht zugestimmt. Eine Änderung der Höhenfestsetzung der Innenhofbebauung wird abgelehnt und an dem Entwurf festgehalten.*

### **Begründung:**

#### **Zu 1: Zweiter Rettungsweg**

vgl. Begründung zu Stellungnahme 1, Nr. 1

#### **Zu 2: Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben**

Die bisherige allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe kann nach Rücksprache mit dem Bauherrn in eine „ausnahmsweise Zulässigkeit“ für die Bauteile A-C geändert werden. Für den Bauteil D werden Beherbergungsbetriebe nun generell ausgeschlossen. Gerade der Innenhof und auch die umgebende Bebauung sollen für Wohnzwecke genutzt werden, daher wurde der Anregung gefolgt.

Solche Betriebe sind dann in den Bauteilen A-C im Einzelfall zu genehmigen. Wobei dann jeweils die Auswirkungen der Nutzungen, der Verträglichkeit mit den Festsetzungen und der Bestandssituation darzulegen und zu prüfen sind.

#### **Zu 3: Bebauungsvorschläge**

Die derzeitige Festsetzung der Innenhofbebauung mit der Ausweisung von zwei Vollgeschossen zzgl. einem baulich zurückgesetzten „Staffelgeschoss“ mit begrünem Flachdach ermöglicht die Umsetzung heutiger Wohnflächenansprüche und Wohnformen. Die festgesetzten Baukörperhöhen sind dabei aus der vorhandenen Umgebungsbebauung an der Kreuztorstraße entwickelt und verträglich. Durch die geplante Höhe entstehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft, womit keine Umplanung erforderlich wird.

<b>Nr. 14 , Dr. G. Heydt-Zapf u. Dr. Th. Zapf, Ludwigstraße 52, Speyer, vom 31.07.2011</b>
--

### **Anregung:**

1. Bauteile B und C füge sich nicht in die historische Bebauung ein
2. Vorgesehene Bebauung sei zu dicht, dies erzeuge viel Verkehr und damit eine hohe Belastung
3. Anzahl der Stellplätze und Besucherparkplätze zu gering für den Bedarf
4. Feinstaubbelastung - Kleinklimatische Bedeutung und Erhalt der Bäume
5. begrünten Dachflächen können den Sauerstoffausstoß der wegfallenden Bäume nicht ausgleichen
6. Wertminderung durch die Planung

## **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu 1: Die Bedenken werden nicht geteilt. Die gesamte Bebauung fügt sich in die Umgebung ein, weshalb der Vorschlag einer Reduzierung der Höhen ablehnt wird.*

*Zu 2: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5, Nr. 8 und Nr. 9*

*Zu 3: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5, Nr. 9*

*Die Anzahl der Stellplätze ist für die Anzahl der Wohneinheiten mehr als ausreichend und bedarf keiner Erhöhung.*

*Zu 4: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 3, Nr. 3*

*Die Bedenken zur Feinstaubbelastung werden nicht geteilt. Die gesetzlichen Vorgaben werden in Speyer eingehalten.*

*Zu 5: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 3, Nr. 2 und Nr. 3*

*Zu 6: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahmen 8*

## **Begründung:**

### Zu 1: Bauteile B und C fügen sich nicht in die historische Bebauung ein

Der Gebäudeteil B ist der Erweiterungsbau des ehem. Marienheims und stammt aus der Mitte des vergangenen Jahrhunderts. Dieses Gebäude wird in seiner Prägung erhalten und erfährt eine Bestandssanierung.

Für den größeren Teil des Gebäudeteils C gilt das vorgenannte. Die Bausubstanz stammt aus dem letzten Viertel des vergangenen Jahrhunderts. Durch die Umbaumaßnahme und die geplante Erweiterung erhält das ehem. Schulgebäude zur Ludwigstrasse hin ein zeitgemäßes, architektonisches Gesicht, das sich in die Umgebung einpasst.

Eine Gestaltungs- oder Sanierungsatzung, die gestalterische Aspekte bei Umbauten von Bestandsimmobilien regelt gibt es für dieses Quartier nicht. Mit diesem Bebauungsplan werden erstmals gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die geplanten Renovierungen, Um- und Neubauvorhaben auf dem Marienheimgrundstück fügen sich in Maßstab und Gestalt in das vorhandene Stadtquartier ein, weshalb eine Reduzierung der Höhe aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist.

### Zu 2. Die vorgesehene Bebauung ist zu dicht, deshalb hohe Verkehrsbelastung

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 8 u. 9

Die vorgesehene Bebauungsdichte von 0,4 ist üblich.

### Zu 3. Anzahl der Stellplätze (Bewohner und Besucher)

Pro Wohnung sind gemäß Stellplatzsatzung des Landes Rheinland-Pfalz (und der Stadt Speyer) 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Hiervon wiederum 10 % für Besucher. In der privaten Tiefgarage werden für Bewohner und deren Besucher 90 Stellplätze angeboten. Vor den Häusern im Blockinnenbereich entstehen weitere 7 Stellplätze und im Eckbereich Slevogtstraße / Ludwigstraße werden 7 reine Besucherstellplätze angelegt. (Insgesamt: 104 Stellplätze). Es entsteht somit ein sehr gutes Angebot an Parkmöglichkeiten.

Bzgl. der Verkehrsproblematik und des ruhenden Verkehrs werden seitens der Verkehrsbehörde keine Probleme gesehen (vgl. Begründung der Stellungnahme 5 Nr. 9).

### Zu 4: Feinstaubbelastung – Kleinklima und Bäume

Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht betreibt auf dem St. Guido-Stifts-Platz eine Messstation zur kontinuierlichen Überwachung der Luftqualität in Speyer. Die Standortmerkmale erfüllen die Kriterien "Innenstadt, Wohngebiet,

verkehrsnahe". Diese Messstation ist Teil des Zentralen Immissionsmessnetzes Rheinland-Pfalz (ZIMEN) und erfasst fortlaufend auch die Luftbelastung durch Feinstaub (PM 10). In den vergangenen Jahren wurden die gesetzlichen Vorgaben eingehalten (weniger als 35 Überschreitungstage des Tagesmittelwertes von PM 10-Feinstaub von 50 Mikrogramm / qm Luft). Die gesetzlichen Vorgaben werden damit in Speyer eingehalten.

Zum Thema Kleinklima und Erhalt der Bäume wird auf die Begründung der Stellungnahme 3, Nr. 3 verwiesen.

Zu 5: Begrünte Flachdächer

vgl. Begründung zu Stellungnahme 3, Nr. 2

Zu 6: Wertminderung durch die Planung

vgl. Begründung zu Stellungnahme 8, Nr. 1

**Nr. 15 Dr. G. Günther + Chr. Günther, Kreuztorstraße 6, Speyer, vom 31.07.2011**  
**Nr. 16 A. Meyer + M. Stoyke, Kreuztorstraße 16, vom 01.08.2011**

Anregung:

Da die Anregungen der Eheleute Günther und von Frau Mayer und Herrn Stoyke auf die Einstellung des Verfahrens und Beibehaltung der Ist-Situation abzielen und die Aussagen im Wesentlichen deckungsgleich sind, erfolgt hier eine gemeinsame Begründung.

1. Die Planung entspräche nicht den Leitlinien und Zielen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des ehemaligen Marienheimes. (Erhalt von durchgrüneten Innenbereichen und Gärten / Baulückenschließung soll angepasst und behutsam geschehen / Nachverdichtung ist im Hinblick auf klimatische Auswirkungen zu überprüfen)
2. stadtklimatische Bedeutung der Innenhoffläche wichtig, Bäume sollten erhalten bleiben
3. Es wird bezweifelt, dass Wohnbedarf in Speyer besteht.
4. Erhalt der „sozialen Zwecken dienenden Gebäude“ wird gefordert
5. Überschreitung der Obergrenzen der GRZ nicht gewünscht, Obergrenzen sollen eingehalten werden. Begründung für die Nicht-Anrechnung der Tiefgarage in die GRZ fehle.
6. Die Nutzungen Beherbergungsbetriebe, Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen ausgeschlossen sein.
7. Tiefgaragenüberdeckung nicht ausreichend hoch und als vollversiegelt anzurechnen.
8. Innenhofbebauung sei zu hoch, Beschattung wird erwartet. Durch die Dachterrasse und Balkone ist eine Einsicht auf das Grundstück gegeben, dies verletze die Privatsphäre. Aufbauten von Solaranlagen würden Höhensituation nochmal verschlechtern. Deshalb werde eine Reduzierung der Höhe gefordert.
9. Abstände der Innenhofbebauung nicht groß genug.
10. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren seien nicht gegeben, weshalb es nicht hätte angewandt werden dürfen.

