

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1071/2013

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Kerstin Trojan / Daniela Welter

**Haushaltswirksamkeit:** ☒ nein

☐ ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Stadtrat	19.06.2013	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 19 D "Alte Ziegelei" (Erlus-Gelände)

hier:

Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie

Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs sowie erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 a BauGB

## Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wird gefolgt.
2. Die Planänderungen zu Teilen des Bebauungsplanentwurfs (vgl. Kapitel 4 und 5) werden gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf einschließlich Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der von den Änderungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen. Die Dauer der Auslegung soll 14 Tage betragen. Bei diesen erneuten Beteiligungen sollen nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abgegeben werden (vgl. Kapitel 6).

## Begründung:

### 1. CHRONOLOGIE DER PLANUNG

		Nummer	Titel
<b>BPA</b> 07.12.2011 empfehlende Beschlussfassung	<b>STR</b> 15.12.2011 endgültige Beschlussfassung	0653/2011	Bebauungsplan Nr. 19 D "Alte Ziegelei" (Erlus-Gelände) hier: Ergänzender Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
<b>BPA</b> 14.03.2012 empfehlende Beschlussfassung	<b>STR</b> 22.03.2012 endgültige Beschlussfassung	0727/2012	Bebauungsplan Nr. 19 D "Alte Ziegelei" (Erlus-Gelände) hier: Entscheidung über den Verlauf der Hochwasserschutzlinie
18.04.2012	Fraktionsvorsitzende sind eingeladen einem der regelmäßig stattfinden Workshops zur Planung beizuwohnen.		
	<b>STR</b>	0773/2012	Bebauungsplan Nr. 19 D "Alte Ziegelei" (Erlus-

	10.05.2012 Information		Gelände) hier: Information über den Stand der Planungen und der Projektentwicklung zum Gelände der alten Ziegelei
13.06.2012	1. Planungsforum Bebauung des Erlus-Geländes/ Alte Ziegelei Präsentation der Planung		
18.06.2012 – 13.07.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Anschreiben 19.07.2012 - 25.08.2012	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
<b>BPA</b> 12.09.2012 empfehlende Beschlussfassung		0862/2012	Bebauungsplan Nr. 19 D "Alte Ziegelei" (Erlus- Gelände), frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hier: Entscheidung über die weitere Verwendung der Grundstücke 4371/34 und 4371/55
18.10.2012	Planungsform „Erschließung des Erlus-Geländes/ Alte Ziegelei“		
<b>BPA</b> 24.10.2012 Information		0888/2012	Bebauungsplan Nr. 19 D "Alte Ziegelei" (Erlus- Gelände) Information zum Stand der Planung hier: Äußere Erschließung des Erlus-Geländes
<b>BPA</b> 05.12.2012 empfehlende Beschlussfassung	<b>STR</b> 13.12.2012 endgültige Beschlussfassung	0938/2012	Bebauungsplan Nr. 19 D "Alte Ziegelei" (Erlus- Gelände) hier: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Beschluss zur Einleitung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB Beschluss der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
14.02.2013	Planungsform Höhensimulation vor Ort		

## 2. AUSGANGSSITUATION

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung und somit die Fortführung der begonnenen Entwicklung, die Rheinuferbereiche in das Stadtgefüge zu integrieren. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf ist das Ergebnis des im Jahre 2010 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs.

Der ergänzende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ erfolgte am 15.12.2011. In selbiger Sitzung wurde beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren einzuleiten, welche im Juni / Juli 2012 stattfanden. Außerdem wurden jeweils am 13.06.2012 und am 18.10.2012 Planungsforen veranstaltet, bei denen der Entwurf vorgestellt und diskutiert wurde. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 19.07.2012 aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping) sowie erste Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ bis zum 25.08.2012 vorzutragen.

Die Abwägung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren fand in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses am 05.12.2012 und des Stadtrates am 13.12.2012 statt. Auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden in der Sitzung des Stadtrates am 13.12.2012 beschlossen.

Als Auftakt der Offenlage fand am 14.02.2013 ein öffentliches Planungsforum im Plangebiet statt, bei welchem die Höhe der geplanten Gebäude mittels der Leiter eines Feuerwehrautos simuliert wurde. Die Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ wurden ebenfalls vor Ort präsentiert.

Der Planentwurf lag danach in der Zeit vom 25. Februar 2013 bis einschließlich 28. März 2013 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Die Unterlagen wurden ebenfalls auf der Homepage der Stadt Speyer präsentiert.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 14.02.2013 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 D „Alte Ziegelei“ bis zum 28.03.2013 vorzutragen.

### 3. AKTUELLE PLANÄNDERUNGEN

Im Zuge der Auswertung der Anregungen aus den letzten Teilnahmeverfahren (siehe hierzu ausführlich Kapitel 4 und 5) fanden intensive Abstimmungsgespräche mit den Projektentwicklern, Grundstückseigentümern, den beauftragten Fachplanern, der Verwaltung und den Fachbehörden statt, bei denen nach Planungsoptimierungen gesucht wurde. Ziel war es den verschiedenen, sich teilweise widersprechenden öffentlichen und privaten Interessen möglichst gerecht zu werden.

Aus diesen Gesprächen heraus wurden einzelne Details der Planung geändert. Diese sind im Wesentlichen:

#### Höhe

- Reduzierung der maximalen Höhe der IV+D-geschossigen Baukörper  
Die maximale Höhe der Cluster WA 1 bis WA 5 wird von 114,40 m üNN auf 114,20 m üNN reduziert. Damit beträgt die Differenz zur Planung von 2011 nur noch 60 cm.
- Modifizierung der Geschossigkeit des nördlichen Clusters WA 5  
Die letzte Geschossebene des nördlichen Clusters WA 5 wird von der Seite, die an ein Privatgrundstück angrenzt, um mindestens 2 m abgerückt. Der Baukörper staffelt sich dann von 4 Geschossen auf 5 Geschossebenen. Zuvor waren an dieser Gebäudeseite direkt 5 Geschossebenen vorgesehen. Hierzu wird die überbaubare Fläche im Bereich „IV+D“ in WA 5 in der Planzeichnung verschoben.



Bebauungsplanentwurf zur Offenlage



Aktuelle Überarbeitung

#### Überplanung der Grundstücke 4371/34 und 4371/55 (WA 8, Speyerer Bauträger)

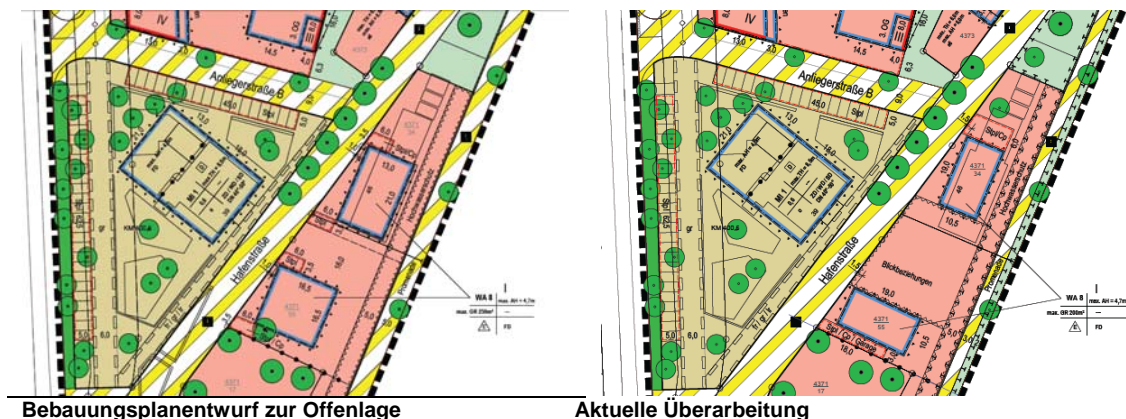
- Reduzierung der Grundfläche  
Die Grundflächen der zwei Einfamilienhäuser in WA 8 werden jeweils von 250 m<sup>2</sup> auf 200 m<sup>2</sup> reduziert.
- Freihalten der Sichtachse  
Die Baufenster werden außerdem jeweils nach Norden und bzw. Süden verschoben, und so auf dem Grundstück angeordnet, dass zwischen den Gebäuden die Sichtachse zur Villa frei bleibt (Abstand mehr als 25 m). Hier soll zukünftig auch keine höhere Bepflanzung stattfinden (max. 1,60 m). Ebenso wird die Höhe der Einfriedung

reglementiert (80 cm zur Hafenstraße, sonst 1,60 m). Die Garagen und Carports werden ebenfalls nach Norden und nach Süden aus der Sichtachse hinaus verlegt.

- Wiederaufnahme der Ausgleichs- /-Grünfläche

Auf dem fünf Meter breiten Pflegestreifen für den Hochwasserschutz wird eine Ausgleichs- bzw. Grünfläche festgesetzt (extensiv zu pflegender Wiese mit Mahd 2 x jährlich). Ebenso wird die zuvor als allgemeine Grünfläche festgesetzte Fläche am Ende der Hafenstraße („Spitze“) und der wasserseitige Promenadensaum wieder als ökologische Ausgleichsfläche (Extensivwiese) im Bebauungsplan aufgenommen. Ferner sind auf der Fläche der Grundstücke zusätzlich zwei Bäume zur Anpflanzung vorgesehen. Damit werden wieder ökologische Maßnahmen aufgenommen, die nahezu der Qualität der ursprünglich im Bebauungsplan „Alter Hafen“ festgesetzten Ausgleichsfläche entsprechen.

