

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0730/2012

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Herr Andreas Schneider

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	14.03.2012	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	22.03.2012	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 034 A "Paul-Egell-Straße"

hier: Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1

BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;

Offenlagebeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Speyer:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 034 A "Paul-Egell-Straße" wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten städtebaulichen Entwurf einschließlich der Entwürfe des Bebauungsplanes, der Textfestsetzung und der Begründung wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Begründung:

Ausgangssituation

Bereits im Jahr 2009 wurde nach Abriss der Geschosswohnungsbebauung entlang der Paul-Egell-Straße ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durch den Stadtrat gefasst (Vorlage 074/2009). Ziel der Planung war zunächst die Realisierung von kostengünstigem Wohnungsbau für junge Familien in Form von Reihenhauserzeilen in energetisch optimierter Bauweise. Die Planung wurde Ende 2010 dahingehend ergänzt, dass auf dem östlichen Grundstücksteil ein Kurzzeitpflegehaus für behinderte Menschen der Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt errichtet werden soll. Dieses liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zum Wohnheim im Quartier Normand. Die Planung wurde detailliert im Bau- und Planungsausschuss (Vorlage 074/2009 v. 25.02.2009 und Vorlage 0406/2010 v. 01.12.2010) und Stadtrat (Vorlage 074/2009 v. 12.03.2009) vorgestellt.

Kurz zusammengefasst sieht die Planung 17 Häuser in 3 Reihenhauserzeilen vor. Zusätzlich

entsteht eine Zeile mit behindertengerechten Laubengangappartements direkt angrenzend zum Kurzzeitpflegehaus. Vorgesehen sind generell jeweils zwei Geschosse mit Flach- oder Pultdach. Auf den Dächern sind sowohl eine extensive Dachbegrünung als auch optional die Anbringung von Anlagen für regenerative Energien vorgesehen. Die Breite der Häuser beträgt 8,00 m, die der Laubengangappartements 7 m.

Das Kurzzeitpflegehaus der Lebenshilfe Speyer–Schifferstadt sieht ein zweigeschossiges Bauwerk mit Flachdach vor. Auch dieses soll mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Als städtebauliche Reaktion auf die besondere Lage des Baufeldes wird der Neubau als quadratisches Punkthaus ausgebildet. Die Erschließung für das Kurzzeitpflegehaus und die Reihenhäuser erfolgt von der Paul-Egell-Straße über eine neu geplante PKW- und Feuerwehrezufahrt parallel zur B39. Ebenfalls parallel hierzu verläuft der bestehende Lärmschutzwand, der lärmtechnisch durch eine zwei Meter hohe Schallschutzmauer ertüchtigt wird.

Das Raumprogramm des Kurzzeitpflegehauses sieht unter anderem vor, 10 Wohnplätze für behinderte Menschen zur kurzfristigen Entlastung pflegender Familien zu schaffen. Diese Kurzzeitwohnplätze werden auch für die Kinderbetreuung zur Verfügung stehen. Neben den 10 Einzelzimmern kommen ein Wohnbereich mit Küche, ein Therapieraum, ein Pflegebad sowie ein zugeordnetes Büro und die notwendigen Nebennutzflächen hinzu. Außerdem werden 7 Rollstuhlgerechte Appartements angeboten. Im Haus wird es auch einen Verwaltungs- (2 Büros) und einen Hauswirtschaftsbereich (hausinterne Wäscherei) geben.

Im Februar und März des letzten Jahres fanden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden statt. Nachdem die städtebauliche Planung konkretisiert wurde und alle erforderlichen Unterlagen durch die GEWO als Grundstückseigentümer und Projektentwickler eingereicht wurden, sollen nachfolgend die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen werden.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 008/2011 am 18.02.2011. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 034 A "Paul-Egell-Straße" konnte in der Zeit vom 25.02.2011 bis einschließlich 18.03.2011 in der Verwaltung eingesehen werden.

Die Pläne wurden parallel zur o.g. Beteiligung im Stadthaus auch in der „Wohnstätte Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt“ ausgelegt, um den direkten Anwohnern lange Wege zu ersparen und eine höhere Bereitschaft zur Beteiligung zu erzielen.

Darüber hinaus wurden zwei bürgerfreundliche Termine mit den Beteiligten abgestimmt (GEWO, Lebenshilfe, Stadtplanung Speyer). Die Bürger bekamen somit die Möglichkeit, ihre Fragen zur weiteren Planung und Realisierung direkt an die Beteiligten zu stellen und mögliche Konflikte bezüglich der Planung vorzeitig anzumerken.

Während dieser Frist wurden keine Anregungen vorgetragen.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 11.02.2011 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 A „Paul-Egell-Straße“ bis zum 16.03.2011 zu äußern.

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

- Verband Region Rhein-Neckar
- Deutsche Post Bauen GmbH, Immobilien
- Industrie- und Handelskammer, Ludwigshafen
- Bischöfliches Ordinariat
- Protestantische Gesamtkirchenverwaltung
- Landesbetrieb Mobilität Rheinlandpfalz, Referat Luftverkehr
- Gemeindeverwaltung Römerberg
- Sportkreisvorsitzender, Alfred Zimmermann
- 050 Gleichstellungsstelle
- 060 Wirtschaftsförderung
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Gebäudewirtschaft
- FB 2-210/214 Ordnungsamt/Brandschutz
- 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 5-530, Bauordnung
- FB 5-551, Baubetriebshof