11. Faunistisches Gutachten und Bestandsaufnahme der Vegetation seien fehlerhaft. Beides solle wiederholt werden.
12. Bilanz der versiegelten Flächen wird angezweifelt
13. Parkproblematik werde weiter verschärft, was zu einer Minderung der Wohnqualität führe. Ausbau des Hotels Löwengarten wird Parksituation ebenfalls verschärfen.
14. Daten der Verkehrsgutachtens werden angezweifelt. Die Belegung des Kindergartens (laut Gutachten 119 Kinder/4 Fahrten pro Kind) stimme nicht. Es seien zu Zeiten der Höchstbelegung 2004 max. 75 Kinder gewesen. In den letzten Jahren sogar nur 40 bei einer Wegehäufigkeit von 2 Fahrten. Deshalb ist eine Anpassung des Gutachtens erforderlich.
15. Durch die TG und die Stellplätze im Innenhof wird von einer erheblichen Lärmbelastung ausgegangen.
16. Es wurden zwar keine großflächigen Versickerungsflächen im Gartenbereich des Bauteils D ausgewiesen, aber was wenn es doch jemand macht?
17. Es bestünden noch offene Fragen:
  - a. Werden Sonnenkollektoren geplant?
  - b. Wo werden Zu- und Abluftventilatoren für die TG platziert?
  - c. Wo kommt das Blockheizkraftwerk hin?
  - d. Wie soll die Verkehrsführung rund um das Marienheim zukünftig aussehen?
  - e. Wird vom Investor eine Bürgschaft für eventuelle Schäden gestellt?
  - f. Wie muss man sich die Anbringung von Außenfahrstühlen vorstellen?
18. Der Bebauungsplan soll aufgrund der o.g. Einwände komplett abgelehnt werden.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu 1: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5, Nr. 1*

*Zu 2: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 3, Nr. 3*

*Zu 3: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5, Nr. 2*

*Zu 4: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5, Nr. 1*

*Zu 5: Eine Veränderung der GRZ und einer Anrechnung der Tiefgarage auf die Grundflächenzahl wird nicht zugestimmt. Das gewählte Maß der baulichen Nutzung wird in der Begründung (Kapitel K, Punkt 1.2) ausreichend erklärt und begründet.*

*Zu 6: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 13, Nr. 2*

*Zu 7: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5, Nr. 4*

*Zu 8: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5, Nr. 6*

*Zu 9: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5, Nr. 7*

*Zu 10: Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt.*

*Zu 11: Einer erneuten Untersuchung wird wegen fehlender Notwendigkeit nicht zugestimmt. Die Ergebnisse sind aus Sicht der Verwaltung und der Fachbehörden nachvollziehbar.*

Zu 12: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 3, Nr. 1

Zu 13: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5, Nr. 9

Zu 14: Es bedarf keiner Anpassung des Verkehrsgutachtens. Die für die Verkehrsberechnung angesetzte Zahl von 119 Kindern ist korrekt.

Zu 15: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 5, Nr. 8

Zu 16: Der Bebauungsplan sieht keine Versickerung/Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor, da die Platzverhältnisse es nicht zulassen (insb. durch die Tiefgarage). Falls doch eine Versickerung stattfindet, kann dagegen als Verstoß gegen den Bauungsplan vorgegangen werden.

Zu 17: Es werden nur offene Fragen beantwortet. Ein Beschluss ist nicht notwendig.

Zu 18: Der Bebauungsplan soll weitergeführt werden. An der Planung wird weiter festgehalten, da sie nach Abwägung aller Belange städtebaulich verträglich ist und das Bauungsplanverfahren den rechtlichen Vorgaben entsprechend durchgeführt wurde.

### **Begründung:**

#### Zu 1: Leitlinien und Zielen des Flächennutzungsplanes

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 1

#### Zu 2: stadtklimatische Bedeutung der Innenhoffläche wichtig, Bäume sollten erhalten bleiben

vgl. Begründung zu Stellungnahme 3, Nr. 3

#### Zu 3: Kein Wohnbedarf in Speyer

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 2

#### Zu 4: Erhalt der „sozialen Zwecken dienenden Gebäude“ wird gefordert

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 1

#### Zu 5: Anrechnung und Berechnung der GRZ

Die Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) für die Bauteile A-C und die Nicht-Anrechnung der Tiefgarage zur GRZ werden in der Begründung (Kapitel K, Punkt 1.2) ausreichend erklärt und begründet, worauf an dieser Stelle verwiesen wird. Die Regelungen zur Berechnung und Festsetzung der GRZ und GFZ entsprechen vollkommen den gesetzlichen Vorgaben und Möglichkeiten, die sich aus den §§ 17 Abs. 3 und 19 Abs. 4 BauNVO ergeben. Eine Veränderung der GRZ und einer Anrechnung der Tiefgarage in die Grundflächenzahl wird somit nicht zugestimmt.

#### Zu 6: Ausschluss von Nutzungen gefordert

vgl. Begründung zu Stellungnahme 13, Nr. 2

#### Zu 7: Tiefgaragenüberdeckung nicht ausreichend und ist als vollversiegelt anzurechnen

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 4

#### Zu 8: Innenhofbebauung zu hoch

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 6

#### Zu 9: Abstände Innenhofbebauung zu gering

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 7

#### Zu 10: Voraussetzungen für beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) nicht gegeben

Dem Einwand, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht gegeben seien, wird nicht zugestimmt. Das Plangebiet unterschreitet eine

zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Außerdem handelt es sich bei dem Projekt nicht um ein Vorhaben, das gemäß des Umweltverträglichkeitsgesetzes einer verpflichtenden Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso bestanden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FHH- oder Vogelschutzgebieten, was durch die landespflegerische Bewertung und das faunistische Gutachten im Laufe des Verfahrens bestätigt wurde. Die Anforderungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gemäß 13a BauGB im vorliegenden Fall erfüllt.

#### Zu 11: Faunistisches Gutachten und Bestandsaufnahme der Vegetation fehlerhaft

Das Gutachten und die Bestandsaufnahme der Vegetation und Fauna erfolgten auf Grundlage einer sorgfältigen Untersuchung durch entsprechend ausgebildete Fachgutachter, die zudem anerkannte Experten auf ihrem jeweiligen Gebiet sind. An Hand von Luftbildern, einer Kartierung und Untersuchung vor Ort und großem Sachverstand konnten aussagekräftige Ergebnisse über die floristische und faunistische Wertigkeit des Bestandes erzielt werden. Die Verwaltung und Fachbehörden gehen daher von einer korrekten Erhebung und Auswertung der Daten aus. Die Ergebnisse sind aus Sicht der Verwaltung und Fachbehörden nachvollziehbar und es wird bezweifelt, dass eine erneute Untersuchung des floristischen und faunistischen Bestandes zusätzliche Erkenntnisse hervorbringen würde. Einer erneuten Untersuchung wird wegen fehlender Notwendigkeit deshalb nicht zugestimmt.

#### Zu 12: Bilanz der versiegelten Flächen wird angezweifelt

vgl. Begründung zu Stellungnahme 3, Nr. 1

#### Zu 13: Park- und Verkehrsproblematik

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 9

#### Zu 14: Zahlen für den Kindergarten stimmen nicht (Berechnung Verkehrsgutachten)

Die für die Verkehrsberechnung angesetzten Zahlen sind korrekt. Anhand der vorliegenden Betriebserlaubnisse wurde recherchiert, wie viele Kinder die Kindertagesstätte St. Marien besucht haben. Laut Betriebserlaubnis aus dem Jahr 08/2004 waren 75 Kinder angemeldet und auf 3 Regelgruppen verteilt. Ab 08/2007 waren 100 angemeldete Kinder auf 3 Regelgruppen und eine geöffnete Gruppe verteilt. Im April 2009 waren es 119 angemeldete Kinder auf 3 Regelgruppen und 2 geöffnete Gruppe, wie sie auch für die Berechnung der Verkehrsgutachtens herangezogen wurden. Demnach bedarf es keiner Anpassung des Verkehrsgutachtens.

#### Zu 15: Lärm

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 8

#### Zu 16: Versickerung

Der Bebauungsplan gibt einen rechtlich verbindlichen Rahmen für die Nutzung von Grundstücken innerhalb einer Kommune, der für Jedermann gilt. Der Bebauungsplan sieht eine Versickerung/Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, in Abstimmung mit den Stadtwerken (vgl. Textliche Festsetzungen, Hinweis Nr. 10), nicht vor, da auf Grund der beengten Situation (Tiefgarage) diese nicht möglich ist, s.a. Bodengutachten von Herrn Josy. Falls doch eine Versickerung stattfinden sollte, kann dagegen aufgrund eines Verstoßes gegen den Bauungsplan vorgegangen werden.

#### Zu 17: Offene Fragen

- a. Es ist lediglich Solarthermie zulässig (vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 6).
- b. Die Zu- und Abluftventilatoren werden nicht auf Ebene des Bebauungsplanes sondern auf Ebene des Bauantrages behandelt.
- c. Es ist kein Blockheizkraftwerk vorgesehen.

- d. Die aktuelle Verkehrsführung bleibt bestehen (vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 9)
- e. Der städtebauliche Vertrag regelt die Kostenübernahme durch den Investor für eventuelle Bau- bzw. Abrisschäden. Darin sind keine Regelungen für eine Bürgschaft für Schäden enthalten.
- f. Es sind keine Außenfahrstühle geplant.

#### Zu 18: Ablehnung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll weitergeführt werden. Die Planung ist nach Abwägung aller Belange städtebaulich verträglich und das Bebauungsplanverfahren wurde den rechtlichen Vorgaben entsprechend durchgeführt. Zudem werden durch das Abwägungsverfahren weitere Festsetzungen getroffen, die negative Aspekte der Planung minimieren oder ausschließen. Mit dem Bebauungsplan wird eine verträgliche und nachhaltige städtebauliche und landespflegerische Entwicklung dieses Bereiches der südlichen Innenstadt von Speyer sichergestellt.