Die in den vorangegangenen Entwürfen beschriebene externe Ausgleichsfläche im Kirchgrün wird weiterhin im Verhältnis 1:1 beibehalten.



#### Baufenster Private (WA 6 und WA 7)

- Im Zuge der Gleichbehandlung wird den Anregungen der privaten Eigentümer im Plangebiet weitestgehend entsprochen. Das Baufenster WA 7 erhält wie WA 8 eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup>. Es wird hierzu entsprechend nach Osten vergrößert.
- Das südlichste Baufenster in WA 6 wird entsprechend der Anregung des Eigentümers vergrößert (3 m nach Süden und nach Norden).

Die einzelnen Änderungen werden detailliert am Ende der Vorlage unter Punkt 6 dargestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Planung im Anschluss an die förmlichen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB) geändert bzw. ergänzt wurde, ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden formell erforderlich. Da die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt werden, besteht die Möglichkeit, nur von betroffenen Bürgern und Behörden Stellungnahmen einzuholen. Von dieser Möglichkeit soll bei der Behördenbeteiligung Gebrauch gemacht werden, nicht jedoch bei der Bürgerbeteiligung. Hier soll eine erneute Planauslegung für Jedermann erfolgen. Insgesamt wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Beteiligungsdauer 14 Tage beträgt und nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellung genommen werden darf.

#### 4. ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

76 Bürger informierten sich in der Verwaltung über die Planung. Insgesamt gingen 30 Stellungnahmen zur Planung ein, wobei einem Schreiben eine Liste mit ca. 45 Unterschriften beigelegt war. Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

#### **4.1 EINWÄNDE BEZÜGLICH DER BEBAUUNG DER PRIVAT-GRUNDSTÜCKE IM BEBAUUNGSPLAN „ALTER HAFEN“ 4371/34 UND 4371/55 (SPEYER BAUTRÄGER)**

Dr. Stefan Lang  
Anton Kocher  
Carl-Dieter Schmitt

Andreas Schmitt  
Horst Poggel  
Dr. Christian Roskopf  
Bernhard Bumb  
Rolf Räch  
Silke Räch  
Gert Boegner  
Monika Mayer-Lang  
Petra Kischmeroff  
Karl-Ludwig Sattel  
Gerhard und Maureen Lutz  
Rainer und Ivonne Wagner  
Rheinkolleg e.V.

Peter Krauß  
Willi Weinerth  
Reinhard Mohler + Unterzeichner  
Roland Kirsch  
Beate von Tiesenhausen  
Horst und Hannelore Neubauer

Schreiben vom 07.03.2013  
Schreiben vom 10.03.2013  
Schreiben vom 15.03.2013;  
17.03.2013; 22.03.2013  
Schreiben vom 18.03.2013  
Schreiben vom 18.03.2013  
Schreiben vom 22.03.2013  
Schreiben vom 23.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 25.03.2013  
Schreiben vom 25.03.2013  
Schreiben vom 26.03.2013  
Schreiben vom 26.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013  
22.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013  
Schreiben vom 28.03.2013  
Schreiben vom 28.03.2013  
Schreiben vom 30.03.2013

##### **a) Festhalten am Wettbewerb mit Grünfläche und Platz**

Viele Bürger fordern in Bezug auf die Privatgrundstücke östlich der Hafenstraße, die ein Speyerer Bauträger vor Jahren erworben hatte, dass an dem seinerzeit vom Stadtrat „beschlossen“ Wettbewerbsentwurf auch weiterhin festgehalten wird. In diesem waren ein öffentlicher Bürgerpark mit „viel Begrünung“ und eine Platzsituation vor der Villa mit einer Freitreppe zum Wasser vorgesehen. Diese Elemente werden genauso wie die dadurch entstehende Sichtachse zur Villa bzw. zum Rhein als städtebaulich wichtig und unverzichtbar angesehen.

Durch die geplante Bebauung, die im Widerspruch zum Wettbewerbsplan stünde, entsteht eine nicht zugängliche Barriere, womit die Blick- und Fußgängerbeziehung durchtrennt werden würde. Der Zugang von der Stadt über die Hafenstraße zum Rhein wird erschwert, es verbleibt nur eine „schmalen Passage“. Die „Öffnung und Verbindung zwischen Stadt und Rhein wird erheblich gestört“.

Die geplante Grünzone im Wettbewerb besitzt eine städtebaulich wichtige „Ausgleichsfunktion“ (Grünzäsur) zwischen der bestehenden Hafen-Randbebauung im Süden und der geplanten Neu-Bebauung auf dem Erlus-Gelände. Sie stellt damit eine „erlebte Verbindung zwischen Rhein und Innenstadt“ und darf somit nicht entfernt werden. Die Neubebauung des Grundstücks steht insgesamt im Widerspruch zur positiv zu wertenden Leitidee der Planung und dem Ziel der Städtebauplanung Speyer näher an den Rhein zu bringen.

In der Summe wird die Bebauung mit zwei Häusern, auch wenn sie nur I-geschossig sind, als störend angesehen. Auch eine unmittelbar angrenzende Nachbarin spricht sich gegen die Umplanung aus.

##### **b) Keine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Alter Hafen“, Festhalten an der Ausgleichsfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Es soll keine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 19 A, „Alter Hafen“ im Bereich des Privatgrundstücks erfolgen. Die vorhandenen Festsetzungen als Ausgleichs- und Grünflächen (mit Baumerhalt) sind beizubehalten. Dies wäre besonders wichtig, da diese Ausgleichsfläche notwendig war, für „planwidrig überschrittene Bruttogeschossfläche“ durch angrenzende Bauvorhaben im Bereich des Hafenbeckens.

Ein externer ökologischer Ersatz für die Ausgleichsflächen im Kirchengrün wird nicht akzeptiert. (siehe auch 4.6)

Es soll ausdrücklich kein neues Baurecht geschaffen werden, da auch früher kein Baurecht vorhanden war.

Für die Änderung des Bebauungsplanes würden die Rechtsgrundlage und der Stadtratsbeschluss fehlen. Die Planung steht im Widerspruch zu geltendem Recht. Früher wurden bereits Bauanfragen bezüglich der Bebauung des besagten Privatgrundstücks abgelehnt, womit ein wirtschaftlicher Schaden entstanden sei.

#### **c) Widerspruch zum FNP**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Speyer stellt an der entsprechenden Stelle eine Ausgleichsfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB dar. Ebenso sei laut FNP und Landschaftsplan eine Grünvernetzung im Erlus-Gelände geplant. Die geplante Bebauung und die damit verbundene „Nutzungsänderung“ widersprechen damit dem FNP. Insgesamt müsste überprüft werden, ob „Auswirkungen auf die Uferbegrünung, die Verkehrsführung und andere Rahmenbedingungen“ entstehen und ein Regelungsbedarf auch auf FNP-Ebene entsteht.

#### **d) Kein öffentliches Interesse**

Die Überplanung mit zwei Privathäusern und auch die Verlegung der Hochwasserschutzlinie folgen ausschließlich privaten Belangen eines einzelnen Bauinteressenten im Sinne einer „Gefälligkeitsplanung“. Es bestünden persönliche und sachfremde Beziehungen. Ein einzelner erzielt einen Spekulationsvorteil und erhält eine „ungerechte Wertsteigerung“ für sein Grundstück.

Es fehlt insgesamt das öffentliche Interesse, womit die Planung abwägungsfehlerhaft sei. Im Detail führt die Planung vielmehr zu einer Verschlechterung für die Allgemeinheit (weniger Grün, kein Platz...) und keinesfalls dem „Wohl der Allgemeinheit“.

Es wird gefordert, dass private Belange eindeutig den Belangen der Allgemeinheit unterzuordnen sind (dies sei „geltendes Baurecht“). Es wird Bezug genommen auf § 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) „wonach sich die Bauleitplanung an öffentlichen Interessen, im Besonderen am Wohl der Allgemeinheit, der Rücksicht auf Bedürfnisse der Freizeit und Erholung, der nachhaltigen Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer nachhaltigen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds orientieren soll.“

#### **e) Neubebauung stört das Umfeld und Beeinträchtigung Kulturdenkmal**

Die Bebauung mit zwei Häusern (einschließlich Umzäunung der privaten Gartenfläche) ist unpassend für die vorhandene städtebauliche Situation und beeinträchtigt die Freiraumqualität. Selbst die Höhe des Gebäudes von nur 4,70 m ist unverträglich und nicht erforderlich für ein I-geschossiges Gebäude. Es entstehen „Luxusbungalows“, die nicht in die Umgebung passen und das Gesamtbild stören.

Ebenso würde durch die zwei Gebäude das Umfeld und der Wert des Kulturdenkmals der ehemaligen Direktorenvilla beeinträchtigt werden. Es wird die Frage aufgeworfen, wie die Denkmalpflege die aktuelle Planung beurteilt.