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

- | | |
|--|--------------------------|
| ▪ SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt | Schreiben vom 17.02.2011 |
| ▪ Gesundheitsamt, Kreisverwaltung Ludwigshafen | Schreiben vom 15.02.2011 |
| ▪ Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern | Schreiben vom 11.03.2011 |
| ▪ Pfalzwerke AG, Ludwigshafen | Schreiben vom 15.03.2011 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Ref. 41, Neustadt | Schreiben vom 15.03.2011 |
| ▪ Vermessungs- und Katasteramt Vorderpfalz, Ludwigshafen | Schreiben vom 14.03.2011 |
| ▪ RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH | Schreiben vom 03.03.2011 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Landesbetrieb Mobilität, Speyer | Schreiben vom 14.03.2011 |
| ▪ Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH, Mannheim | Schreiben vom 08.03.2011 |
| ▪ Kabel Deutschland GmbH, Trier | Mail vom 14.02.2011 |
| ▪ Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken | Schreiben vom 24.02.2011 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt | Schreiben vom 15.03.2011 |
| ▪ Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie | Schreiben vom 08.03.2011 |
| ▪ FB 1-133, Immobilienverwaltung | Schreiben vom 16.02.2011 |
| ▪ FB 2-251, Umwelt u. Forsten, Untere Bodenschutzbehörde | Schreiben vom 15.02.2011 |
| ▪ FB 2-251, Umwelt u. Forsten, Untere Wasserbehörde | Schreiben vom 15.02.2011 |
| ▪ FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Untere Naturschutzbehörde | Schreiben vom 15.03.2011 |
| ▪ FB 2-253, Umwelt u. Forsten, Immissions-/Artenschutz | Schreiben vom 02.03.2011 |
| ▪ FB 5-510, Bauverwaltung | Schreiben vom 08.03.2011 |
| ▪ FB 5-540, Tiefbau | Schreiben vom 23.02.2011 |
| ▪ Büro Ott Industrieplanung | Schreiben vom 04.03.2011 |
| ▪ Stadtwerke GmbH | Schreiben vom 07.03.2011 |
| ▪ Verkehrsbetriebe Speyer | Schreiben vom 07.03.2011 |
| ▪ Entsorgungsbetriebe Speyer | Schreiben vom 07.03.2011 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

Nr. 5 Landesbetrieb Mobilität –LBM– Speyer, vom 14.03.2011

Anregung:

1. Die Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz von 20 m parallel der B 39 ist, wie vorgesehen, freizuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.
2. Der Verkehr auf der Bundesstraße darf durch Auswirkungen des Baugebietes (z.B. Blendung) nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.
3. Die Standsicherheit des Lärmschutzwalles und der vorhandenen Lärmschutzwand sind jederzeit zu gewährleisten.
4. Sollten Schäden an der B 39 und ihren Bestandteilen durch die Realisierung der geplanten Maßnahmen entstehen, so sind die Kosten für deren Beseitigung von der Stadt Speyer zu tragen.
5. Die Entwässerung der Bundesstraße und ihrer Bestandteile ist auch weiterhin sicherzustellen.
6. Die Grundstücke 3214/26 und 3190/5 werden durch die Planung in Anspruch genommen, befinden sich jedoch noch in Straßeneigentum. Welche Maßnahmen werden innerhalb der Grundstücksgrenzen vorgesehen (Plan erstellen).
7. Die Unterhaltung der straßeneigenen Flächen durch den Betriebsdienst des Landesbetriebes Mobilität Speyer ist zu gewährleisten.
8. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der aktuellen Lärmberechnung z.B. die Herstellung einer Lärmschutzwand, dürfen nicht auf Straßeneigentum errichtet werden und sind von der Stadt Speyer auf eigene Kosten zu bauen und zu unterhalten.

Beschlussvorschlag:

Für die Anmerkung von Punkt 6 ist kein Beschluss erforderlich.

Aus den Anregungen ergeben sich folgende Beschlussvorschläge und Festsetzungsänderungen:

Die Punkte 1-3, 5, 7 und 8 werden als Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen.

Die Kosten für mögliche Schäden und für die Realisierung der Lärmschutzmaßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag an den Vorhabenträger übertragen.

Begründung:

1.-3.+5.+7.-8. Die aufgeführten Hinweise stellen keinen Festsetzungstatbestand dar. Sie können in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen werden.

4. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Speyer und dem Vorhabenträger wird vereinbart, dass die Kosten, die durch mögliche Schäden während der Realisierung des Bauvorhabens oder für die Herstellung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen entstehen, vom Vorhabenträger zu tragen sind.

6. Die besagten Flurstücke 3214/26 und 3190/5 sind aktuell noch Straßeneigentum. Diese werden im Laufe des Verfahrens vom Vorhabenträger erworben, wodurch die Realisierung der Lärmschutzwand erfolgen kann. Die Herstellung eines Planes bezüglich der geplanten Maßnahmen für diese Grundstücke ist deshalb nicht erforderlich.

Nr. 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Mannheim, im Auftrag der Deutsche Telekom GmbH, vom 08.03.2011

Anregung:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationseinrichtungen, die ggf. verlegt oder gesichert werden müssen.

Zur Verlegung neuer Telekommunikationslinien wird gebeten, dass spätestens 6 Wochen vor Beginn der Ausschreibung Kontakt mit dem Planungsbüro PTI 21 Mannheim aufgenommen wird und die Ausbaupläne übersendet werden, damit rechtzeitig die eigene Planung und Organisation betreiben werden kann. Sollte die Information nicht rechtzeitig erfolgen, ist ein wirtschaftlicher Ausbau gefährdet.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen bestehender Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Ferner wird der Hinweis gegeben, dass bei der Bauausführung die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswese, Ausgabe 1989 zu beachten ist.

Beschlussvorschlag:

Aus den Anregungen ergeben sich folgende Beschlussvorschläge:

Die dargestellten Empfehlungen werden als Hinweise ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Begründung:

Die aufgeführten Hinweise stellen keinen Festsetzungstatbestand dar. Sie können in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen werden.

Nr. 11 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Trier vom 14.02.2011

Anregung:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationseinrichtungen von Kabel Deutschland.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Verlegung der Telekommunikationsanlagen notwendig sein, muss mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag erfolgen, um eine Planung und Bauvorbereitung veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Beschlussvorschlag:

Aus den Anregungen ergeben sich folgende Beschlussvorschläge:

Die dargestellten Empfehlungen werden als Hinweise ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Begründung:

Die aufgeführten Hinweise stellen keinen Festsetzungstatbestand dar. Sie können in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen werden.