**Nr. 17 Jürgen Schleicher, Kreuztorstraße 14 ,Speyer, vom 01.08.2011 und  
Nr. 18 Marianne Häscheler, Kreuztorstraße 20, Speyer, vom 01.08.2011**

#### Anregung:

Die Anregungen von **Herrn Schleicher** und von **Frau Häscheler** zielen beide auf den „Verzicht der Innenhofbebauung“ ab und werden deshalb zusammen behandelt:

1. Auf die Innenhofbebauung soll verzichtet werden.
2. Planungsvorschlag: Statt der Innenhofbebauung sollen Parkplätze und ein Spielplatz entstehen, wodurch der Erhalt der Bäume mit seiner klimatischen Funktion und als Lebensraum für Tiere erhalten bleiben könne.

#### Beschlussvorschlag:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu 1: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 3, Nr. 4*

*Zu 2: vgl. Beschlussvorschlag zu Stellungnahme 3, Nr. 4 und Nr. 3.*

*Dem Planungsvorschlag wird nicht zugestimmt. Es wird an der Planung festgehalten.*

#### Begründung:

Zu 1: vgl. Begründung zu Stellungnahme 3, Nr. 4

Zu 2: Einen oberirdischen Parkplatz mit Spielplatz im Innenhof vorzusehen birgt keine Vorteile gegenüber der jetzigen Planung. Der Verkehr wird in den Innenhof gezogen, wodurch Lärmbelastungen zu erwarten sind. Auch für einen Parkplatz müssten Bäume und Sträucher weichen. Dem Planungsvorschlag wird nicht zugestimmt.



## 2.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 22.06.2011 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 073 „Ehemaliges Marienheim“ bis zum 15.08.2011 zu äußern.

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH, Mannheim
- Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Ref. 42, Neustadt
- 050 Gleichstellungsstelle
- 060 Wirtschaftsförderung
- FB 1-130, Stadtkämmerei
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Gebäudewirtschaft
- FB 2-210/214 Ordnungsamt
- FB 2-220, Ordnungsamt
- FB 3-310, Kultur, Bildung und Sport
- FB 3-320, Schul- und Sportamt
- FB 4, Jugend, Familie, Senioren u. Soziales
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-530, Bauordnung

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen zur Planung geäußert:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| ▪ Pfalzwerke AG, Ludwigshafen  | Schreiben vom 27.07.2011 |
| ▪ Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken  | Schreiben vom 28.06.2011 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt | Schreiben vom 18.07.2011 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Ref. 41, Neustadt   | Schreiben vom 29.06.2011 |
| ▪ Vermessungs- und Katasteramt Vorderpfalz, Ludwigshafen   | Schreiben vom 12.08.2011 |
| ▪ RWE Westfalen-Weser-Ems, Dortmund  | Schreiben vom 01.07.2011 |
| ▪ FB 2-251, Umwelt u. Forsten, Untere Wasserbehörde  | Schreiben vom 01.07.2011 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| ▪ Landesbetrieb Mobilität, Speyer                               | Schreiben vom 04.08.2011       |
| ▪ Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH, Mannheim               | Schreiben vom 11.08.2011       |
| ▪ Kabel Deutschland GmbH, Trier                                 | Mail vom 27.06.2011            |
| ▪ Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Mainz      | Schreiben vom 03.08.2011       |
| ▪ Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesarchäologie, Speyer | Schreiben vom 08.08.2011       |
| ▪ FB 2-251, Umwelt u. Forsten, Untere Bodenschutzbehörde        | Schreiben vom 27.06.2011       |
| ▪ FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Untere Naturschutzbehörde        | Schreiben vom 16. + 19.08.2011 |
| ▪ FB 2-253, Umwelt u. Forsten, Immissions-/Artenschutz          | Schreiben vom 08. + 22.08.2011 |
| ▪ FB 5-540, Tiefbau   | Schreiben vom 29.06.2011       |
| ▪ FB 5-551, Baubetriebshof                                      | Schreiben vom 27.07.2011       |
| ▪ Stadtwerke GmbH   | Schreiben vom 03.08.2011       |
| ▪ Verkehrsbetriebe Speyer                                       | Schreiben vom 03.08.2011       |
| ▪ Entsorgungsbetriebe Speyer                                    | Schreiben vom 03.08.2011       |

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gab die SGD Süd – Landesplanung + Raumordnung, Neustadt/W. als obere Planungsbehörde mit Schreiben vom 29.06.2011 eine **landesplanerische Stellungnahme** ab. Sie legt darin das angewendete planungsrechtliche Verfahren und die Zielsetzungen der Landesplanung dar und kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben § 1a Abs. 2 BauGB entspricht, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dem Ziel des LEP (Landesentwicklungsprogramm) IV, dem zu Folge Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklung einzuräumen ist, wird ebenfalls entsprochen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevanten Anregungen zur Planung vorgetragen:

#### **Nr. 5 Landesbetrieb Mobilität –LBM- Speyer, vom 04.08.2011**

##### **Anregung:**

Grundsätzlich bestehen gegen den B-Plan / das Vorhaben keine Bedenken. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von den im B-Plan festgesetzten Energiegewinnungsanlagen keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der ca. 500m entfernten B 39 ausgehen darf. Dies ist mit entsprechenden Mitteln auszuschließen.

##### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Den Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass die bestehende Festsetzung zu den Energiegewinnungsanlagen (Teil B Nr. 1.3 der Festsetzungen) auf Solarthermie-Anlagen begrenzt wird.*

*Ferner werden diese Anlagen auch auf dem historischen Bauteil „B“ (bisher nur Ausschluss auf Bauteil „A“) ausgeschlossen.*

*In Ergänzung wird in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen, dass von Solarthermieanlagen keine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer B 39 ausgehen darf.*

##### **Begründung:**

Nach Rücksprache mit den Architekten sollen nur Solarthermieanlagen auf den Bauteilen C und D errichtet werden. Da auch eine Dachbegrünung vorgesehen ist, soll nur maximal 50 % der Dachfläche durch solche Anlagen in Anspruch genommen werden. Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass die Gefahr der Blendwirkung sehr gering ist. Die bestehenden Festsetzungen werden entsprechend geändert und ein Hinweis zur Thematik Blendwirkung durch Energiegewinnanlagen aufgenommen.

#### **Nr. 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Mannheim, im Auftrag der Deutsche Telekom GmbH, vom 11.08.2011**

##### **Anregung:**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationseinrichtungen. Zur Versorgung der Bauteil „C“ und „D“ werden neue Anlagen erforderlich.

1. Es wird darum gebeten, ein Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten der Dt. Telekom auf die Fläche der Privatstraße festzusetzen.
2. Ferner werden Hinweise zur rechtzeitigen Benachrichtigung der Dt. Telekom bei baulichen Maßnahmen und zur Berücksichtigung u. Schadensbewahrung von Leitungstrassen im Rahmen von Pflanzungen gegeben.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu 1: Den Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass auf der Fläche der Privatstraße ein Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten der Infrastrukturträger festgesetzt wird.*

*Zu 2: Die dargestellten Empfehlungen werden als Hinweise ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.*

### **Begründung:**

#### **Zu 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die Fläche der Privatstraße soll mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten der Infrastrukturträger (Dt. Telekom u.a.) festgesetzt werden.

#### **Zu 2: Hinweise**

Die aufgeführten Hinweise zur Abstimmung von Bauarbeiten bzw. dem Leitungsschutz bei Pflanzungen etc. stellen keinen Festsetzungstatbestand dar. Sie können in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen werden.

<b>Nr. 19 SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt/W. vom 18.07.2011</b>
--

### **Anregung:**

Der Versiegelungsgrad wird durch die neue Reihenausbebauung mit privater Erschließungsstraße laut den Angaben nicht wesentlich verändert. Eine Versickerung/Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist, in Abstimmung zwischen Stadtplanung und den Stadtwerken nicht vorgesehen. Der Grad der Versiegelung ist möglichst gering zu halten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den B-Plan grundsätzlich keine Einwände.

Die anfallenden Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollte dennoch eine temporäre Grundwasserabsenkung/Wasserhaltung erforderlich werden, so ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Folgende Textbausteine werden in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:*

*„Die anfallenden Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.*

*Sollte dennoch eine temporäre Grundwasserabsenkung/Wasserhaltung erforderlich werden, so ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.“*

### **Begründung:**

Es werden keine festsetzungsrelevanten Aussagen getroffen bzw. gefordert. Die Aussagen der beiden letzten Absätze (Abbruchmaterialien / Grundwasserabsenkung) können als Hinweise ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

**Nr. 23 Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Landesarchäologie, Speyer  
vom 08.08.2011**

**Anregung:**

Die Generaldirektion weist auf die archäologische Bedeutung des Standortes und auf die beim Bau zu erwartenden Funde hin. Ferner wird auf das novellierte Denkmalschutzgesetz verwiesen, wonach eine Kostenbeteiligung des Bauherrn/Investors geregelt ist. Alle Planungen und bauliche Maßnahmen sind zudem rechtzeitig abzustimmen.