#### **f) Kritik am HW-Schutz im Bereich des Grundstücks und dem dortigen Promenadenkonzept**

Auch das Hochwasserschutzkonzept des Wettbewerbs war besser. Demnach hätte das Grundstück wasserseits der Hochwasserschutzlinie gelegen. Nun verläuft parallel zur Promenade eine störende 80 cm „Spundwand“, die im Hochwasserfall durch mobile Elemente erhöht werden muss. Diese stellt eine Barriere zwischen Hafenstraße und Rhein dar und setzt die bereits vorhandenen „öde, trostlose Beton-Wand“ fort. Die „Lastwagenezufahrt“ (Geh- und Fahrtrasse für den Aufbau mobiler Elemente für den Hochwasserfall), die von einer Bebauung und Begrünung freizuhalten ist, wird kritisiert. Eine großzügigere Promenade – wie im Wettbewerb vorgesehen – wird gewünscht.



Eine Bewohnerin der Hafenstraße 42 wehrt sich gegen die Hochwasserschutzmauer, die die Sicht versperrt und den Zugang zum Rhein stört.

## **Beschlussvorschlag**

*Den Anregungen der Bürger wird in vielen Punkten gefolgt. Es erfolgt eine deutliche Umplanung für den Bereich der Flurstücke 4371/34 und 4371/55*

- *Die Grundflächen der beiden geplanten Einfamilienhäuser werden um jeweils 50 qm reduziert (von je 250 qm auf 200 qm).*
- *Die Stellung und Ausrichtung der Gebäude auf dem Baugrundstück wird so verändert, dass eine große zusammenhängende Grünfläche / Gartenfläche vor der Villa entsteht und der Blick auf diese nicht durch Gebäude beeinträchtigt wird. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt mehr als 25 m.*
- *Stellplätze, Garagen und Carports werden vollständig aus der Sichtachse der Villa verschoben.*
- *Einfriedungen dürfen zur Hafenstraße nur eine Höhe von 80 cm haben und zu den anderen Grundstücksgrenzen maximal 1,60 (Hecke mit eingelegten Maschendrahtzaun). Hier ist zu berücksichtigen, dass diese aufgrund des Pflegestreifens für den Hochwasserschutz (siehe nächster Punkt) mindestens 5 m von der Promenade abgerückt errichtet werden müssen.*
- *Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten 5 m breiten Geh- und Fahrtrasse zum Aufbau mobiler Hochwasserschutz Elemente wird eine ökologische Ausgleichsfläche (Extensivwiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr, privat) festgesetzt, die nahezu der Qualität der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsfläche entspricht.*
- *Ebenso wird die zuvor als allgemeine Grünfläche festgesetzte Restfläche des Privatgrundstücks („Spitze“) und der wasserseitige Promenadensaum wieder als ökologische Ausgleichsfläche (Extensivwiese, öffentlich) festgesetzt.*
- *Insgesamt nimmt damit der im Bebauungsplan gesicherte Grünflächenanteil um fast 1000 qm zu.*
- *Auf den o.g. Flurstücken sind zudem 2 Einzelbäume zu pflanzen (1x im Bereich der Privatgärten und 1x im Bereich der „Spitze“).*
- *Bei der Gestaltung der Privatgärten ist die Sichtbeziehung zur Villa zu berücksichtigen. Daher ist ein Freiflächengestaltungsplan im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen und gestalterisch abzustimmen. Es wird festgesetzt, dass die Fläche zwischen den beiden Gebäuden von Bebauung, Einfriedung sowie Bepflanzung, die höher als 1,60 m sind, freizuhalten sind (Freihaltezone Blickbeziehung).*

*Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.*

*Das Hochwasserschutzkonzept, die bisherige Wegeführung und das Ausgleichskonzept im „Kirchengrün“ bleiben unverändert.*

## **Begründung**

Die Veränderung des Wettbewerbsplanes in diesem kleinen Teilbereich (3.500 qm Grundstücksfläche von insgesamt 62.000 qm Gesamt-Bebauungsplanfläche) wurde durch den Stadtrat am 13.12.2012 beschlossen, nachdem der Grundstückseigentümer eine Bebauung seiner Flächen innerhalb der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan anregte. Folgende Hauptargumente führten seinerzeit zu einem Abweichen von der ursprünglichen Wettbewerbskonzeption (vgl. hierzu ausführlich Vorlage Nr. 938/2012):

Da der Eigentümer aus freien Stücken nicht bereit ist, eine öffentliche Grün- und Platzfläche herzustellen und zu unterhalten und er das Grundstück für diese Zwecke auch nicht

veräußern will, ist es aus heutiger Sicht insgesamt nicht möglich den Wettbewerbsplan an dieser Stelle umzusetzen. Vielmehr genießt das vorhandene Gebäude Bestandsschutz, so dass der „Weiterbetrieb“ der Halle nicht unterbunden werden kann. Damit ist zu befürchten, dass auf unbestimmbare Zeit eine Brachfläche oder eine unangemessene Nutzung an dieser sensiblen Stelle verbleibt, welche zu einer Störung des gesamten Umfeldes führen kann.

Auch ist die Umsetzung der eigentlichen Wettbewerbsidee, die Zone vor der Villa und der Neubebauung komplett freizuhalten ohnehin nicht mehr möglich, da die vorhandenen Wohnhäuser im Plangebiet (entgegen dem Wettbewerbsentwurf) zukünftig erhalten und weitergenutzt werden dürfen. Es ist insgesamt nicht zielführend an einem Entwurf festzuhalten, deren Umsetzung weder garantiert noch zwingend gefordert werden kann.

Daher war es aus Sicht der Stadt Speyer erforderlich, eine umfeldverträgliche und auch weiterhin in die städtebauliche Leitidee des Wettbewerbs passende „Alternativnutzung“ zu entwickeln, die einen Ausgleich zwischen den privaten und öffentlichen Belangen schafft. Hierzu wurde in enger Abstimmung mit allen beteiligten Planern ein Nutzungskonzept entwickelt, dass sowohl eine öffentliche, als auch eine private Nutzung erlaubt. Auf ca. 2/3 der Fläche sollten lediglich 2 niedrige Einfamilienhäuser errichtet werden. 1/3 der Fläche wurde zur öffentlichen Grün- und Promenadenfläche.

Auch trotz der vorliegenden 22 Widerspruchsschreiben zur Bebauung des besagten Grundstücks ist ein Festhalten an dem entwickelten Nutzungskonzept nach wie vor sinnvoll und im Sinne einer geordneten und verträglichen städtebaulichen Entwicklung sogar geboten. Allerdings sollen aufgrund der teilweise berechtigten Anregungen aus der Bürgerschaft o.g. Veränderungen und Optimierungen durchgeführt werden. Damit wird im Wesentlichen erzielt, dass die ursprünglich festgesetzten Ausgleichsflächen erhalten bleiben können, der Anteil der Grünflächen vergrößert wird, die Gebäudegrundflächen verringert werden und die Blickachse zwischen Villa und Rhein insgesamt deutlicher hervorgehoben und planerisch gesichert werden.

Insgesamt wird demnach ein gerechter Ausgleich zwischen den öffentlichen (insbesondere Sicherung von Grün- und Ausgleichsflächen, Blickachse, Herbeiführen eines umsetzungsfähigen und umfeldverträglichen Bebauungskonzeptes) und den privaten Belangen (Verwertung eines Grundstücks) erzielt.

Anwohner im Plangebiet sprechen sich auch deutlich für eine Bebauung der Grundstücke aus.

Auf die einzelnen Anregungen wird nachfolgend im Detail eingegangen:

#### **a) Festhalten am Wettbewerb mit Grünfläche und Platz**

Zunächst einmal ist festzustellen, dass in der Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb für das Plangebiet es den Architekten und Stadtplanern offen gelassen war, ob bzw. wie das besagte Grundstück bebaut werden soll.

Zitat Auslobungstext: „Das Grundstück ist in das Bebauungskonzept zu integrieren, die Dichte sollte hier allerdings geringer sein, sodass die dort vorhandene, sich positiv auf die Stadtsilhouette auswirkende Grünzäsur weitestgehend erhalten bleibt.“ Damit ist die vorliegende Planung für das Privatgrundstück sogar im Sinne des Wettbewerbs und läuft keinesfalls den dort formulierten Zielen entgegen.

Die nunmehr vorgesehenen Änderungen tragen zudem zu einer Verbesserung der Situation bei und folgen dem Auslobungstext des Wettbewerbs. Die Gebäudegrundfläche beträgt nun insgesamt nur 400 qm und es entsteht ein vergrößertes und damit wahrnehmbareres Grünvolumen, das für einen angemessenen Übergang zwischen Alt- und Neubebauung sorgt. In diese Zone „ducken“ sich die zwei eingeschossigen Gebäude mit begrünten Flachdächern, ohne die angrenzenden Gebäude zu bedrängen (ausreichende Abstände). Nach außen hin wird diese Baufläche allein von der Größe her als deutlich untergeordnet wahrnehmbar sein. Durch das Abrücken der Gebäude voneinander und der neu definierten Gebäudestellung wird vor allem der Blick auf die Villa ermöglicht. Die Gebäude halten mehr als 25 m Abstand voneinander ein, womit die von den Bürgern gewünschte Sichtachse garantiert wird.