Nr. 18 Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken vom 24.02.2011
--

Anregung:

1. Die Maßnahme tangiert die Gashochdruckleitung „Speyer-Frankenthal, DN 500“ von Creos Deutschland. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8 m, d. h. jeweils 4 m rechts und links der Leitungssachse.
2. Bei Parallelverlegung sollte ein Mindestabstand von 1 m, bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,3 m, nicht unterschritten werden.
3. Die tatsächliche Lage und Tiefe der Leitungen ist vor Baubeginn durch Suchschlitze festzustellen. Bei Bodenabtrag muss während der Bauphase eine Mindestüberdeckung der Leitungen von 0,6 m erhalten bleiben.
4. Besonders wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten bei Näherungen in horizontalem und vertikalem Abstand unter 0,5 m zu unseren Gashochdruckleitungen nur von Hand durchzuführen sind.
5. Bei Parallelverlegung sollte ein Mindestabstand von 1 m, bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,3 m, nicht unterschritten werden
6. Der Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich – 2 m beiderseits der Leitungsaußenkante – von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.
7. Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten.
8. Creos Deutschland bittet, die Betriebsstelle Frankenthal mindestens 3 Werktage vor Baubeginn zu unterrichten, damit vor Ort der Leitungsverlauf angezeigt wird und eine Einweisung erfolgt.
9. Der Maßnahme kann nur dann zugestimmt werden, wenn ein sicherer und störungsfreier Betrieb der Anlagen gewährleistet bleibt.
10. Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen die Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht im Grundbuch gesichert sind, so bitten wir im Umlegungsverfahren, die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Kosten und ggf. Entschädigungszahlungen werden von Creos Deutschland übernommen.
11. Es wird gebeten den Bestand der Leitungen einschließlich der Schutzstreifen sowie die Auflagen der Anweisung in die rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB zu übernehmen.

Beschlussvorschlag:

Aus den Anregungen ergeben sich folgende Beschlussvorschläge und Festsetzungsänderungen:

Die dargestellten Empfehlungen Nr. 1 – Nr. 10 werden als Hinweise ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die unter Punkt 7 genannte „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ wird als Anhang der Begründung beigefügt.

Folgende Festsetzung wird gemäß der Anregung Nr. 11 in den textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen, haben die Zweckbestimmungen Gashochdruckleitung (Gasleitung) und Mineralölföhrleitung (Ölleitung).

Begründung:

1.-10. Die aufgeführten Hinweise stellen keinen Festsetzungstatbestand dar. Sie können in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen werden.

11. Die bestehende Leitungen und Kabel der Ver- und Entsorgungsunternehmen gilt es vor den Maßnahmen des Bauvorhabens zu schützen. Um dies sicherzustellen wird die Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Lagen der Leitungen werden mittels genehmigungspflichtigen Suchschlitzen im Zuge des Bauaushubs der Baumaßnahme der „Lebenshilfe“ und unter Beisein der jeweiligen Vertreter überprüft (vgl. Hinweise).

Nr. 19 SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz vom 15.03.2011

Anregung:

1. Es ist eine Entwässerungsplanung aufzustellen, inklusive hydrogeologischem Nachweis; das Entwässerungskonzept ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt / Weinstraße abzustimmen. Hierbei sind die bodenschutzrechtlichen Belange zu beachten.
2. Die Ablagerungsstelle „318 00 000 – 0240 / 000 – 00 Speyer, Paul-Egell-Straße/B39 (2)“ liegt teilweise in dem Bebauungsplan. Bei dieser Ablagerungsstelle ist die Art und Herkunft der Abfälle unbekannt sowie die genauen Ablagerungsgrenzen sind nicht bekannt, es liegen keine Daten vor. Deshalb wird empfohlen im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme das Gelände durch Baggerschürfe in Augenschein zu nehmen. Treten dort gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- und Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte o.ä. ist unverzüglich die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen. Weiterhin sind die Standardempfehlungen zu beachten.
3. Bei Grundstücksverkäufen soll darauf hingewiesen werden, dass die Grundstücke auf einer Ablagerungsstelle liegen.

Beschlussvorschlag:

Aus den Anregungen ergeben sich folgende Beschlussvorschläge:

Es ist eine Entwässerungsplanung aufzustellen, die mit der SGD Süd abzustimmen ist.

Die Ablagerungsstelle muss im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen untersucht werden. Die Standardempfehlungen werden als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen integriert.

Es erfolgt ein Hinweis in den Textlichen Festsetzungen, dass die Grundstücke auf einer Ablagerungsstelle liegen.

Begründung:

1. Um eine funktionsfähige Entwässerung zu gewährleisten, ist eine entsprechende Entwässerungsplanung mit hydrogeologischem Nachweis erforderlich. Daher wird der Anregung der SGD Süd zugestimmt. Die Entwässerungsplanung wurde erarbeitet und wird im weiteren Verfahren im Zuge der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der SGD Süd abgestimmt.

2. Die Empfehlung, die Fläche im Vorfeld der Baumaßnahme auf Altlasten zu untersuchen, wird befürwortet und wurde auch bereits vorab eingeleitet. Aktuell ist die SGD dabei eine Stellungnahme zum Umgang mit gefundenen Schwermetallen zu verfassen. Diese liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor und wird im Laufe des Verfahrens bis zur Offenlage ergänzt. Die Standardempfehlungen werden in die Hinweise integriert. (vgl. Begründung Kapitel 5.12)

3. Damit gewährleistet werden kann, dass potentielle Käufer der Grundstücke von der Ablagerungsstelle Kenntnis erlangen, wird ein entsprechender Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Hinweis stellt aber keinen Festsetzungstatbestand dar.

Nr. 23 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 08.03.2011

Anregung:

Im direkten Umfeld des zu bebauenden Areals liegen Brandgräberfunde aus der Römerzeit und vereinzelte undatierte Skelettfunde vor. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Funde bis in das Plangebiet erstrecken. Daher empfiehlt es sich, das Baugebiet, hauptsächlich im Bereich des Spielplatzes, mit mehreren Suchschnitten zu sondieren.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Die Standardauflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe werden als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Begründung:

Der Anregung wurde bereits gefolgt. In der Zwischenzeit wurden im Bereich des Spielplatzes entsprechende Untersuchungen durchgeführt, um auszuschließen, dass evtl. archäologisch wertvolle Funde durch Baumaßnahme beschädigt oder zerstört werden. Die Direktion Landesarchäologie kam zum folgenden Ergebnis:

„Der anfängliche Verdacht, dass sich umliegende Fundstellen bis in das zu bebauende Gebiet erstrecken könnten, hat sich nicht bestätigt. Drei im Bereich des geplanten Baukörpers heute am 19.12.2011 durchgeführte Suchschnitte haben keine archäologischen Spuren ergeben. Das Grundstück kann daher von archäologischer Seite zur Bebauung frei gegeben werden. Sollten bei den weiteren Erdarbeiten dennoch Funde gemacht werden, bitte ich Sie, unsere Dienststelle zu benachrichtigen.“

Die Standardauflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe wurden in die Hinweise aufgenommen, falls im Zuge weiterer Arbeiten doch Funde auftreten sollten.