Es wird darum gebeten, die Stellungnahme in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Inhalte der Stellungnahme werden in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter als Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.*

**Begründung:**

Die Anregungen der Stellungnahme stellen keinen festsetzungsrelevanten Tatbestand dar. Der gesamte Text soll jedoch in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen werden.

**Nr. 87a      Stadt Speyer, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 08.08.2011  
SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt/W., vom 22.08.2011**

**Anregung:**

Die untere Immissionsschutzbehörde äußerte aufgrund der eingeholten Stellungnahme der SDG-Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht zunächst innerhalb der förmlichen Behördenbeteiligung Bedenken hinsichtlich der ersten Planung der Tiefgaragenzufahrt (Zu- und Ausfahrt lagen vollständig und gehwegbündig im Bereich des Bauteils C). Bei dieser Lösung wurden in der lautesten Nachtstunde (22 Uhr bis 23 Uhr) an einzelnen Immissionsorten der bestehenden Bebauung in der Ludwigstraße Überschreitungen von bis zu 4,5 dB(A) vom Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A) nachts) prognostiziert. Daher wurde zur Umplanung bzw. zur Neuberechnung der Lärmprognose unter Berücksichtigung der Verlegung der Ein- und Ausfahrt aufgefördert.

Zudem wurde angeregt, die Gewerbevorbelastung mit zu berücksichtigen.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Zu- und Ausfahrtsituation zur privaten Tiefgarage wurde lärmtechnisch optimiert (bauliche Trennung der Ein- und Ausfahrt, Rückversetzen der Einfahrt um ca. 10 m, lärmabsorbierende Ausführung und weitere bauliche Maßnahmen) und die erforderlichen Festsetzungen textlich und zeichnerisch im Bebauungsplan aufgenommen.*

*Damit ergeben sich gegenüber der Offenlage-Fassung des B-Planes erheblich verbesserte Werte für die lauteste Nachtstunde zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr. Mit 41,5 dB(A) liegt die prognostizierte Geräuscheinwirkung nur in der vorgenannten Nachtstunde mit 1,5 dB(A) über dem Richtwert von 40,0 dB(A). In der übrigen Nachtzeit wird der Richtwert deutlich unterschritten.*

*Der Rat der Stadt Speyer ist sich dieser Richtwertabweichung bewusst und erachtet dies im Rahmen der Gesamtabwägung zu diesem Bebauungsplan für zumutbar.*

## **Begründung:**

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Planungen zu der Tiefgaragenein- und -ausfahrt unter schalltechnischen Gesichtspunkten überarbeitet, optimiert und mit der SGD Süd Gewerbeaufsicht abgestimmt. Die Planung wurde daraufhin folgendermaßen geändert:

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage wurde räumlich getrennt. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt nun über eine Tiefgaragenausfahrt im Erdgeschoss des geplanten Trakts C gegenüber dem Gebäude Ludwigstraße 54 und eine Tiefgaragenzufahrt mit eigener Rampe, die sich von der Ludwigstraße um rund 10 Meter zurückgesetzt nördlich des Trakts C befindet. Sowohl die Zufahrtsrampe als auch die Ausfahrtsrampe sind als geschlossene Rampen mit schallabsorbierenden Innenwänden konzipiert. Als weitere Lärmschutzmaßnahme wird der untere Teil der nördlichen Außenwand des Trakts C entlang der Zufahrt zur Tiefgarage bis zu einer Höhe von 3 Metern schallabsorbierend verkleidet. Weiterhin werden Abdeckungen von ggf. erforderlichen Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenausfahrt lärmarm ausgebildet, die Tiefgaragenrolltore am unteren Ende der Rampen werden dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik entsprechend ausgeführt.

Durch die Verlegung insbesondere der Zufahrtsrampe, die räumliche Trennung und weiteren lärmindernden Baumaßnahmen konnte die bisherige Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm (40 dB(A) nachts) an einzelnen Immissionsorten in der Ludwigstraße in der lautesten Nachtstunde von 22 Uhr bis 23 Uhr von 4,5 dB(A) auf maximal 1,5 dB (A) reduziert werden.

Vor dem Hintergrund, dass

- die Planung Lärmreduzierungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik (s.o.) bereits vorsieht,
- der auf den gesamten Nachtzeitraum bezogene Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an allen bestehenden Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets eingehalten wird,
- der auf die lauteste Nachtstunde bezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nur in der Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr geringfügig um bis zu 1,5 dB(A) überschritten wird, jedoch in der übrigen Nachtzeit nach 23.00 Uhr deutlich unterschritten wird,
- relevante Geräuscheinwirkungen durch die TG-Ausfahrt nur an der der Straße zugewandten Fassade der betroffenen Gebäude auftreten und keine relevanten Geräuscheinwirkungen an der straßen-abgewandten ruhigen Fassade zu erwarten sind,
- der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung der Tiefgaragenausfahrt auch in der Stunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr eingehalten wird und damit noch wohnverträgliche Gewerbelärmeinwirkungen im Sinne der TA Lärm im gesamten Nachtzeitraum sichergestellt sind,
- die Charakteristik der Geräusche von Pkw bei der Ein- bzw. Ausfahrt in die bzw. aus der Tiefgarage im Wesentlichen der Geräuschcharakteristik der Pkw entspricht, die als zulässiger Straßenverkehr in der Nacht ohne Einschränkungen auf der Ludwigstraße an den betroffenen Gebäuden vorbeifahren oder im Straßenraum parken und
- die SGD Gewerbeaufsicht zustimmt

werden die in der Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr für die Immissionsorte an den bestehenden Gebäuden prognostizierten Geräuscheinwirkungen durch die Pkw bei der Ein- und Ausfahrt in bzw. aus der geplanten Tiefgarage von bis zu 41,5 dB(A) im Rahmen der Abwägung als zumutbar beurteilt.

Zur Berücksichtigung der Gewerbevorbelastung ist Folgendes anzumerken:  
Mehrere Ortsbesichtigungen in der Ludwigstraße und in deren Umgebung sowie die Auswertung von bestehenden Bauleitplänen, Lageplänen und Luftbildern für die Umgebung des Plangebiets haben keine Anhaltspunkte für eine relevante Gewerbelärmvorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten durch bestehende Betriebe und Anlagen in der Umgebung ergeben. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls keine Hinweise auf konkret zu berücksichtigende Gewerbelärmvorbelastungen durch bestehende Betriebe und Anlagen vorgebracht.

<b>Nr. 87c</b>	<b>Stadt Speyer, Untere Bodenschutzbehörde, vom 27.06.2011</b>
----------------	--

**Anregung:**

In den textlichen Festsetzungen „Altablagerungen/Altlasten“ ist vermerkt, dass auf Grund der bisherigen Nutzung des Plangebietes keine schädlichen Bodenveränderungen zu vermuten sind. In der Betriebsflächendatei sind jedoch unter den Grundstücken Ludwigstraße 57 und 61 Eintragungen zu relevanten Nutzungen enthalten. Zumindest in Bezug auf die ehem. Tankstelle, die in der Gewerbedatei 1952-1966 in der Ludwigstraße 61 geführt wurde, sollten weitere Recherchen angestellt werden.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Auch nach erneuter Recherche ist keine Änderung der bisherigen textlichen Festsetzungen zur dieser Thematik erforderlich. Die Standardempfehlungen zu Altstandorten der Stadt Speyer werden jedoch als Hinweise ohne Festsetzungscharakter als Anlage zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.*

**Begründung:**

Seitens des „Beratenden Ingenieur für Grund- u. Felsbau“, Herrn Diplom-Ingenieur Peter Josy, Speyer, liegt folgendes Schreiben vor:

„Die von der Stadt Speyer empfohlenen Recherchen wurden mit folgendem Ergebnis durchgeführt: Sowohl dem Stadtarchiv/Frau Hoppstock als auch dem Archiv der Bauaufsicht/Herr Lange liegen keine Unterlagen und/oder Hinweise über eine ehemalige Tankstelle vor. Der Bauaufsicht sind lediglich die am 30.06.1960 beantragten beiden Öltanks für die Umstellung von Koksheizung auf Öl und der am 01.08.1963 beantragte zusätzliche Öltank im Haus Nr. 63 bekannt. Diese Tanks sind im Keller des Marienheims noch vorhanden. Zeitzeugen in der Ludwigstraße und der Salierstraße können sich nicht im genannten Zeitraum 1952-1966 nur an eine Werkstatt für Kleinkrafträder und Motorroller erinnern. Nicht aber an eine Tankstelle z.B. für PKW im üblichen Verständnis. Es ist zu vermuten, dass eine Betankungsmöglichkeit für Kleinkrafträder in Form eines oberirdischen Tanks, wie damals üblich, vorhanden war. Allerdings wurde diese Anlage spätestens beim letzten Erweiterungsbau des Marienheims 1973 entfernt. Es kann davon ausgegangen werden, dass ggf. vorhandene punktuelle Bodenverunreinigungen zu diesem Zeitpunkt beim Aushub entfernt worden sind.