Nicht realisierbar sind jedoch die im Wettbewerb vorgesehene Platzfläche vor der Villa und damit auch die direkte fußläufige Verbindung zum Rhein an dieser Stelle. Dies ist aus Sicht der Stadt Speyer nicht unbedingt städtebaulich erforderlich, da über die Hafenstraße, die als Fußgängerachse ausgebaut und verbreitert werden soll sowie eine Überquerungshilfe über die Franz-Kirrmeier-Straße erhält, eine komfortable und attraktive Anbindung zum Rhein von der Altstadt kommend gewährleistet ist (keinesfalls nur schmale Passage). Vor der Villa (entlang der verbreiterten Hafenstraße), am Ende der Hafenstraße sowie in Verlängerung des Ziegelofenweges werden große öffentliche Aufenthaltsplätze geplant, so dass die im Vergleich zum Wettbewerb wegfallende Platzfläche vor der Villa mehr als kompensiert wird. Auch sind sich alle Planer einig, dass es keinen städtebaulichen Zwang gibt, den Platz genau vor der Villa anzuordnen. „Spannender“ und vielfältiger sind verschiedene Platzsituationen mit unterschiedlichen Bezügen (Wasser, Villa, Grün...).

Da der Rhein im übrigen Plangebiet auf der vollen Länge der Promenade unmittelbar erlebbar ist, kann es auch akzeptiert werden, dass von der Hafenstraße kommend zunächst ein Privatgrundstück als „Barriere“ zum Rhein verbleibt. Im Gegenzug wird durch die Planung auf einer ehemals industriell genutzten Fläche erstmals ein öffentlicher großzügiger Bürgerpark unmittelbar am Wasser hergestellt. Damit scheint diese im Vergleich dazu sehr geringe „Einschränkung“ hinnehmbar.

Die Integration einer kleinen privaten Wohnbaubaufläche von ca. 2000 qm in Verlängerung der bestehenden Häuser führt insgesamt nicht dazu, dass die Wettbewerbsidee und die städtebaulichen Ziele, welche ein „Heranrücken der Stadt Speyer an den Rhein“ verfolgen, nicht mehr verwirklicht werden können. Dadurch, dass der großzügige Bürgerpark und die sich zum Rhein hin öffnenden Wohnhäuser auf dem Erlus-Gelände realisiert werden, kommt die Stadt Speyer diesen Zielen einen großen Schritt näher.

#### **b) Keine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Alter Hafen“, Festhalten an der Ausgleichsfläche**

Eingangs ist aufzuklären, dass die in den Anregungen wiederholt vorgetragene Behauptung, die im Bebauungsplan „Alter Hafen“ festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB seien notwendig für „planwidrig überschrittene Bruttogeschossfläche“ durch angrenzende Bauvorhaben im Bereich des Hafenbeckens, falsch ist. Die ökologischen Ausgleichsflächen waren den Bauvorhaben im Bebauungsplan Nr. 19 A „Alten Hafen“ generell im Zuge der Überplanung des Hafenareals als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet worden.

Der Forderung nach der Beibehaltung dieser ökologischen Ausgleichsfläche nach § 9 Nr. 20 BauGB (vorgesehen Wegsaum, Extensivgrün, Baumerhalt) kann jedoch fast vollständig gefolgt werden, indem diese auch zukünftig (wieder) hergestellt und entsprechend im Bebauungsplan gesichert werden sollen. Die Geh- und Fahrtrasse zum Aufbau mobiler Hochwasserschutz Elemente im Hochwasserfall, die öffentliche Grünfläche („Spitze“) und der Saum wasserseits der Promenade soll wie oben dargestellt zukünftig wieder als Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Die Größe wird im Vergleich zum Bebauungsplan 19 A weitestgehend beibehalten. Auch ist die Qualität und Ausformung der Grünfläche nahezu gleich. Zuvor war eine Extensivfläche, die alle 3 Jahre zu mähen, ist vorgesehen. Zukünftig soll eine Extensivwiese, die 2 mal pro Jahr gemäht wird, festgeschrieben werden. Hingenommen werden muss jedoch, dass die vorhandene Fläche und auch die zwei vorhandenen Bäume nicht erhalten werden konnten, da die Hochwasserschutzwand an dieser Stelle gebaut werden muss. Deshalb sollen als Kompensation zwei neue Bäume auf dem Grundstück des Bauträgers gepflanzt werden und auch weiterhin ein externer Ausgleich im Kirchengrün erfolgen (vgl. auch Abwägungspunkt 4.8). Insgesamt kann damit ein deutlich verbessertes Grün- und Ausgleichskonzept umgesetzt werden.

Trotzdem soll, wie oben erwähnt, eine Bebauung mit zwei Häusern ermöglicht werden. Bereits heute ist das Grundstück nicht unbebaut und unversiegelt. Dabei ist es städtebaulich und auch bauplanungsrechtlich erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „Alter Hafen“ im Sinne einer abgestimmten Gesamtplanung zu überprüfen und entsprechend zu ändern. Es würde keinen Sinn machen, insgesamt ein modernes Wohngebiet mit einer attraktiven

Grünfläche zu realisieren, während man im Übergang zur Bestandsbebauung, gegenüber der Villa eine unattraktive Parkplatzfläche (gemäß Festsetzung des alten Bebauungsplanes) mit einer Halle belässt. Gemäß Baugesetzbuch können und müssen Bebauungspläne geändert werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Dieser Fall tritt dann ein, wenn sich städtebauliche Zielvorstellungen im Laufe der Zeit und im Zuge von siedlungsstrukturellen, politischen und / oder gesellschaftlichen Diskussionen ändern. Städtebau ist keine statische Planung, sondern muss unter Umständen neuen Situationen angepasst werden. Daher kann es durchaus möglich sein, dass Bauvorhaben nach rechtskräftigen Bebauungsplänen aktuell unzulässig waren, diese aber im Rahmen von Bebauungsplanverfahren zukünftig genehmigungsfähig werden. Schadensersatz lässt sich daraus nicht ableiten.

Formal erfolgt die Änderung der Festsetzungen des alten Bebauungsplans (19 A) im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 19 D („Alte Ziegelei“), indem die neuen Festsetzungen die des alten Bebauungsplanes „überlagern“. Die Änderungen treten mit Beschluss des neuen Bebauungsplans als Satzung in Kraft.

### **c) Widerspruch zum Flächennutzungsplan**

Im gültigen FNP von 2007 wird das besagte Grundstück als Mischbaufläche dargestellt, womit eine bauliche Nutzung generell bauleitplanerisch möglich ist. Zusätzlich wurde die im Bebauungsplan „Alter Hafen“ festgesetzte Ausgleichsfläche nachrichtlich – nicht als Zielplanung – übernommen. Ein FNP ist aufgrund des Planungsmaßstabes niemals parzellenscharf. Damit kann selbst der bisherige Planentwurf als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Dies bestätigte auch die obere Planungsbehörde (SGD Süd), indem eine positive landesplanerische Stellungnahme abgegeben wurde.

Mit der nahezu vollständigen „Wiederaufnahme“ der Ausgleichsfläche in den nunmehr überarbeiteten Bebauungsplanentwurf können die vorgetragenen Bedenken ohnehin vollständig ausgeräumt werden.

Auch ist die im Landschaftsplan formulierte Zielvorstellung einer Grünvernetzung von 20 m auf dem Erlus-Gelände entlang des Rheins, die keine Darstellung im FNP, sondern nur in einer erläuternden Themenkarte enthalten ist, ist allein durch den Bürgerpark gegeben, der stellenweise bis zu 45 m breit ist. Ein Biotopverbund kann dabei natürlich auch durch private Gartenflächen erzielt werden, womit diesem Ziel im gesamten Plangebiet grundsätzlich entsprochen wird.

In der Summe liegt also kein Widerspruch zum FNP oder Landschaftsplan vor. Eine Änderung des Plans wird nicht erforderlich. Die Prüfung von allen relevanten Belangen, wie Grünplanung oder Verkehr erfolgt auf der Bebauungsplanebene.

### **d) Kein öffentliches Interesse**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Es liegt in der Natur der Sache, dass bei jeder Planung immer auch ein privates Interesse besteht, sei es von Grundstückseigentümern oder Investoren. Es ist Pflicht diese Belange in die Abwägung einzustellen. Auf gar keinen Fall dürfen diese automatisch „untergeordnet“ werden. Die Rechtsprechung stellt hierzu fest, dass privates Eigentum „selbstverständlich und in hervorgehobener Weise“ zu den abwägungsbeachtlichen Belangen zählen muss. So ist es auch durchaus üblich, dass städtebauliche Entwicklungen durch die Interessen Privater beeinflusst oder gar initiiert werden. Die Rechtsprechung spricht daher davon, „dass sich die gemeindliche Bauleitplanung nicht im abstrakten Raum vollzieht.“

Die Interessen des Grundstückseigentümers nach einer Bebauung sind insgesamt nachvollziehbar, gerade vor dem Hintergrund, dass alle angrenzenden Flächen bebaut sind. Ebenso steht auf dem Grundstück bereits eine Halle, die weiterhin Bestandsschutz genießt. Da liegt es nahe, eine Ersatzbebauung zu fordern.