Nr. 82 FB 1-133, Stadt Speyer, Immobilienverwaltung vom 15.03.2011

Anregung:

Die Flurstücke 3180/7 und 3180/22 befinden sich noch im Eigentum der Stadt Speyer.

Die Flurstücke 3214/26 und 3190/5 befinden sich noch im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Beschlussvorschlag:

Es sind keine Beschlüsse erforderlich.

Begründung:

Die besagten Flurstücke 3214/26 und 3190/5 sind aktuell noch Straßeneigentum. Diese werden im Laufe des Verfahrens vom Vorhabenträger erworben, wodurch die Realisierung der Lärmschutzwand erfolgen kann. Die beiden Flurstücke der Stadt Speyer sollen ebenfalls im Laufe des Verfahrens erworben werden.

Nr. 87a Stadt Speyer, Untere Bodenschutzbehörde –UBB– vom 15.02.2011

Anregung:

Folgende Grundstücke liegen in der im Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz registrierten Ablagerungsstelle „318 00 000 – 0240 / 000 – 00 Speyer, Paul-Egell-Straße/B39 (2)“: 3214/20 (süd-östl. Teil), 3180/7 (z.T.), 3180/22 (z.T.), 3180/24 (z. gr. T.) und 3120/25.

Beschlussvorschlag:

Durch die Anregung ergeben sich folgende Beschlüsse.

Die Ablagerungsstelle muss im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen untersucht werden. Die Standardempfehlungen werden als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen integriert.

Es erfolgt ein Hinweis in den Textlichen Festsetzungen, dass die Grundstücke auf einer Ablagerungsstelle liegen.

Begründung:

An dieser Stelle wird auf die Begründung der Stellungnahme Nr. 19 Nr. 2 verwiesen. Die Standardempfehlungen werden in die Hinweise integriert.

Damit gewährleistet werden kann, dass potentielle Käufer der Grundstücke von der Ablagerungsstelle Kenntnis erlangen, wird ein entsprechender Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Hinweis stellt keinen Festsetzungstatbestand dar.

Anregung:

1. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte vor Ort über die belebte Bodenzone versickert werden. Es ist dabei jedoch sicherzustellen, dass die Versickerung nicht durch eine Altablagerung erfolgt.
2. Die Zutageförderung von Grundwasser (Gartenbrunnen) ist grundsätzlich möglich. Diesbezüglich ist jedoch zu bemerken, dass im Altablagerungskataster für den Bereich der Altablagerung auf eine mögliche Verunreinigung des Grundwassers hingewiesen wird.

Beschlussvorschlag:

Durch die Anregung ergeben sich folgende Beschlüsse und Hinweise:

Die Ablagerungsstelle muss im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen untersucht werden. Die Standardempfehlungen werden als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen integriert.

Es erfolgt ein Hinweis in den Textlichen Festsetzungen, dass das Grundwasser eventuell verunreinigt sein könnte.

Begründung:

1. Wie in den Stellungnahmen Nr. 19 und 87a beschrieben, wird eine Untersuchung der Altablagerung durchgeführt. Gegebenenfalls belastete Bereiche sind so aufzubereiten, dass die geplante Nutzung ohne Bedenken realisiert werden kann. Dies gilt auch für die Versickerung von Niederschlagswasser.
2. Bezüglich der Grundwasserzutageförderung erfolgt ein Hinweis in den Textlichen Festsetzungen, dass eine eventuelle Verunreinigung des Grundwassers vorliegen könnte. Der aufgeführte Hinweis stellt keinen Festsetzungstatbestand dar.

Anregung:

1. Die Dichte der geplanten Bebauung lässt kaum Raum für öffentliche Grünflächen, die eine wirkungsvolle Ausgleichsfunktion für die Bodenversiegelung entfalten könnten. Deshalb hat die Sicherung des Baumbestandes entlang der Böschung zur B 39 eine verstärkte Bedeutung. Bei der Planung der Erschließungsstraße und der Versickerungsmulde ist besondere Rücksicht auf den Erhalt des Wurzelraums dieser Bäume zu nehmen.
2. Ein Vergleich der Darstellung der überbaubaren Flächen zwischen dem rechtskräftigen BPL und dem vorliegenden Entwurf lässt vermuten, dass die geplante Neubebauung eine höhere Bodenversiegelung bedingt. Hierüber sollte der Landschaftspflegerische Beitrag eine Aussage treffen.
3. Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sollen im Landschaftspflegerischen Beitrag bitte nur sinnvolle und umsetzungsfähige Maßnahmen vorgeschlagen werden. Begrünungsaufgaben wie z.B. Festsetzungen für Baumpflanzungen in den Privatgärten sind nach unseren Erfahrungen dauerhaft nicht umsetzbar und stellen für Eingriffe in Natur und Landschaft keine sachgerechten Ausgleichsmaßnahmen dar. Stattdessen sollte, sofern erforderlich, eine ökologisch

sinnvolle externe Ausgleichsmaßnahme Bestandteil des BPL werden.

4. Bei der Begrünung der Stellplätze im Plangebiet mit Bäumen soll eine ausreichend bemessene Pflanzflächengröße für die Bäume vorgesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Aus den Anregungen ergeben sich folgende Festsetzungen und Beschlüsse:

Der Bau einer Lärmschutzwand ist erforderlich. Der Erhalt des Baumbestandes an der B 39 ist daher nicht möglich. Die Bepflanzung ist nach dem Bau der Lärmschutzwand wieder herzustellen, weshalb folgende Festsetzung getroffen wird:

„Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind nach der Errichtung der Lärmschutzwand mit einer Feldhecke neu zu bepflanzen. Diese besteht aus Hochstämmen gem. Pflanzenliste 1 und aus Straucharten gem. Pflanzenliste 2.“

Ein formeller Ausgleich des Eingriffes sowie eine rechnerische Bilanzierung der Versiegelung kann in einem beschleunigten Verfahren nicht gefordert werden. Trotzdem erfolgt eine Begrünung aller Dächer, besteht die Pflicht wasserdurchlässige Materialien zu verwenden sowie eine Begrünung der Stellplätze herzustellen. Die genannten Punkte werden wie folgt Festgesetzt:

„Flachdächer bzw. Pultdächer (0° bis 20°) sind mit einer Dachbepflanzung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Dicke der Vegetationsschicht ≥ 8 cm). Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden.“

„Öffentliche Verkehrsflächen, Private Fußwege, Gemeinschaftsstellplätze, Pkw-Stellplätze, Zufahrten, flächenversiegelnde Nebenanlagen (z.B. Terrassen) und notwendige Lager- und Abstellflächen (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) sind dauerhaft mit angemessenen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.“

„Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 12 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Kleinere Pflanzflächen sind zulässig, wenn Substrate verwendet werden die überbaubar sind. Die durchwurzelbare Tiefe muss min. 1,20 m Tiefe betragen“

Begründung:

1. Ein Erhalt des Baumbestandes an der B 39 kann aufgrund des zwingend notwendigen Baus einer Lärmschutzwand nicht geleistet werden. Zum Schutz der entstehenden Wohnhäuser und des Kurzzeitlebenshauses vor Lärmimmissionen durch die B 39, ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand auf der Böschung unerlässlich. Es wird festgesetzt, dass der feldheckenartige Bewuchs nach dem Bau der Lärmschutzwand neu angepflanzt wird. Ausgleichend zur zusätzlichen Versiegelung wird die Begrünung sämtlicher Dächer im Plangebiet festgesetzt.

2.+3. Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, da der Eingriff als bereits erfolgt oder zulässig gilt. Ein regulärer interner wie externer Ausgleich sowie eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht. Dennoch sind die Belange der Umwelt in einem Bebauungsplanverfahren zwingend zu beachten. Die ersten Erkenntnisse des Landschaftspflegerischen Beitrages stellten klar, dass durch die Planung, insbesondere durch die Versiegelung, mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden/Grundwasser zu rechnen ist. Daraufhin wurde in Abstimmungsgesprächen zwischen dem Vorhabenträger, den zuständigen Fachplanern und der Verwaltung nach Lösungen gesucht, um die Beeinträchtigung kompensieren zu können. Im Ergebnis wurden im Vergleich zur Planung während der frühzeitigen Beteiligung die folgenden Festsetzungen hinzugefügt:

Auf allen Dächern ist eine mindestens 8 cm starke Dachbegrünung vorzusehen. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass Öffentliche Verkehrsflächen, Private Fußwege, Gemeinschaftsstellplätze, Pkw-Stellplätze, Zufahrten, flächenversiegelnde Nebenanlagen (z.B. Terrassen) und notwendige Lager- und Abstellflächen (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) dauerhaft mit angemessenen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Auch die Bepflanzung der Stellplätze wurde geregelt. Die Maßnahme das anfallende Niederschlagswasser vor Ort in Mulden versickern zu lassen war bereits in der Planung zur frühzeitigen Beteiligung vorgesehen.

Für die 24 Bäume die insgesamt gefällt werden müssen und zum Großteil bereits gefällt wurden, werden wieder 24 neue Bäume im Plangebiet gepflanzt. Die Feldhecke, die für die Herstellung des Lärmschutzes entfernt werden muss, wird ebenfalls wieder ersetzt (vgl. Stellungnahme 87c Nr. 1).

Alles in allem kommt der Landschaftspflegerische Beitrag zu dem Ergebnis, dass die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden/Grundwasser durch die oben beschriebenen Maßnahmen als kompensiert betrachtet werden können. Die Belange der Umwelt wurden daher im hohen Maße beachtet und soweit wie möglich minimiert und kompensiert.

4. Der Anregung zur Begrünung der Stellplätze wird zugestimmt. Um eine gesunde Entwicklung und Schutz für die geplanten Bäume gewährleisten zu können, ist eine ausreichende Pflanzflächengröße notwendig. Daher wird eine entsprechende Regelung in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Nach Abstimmung mit der Abteilung Stadtgrün sollte die Größe des Baumstandortes 12 m² betragen. Kleinere Standorte sind unter Verwendung besonderer Substrate, die überbaubar sind, möglich. Dies gilt z. B. im Bereich von Parkstreifen. Die durchwurzelbare Tiefe sollte min. 1,20 m Tiefe betragen.

Nr. 87d Stadt Speyer, Untere Immissionsschutzbehörde –UIB– vom 02.03.2011

Anregung:

Um Lärmbelastungen durch die nahe B 39 und daraus entstehende Konflikte mit (künftigen) Anwohnern vorzubeugen, sollten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beachtet werden. Es sollte anhand einer Lärmprognose / Schallschutzgutachten ermittelt werden, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 – 1 Beiblatt 1 hinsichtlich des bei den künftigen Wohnhäusern ankommenden Verkehrslärms eingehalten werden. Sollten die ermittelten Werte die Orientierungswerte übersteigen, sollten passive Schallschutzmaßnahmen durch bauliche Verbesserungen, die die Einwirkung von Verkehrslärm mindern, festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Aus den Anregungen ergibt sich folgender Beschluss:

Ein Schallschutzgutachten wurde bereits erstellt. Dieses wird zurzeit mit neuen Zahlen aktualisiert. Eine Lärmschutzwand sowie passive Schallschutzmaßnahmen wurden bereits festgesetzt.

Begründung:

Bereits im März 2009 zum Aufstellungsbeschluss wurde aufgrund der räumlichen Nähe zur B 39 die Furu GFI mBH, Kaiserslautern mit der Begutachtung der schallschutztechnischen Situation beauftragt. In einer ersten Voreinschätzung kam man zu dem Ergebnis, dass es an den der B 39 und an den der Paul-Egell-Straße zugewandten Gebäuden zu Überschreitungen der einschlägigen Lärmschutzwerte kommt. Die Erarbeitung eines

Schallschutzgutachtens wurde durchgeführt, um die Belastungen der künftigen Wohnhäuser durch die angrenzenden Verkehrsflächen zu ermitteln. Das Gutachten liegt als Entwurf vor wird jedoch hinsichtlich aktueller Zahlen überarbeitet. Schon jetzt ist aufgrund der bisherigen Untersuchungen deutlich, dass der Bau einer Lärmschutzwand sowie passiver Lärmschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Immissionen durch die B 39 notwendig sein wird. Entsprechende Maßnahmen wurden daher in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

Nr. 91 Stadt Speyer, Bauverwaltung vom 08.03.2011

Anregung:

Um eventuelle Kosteneinsparungen zu erzielen, könnte auf die geplanten Keller verzichtet werden.