Vor dem Hintergrund dieser Nachforschungen sind schädliche Bodenveränderungen wie o.g. nicht zu erwarten. Zudem wird der Baugrund durch die Gebäudeumnutzung nicht gestört.“

Die Untere Bodenschutzbehörde empfiehlt aufgrund dieser gutachterlichen Aussagen, die Standardauflagen und Hinweise für Altstandorte der Stadt Speyer in den B-Plan aufzunehmen, wonach insbesondere ein Sachverständiger bei Eingriffen in den Untergrund hinzuzuziehen ist.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten fachlichen Stellungnahme bedarf es keiner Änderung der textlichen Festsetzungen. Die Standardauflagen für Altstandorte der Stadt Speyer sollen als Hinweise ohne Festsetzungscharakter als Anlage zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

<b>Nr. 87d</b>	<b>Stadt Speyer, Untere Naturschutzbehörde –UNB- , vom 19.08.2011</b> <b>Stadt Speyer, Baubetriebshof Stadtgrün, vom 27.07.2011</b>
----------------	--

### Anregung:

Die Anregungen des Baubetriebshofs Stadtgrün finden sich in den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wieder und werden deshalb gemeinsam dargestellt und abgewogen.

Die Untere Naturschutzbehörde regt an, die Festsetzungen dieses B-Planes auf die Gewährleistung der Erhaltung der stadtklimatischen und artenschutzrechtlichen Funktion des Plangebiets auf Basis der aktuellen rechtlichen Aussagen des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes kritisch zu überprüfen.

### Stadtklima / Baumpflanzungen:

1. Über das Plangebiet liegt ein Stadtklimagutachten des LUWG vor. Demnach befindet sich das Plangebiet in einer „urbanen Wärmeinsel“. Entsprechend erfolgte im Landschaftsplan zum FNP die Ausweisung als innerstädtischer Raum mit hoher Funktionalität und hoher Empfindlichkeit gegenüber baulicher Verdichtung. In der Begründung zum B-Plan wird unter „H – Landespflegerische Bewertung“ ausgeführt, dass sich durch die Umsetzung der Planung auf Grund des Verlustes der Grünstrukturen eine Verschlechterung des lokalen Kleinklimas ergibt und dies durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nur teilweise ausgeglichen werden kann. Daher wird, da in Folge des Tiefgaragenbaus und auf Grund der Zunahme der Baumasse und des Verlustes großer schattenspendender Bäume eine Verschlechterung der örtlichen Situation verbleibt, eine deutliche Erhöhung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume gefordert.

### Fassadenbegrünungen / Dachbegrünung / Befestigung von Wegen u. der Privatstraße:

2. Die Dachbegrünung der Flachdächer soll in den textlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt werden. Die Wahlmöglichkeit „begrüntes Flachdach“ oder „Nutzung als Dachterrasse“ wird nicht zum beabsichtigten Ziel führen. Der Baubetriebshof Stadtgrün regt ferner an, auch Dachflächen von bis zur 25 Grad Neigung – auch in Kombination mit Solaranlagen – zu begrünen.
3. Für die Hoffläche über der Tiefgarage soll der Anteil der Flächen für die Privatstraße, insbesondere jedoch der für die befestigten Wege- und Aufenthaltsbereiche, die zu Lasten der Begrünung gehen, begrenzt werden. Wege- und Straßenbefestigungen sowie Aufenthaltsbereiche sollen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.
4. Die Fassadenbegrünung soll in den textlichen Festsetzungen verbindlich aufgenommen werden. Der Baubetriebshof Stadtgrün regt an, in den Bereichen, in denen enge Abstände zur Nachbarbebauung entstehen, eine Fassadenbegrünung festzusetzen. Im Fall einer Ausführung der Fassade als Wärmedämm-Verbundsystem sind entsprechende Haltekonstruktionen vorzusehen. Eventuelle Nebenanlagen wie Carports, Gerätehütten, Müllüberdachungen sind vollständig zu begrünen.

### Artenschutz:

5. Im faunistischen Kurzgutachten wird ausgeführt, dass sich im Zuge des Ausgleichs für

den Boden- und Biotopverlust einige biotopverbessernde Maßnahmen festsetzen ließen, von denen die Fauna stark profitieren würde. Neben der Anlage blütenreicher Hecken und Dachbegrünung wird hier auch die Anbringung von Nisthilfen genannt. Daher wird angeregt, einen Anteil von 15 % der Strauchpflanzungen als Solitärsträucher festzusetzen mit einer Höhe größer 175 cm, um die Blühphase der Sträucher zu ermöglichen, sowie die Anbringung von Nisthilfen in die grünordnerischen Festsetzungen aufzunehmen. Der Gutachter soll hierzu noch ergänzende Empfehlungen geben.

6. Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauantragsunterlagen ein qualifizierter Begrünungsplan bzw. Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Folgende Festsetzungen werden ergänzt:*

- Zu 1: Neben den bereits festgesetzten 7 Bäumen (davon 6 auf der Tiefgarage und eine Magnolie zwischen der Tiefgarage und dem Bauteil „A“) werden 5 Obstbäume als weitere Pflanzverpflichtung zwischen dem Bauteilen „D“ und der Grundstücksgrenze zur Kreuztorstraße festgesetzt.*
- Zu 2: Die Flachdächer der Staffelgeschosse der Bauteile „C“ und „D“ sowie das Dach der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage sind extensiv zu begrünen. Der Begrünungsvorschlag für flach geneigte Dächer (bis 25 Grad Neigung) wird abgelehnt.*
- Zu 3: Die Befestigung (Bodenbelag) der Privatstraße, der Rettungswegefläche zwischen Slevogtstraße 6 und dem Bauteil „D“ und der Wege von der Privatstraße über die Tiefgarage zu den Bauteilen „A-C“ muss mit wasserdurchlässigen Materialien (Abflussbeiwert von 0,7) erfolgen.*
- Zu 4: Auf der Hofseite der Gebäude „A-C“ wird eine Fassadenbegrünung an den Balkonanlagen festgesetzt. Ferner sind Carports und Müllbehälterüberdachungen zu begrünen.*
- Zu 5: Bzgl. der bisherigen Pflanzbindungen für Sträucher wird ergänzt, dass 15 % der Strauchpflanzungen als Solitärsträucher mit einer Höhe größer 175cm ausgewählt werden müssen. Ferner wird gemäß der Empfehlungen des Artenschutz-Gutachters festgesetzt, dass Nisthilfen angebracht werden müssen.*
- Zu 6: In die Hinweise ohne Festsetzungscharakter wird aufgenommen, dass mit den Bauantragsunterlagen ein qualifizierter Begrünungsplan bzw. Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.*

### **Begründung:**

Die Anregungen der UNB und des Betriebshofes Stadtgrün können nahezu vollständig in den B-Plan aufgenommen werden. Der Investor stimmt den zusätzlichen Maßnahmen ebenfalls zu.

#### **Stadtklima / Baumpflanzungen**

##### **Zu 1: Anzahl der Bäume**

Bisher sind die Pflanzung von 6 Laubbäumen auf der Tiefgarage (davon 3 großkronige Bäume) sowie die Pflanzung einer Magnolie (zwischen dem Bauteil „A“ und der Tiefgarage) festgesetzt. Die Erhöhung der Pflanzungsanzahl auf der Tiefgarage ist aus statischen und wirtschaftlichen Gründen äußerst schwierig. Nach Rücksprache mit der UNB wären weitere 5 Bäume (z.B. Obstbäume) in der privaten Grünzone zwischen Bauteil „D“ und der Grundstücksgrenze zur Kreuztorstraße als Pflanzbindung sinnvoll. Somit würde sich die gesamte Anzahl der verbindlich festgeschriebenen Baumpflanzungen von 7 auf 12 erhöhen.



Eine darüber hinausgehende Anzahl würde die Nutzbarkeit der Privatgärten unverhältnismäßig einschränken. Weitere Baumpflanzungen sind auf freiwilliger Basis natürlich erlaubt.

#### Fassadenbegrünungen / Dachbegrünung / Befestigung von Wegen u. der Privatstraße:

##### Zu 2 und 2a: Dachbegrünung

Die Planungsabsicht der Dachbegrünung wird nun unmissverständlich in den Textfestsetzungen zum Ausdruck gebracht. Demnach sind die Flachdächer auf den Staffelfgeschossen in den Bauteilen „C“ und „D“ sowie das Dach der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Die flach geneigten Dachzonen an den Bauteilen „A“ und „B“ betreffen jeweils lediglich das untere Dachflächen-Drittel der historischen Dachformen und liegen bei Bauteil „A“ vis à vis dem Feuerbachpark. Aus stadtgestalterischer Sicht sollten diese Dachteile nicht mit einer Dachbegrünung versehen werden.

##### Zu 3: Material der Bodenbeläge

Die Befestigungen auf der Tiefgarage werden zusätzlich eingeschränkt: Für die Befestigung der Privatstraße, die Rettungswegefläche zwischen Slevogtstraße 6 und dem Bauteil „D“ und die Wege von der Privatstraße über die Tiefgarage zu den Bauteilen „A-C“ sollen als Erweiterung der bestehenden Festsetzung wasserdurchlässige Bodenbeläge (Pflaster mit Versickerungsbeiwert von 0,7) Verwendung finden. Die Versiegelung durch Wege auf der Tiefgarage ist dabei so gering als erforderlich zu gestalten.