Die Stadt Speyer musste sich mit den vorgetragenen Privatinteressen planerisch auseinandersetzen. Hierbei wurden nicht „leichtfertig“ weitreichende Baurechte einräumt, sondern eine auf die örtliche Situation angestimmte Baukonzeption mit nur zwei

Einzelhäusern entwickelt. Dabei wird der Bauträger zum Beispiel im Vergleich zu seinen Nachbarn teilweise sogar schlechter gestellt, indem z.B. hier nur ein Geschoss zulässig ist. Ebenso wird zukünftig nicht das gesamte Grundstück privat genutzt werden können, sondern Teilflächen werden dem öffentlichen Raum (Grün- und Wegefläche) zugeschlagen (ca. 1400 qm). Nur ca. 2100 qm von seinem 3500 qm großen Grundstück sind weiterhin privat nutzbar und davon sind noch über 500 qm als Ausgleichs-Grünflächen verbindlich festgeschrieben.

Mit der Bebauungsplanung wird damit das gesamte Areal, einschließlich der denkmalgeschützten Villa, aufgewertet und ein erheblicher Grünanteil, der nach der Planoffenlage sogar nochmal erhöht wurde (s.o.), dauerhaft durch konkrete Festsetzungen gesichert. Es werden auf die Umgebung abgestimmte gestalterische Vorgaben zur Bebauung und Freiraumgestaltung normiert. Ziel dieser Maßnahmen ist die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes.

Damit wird deutlich, dass sich die vorliegende Planung sehr stark an öffentlichen Interessen orientiert und in der Summe dem Wohl der Allgemeinheit dient. Keinesfalls kann eine Verschlechterung für die Bevölkerung unterstellt werden, da das Grundstück heute vollständig privat und im Wesentlichen unzugänglich ist.

Es sei abschließend auch noch mal darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Fläche nur um einen sehr untergeordneten Teilbereich vom gesamten Geltungsbereich handelt. Hauptgegenstand der Planung und Ziel des gesamten Planverfahrens ist die Realisierung von 300 Wohneinheiten und Herstellung eines Bürgerparks im Zuge der Neuordnung einer Industriebrache. Die Ausrichtung ausschließlich an private Belange lässt sich in der Summe kaum unterstellen. Der Entwurf wird vielmehr allen Anforderungen an eine nachhaltige Planung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, gerecht.

Das Grundstück wurde seinerzeit durch einen Bauträger von einem Privaten in Kenntnis der Festsetzungen des Bebauungsplanes 19 A erworben. Der Kauf, mit dem das Risiko verbunden ist, dass sich an der Grundstücksausnutzung nichts ändern wird, stand jedem offen. Die Stadt Speyer war an diesem Grundstücksgeschäft unbeteiligt. „Persönliche“ Beziehungen des Bauträgers zur Stadt Speyer bestehen nicht.

Grundstücksspekulationen und der Wunsch nach einer wirtschaftlichen Verwertung seines Eigentums sind weder verwerflich noch rechtswidrig.

### **e) Neubebauung stört das Umfeld und Beeinträchtigung Kulturdenkmal**

Die Ergänzung mit zwei Einfamilienhäusern einschließlich einer Gartenzone kann aus der vorhandenen Umgebung abgeleitet werden. Rechts und links der Hafenstraße sind bereits kleinmaßstäbliche Wohngebäude vorhanden. Die beiden Häuser stellen damit eine logische Ergänzung der Bebauungssituation dar.

Hinsichtlich der Grundfläche erfolgte aktuell auch eine Reduzierung um jeweils 50 qm, so dass diese in der Masse etwas zurückgenommen werden konnten und somit den Anregungen teilweise gefolgt werden kann. Die Höhe von 4.70 m ist jedoch auch weiterhin erforderlich, um einen Sockel ausbilden zu können und Spielraum für eine ansprechende Architekturgestalt zu geben (z.B. hervorgehobene Attikazone). Die moderne Haustechnik (Lüftungsanlagen, Fußbodenheizung) sowie Dämmung und Dachbegrünung erfordern weiterhin einen Puffer. Die Höhe ist auch geboten, um angemessene Gebäudeproportionen gerade gegenüber der stattlichen Villa zu erzielen.

Die zwei Einzelhäuser nehmen darüber hinaus im besonderen Maße Rücksicht auf das vorhandene Kulturdenkmal der ehemaligen Direktorenvilla. Es wurde die genaue Positionierung, Ausrichtung, Kubatur und Dachform vorgegeben, damit der Blick auf die Villa offen gelassen wird und diese entsprechend im Stadtraum wirken kann. Ebenso wurden Vorgaben zur Gartengestaltung, insbesondere zur Grundstückseinfriedung gemacht. Kein anderes Gebäude entlang der Hafenstraße hat vergleichbare strenge gestalterische Vorgaben.

In der Summe ist folglich von einer deutlich wahrnehmbaren Verbesserung für die sensible Umgebung des Kulturdenkmals und der gesamten Freiraumqualität auszugehen. Dies

gerade dann, wenn man den Vergleich zum Ist-Zustand (leerstehende Halle und Grundstücksbrache) zieht.

Auch aus diesen Gründen hat die Obere Denkmalpflege keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Im Gegenteil diese kleine Teiländerung des Wettbewerbsplanes wird ausdrücklich mitgetragen.

Nicht nur beim Wettbewerbsverfahren, sondern auch im Rahmen der Bauleitplanung wurde neben der Oberen Denkmalfachbehörde auch das Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz, Mainz beteiligt. Letztere äußerten sich nicht weiter zur Planung.

#### **f) Kritik am HW-Schutz und Promenadenkonzept im Bereich des Privatgrundstücks**

Bereits im März 2012 wurde vom Stadtrat die Verlegung der Hochwasserschutzlinie „nach vorne“ beschlossen. Intention war die Sicherung der Bestandsgebäude in der Hafenstraße, die es in Zukunft ebenso vor Hochwasser zu schützen gilt. Der Wettbewerb sah dies zwar nicht vor, aber im Sinne einer gerechten Abwägung auch der privaten Belange wurde dies von der Stadt Speyer als erforderlich angesehen. Dabei wurde auch eine Alternative untersucht, bei der die neue Linie im Bereich der Hafenstraße geführt werden könnte und besagtes Grundstück ausgeschlossen werden müsste. Allerdings würden in diesem Fall die Herstellungskosten höher werden aufgrund der größeren Gesamtlänge (Versprung und Wegschwenken vom Rhein). Ebenso wäre der Eingriff in die Hafenstraße mit all den dort liegenden Leitungen erheblich und kostenintensiv geworden. Daher wurde diese Variante wieder verworfen.

Ferner beeinträchtigt die Planung nicht unverhältnismäßig die Belange der dortigen Anwohner. Der Ausblick der Bewohner der Hafenstraße wird weiterhin (über die Mauer hinweg) möglich sein. Die Zugänglichkeit von deren Grundstücken zum Rhein über die Hafenstraße bzw. und den Hafenvillen bleibt erhalten.

Auch gestalterisch wurde die heutige Trassenführung parallel zur Promenade als die bessere Lösung angesehen, die sich gut in die Gesamtumgebung integrieren lässt. Es entsteht eine gerade Linienführung in Verlängerung der bestehenden Hochwasserwand jedoch als eine freigestellte niedrige Mauer, die zum Beispiel zum Sitzen genutzt werden kann. Die Mauer erhält zudem einen landseitigen Grünstreifen (Extensivwiese) als Vorzone zu den privaten Gartenflächen und den weiter hinten geplanten Einzelhäusern. Die Situation wird also wesentlich großzügiger und offener wirken, als im Bereich der Hafenvillen, bei denen die gefühlte „Einengung“ v.a. durch die direkt angrenzenden Bauwerke verursacht wird.

Eine großzügige Promenade wird dann im Anschluss der Bestandsgebäude realisiert werden. In der Gesamtbetrachtung trägt die Planung wesentlich zur Aufwertung der Rheinuferzone bei und es entstehen abwechslungsreiche Wegesituationen. Von einer urbanen, von Gebäuden gefassten Promenade gelangt man über eine halboffene Zone im Bereich der Bestandshäuser in eine offene Parklandschaft.

Deshalb soll an dem Hochwasserschutzkonzept weiter festgehalten werden.

## **4.2 ANREGUNGEN ZUR GEBÄUDEHÖHE**

Dr. Stefan Lang  
Dr. Peter Strobel  
Andreas Canali  
Andreas Schmitt  
Dr. Christian Roskopf  
Bernhard Bumb  
Dr. Harald Huhn  
Rolf Räch  
Silke Räch  
Gert Boegner  
Monika Mayer-Lang  
Karl-Ludwig Sattel  
Karin Mohler  
Daniel und Suzan Eggert

Schreiben vom 07.03.2013  
Schreiben vom 09.03.2013  
Schreiben vom 15.03.2013  
Schreiben vom 18.03.2013  
Schreiben vom 22.03.2013  
Schreiben vom 23.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 25.03.2013  
Schreiben vom 26.03.2013  
Schreiben vom 26.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013

Willi Weinerth  
Reinhard Mohler + Unterzeichner  
Wolfgang Germann  
Roland Kirsch  
Beate von Tiesenhausen  
Fritz Weber  
Horst und Hannelore Neubauer

Schreiben vom 27.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013  
Schreiben vom 28.03.2013  
Schreiben vom 28.03.2013  
Schreiben vom 28.03.2013  
Schreiben vom 29.03.2013  
Schreiben vom 30.03.2013

Die Gebäude insbesondere zur Franz-Kirrmeier-Straße werden als zu hoch angesehen. Sie würden nicht in das Umfeld passen und beeinträchtigen den Blick auf den Dom (UNESCO-Weltkulturerbe) bzw. Dom selbst. Einige befürchten, dass dieser von der anderen Rheinseite nicht mehr sichtbar sei, von bestimmten Perspektiven nur noch die „Spitzen sichtbar“ wären und die Stadtsilhouette insgesamt gestört und vollkommen verändert wird. Gerade für Gäste der Rheinschiffahrt sei der Blick von der Rheinseite wichtig.