Kein optimaler Solarertrag durch die Ausrichtung nach Nord-West – Südost-Ost. Anregung die Firstrichtung nach West-Ost zu ändern.

Beschlussvorschlag:

Aus den Anregungen ergeben sich folgende Beschlüsse:

Die Keller werden durch den Bebauungsplan weder vorgeschrieben, noch ausgeschlossen. Die Zu- bzw. Wegnahme der Keller steht somit frei und liegt im Ermessen des Vorhabenträgers im Zuge der Umsetzung.

Die bisherige Planung wird weiter verfolgt, die bisher geplante Ausrichtung der Gebäude bleibt bestehen.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt ein Gebäude mit oder ohne Keller nicht zwingend fest und es liegt im Ermessen des Vorhabenträgers, an dem die Anregung weitergegeben wurde, einen Keller zu errichten oder nicht. Generell besteht jedoch keine Pflicht. Durch den Vorhabenträger wurde die folgende Stellungnahme zu dieser Anregung abgegeben: „Die Grundrisse wurden inkl. Keller konzipiert, um energetisch kompakte Gebäude mit einem geringen Geländeverbrauch zu gewährleisten. Ansonsten hätte die Anzahl der Gebäude reduziert werden müssen. Außerdem sollten die wertvolleren Erdgeschossbereiche weniger als Abstellfläche genutzt werden. Dachräume als Abstellräume zusätzlich zu bauen, hätte eine wesentlich schlechtere Sonnenbelichtung zur Folge gehabt.“

Im Zuge der Planung wurden verschiedene Gebäudeausrichtungen untersucht. Aus stadtplanerischen Gründen wurden die Ost-West ausgerichteten Gebäude favorisiert. Auf diese Weise ist eine bessere Auslastung und Erschließung des Plangebietes möglich. Schlussendlich und unter Beachtung aller gesamtplanerischen Aspekte wurde die vorliegende Planung zur Realisierung vorgesehen.

Nr. 93a Stadt Speyer, Tiefbau vom 23.02.2011

Anregung:

1. Produktfernleitungen von Creos Deutschland und Büro Ott Industrieplanung werden durch die Planung überbaut. Planung muss mit o.g. Trägern abgestimmt werden.
2. Bei Realisierung der Planung bedarf der Erdschutzwall einer Stützwand.

3. Durch den Bau der Lärmschutzwand könnten eventuelle Kosten von Seiten des Landes an den Erschließungsträger herangetragen werden.
4. Die Erschließungsstraße müsste auch die Funktion des Unterhaltungsweges entlang des Lärmschutzwalles übernehmen.
5. Die Südwestliche Einmündung der Erschließungsstraße könnte einen zu engen Radius für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge aufweisen.
6. Grundstücke teilweise im Eigentum des Bundes.

Beschlussvorschlag:

Aus den Anregungen ergeben sich folgende Festsetzungen und Beschlüsse:

Die Planung wurde bereits mit Creos Deutschland und Büro Ott Industrieplanung abgestimmt. Vgl. Beschlüsse der Stellungnahmen 18 und 93b.

Der Bau einer Stützwand wird wie folgt festgesetzt:

„Die Anbringung einer Stützmauer an der Böschung zur B39 ist zulässig. Sie sind aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Sollten andere Materialien verwendet werden, ist eine Verblendung mit Naturstein oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt sind.“

Die Übernahme sämtlicher Kosten erfolgt durch den Vorhabenträger und wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bezüglich der Anregung zur Erschließungsstraße ist kein Beschluss notwendig.

Der Radius der südwestlichen Einmündung wurde zwischenzeitlich überprüft. An der aktuellen Planung wird festgehalten.

Bezüglich der Anregung zu den Grundstücken ist kein Beschluss notwendig.

Begründung:

1. Sowohl Creos Deutschland als auch Büro Ott Industrieplanung wurden während der frühzeitigen Beteiligung gehört und gaben ihre Stellungnahmen zur Planung fristgerecht ab. Die Anregungen wurden soweit wie möglich und notwendig in die Planung aufgenommen. An der vorliegenden städtebaulichen Entwurfsplanung kann durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Pflasterbelag für einen reversiblen Zugang) festgehalten werden.
2. Der Anregung wird zugestimmt. Für den Fall, dass eine Stützwand erforderlich wird, ist diese auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den bisherigen Entwurf integriert. Die Übernahme der Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
3. Auch die Kosten für den Lärmschutz werden vollständig durch einen städtebaulichen Vertrag an den Vorhabenträger übertragen.
4. Die Erschließungsstraße wird nach der Fertigstellung öffentlich und ist somit für die Unterhaltung des Lärmschutzwalles frei zugänglich. Somit kann die Erschließungsstraße diese Funktion ohne weitere Regelungen übernehmen.
5. Die als zu eng bemängelten Radien wurden von dem Brandschutzgutachter der Feuerwehr Speyer überprüft und als ausreichend beurteilt. Aus dem Grund muss die Planung nicht angepasst werden.

6. Die besagten Flurstücke 3214/26 und 3190/5 sind aktuell noch Straßeneigentum. Diese werden im Laufe des Verfahrens vom Vorhabenträger erworben, wodurch die Realisierung der Lärmschutzwand erfolgen kann.

Nr. 93b Büro Ott Industrieplanung vom 04.03.2011 und 21.10.2011

Anregung:

Nach Absprache mit dem Büro Ott Industrieplanung erfolgte neben dem Schreiben vom 04.03.2011 ein ergänzendes Schreiben zum geplanten Vorhaben am 21.10.2011. Dies ersetzt zum Teil Aussagen des ersten Schreibens. Die folgenden Anregungen sind aus beiden Schreiben zusammengesetzt. Die Anregungen aus dem ersten Schreiben, die durch aktualisierte Anregungen ausgetauscht wurden, verlieren ihre Gültigkeit.