##### Zu 4 und 4a: Fassadenbegrünung

Nach Rücksprache mit dem Architekturbüro und dem Investor können die Anregungen zur Fassadenbegrünung auf der Innenhofseite für die Balkonanlagen der Bauteile „A-C“ sowie für die Nebenanlagen (Carports und Müllbehälterüberdachungen) in diesen B-Plan aufgenommen werden. Aus bau- und stadtgestalterischen Gründen (geringe Größe freier Wandflächen auf Grund der Fassadenöffnungen) sowie verkehrstechnischen Gründen (Einschränkung der Gehwegbreite bzw. Fahrstraßenbreite der Privatstraße) sollte ansonsten bei den Baukörpern auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden.

##### Artenschutz

##### Zu 5: Nisthilfen und Pflanzbindungen

Die Anregungen zu den Strauchpflanzungen (15 % Solitärsträucher) und dem Anbringen von Nisthilfen werden in vollem Umfang in diesen B-Plan aufgenommen werden. Zur Verbesserung des Artenschutzes sind an den hofseitigen Wänden der Gebäude A-C dauerhaft mindesten 10 Nisthilfen für Vögel zu montieren. Es werden in den Textfestsetzungen Vorgaben für das Anbringen und die Art der Nisthilfen gemacht.

##### Zu 6: Begrünungs- bzw. Freiflächengestaltungsplan

Da ein qualifizierter Begrünungs- bzw. Freiflächengestaltungsplan keinen Handlungstatbestand für die Bauleitplanung darstellt, kann diese Forderung als Hinweis ohne Festsetzungscharakter zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

#### **Nr. 93 Stadt Speyer, Tiefbauabteilung, vom 25.07.2011**

##### Anregung:

1. Die Lichtschächte auf der öffentlichen Fläche sind in Betonbauweise auszuführen. Die Lichtschachtabdeckung muss befahrbar sein.
2. In Bauteil „A“ und „B“ (Altbauten) ist ein Überschreiten der Baugrenze für Treppenanlagen und Rampen zulässig. Ebenso darf in den Bereichen „A bis C“ die Baugrenze für das Anbringen einer Außendämmung um bis zu 20cm überschritten

werden. Diese Aussage sollte präzisiert werden, insbesondere in Hinblick auf die Inanspruchnahme des öffentlichen Gehweges.

Es wird darum gebeten, die Einfahrt Tiefgarage und den Abriss des Kindergartens im Plan besser lesbar zu kennzeichnen.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu 1: Der Hinweis zur Ausführung und Überfahrbarkeit der Lichtschächte (die außerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Planes liegen) wird als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.*

*Zu 2: Die bisherigen Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenze für Treppen- u. Rampenanlagen sowie für das Anbringen einer Außendämmung bleiben unverändert. In der Begründung wird dies incl. der Auswirkungen ausführlicher erläutert.*

*In der Planzeichnung werden die informativen Darstellungen „Tiefgarageneinfahrt“ und „Abriss der Bestandshäuser“ besser lesbar ausgeführt.*

### **Begründung:**

#### **Zu 1: Lichtschächte**

Die Lichtschächte liegen außerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Planes. Die Anmerkungen der Tiefbauabteilung sind jedoch in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufzunehmen.

#### **Zu 2: Treppenanlagen und Außendämmung**

Die Treppen- und Rampenanlagen in den Bauteilen „A“ und „B“ liegen in der privaten Grundstückszone zwischen den Baukörpern und dem öffentlichen Gehweg und stellen keine Behinderung für den Gehbereich dar.

Die Außendämmung von 20cm ragt von der heutigen Grundstücksgrenze in die öffentliche Gehwegzone hinein, die an der Ludwigstraße heute ca. 2,00m beträgt. Dies stellt nur einen geringen Eingriff in die Funktionsfähigkeit des Gehweges dar.

Vor dem Bauteil „A“ in der Slevogtstraße ist der Gehweg nicht betroffen.

Die Darstellungen zur Tiefgarageneinfahrt und zum Abriss der Bestandshäuser können in der Planzeichnung besser lesbar erfolgen.

## **Nr. 95 Stadtwerke Speyer GmbH, vom 03.08.2011**

### **Anregung:**

1-4. Die Stadtwerke Speyer GmbH weist bzgl. künftiger Elektroanbindungen, Trinkwasseranbindungen, Gas / Fernwärmeanbindungen und Nahwärme / Fernwärme auf die Abstimmungserfordernisse mit den Werken hin. Ferner sind die TAB Fernwärme der SWS einzuhalten und Leitungen gemäß EnEV 2009 zu dämmen. Ein hydraulischer Abgleich ist durchzuführen (VOB/C DIN 18380).

5a. Das Grundstück wird nicht geteilt, der Erschließungsbereich wird nicht öffentlich gewidmet. Die öffentliche Kanalisation beginnt erst mit dem Mischwasserkanal in der Ludwigstraße. Dort ist anzuschließen. In der Slevogtstraße befindet sich im Bereich des Marienheims kein öffentlicher Kanal. Eine Versickerung / Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist, in Abstimmung mit den Stadtwerken, nicht vorgesehen, da auf Grund der beengten Situation (Tiefgarage) diese nicht möglich ist, s.a. Bodengutachten. Die befestigten Flächen des Bestandes werden nicht überschritten. Gemäß § 62 Landeswassergesetz von RLP besteht die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung. Sollten zum Bestand keine zusätzlichen Flächen

versiegelt werden, kann der Ausgleich entfallen. Hierzu sollte kurz ausgeführt werden.

5b. Die textlichen Festsetzungen sollten wie folgt ergänzt werden:

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes ist auf verzinkte Materialien oder Kupfer bei der Dacheindeckung und beim Bau der Dachentwässerung zu verzichten.

6. Da die Privatstraße nicht öffentlich befahrbar ist, befinden sich die Bereitstellungsorte der Abfallgefäße (Mülleimer, Säcke) sowie des Grüngutes und Sperrabfälle gemäß der Abfallsatzung der Stadt Speyer an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße. Die Bereitstellungsflächen sind entsprechend zu dimensionieren (EAE 85/95 in Verbindung mit den Müllsammelintervallen der Stadt Speyer). Das Befahren der Privatstraße ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Kosten für, Abstellmöglichkeiten für Abfallgefäße sowie Grüngut und Sperrmüll werden vom Entsorgungsträger nicht übernommen. Die Bereitstellungsorte der Abfallgefäße (Mülleimer und Säcke) sowie des Grüngutes und der Sperrabfälle gemäß Abfallsatzung der Stadt Speyer § 12 Nr. 10 und § 13 Abs. 3 befinden sich jeweils an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße.
7. Die ÖPNV Anbindung des Baugebietes ist als gut zu bezeichnen. Die Entfernungen zu den nächsten Haltestellen liegen deutlich innerhalb des im Nahverkehrsplan Speyer vorgegebenen Einzugsbereichs für den Stadtverkehr.
8. Hinweis: Vor Bauausführung sind die aktuellen Sicherungsmaßnahmen der Stadtwerke Speyer GmbH einzuholen.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu 5b: Aus den Anregungen ergibt sich für die Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Ergänzung (Nr. 5b):*

- *Die großflächige Verwendung von verzinkten Materialien oder Kupfer bei der Dacheindeckung und beim Bau der Dachentwässerung ist nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile (wie Fallrohre, Dachrinnen) bleiben von der Festsetzung ausgenommen. Es wird empfohlen, diese auf der Innenseite zu verkleiden.*

*Die Hinweise und Empfehlungen unter 1. bis 5a und 6 sowie 8 werden nahezu 1:1 in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.*

*Die Begründung ist entsprechend anzupassen.*

### **Begründung:**

#### **Zu 1-4: Hinweise**

Die dargelegten Abstimmungserfordernisse stellen keinen Handlungstatbestand für die Bauleitplanung dar. Diese Ausführungen sollen jedoch in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

#### **Zu 5a: Abwasser**

Die detaillierten Ausführungen der SWS zum Anschluss an den Mischwasserkanal können in die Begründung als Erläuterung aufgenommen werden. Wie in der Flächenbilanzierung bereits ausgewiesen, ergibt sich mit der Umsetzung der Planung keine höhere Vollversiegelung als in der Bestandssituation. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich. In der Begründung wird dieser Aspekt noch detaillierter dargelegt.

#### **Zu 5b: Bodenschutz / Dachmaterialien**

Nach Rücksprache mit dem Architekturbüro und dem Investor können die textlichen

Festsetzungen um den Ausschluss von verzinkten Materialien oder Kupfer bei der Dacheindeckung und beim Bau der Dachentwässerung ergänzt werden. Untergeordnete Bauteile, wie Fallrohre bleiben von der Festsetzung ausgenommen. Für diese wird zudem eine Verkleidung auf der Innenseite empfohlen.

Zu 6: Entsorgungsbetriebe

Die Hinweise zur Entsorgung des Gebiets können in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Zu 7: Verkehrsbetriebe Speyer

Die Ausführungen zur ÖPNV-Situation können in die Begründung zum B-Plan aufgenommen werden.