Es wird befürchtet, dass der Unesco Weltkulturerbe-Status in Gefahr ist. Es läge ein Verstoß gegen § 5 (2) LBauO vor (Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie benachbarte bauliche Anlagen sowie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten und deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf Kultur- und Naturdenkmäler und auf andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist besondere Rücksicht zu nehmen). ICOMOS wäre zu beteiligen.

Es fehlen darüber hinaus Visualisierungen (insbesondere Blick von Norden von Franz-Kirrmeier-Straße kommend) und plakative Darstellung. Bilder von der Feuerwehrleiteraktion wurden vermisst.

Die zusätzliche Erhöhung der Bauhöhe von 80 cm im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wird deshalb stark kritisiert und abgelehnt. Diese orientiert sich nur an wirtschaftlichen Interessen und hätte schon vorher bekannt sein müssen. Daher wird eine Umplanung gefordert: Es soll eine Orientierung der Bauhöhe an die Umgebung („gemütliche Kleinstadt“) erfolgen. In der Franz-Kirrmeier-Straße sind 2-3 Geschosse üblich. Die Höhe darf nicht die der Hafenvillen übersteigen. Die Neubebauung soll um ein Vollgeschoss auf 4 Stockwerke reduziert werden. Andere fordern die Festschreibung auf das Maß 113,6 üNN wegen der sensiblen Stadtsilhouette.

### **Beschlussvorschlag**

*An dem bestehenden Höhenkonzept mit einer 4-geschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss an der Franz-Kirrmeier-Straße wird weiter festgehalten. Jedoch wird die maximal zulässige Höhe im Bereich der IV+D-geschossigen Gebäudeteile von WA 1-5 von 114,40 üNN auf 114,20 üNN (< 18 m) reduziert.*

### **Begründung**

Die aktuelle städtebauliche Planung zur Bebauung des Erlus-Geländes entspricht dem Höhenkonzept des Siegerentwurfs des im Jahr 2010 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zur „Alten Ziegelei“.

Hier war entlang der Franz-Kirrmeier-Straße eine 4 bis 5-geschossige, abgetreppte Bebauung vorgesehen, die sich zum Rhein hin auf bis zu 3 Geschosse abstaffelt. Entsprechende Visualisierungen von der gegenüber dem Plangebiet liegenden Rheinseite und vom Leinpfad im Norden zeigten, dass der Dom auch weiterhin sichtbar ist.

Die Jury, die sich einstimmig für diesen Entwurf entschieden hatte, führte aus, dass dies der städtebaulichen Situation angemessen ist und die Stadtsilhouette nicht beeinträchtigt wird. Es wurden zudem die gut dimensionierten Teilquartiere hervorgehoben und die respektvolle Haltung der Neubauten gegenüber der Domsilhouette gelobt. Wesentlich in diesem Zusammenhang war, dass dies der einzige Wettbewerbsentwurf ist, der die Bebauung bis zu 45 m von der Rheinkante abrückte um einen Bürgerpark vorzulagern. Damit lassen sich auch die sonst im Umfeld nicht vorhandenen fünf Geschoßebenen rechtfertigen. Die Jury setzte sich u.a. zusammen aus Vertretern der Landesdenkmalpflege und des Internationalen Rates für Denkmalpflege (UNESCO Welterbe, ICOMOS). Von beiden Behörden wurde der Entwurf mit dem Höhenkonzept uneingeschränkt mitgetragen.

Im Anschluss an den Wettbewerb gingen die Planer in der ersten Entwurfsphase zunächst von einer maximalen Höhe für die IV+D-geschossigen Gebäudekörper von 113,6 m üNN aus. Auf dieser Basis wurde auch das Bebauungsplanverfahren durch den Stadtrat eingeleitet (12/2011). Bei der weiteren Konkretisierung durch die Architekturbüros ergab sich jedoch eine notwendige Gebäudehöhe von maximal 114,4 m üNN (+ 80 cm). Dies wurde erforderlich aufgrund der Anforderungen der geplanten Passivhausbauweise (z.B. Dämmung, Lüftungsanlage), die durch den Stadtrat gefordert war, und des Wunsches nach Barrierefreiheit im Bereich der Dachterrassen. Durch die Anhebung des Gebäudekörpers wurde und wird die Wohnfläche und damit die wirtschaftliche Ausnutzung nicht erhöht.

Auf dieser Basis wurde 12/2012 der Beschluss gefasst, die Planung der Öffentlichkeit und den Behörden vorzustellen. Hierzu veranstaltete die Stadt Speyer am 14.2.2013 ein Planungsforum, bei dem durch ein Feuerwehrauto mit ausgefahrener Leiter und Korb die Höhe an der nördlichsten Gebäudeecke simuliert wurde. Es bestand die Möglichkeit sich vor Ort oder auch von bestimmten Punkten in der Umgebung die Wirkung anzuschauen. Fotos der Simulation wurden im Internet veröffentlicht und können auch heute noch in der Verwaltung eingesehen werden. Mit den vorliegenden Schnitten, Ansichten, Visualisierungen wurde alles getan, um die Höhe auch für den Laien zu veranschaulichen.

In der Offenlage gingen daraufhin 21 Widerspruchsschreiben zur Höhe ein. Dies war der Anlass, das Architekturkonzept erneut zu überprüfen im Hinblick auf eine Optimierung der Höhe. Ohne die von der Stadt Speyer geforderte Passivhausbauweise und Barrierefreiheit zu verlieren, ist es möglich, die Gebäude wieder um 20 cm zu reduzieren. Damit würde sich eine maximale Höhe von 114,2 üNN ergeben, womit vielen Anregungen zumindest ein kleines Stück gefolgt werden kann. Eine weitergehende Reduzierung ist nicht möglich, da zu viele Zwangspunkte vorliegen (Hochwassersichere Lage der EG-Ebene bei 98 üNN, vermarktungsfähige Geschosshöhen, bautechnische Vorgaben).

114,2 m üNN bedeutet damit eine absolute Höhe von unter 18 m für die Bereiche des IV+D-geschossigen Gebäudekörpers ab der Erschließungsstraße, die parallel zur Franz-Kirrmeier-Straße verläuft. Für das gegenüberliegende Areal des Rheinparks gilt eine maximale Höhe von 111 m üNN. An der Franz-Kirrmeier-Straße (von Hafenvillen bis zum Rheinpark) sind Gesamthöhen / Firsthöhen von 13-15 m jeweils für 4-geschossige Baukörper zulässig. Es wird insgesamt deutlich, dass eine verhältnismäßige Höhenentwicklung in einem städtischen, nicht im historischen Stadtkern liegendem Umfeld vorliegt.

Ausgeschlossen ist weiterhin die Reduzierung um eine ganze Geschossebene, weil damit die wirtschaftliche Basis für die Realisierung des Projektes genommen wird und sich dies im Übrigen nicht mit dem vorhandenen Wettbewerbsergebnis städtebaulich fordern lässt. In diesem wurde die Ausbildung einer 5. Geschossebene zugunsten einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche entlang des Rheins (Bürgerpark) zur Umsetzung empfohlen.

Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Gebäudekante entlang der Franz-Kirrmeier-Straße nicht durchgängig IV+D-geschossig ausgebildet wird. Zur Gliederung und Auflockerung der Hausansichten findet ein regelmäßiger Wechsel mit 4-geschossigen Gebäudeabschnitten / Dachterrassen statt. Kein Gebäude wird durchgängig in einer Höhe von 114,2 m üNN errichtet werden. Die 5. Ebene ist dabei kein Vollgeschoss nach LBauO (Ausnahme: Punkt am zentralen Platz).

Insgesamt bleibt festzustellen, dass der Entwurf - mit der Höhenentwicklung des prämierten Wettbewerbs - als städtebaulich verträglich und dem Ort angemessen angesehen wird. Die Erhöhung um nunmehr nur 60 cm im Vergleich zu früheren Planungen führt weder zu einer Beeinträchtigung der Umgebung noch zu einer Störung der Stadtsilhouette. Hier ist es wesentlich, dass die Bauwerke, im Vergleich zu früheren Entwürfen, deutlich von der Rheinkante abgerückt sind und diese dort von 3 Ebenen auf 5 Ebenen ansteigen.

Der Dom, dies wurde in Visualisierungen nachgewiesen, wird weiterhin von der anderen Rheinseite und auch von Norden kommend (Leinpfad) sichtbar sein. Der Welterbe-Status ist nicht gefährdet. Das Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz, Mainz wurde im



Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt. Die Obere Denkmalschutzbehörde hat der Planung zugestimmt. Damit liegt kein Verstoß gegen § 5 LBauO vor.