1. Die Mineralölferrleitung soll in den Plan mit aufgenommen werden.
2. Die Fernölleitung ist beiderseits der Rohrachse durch einen 3 m breiten Schutzstreifen gesichert. Dieser dient der Sicherheit des Bestandes, des Betriebes und der Wartung der Fernölleitung und ist von Gebäuden, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Zudem dürfen keine Erdarbeiten durchgeführt werden, die über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehen oder sonstige Einwirkungen erfolgen, die den Bestand der Leitung gefährden könnten. Durch die Planung sind die folgenden Einwirkungen zu erkennen:
 - Versickerungsfläche und Versickerungsgraben
 - Überbauung durch eine Umfahrungsstraße mit einer Länge von ca. 175 m
 - Baumpflanzungen
 - Versetzung von Markierungen außerhalb des Schutzstreifens
 - Verlegung von Stromleitungen zur Versorgung der Straßenbeleuchtung

In Abstimmung mit dem Eigentümer und Betreiber der Fernölleitung, der Firma TanQuid GmbH & Co KG, wird der Planung unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

- Anstatt einer asphaltierten Straße ist eine Straße aus Verbundsteinen oder Rasengittersteinen ohne Zementunterbau vorzusehen.
 - Die Lage der Straße und deren Ausbau sind vorher mit dem Büro Ott Industrieplanung abzustimmen. Mit Hilfe von mind. 2 Suchschlitzen ist die Lage der Fernölleitung genau zu bestimmen.
 - Alle bestehenden Markierungen und Einrichtungen für die Mineralölferrleitung sind zu erhalten. An mindestens zwei weiteren Punkten ist die Lage zu kennzeichnen.
 - Alle Maßnahmen im insgesamt 6 m breiten Schutzstreifen erfordern die Aufsicht des Büros Ott Industrieplanung und sind vorher abzustimmen.
 - Bei allen zukünftigen Maßnahmen von Seiten des Fernölleitungsbetreibers zur Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Fernölleitung gehen die Kosten für die Entfernung des Straßenbelages und dessen Wiederherstellung zu Lasten des Eigentümers bzw. des Bauherren. Genaueres ist schriftlich noch festzulegen.
 - Alle Auflagen aus dem Schreiben vom 04.03.2011 behalten bis auf die gerade genannten ergänzenden Auflagen ihre Gültigkeit.
3. Alle Arbeiten im Schutzstreifen sind vorher anzumelden und werden vom Büro Ott Industrieplanung überwacht. Der Baubeginn ist jeweils ca. 14 Tage vorher anzuzeigen. In einer Baueinweisung sind vor Baubeginn ggf. technische Details abzusprechen, die die Fernleitung oder deren Schutzstreifen betreffen.

Beschlussvorschlag:

Folgende Festsetzungen, Beschlüsse und Hinweise werden gemäß den Anregungen in die

textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Die Mineralölferrleitung wird in die Pläne integriert.

Die Planung ist gemäß den Voraussetzungen der Firma TanQuid GmbH & Co. KG anzupassen. Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise werden gemäß der Anregung in die Planung aufgenommen:

„Öffentliche Verkehrsflächen, Private Fußwege, Gemeinschaftsstellplätze, Pkw-Stellplätze, Zufahrten, flächenversiegelnde Nebenanlagen (z.B. Terrassen) und notwendige Lager- und Abstellflächen (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) sind mit angemessenen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.“

Es erfolgt folgender Hinweis:

„Ohne das Einverständnis und die Aufsicht vom Büro Ott Industrieplanung sind im Schutzstreifen keine Grabungen, Erdarbeiten oder arbeiten mit schweren Maschinen erlaubt.“

Es erfolgt folgender Hinweis:

„Alle Arbeiten im Schutzstreifen sind vorher anzumelden und werden vom Büro Ott Industrieplanung überwacht. Der Baubeginn ist jeweils ca. 14 Tage vorher anzuzeigen. In einer Baueinweisung sind vor Baubeginn ggf. technische Details abzusprechen, die die Fernleitung oder deren Schutzstreifen betreffen.“

Begründung:

1. Die Mineralölferrleitung ist planungsrelevant und deshalb auch in die Plandarstellungen zu integrieren.

2. Wie in den Anregungen ausgeführt bestehen hohe gesetzliche und technische Anforderungen an den Bestand, Betrieb und Wartung einer Fernölleitung. Diese sind bei der Planung aufgrund des Gefährdungspotentials zu beachten und werden dementsprechend in die Planung integriert.

Um einen reversiblen Zugang zu den Leitungen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass öffentliche Verkehrsflächen mit angemessenen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Aus dieser Festsetzung ergibt sich zwangsläufig, dass kein Pflasterbelag mit Zement-Unterbau zulässig ist.

Die genaue Lage der Fernölleitung wurde bereits unter Aufsicht des Büros Ott Industrieplanung durch Suchschlitze bestimmt.

Die Kosten für die Öffnung und den Verschluss der Straßendecke bei Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten werden im städtebaulichen Vertrag im Laufe des Verfahrens geregelt.

Nach Auskunft des Büros Ott Industrieplanung fand die letzte Wartung/Instandhaltung/Reparatur vor ca. 40 Jahren statt. Es wird daher nicht häufig dazu kommen, dass Arbeiten durchgeführt werden müssen, allerdings müssen trotzdem die Voraussetzungen für den Zugang ermöglicht werden. Im Zuge der anstehenden Bauarbeiten zum Bauvorhaben wird eine Wartung der Fernölleitung durchgeführt werden. Dadurch sollten regulär, mittelfristig keine weiteren Zugänge erforderlich sein.

Die aktuelle Planung sieht keine Versickerungsgräben im Bereich der Leitungen mehr vor.

Baumpflanzungen sind im Schutzstreifen der Mineralölferrleitung nicht vorgesehen.

3. Die aufgeführten Hinweise zu Schutzstreifen stellen keinen Festsetzungstatbestand dar. Sie werden in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen.

Anregung:

1. Energieversorgung: Falls die Zwischenwege in der Planung nicht öffentlich werden, sind die Leitungstrassen für die Energieversorgung mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern. Die vorhandenen Energieversorgungsleitungen entlang der B 39 sind mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
2. Wasserversorgung: Falls die Zwischenwege in der Planung nicht öffentlich werden, sind die Leitungstrassen für die Wasserversorgung mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen entlang der B 39 sind mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
3. Gasversorgung: Falls die Zwischenwege in der Planung nicht öffentlich werden, sind die Leitungstrassen für die Gasversorgung mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
4. Nahwärme: Anschluss an die Nahwärmeversorgung Normand möglich. Diese habe einen hohen Anteil an regenerativen Energien von rund 65%. Aus dem Grund wird die Absicht Passivhäuser zu bauen in Frage gestellt, da damit im Vergleich kaum mehr eine Einsparung von fossilen Energien eingespart werden könne. Passivhäuser seien kostenintensiv, wodurch das gesetzte Ziel, kostengünstigen Wohnraum zu erstellen, schwer erreicht werden könne. Der Anschluss eine Passivhaussiedlung an die Nahwärme, um die erforderliche Restwärme bereitzustellen, ist auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu rechtfertigen.