Zu 8: Hinweis zur Bauausführung

Der abschließende Hinweis zur „Bauausführung“ kann in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

### **3. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der erneuten Öffentlichkeits- und TöB-/Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

#### **3.1 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)**

Die erneute Beteiligung der Bürger wurde am 07. Oktober 2011 im Amtsblatt Nr. 038/2011 öffentlich bekannt gemacht. Die verkürzte öffentliche Ausstellung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 17.10.2011 bis einschließlich 31.10.2011 im Stadthaus. Innerhalb des o.g. Zeitraumes wurden von den Anwohnern der umliegenden Straßen sowie von Eigentümern betroffener Immobilien Bedenken oder Anregungen zu den geänderten Planungen (vgl. Übersichtsliste mit Planänderungen im Anhang) vorgetragen.

#### **Nr. 1 A. Meyer + M. Stoyke, Kreuztorstraße 16, vom 26.10.2011**

##### **Anregung:**

1. Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrt: Es werde durch die Rückverlegung eine höhere Belastung durch Lärmimmissionen für die Bewohner der Kreuztorstraße erwartet.
2. Tiefgaragengrundfläche werde möglicherweise vergrößert
3. Solarthermieanlagen sollen für den Bauteil D 1 und 2 nicht zugelassen werden, weil diese zu einer stärkeren Verschattung führen würden.
4. Bestandsaufnahme der Bäume sei nicht korrekt durchgeführt und unvollständig.
5. Möglichkeit der Pflanzbindung von Obstbäumen in den privaten Gärten werde angezweifelt.
6. Veränderung der Gesamtwohnfläche werde angezweifelt.

##### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Es sind keine Änderungen der textlichen Festsetzungen und Plandarstellungen nötig.*

*Zu 1: Durch die Rückverlegung der Tiefgaragen-Zufahrt kommt es nicht zu höheren Belastungen für die Kreuztorstraße.*

*Zu 2: Es kommt zu keiner Vergrößerung der Grundfläche. Ein Beschluss ist nicht notwendig.*

*Zu 3: Die generelle neue Verschattung durch die Stadthäuser wird als geringfügig und zumutbar angesehen.*

*Die Anbringung von Solarthermieanlagen in der geplanten Höhe ist als zumutbar anzusehen. Zum einen, weil der Auftrag für die Verwaltung besteht regenerative Energien zu fördern (Speyer 100% Regenerativ). Zum anderen, weil die Auswirkungen möglicher Solarthermieanlagen durch Festsetzungen zur Lage auf den Dächern weitestgehend minimiert wurden.*

*Zu 4: Einer erneuten Untersuchung wird wegen fehlender Notwendigkeit nicht zugestimmt. Die Ergebnisse sind aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar und es wird bezweifelt, dass eine erneute Untersuchung des floristischen und faunistischen Bestandes zusätzliche Erkenntnisse hervorbringen würde.*

*Zu 5: Die erhobenen Zweifel werden nicht geteilt. Eine Pflanzbindung kann auch auf privaten Grund durch einen Bebauungsplan geregelt und durch die Baugenehmigung durchgesetzt werden.*

*Zu 6: Eine Veränderung der Gesamtwohnfläche ist nicht erfolgt. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.*

## **Begründung:**

### **Zu 1: Lärmimmissionen Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrt**

Durch die Rückverlegung der Tiefgaragen-Zufahrt entstehen keine höheren Belastungen für die Kreuztorstraße. Zum einen befindet sich die Zufahrt der Tiefgarage in einem ausreichenden Abstand zur Kreuztorstraße und zum anderen ist die Ausrichtung der Zufahrt von der Kreuztorstraße abgewandt.

### **Zu 2: Tiefgarage wird vergrößert**

Eine Erhöhung der Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage steht nicht immer zwangsläufig im Zusammenhang mit einer erhöhten Grundfläche. Auch bei Beibehaltung der Grundfläche kann es durch eine neue Anordnung der Stellplätze/Erschließung zu Stellplatzerhöhungen und -verringerungen kommen. Im vorliegenden Fall kam es durch die Rückverlegung der Tiefgaragen-Zufahrt und der damit veränderten Anordnung zu einer Erhöhung der Stellplätze von 85 auf 90. Die Anzahl von 90 Stellplätzen liegt auch dem aktuellen Lärmgutachten zu Grunde.

### **Zu 3: Verschattung Solarthermieanlagen**

vgl. Begründung zu Stellungnahme 5, Nr. 6 (Abwägung zur Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB)

### **Zu 4: Bestandsaufnahme der Vegetation fehlerhaft**

vgl. Begründung zu Stellungnahme 15/16, Nr. 11 (Abwägung zur Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB)

### **Zu 5: Recht zur Pflanzbindung in private Gärten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB kann für ein Baugebiet oder Teile davon, die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob sich die Pflanzbindung auf ein Grundstück im Privatbesitz bezieht oder nicht. Die Umsetzung wird durch die Baugenehmigung, der ein Freiflächengestaltungsplan beigefügt werden muss, gesichert.

### **Zu 6: Veränderte Gesamtwohnfläche**

Bei der Veränderung der Gesamtwohnfläche von 8.500 m<sup>2</sup> auf 7.500 m<sup>2</sup> handelt es sich um die Korrektur eines Übertragungsfehlers. Tatsächlich betrug die Wohnfläche des gesamten Bauvorhabens zu jeder Zeit 7.500 m<sup>2</sup>.

<b>Nr. 2 RA Schulz, Gutenbergstraße 11, Speyer vom 28.10.2011 für die Mandanten: Dr. G. Lammich-Seitz u. W. Hill, Ludwigstraße 54, Speyer</b>
---

## **Anregung:**

Im Vorfeld wird auf die Inhalte des Schreibens vom 28.07.2011 hingewiesen, dessen Inhalte erneut vorgetragen werden. Daher wird auf die entsprechende Abwägung des o.g. Schreibens verwiesen (vgl. Abwägung § 3 Abs. 2 BauGB Nr. 9/19).

Darüber hinaus erging noch folgende Stellungnahme:

Durch die TG und die Stellplätze im Innenhof werde weiterhin eine erhebliche Lärmbelästigung ausgehen. Die Verlegung der Einfahrt bringe nur unwesentliche Verbesserungen.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Es sind keine Änderungen der textlichen Festsetzungen und Plandarstellungen nötig.*

*Die Zu- und Ausfahrtssituation zur privaten Tiefgarage wurde lärmtechnisch soweit optimiert wie es funktional und technisch möglich war. Die noch verbleibende Abweichung wird in der Gesamtabwägung als geringfügig angesehen.*

*Der Rat der Stadt Speyer ist sich dieser Richtwertabweichung bewusst und erachtet dies im Rahmen der Gesamtabwägung zu diesem Bebauungsplan für zumutbar.*

### **Begründung:**

vgl. Begründung zur Stellungnahme 9, Nr. 1 (Abwägung zur Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die folgende Anmerkung:

Durch die Rückverlegung der Tiefgaragen-Zufahrt wird eine Reduzierung der Geräuscheinwirkung in der lautesten Nachtstunde erzielt. Damit ergeben sich gegenüber der Offenlage-Fassung des B-Planes erheblich verbesserte Werte für die lauteste Nachtstunde zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr. Mit 41,5 dB(A) liegt die prognostizierte Geräuscheinwirkung nur in der vorgenannten Nachtstunde mit 1,5 dB(A) über dem Richtwert von 40,0 dB(A). In der übrigen Nachtzeit wird der Richtwert deutlich unterschritten. Diese Überschreitung ist nunmehr als geringfügig und zumutbar anzusehen. Dies bestätigt auch die Stellungnahme der „Unteren Immissionsschutzbehörde“ vom 19.10.2011, die in Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, die Überschreitung ebenfalls als geringfügig einstuft. Von einer erheblichen Lärmbelästigung kann nach Umplanung der Tiefgaragen-Zufahrt also nicht mehr ausgegangen werden.

### **Nr. 3 Dr. G. Günther + Chr. Günther, Kreuztorstraße 6, Speyer, vom 30.10.2011**

#### **Anregung:**

1. Tiefgarage werde erweitert, was zu einer Vergrößerung der Grundfläche und zu einer Verschärfung der Verkehrssituation führen würde.
2. Bestandsaufnahme der Bäume sei nicht korrekt durchgeführt und unvollständig.
3. Durch die TG und die Stellplätze im Innenhof werde weiterhin eine erhebliche Lärmbelästigung ausgehen.
4. Weitere Pflanzungen sind weiterhin kein adäquater Ersatz für die wegfallenden Strukturen.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Es sind keine Änderungen der textlichen Festsetzungen und Plandarstellungen nötig.*

*Zu 1: Es kommt zu keiner Vergrößerung der Grundfläche. Ein Beschluss ist nicht notwendig.*

*Zu 2: Einer erneuten Untersuchung wird wegen fehlender Notwendigkeit nicht zugestimmt. Die Ergebnisse sind aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar und es wird bezweifelt, dass eine erneute Untersuchung des floristischen und faunistischen Bestandes zusätzliche Erkenntnisse hervorbringen würde.*

*Zu 3: Die Zu- und Ausfahrtssituation zur privaten Tiefgarage wurde lärmtechnisch soweit optimiert wie es funktional und technisch möglich war. Die noch verbleibende Abweichung wird in der Gesamtabwägung als geringfügig angesehen.*