Selbst wenn es Veränderungen in der Gesamtansicht der Stadt geben wird oder der Blick auf den Dom von bestimmten Standpunkten aus ganz oder teilweise verdeckt sein sollte, so ist dies im Hinblick auf die gesamte städtebauliche Entwicklung, die zu einer Aufwertung einer ehemals industriell genutzten Brache am Rheinufer führt, hinnehmbar. Es besteht kein Rechtsanspruch, dass der Dom aus allen Perspektiven sichtbar sein muss bzw. bestehende Blickbeziehungen beibehalten werden müssen. Bei der ganzen Diskussion darf nicht vergessen werden, dass im Vergleich zum aktuellen Baurecht, wonach großmaßstäbliche Industriegebäude bis 10 m an die Uferkante herangebaut werden konnten, mit der vorliegenden Planung eine dauerhafte gestalterische Aufwertung im Stadtraum erreicht wird.

#### **4.3 ANREGUNGEN ZUR BAULICHEN DICHT**

Dr. Peter Strobel  
Andreas Schmitt  
Rolf Räch  
Silke Räch  
Reinhard Mohler+ Unterzeichner

Schreiben vom 09.03.2013  
Schreiben vom 18.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013

Es bestehen generelle Bedenken gegenüber der Dichte der Bebauung. Zudem wird kritisiert, dass das Maß der Bebauung das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Die Überschreitung des in § 17 BauNVO als Obergrenze für die GRZ normierten Wertes von 0,4 wird bemängelt. Dieser darf nur überschritten werden, wenn dies nach BauNVO §17 Abs. 2 begründet ist. Der Verweis auf den städtebaulichen Wettbewerb 2010 sei hierfür keine ausreichende Begründung. Zudem ergäben sich Widersprüche zwischen S.18 und 26 der Begründung. Auch sind in der Begründung für eine Überschreitung der Obergrenze nach BauNVO §17 (2) keine Umstände zu erkennen, welche ausgeglichen sind oder die durch Maßnahmen ausgeglichen werden und durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Es werden nach Ansicht der Einwänder eher nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erzeugt, wie die Abgrenzung der Stadt vom Rhein, eine erhöhte Schallbelastung für die umliegenden Bestandsgebäude und eine gravierende Veränderung des Stadtbildes.

#### **Beschlussvorschlag**

*Die Bedenken werden nicht geteilt. Die festgesetzte GRZ wird beibehalten.*

#### **Begründung**

Ein Überschreiten der in § 17 Abs.1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen von 0,4 ist unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, ein Ausgleich des Überschreitens im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Umwelt und die Verkehrsbedürfnisse sichergestellt ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 variieren die festgesetzten GRZ je nach vorgesehener Grundstücksgröße zwischen 0,45 und 0,52.

Das Wettbewerbsergebnis 2010 wurde als Grundlage der städtebaulichen Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes vom Stadtrat beschlossen. Ebenso die höhere Dichte der Bebauung an der Franz-Kirrmeier-Straße zu Gunsten des öffentlichen Bürgerparks. Die höhere Bebauungsdichte resultiert aus den besonderen städtebaulichen Gründen diesen „Mehrwert“ für die Speyerer Bevölkerung umzusetzen. Hierbei wird den Zielen die Stadt-Fluss-Verbindung an diesem Ort wiederherzustellen, die bestehende Industriebrache zu revitalisieren sowie neuen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in dieser besonderen Lage am Rhein zu schaffen Rechnung getragen.

Die höhere Bebauungsdichte wird unmittelbar durch die großzügige öffentliche Parkanlage zwischen der neuen Bebauung und Rhein (Bürgerpark) ausgeglichen:

- Zum Vergleich: Würde der Park den Gebäuden als private Freifläche zugeordnet, wäre die durchschnittliche GRZ ca. 0,30. D.h. die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO wären mit Abstand eingehalten.
  - Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch den hohen Freiflächenanteil und dessen Ausgestaltung vermieden, Landschaftsplan und Umweltbericht belegen dies. Der Landschaftsplan stellt ausführlich den Ausgleich der Eingriffe durch die neue Bebauung dar. Die vorliegende Planung ist gegenüber der zerfallenden Gewerbebrache stadträumlich und ökologisch unumstritten eine Verbesserung am Standort. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung zeigt, dass keine Beeinträchtigung für das Natura 2000 Gebiet vorliegen.
  - Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der neuen als auch in der bestehenden Bebauung sind nicht beeinträchtigt, eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist durch den hohen Freiflächenanteil und die Einhaltung der Mindestabstände gemäß LBauO in allen Bereichen gewährleistet.
  - Den Bedürfnissen des Verkehrs wurde entsprochen. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert, es ist ausreichend Platz für öffentliche Parkplätze und private Stellplätze vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist ebenso gewährleistet.
- Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### 4.4 ANREGUNGEN ZUR STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION / STADTBILD

Dr. Peter Strobel  
Karin Mohler  
Daniel und Suzan Eggert  
Beate von Tiesenhausen  
Fritz Weber

Schreiben vom 09.03.2013  
Schreiben vom 26.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013  
Schreiben vom 28.03.2013  
Schreiben vom 29.03.2013

Die Planung, speziell die Abgeschlossenheit der Bebauung in Riegelform mit langen Fronten führt zu einer negativen Veränderung des Stadtbilds (Stadt und Rhein). Es entsteht eine „gigantische Bausünde“, die leer stehen wird. Die Plattenbauoptik wird kritisiert. Es werden Gebäude mit Satteldach gewünscht. Insgesamt wird das städtebauliche Gesamtkonzept als ungeeignet für den Standort angesehen. Der großstädtische Bauungsstil beeinträchtigt insgesamt den „Wohlfühlfaktor“ und die Lebensqualität.

#### Beschlussvorschlag

*An dem städtebaulichen Konzept wird grundsätzlich weiter festgehalten. Allerdings wird das nördliche Gebäude in der Kubatur so verändert, dass die Bebauung von Norden kommend langsam ansteigt.*

#### Begründung

Das Konzept ist Ergebnis des im Jahr 2010 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs. Die Jury hat sich seinerzeit einstimmig für diese Form der Bebauung mit durchlässiger und gleichzeitig verbindender hofartigen Baustruktur entschieden. Das neue Quartier sollte nah an die Franz-Kirrmeier-Straße rücken um dort einen urbanen Straßenraum auszubilden. Die bewusst ausgebildete „starke Kante“ an der Straße lässt allerdings den Blick zum Rhein an verschiedenen Stellen offen. In den Spielgassen und v.a. im Bereich des großzügigen zentralen Platzes in Verlängerung des Ziegelofenweges bestehen deutliche Zäsuren in der Bauzeile. Auflockernd wirkt ebenso der offene und begrünte Bereich um die Villa.

Die Grundprinzipien des Entwurfs sollen auch zukünftig nicht verändert werden. Lediglich an der nördlichen Gebäudekante wird das Städtebaukonzept etwas optimiert, indem der dortige Baukörper nicht mit 5 Geschossebenen beginnt, sondern langsam von 4 auf 5 ansteigt. Damit soll auch ein besseres Einfügen in den Siedlungskörper von Norden kommend erreicht werden. (vgl. Punkt 4.7)

Das neue Quartier soll insgesamt in einer modernen und homogenen Architektursprache errichtet werden und dabei eine gewisse architektonische Eigenständigkeit zeigen.

Zeitgemäße Flachdächer im Wechsel mit den Dachterrassen präsentieren ein städtisches Erscheinungsbild. Von einer historisierenden Bebauung mit Satteldächern wurde Abstand genommen, da sich das Gebiet außerhalb des Altstadtbereichs befindet.

Eine Bausünde kann nach all den intensiven Vorplanungen zum Städtebau und zur Architektur nicht erwartet werden. Durch den europaweiten Wettbewerb, das sich anschließende Workshop-Verfahren mit Architekten, Landschaft- und Stadtplanern sowie dem anschließenden Bauleitplanverfahren waren viele Experten in den Prozess involviert, die das Projekt nicht nur positiv beeinflusst haben, sondern auch positiv mittragen.

#### **4.5 ERWEITERUNG DER BAURECHTE FÜR BESTANDSHÄUSER**

Karl-Heinz Köffler,  
Peter Krauß,

Schreiben vom 11.03.2013 und 12.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013

Um sich zukünftig Planungsoptionen offen zu halten, regt der Eigentümer des südlichsten Baufensters in WA 6 an, das entsprechende Baufenster um 3 - 4 m nach rechts und links zu vergrößern. Außerdem sollen 2 Wohneinheiten und 2 Geschosse zulässig sein.

Im Hinblick auf die zwei großen Baufenster mit seinerzeit 250 qm Grundfläche in WA 7 fordert der Eigentümer des Gebäudes in WA 8 eine Gleichbehandlung und wünscht ebenfalls ein größeres Baufenster (16,00 m\*16,00 m).