5. Entsorgungsbetriebe (Abwasser): Ggf. Grunddienstbarkeiten eintragen, falls Flächen nicht öffentlich werden. Wenn die Erschließungsanlagen öffentlich werden und an die EBS gewidmet werden, ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Dies gilt auch für die Versickerungsanlagen. Die Abwasserableitung ist mit der EBS abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abwasserdruckleitung in den Freispiegelkanal mündet und es zu Geruchsbelästigungen kommen kann. Ein Anspruch auf Änderung der Situation besteht nicht.

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

6. Entsorgungsbetriebe Speyer (Müll): Der Fuß- und Radweg könnte an den Bereichen zu den Müllsammelplätzen so ausgebaut werden, dass diese den Belastungen von Müllsammelfahrzeugen standhalten, um eine Behinderung des Verkehrsflusses zu minimieren.

Ggf. könnte im Westen noch ein weiterer Müllsammelplatz notwendig werden. Zur Dimensionierung der Müllsammelplätze wird auf die EAE 85/95 in Verbindung mit den Müllsammelintervallen gemäß Müllkalender der Stadt Speyer hingewiesen.

7. Verkehrsbetriebe Speyer: Die Entfernungsangaben zu den nächsten Bushaltestellen sind anzupassen. Die Haltestelle „Closweg“ der Linie 563 ist ca. 250 – 300 m entfernt und liegt damit deutlich im erforderlichen Erschließungsstandard von 350 m für eine Haltestelle des Stadtverkehrs des Nahverkehrsplans Speyer. Das Gebiet ist entsprechend gut an den öffentlichen Personennah- und Schienenverkehr angebunden.

Beschlussvorschlag:

Folgende Festsetzung wird gemäß der Anregung in den textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Es wird zu den Nrn. 1 – 3 und Nr. 5 folgende Festsetzung getroffen:

„Auf den privaten Fußwegen befinden sich gemäß der Darstellung im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen.“

Für Nr. 4 ist kein Beschluss erforderlich.

Es erfolgt für Nr. 5 folgender Hinweis:

„Die Abwasserdruckleitung mündet in den Freispiegelkanal, weshalb es zu Geruchsbelästigungen kommen kann. Ein Anspruch auf Änderung der Situation besteht nicht.“

Für Nr. 5 wird die folgende Festsetzung getroffen:

„Bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung ist auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.“

Die Fußwege der Paul-Egell-Straße liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. An der bisherigen Planung wird festgehalten.

Bezüglich der Anmerkungen zu den Müllsammelplätzen ist kein Beschluss erforderlich.

Die Anmerkung zur Entfernung zur Haltestelle „Closweg“ wird angepasst.

Begründung:

Für die Energie-, Wasser-, Gasversorgung sowie die Entsorgung (Punkte 1-3 und Nr. 5) werden auf den privaten Fußwegen Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der Anschluss der zukünftigen Wohneinheiten an die Ver- und Entsorgung gesichert werden.

Der Vorschlag in Punkt 4, die Art der Wärmeversorgung zu überdenken, wurde an den Vorhabenträger weitergegeben. Eine Entscheidung ist bisher noch nicht abschließend erfolgt. Dieser Punkt beinhaltet jedoch keine bebauungsplanrelevante Entscheidung und kann daher im Zuge der Umsetzung diskutiert werden.

Der Hinweis zur Geruchsbelästigung in Punkt 5 stellt keinen Festsetzungstatbestand dar. Er wird in die Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen.

Der ebenfalls in Punkt 5 genannten Anregung, bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten, wird gefolgt und festgesetzt, um den Boden und das Grundwasser vor Schadstoffen zu schützen.

Die Fußwege der Paul-Egell-Straße (Punkt 6) liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Anregung diese neu auszubauen und für Müllsammelfahrzeuge befahrbar zu machen, kann daher nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens sein. Daher wird an der bisherigen Planung weiter festgehalten.

Die Müllsammelplätze werden nicht dauerhaft mit Containern oder ähnlichem besetzt sein. Stattdessen werden die Bewohner kurz vor den Leerungen ihren Müll an die Sammelplätze bringen und Ihre Tonnen anschließend auch wieder abholen. Die Müllsammelplätze sind auch von den Häusern im Westen in zumutbarer Nähe vorhanden. Ein weiterer Sammelplatz ist daher nicht erforderlich.

Die Anregung zu den Haltestellenentfernungen in Punkt 7 ist korrekt. Die Werte werden daher korrigiert.

Gutachten und weiteres Vorgehen

Zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt eine Aktualisierung des Schallschutzgutachtens und zur Regenwasserbewirtschaftung.

Die bisherigen Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurden in die Begründung eingearbeitet und zeigen klar, dass Maßnahmen zur Reduzierung der Schallimmissionen notwendig sind. Entsprechende Festsetzungen wurden bereits berücksichtigt. Bei der Aktualisierung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes wird die neue Dachbegrünung eingerechnet, was ausschließlich positive Auswirkung auf die Berechnung der Dimensionierung der Versickerungsmulden haben wird.

Die hier zu beschließende Offenlage und Trägerbeteiligung gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird erst durchgeführt werden, sobald die Gutachten vorliegen und eingearbeitet wurden. Die Planung wird sich durch die neuen Ergebnisse der Gutachten nicht wesentlich ändern. Lediglich die Dimensionierung der Versickerungsmulden wird aufgrund der nun vorgesehenen Dachbegrünung angepasst werden.

Kosten

Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten sind vom Investor zu übernehmen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostenübernahme und der Realisierung abzuschließen.

Anlagen:

- 1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 2. Bebauungsplanentwurf Nr. 34 A „Paul-Egell-Straße“
- 3. Entwurf der Textlichen Festsetzungen
- 4. Entwurf der Begründung
- 5. Landschaftspflegerischer Begleitplan
- 6. Konzeptplan zum geplanten Vorhaben