*Der Rat der Stadt Speyer ist sich dieser Richtwertabweichung bewusst und erachtet dies im Rahmen der Gesamtabwägung zu diesem Bebauungsplan für zumutbar.*

*Zu 4: Die durch die Planung verursachten kleinklimatischen Veränderungen, werden durch die erweiterten Pflanz- und Begrünungsfestsetzungen im ausreichenden Maß ausgeglichen. Dies wird auch von den Fachbehörden positiv beurteilt*

**Begründung:**

Zu 1: Tiefgarage wird vergrößert

vgl. Begründung zu Stellungnahme 1, Nr. 2 (Abwägung der erneuten Beteiligung)

Zu 2: Bestandsaufnahme der Vegetation fehlerhaft

vgl. Begründung zu Stellungnahme 15/16, Nr. 11 (Abwägung zur Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB)

Zu 3: Lärmbelästigung durch die TG und die Stellplätze im Innenhof, Umorganisation der Grundrisse, Parksuchverkehr

vgl. Begründung zu Stellungnahme 1, Nr. 2 (Abwägung der erneuten Beteiligung)

Zu 4: Kleinklimatische Bedeutung, Begrünung und Erhalt der Bäume

vgl. Begründung zu Stellungnahme 3, Nr. 3 (Abwägung zur Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB)



### 3.2 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 14.10.2011 aufgefordert, Anregungen zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 073 „Ehemaliges Marienheim“ (vgl. Übersichtsliste mit Planänderungen im Anhang) bis zum 31.10.2011 zu äußern.

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

- FB 5-550, Abteilung Stadtgrün

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen zur geänderten Planung geäußert:

- Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH, Mannheim                      Schreiben vom 27.10.2011
- FB 2-253, Umwelt u. Forsten, Immissions-/Artenschutz                      Schreiben vom 19.10.2011

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur geänderten Planung vorgetragen:

- FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Untere Naturschutzbehörde                      Schreiben vom 27.10.2011
- Stadtwerke GmbH    Schreiben vom 26.10.2011
- Verkehrsbetriebe Speyer    Schreiben vom 26.10.2011
- Entsorgungsbetriebe Speyer    Schreiben vom 26.10.2011

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevanten Anregungen zur Planung vorgetragen:

<b>Nr. 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Mannheim, im Auftrag der Deutsche Telekom GmbH, vom 27.10.2011</b>
---

#### Anregung:

Zur geänderten Planung wurden keine neuen Anregungen mitgeteilt, sondern lediglich auf die Anregungen aus dem Schreiben vom 11.08.2011 verwiesen.

#### Beschlussvorschlag:

*Kein erneuter Beschluss notwendig.*

#### Begründung:

Die Telekom wurde im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung zu den Ergänzungen gehört. Es wurden keine Einwände erhoben.

<b>Nr. 87a Stadt Speyer, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 19.10.2011 SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt/W.</b>
--

#### Anregung:

Die SGD und die Immissionsschutzbehörde gaben eine positive Stellungnahme im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung ab.

### **Beschlussvorschlag:**

*Kein erneuter Beschluss notwendig.*

### **Begründung:**

Die geringfügige Überschreitung von 1,5 dB(A) in der lautesten Nachtstunde wird auch durch die Fachbehörde, die im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung angehört wurde, als zumutbar beurteilt.

<b>Nr. 87d</b>	<b>Stadt Speyer, Untere Naturschutzbehörde –UNB- , vom 27.10.2011</b>
----------------	---

### **Anregung:**

Die UNB äußerte sich positiv über die nach der regulären Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geänderten Festsetzungen, welche zu einer Erhöhung der Begrünungsmaßnahmen führten.

Darüber hinaus erfolgt eine Empfehlung zum Vollzug der geplanten Obstbäume in den privaten Gärten. Hier sollte die Anzahl der entstehenden Privatgärten berücksichtigt werden. Aktuell seien 5 Obstbäume geplant. Sollten aber mehr als 5 Gärten entstehen sei es schwierig festzulegen, in welchen dieser Gärten ein Obstbaum vom Eigentümer zu pflanzen sein soll. Daher sollte sich die Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume an der Anzahl der entstehenden privaten Hausgärten orientieren und Beachtung erforderlicher Grenzabstände und Wuchshöhen der Bäume.

### **Beschlussvorschlag:**

*Der Stellungnahme wird gefolgt.*

*Die Festsetzung A 8.3 wird wie folgt geändert:*

- *Alte Fassung: In den Hausgärten des Bauteils D1 und D2 sind mindestens 5 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumart gemäß Artenliste im Anhang.*
- *Neue Fassung: In jedem Hausgarten der Bauteile D1 und D2 ist mindestens 1 Obstbaum unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände und Wuchshöhen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumart gemäß Artenliste im Anhang.*

### **Begründung:**

Die Anregung der UNB ist begründet und nachvollziehbar. Um zukünftig Konflikte beim Vollzug der Umsetzung zu vermeiden, wird der Anregung gefolgt und die Festsetzung geändert. An der Anzahl der Bäume verringert sich dadurch nichts. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

<b>Nr. 95 Stadtwerke Speyer GmbH, vom 26.10.2011</b>
--

### **Anregung:**

Die Anregungen und Hinweise der SWS decken sich zum größten Teil mit der Stellungnahme aus der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Im Folgenden werden ausschließlich die neuen Hinweise und Anregungen behandelt. Bezüglich der Anregungen gemäß dem Schreiben vom 03.08.2011 wird auf die Abwägung der Stellungnahme Nr. 95 verwiesen (Abwägung Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).

### Nr. 3 Fernwärme

Es erfolgt der zusätzliche Hinweis, dass bei einer Versorgung der Gebäude mit Fernwärme darauf zu achten ist, dass die Leitungsanbindung zu den Bauabschnitten D1 und D2 direkt durch die Tiefgarage erfolgt.

### Nr. 5 Redaktionelle Änderungen der Textlichen Festsetzung und Begründung

Es wird angemerkt, dass die Eintragung eines Leitungsrechts für die „Entsorgung“ nicht nötig sei und deshalb die Festsetzung (Seite 5, Abschnitt 6.1) und die Begründung (Seite 23, M 1.6) angepasst werden solle.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Aus den Anregungen ergibt sich für die Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Änderung (Nr. 5) indem die „Entsorgung“ gestrichen wird:*

- *Alte Fassung: Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Benutzung der Privatstraße als Rettungsweg für die Träger des Rettungswesens.*
- *Neue Fassung: Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis der Träger der Versorgung zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Versorgungsleitungen sowie die Benutzung der Privatstraße als Rettungsweg für die Träger des Rettungswesens.*

*Der Hinweise unter Nr. 3 wird in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.*

*Die Begründung ist entsprechend anzupassen.*

### **Begründung:**

#### Zu 3: Fernwärme

Das dargelegte Abstimmungserfordernis bezüglich der Fernwärme stellt keinen Handlungstatbestand für die Bauleitplanung dar. Die Ausführung soll jedoch in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

#### Zu 5: Redaktionelle Änderungen der Textlichen Festsetzung und Begründung

Der Anregung, dass für die „Entsorgung“ kein Leitungsrecht nötig ist, wird gefolgt und die Festsetzung und die Begründung entsprechend angepasst.

#### **4. Anpassung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Aktuell sind dort im Bereich des ehemaligen Marienheims verschiedene Symbole für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Diese entfallen zukünftig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Vergleiche hierzu das Formblatt zur 2. Anpassung des Flächennutzungsplans 2020 „Ehemaliges Marienheim“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Anlage 7.

#### **5. Fazit**

Nachdem der Bebauungsplan bzw. der städtebauliche Entwurf in vielen Punkten nach der förmlichen Beteiligung so optimiert wurde, dass Kritikpunkte der Öffentlichkeit und Behörden insbesondere zum Immissions- und Landschaftsschutz deutlich entschärft werden konnten, gingen in der erneuten Beteiligung von den Fachbehörden keine Bedenken mehr ein. Einwände einzelner Bürger gegen die Planung konnten jedoch trotz der Planungsoptimierung nicht vollständig ausgeräumt werden.

Nach sorgfältiger Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange liegt jedoch insgesamt ein umfeldverträgliches Nutzungs- und Baukonzept für das Areal des ehemaligen Marienheimes vor, das dem von der Stadt Speyer verfolgtem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen folgt. Insgesamt verursacht die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen weder für die Gesamtstadt noch für den Stadtteil; ebenso entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Umwelt und Umfeld.

Der Bebauungsplan Nr. 073 "Ehemaliges Marienheim", der im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a BauGB auslag und auf dessen Grundlage die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB erfolgte, kann daher, sofern die o.g. Abwägungsvorschläge angenommen werden, unverändert als Satzung beschlossen werden.

#### **Anlagen:**

1. Planzeichnung zum Bebauungsplan
2. Textlichen Festsetzungen
3. Begründung (ohne Gutachten)
4. Übersichtsliste mit Planänderungen nach der Planoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nach der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
5. Stellungnahmen der ersten Beteiligung
6. Stellungnahmen der erneuten Beteiligung
7. Formblatt zur 2. Anpassung des Flächennutzungsplans 2020 - „Ehemaliges Marienheim“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Zusätzlich Fraktionsordner mit sämtlichen Bebauungsplanunterlagen einschließlich Gutachten (jeweils farbig)