#### **Beschlussvorschlag**

*Das südlichste Baufenster in WA 6 wird um jeweils 3,00 m nach Norden und nach Süden erweitert.*

*Das Baufenster WA 7 erhält wie Baufeld WA 8 eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup>. Es wird hierzu entsprechend nach Osten vergrößert.*

#### **Begründung**

Im Zuge der Gleichbehandlung wird den Anregungen der privaten Eigentümer im Plangebiet weitestgehend entsprochen. WA 6 und WA 7 erhalten größere Baufenster. Zu WA 7 ist anzumerken, dass damit nicht nur ein verbreiteter Grundriss nach Osten möglich ist, sondern auch eine Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudekörpers nach Norden ermöglicht wird, da die Fläche des Anbaus überplant werden kann.

Die Höhe der Gebäude und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bleiben in WA 6 wie bereits in dem vorangegangenen Entwurf festgesetzt. Da die vorhandene Infrastruktur der Hafenstraße weiterhin genutzt werden soll und da über einen Fußweg mit Sondergenehmigung zugefahren wird, wird eine höhere Anzahl der Wohneinheiten kritisch gesehen. Ein Ausbau oder eine Erweiterung der alten Systeme ist nicht vorgesehen, zudem soll nicht zusätzlicher Pkw-Verkehr in den Fußgängerbereich gezogen werden.

#### **4.6 KRITIK AM HW-SCHUTZKONZEPT GENERELL**

Dr. Stefan Lang  
Carl-Dieter Schmitt

Andreas Schmitt  
Dr. Christian Roszkopf  
Monika Mayer-Lang  
Petra Kischmeroff  
Rheinkolleg e.V.

Karin Mohler  
Peter Krauß  
Reinhard Mohler + Unterzeichner  
Wolfgang Germann  
Roland Kirsch

Schreiben vom 07.03.2013  
Schreiben vom 15.03.2013,  
17.03.2013, 22.03.2013  
Schreiben vom 18.03.2013  
Schreiben vom 22.03.2013  
Schreiben vom 25.03.2013  
Schreiben vom 25.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013,  
22.03.2013  
Schreiben vom 26.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013  
Schreiben vom 28.03.2013  
Schreiben vom 28.03.2013

### **Hochwasserschutzkonzept des Wettbewerbs**

- a. Das Hochwasserschutzkonzept zum Wettbewerb war gestalterisch und städtebaulich besser im Vergleich zu neuem Konzept. Die Umplanung führt auch zu einem Retentionsraumverlust. Die Stadt hätte zudem weniger Kosten zu tragen gehabt, da der Inverstor die Tiefgaragen erstellt hätte. Ist die Kostenübernahme, auch der laufenden Kosten generell geklärt?  
Generell wird angemerkt, die Eigentümer hätten sich mit der Hochwassergefahr arrangiert und benötigen keinen Schutz.
- b. Die Hafenstraße 34 hatte bereits eine Hochwassermauer zum Deich gebaut, welche nun überflüssig wird.

### **Generelle Kritik am Hochwasserschutz**

- a. Die Bebauung verstößt generell gegen das Ziel Flächen in Uferzonen aus Gründen des Hochwasserschutzes (Retentionsraum) freizuhalten.
- b. Das gesamte Hochwasserschutzkonzept wird in vielen Punkten als unzureichend kritisiert: „Mobile Hochwasserschutzanlagen sind zu niedrig“, „Schutzstufe eines festen Hochwasserdeichs wird nicht erreicht“, „teilmobile Wand mit Höhe 1,80 stellt ein unkalkulierbares Risiko dar“, „mobile Wand und Integration in die Tiefgarage ist unsicher“, „separate Risikoanalyse erforderlich“, „Konstruktion kann die Wassermassen nicht abhalten“, „besser schön bewachsenen Hochwasserdamm beibehalten als ein unerprobtes System“.
- c. Darüber hinaus wäre die Bebaubarkeit des Grundstücks Steber beim Erörterungstermin zum Planfeststellungsverfahren zum Hochwasserschutz nicht deutlich gewesen. Daher wäre das Planfeststellungsverfahren ungültig.
- d. Es wird geäußert, dass das Vorhalten und Lagern der mobilen Elemente ein Problem darstellt. Materielle und personelle Engpässe beim Aufbau werden befürchtet, womit nicht jederzeit und vollumfänglich der Hochwasserschutz gewährleistet werden könnte. Aufbauleistungen kosten Geld - wer zahlt das?

### **Beschlussvorschlag**

*An dem Hochwasserschutzkonzept wird weiter festgehalten. Es wird auf den Planfeststellungsbescheid vom 28.03.2013 verwiesen, in dem die Verlegung der Hochwasserschutzlinie sowie die Hochwasserschutzmaßnahmen geprüft und festgestellt wurden.*

### **Hochwasserschutzkonzept des Wettbewerbs**

- a. Der Wettbewerbsentwurf hatte als visionäres Ziel vorgeschlagen, die Hochwasserschutzlinie entlang der östlichen Kante der neugeplanten Quartiere herzustellen und sämtliche Bestandshäuser, mit Ausnahme der Villa, „außen vor“ zu lassen. Die Eigentümer beabsichtigen jedoch nicht die Gebäude aufzugeben, weshalb es, in Abstimmung mit den Eigentümern und auch auf deren Wunsch, erforderlich wurde, die Hochwasserschutzlinie zu verlegen. Dies wurde bereits im März 2012 vom Stadtrat beschlossen. Die Fachplaner untersuchten daher verschiedene Alternativen. Die jetzt gewählte stellt sich als die kostenmäßig günstigste Variante heraus, da v.a. kein Eingriff in die Trasse der Hafenstraße (mit Leitungen, Kanälen etc.) notwendig wird.  
Auch gestalterisch wird die heute geplante Trassenführung parallel zur Promenade als eine sehr gute Lösung angesehen, die sich in das Umfeld integrieren lässt. Es entsteht eine gerade Linienführung in Verlängerung der bestehenden Hochwasserwand jedoch als eine freigestellte, niedrige Mauer, die zum Beispiel zum Sitzen genutzt werden kann. Eine großzügige Promenade wird dann im Anschluss an die Bestandsgebäude realisiert werden.  
Der Verlust des Retentionsraums durch die Integration der vorhandenen Gebäude kann angesichts der positiven Gesamtbilanz, die die Stadt Speyer vorweisen kann (Retentionsraumgewinn von 380.000 m<sup>3</sup>, siehe weiter unten) hingenommen werden.

Die Kostentragung für die Herstellung der Hochwasserschutzmaßnahme wird abschließend im städtebaulichen Vertrag geregelt werden, auf den diesbezüglich verwiesen wird. Dies ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung. Beispielsweise soll neben der Herstellung der Hochwasserschutzlinie im Bereich des Erlus-Grundstücks auch eine Halle für die mobilen Hochwasserschutz-Elemente, die dort eingelagert werden, finanziert werden.

- b. Der Bau der Hochwasserschutzmauer an der Hafenstraße 34 war bis zur Verlegung der Linie im Bereich des Erlus-Geländes notwendig. Der Eigentümer hatte das Grundstück im Wissen dieser Verpflichtung erworben.

Eine Änderung des Hochwasserschutzkonzeptes wird nicht erforderlich.

#### **Generelle Kritik am Hochwasserschutz**

- a. Der Stadt Speyer steht aufgrund von verschiedenen Deichrückverlegungsmaßnahmen (Kirchengrün, Domgarten) eine positive Retentionsraumbilanz von über 380.000 Kubikmeter zur Verfügung. Dabei wurden sämtliche Städtebaumaßnahmen der vergangenen Jahre, die zu einem Retentionsraumverlust führten, mit einkalkuliert. Diese Bilanz wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens nachgewiesen. Insofern bestehen gegen die Vorverlegung der Deichlinie keine Bedenken. Dies wurde auch durch die SDG-Süd, Obere Wasserbehörde, Neustadt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Verlegung der Hochwasserschutzlinie bestätigt.
- b. Die Hochwasserschutzplanung stellt generell eine übergeordnete raumbedeutsame Fachplanung dar, für dessen Genehmigung die Obere Wasserbehörde zuständig ist. Dies ist nicht Sache der kommunalen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan übernimmt lediglich festgestellte Hochwasserschutzlinien nachrichtlich (§ 9 Abs. 6 BauGB). Insofern wird hinsichtlich aller technischen Details (Höhe der Einzelemente, Konstruktionsfragen, Schutzaspekte etc.) auf das Planfeststellungsverfahren verwiesen. Hierzu fand eine separate Offenlage statt (15.10. bis 14.11.2012). Eine Abwägung der dort vorgebrachten Anregungen erfolgte im Rahmen des Entscheids. Mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 28.3.2013 wurden die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Projekts geschaffen. Die rechtliche, technische und umwelttechnische Überprüfung der beantragten Planung hat ergeben, dass die vorliegende Hochwasserrückhaltung ihren Zweck erfüllt. Als Fazit wird festgehalten: "Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Durchführung der vorlegten Maßnahme dringend geboten, um den im öffentlichen Interesse liegenden Schutz der Bevölkerung der Stadt Speyer sowie deren Schutzgüter gegen Beeinträchtigungen infolge von Hochwasser zu bewahren."
- c. Das Planfeststellungsverfahren hat dabei ausschließlich die Hochwasserschutzplanung zum Gegenstand. Es ist unabhängig von der Bebaubarkeit von einzelnen Grundstücken zu betrachten. Die Festlegung von Baurechten unterliegt der gemeindlichen Bauleitplanung. Es besteht also eine klare Trennung zwischen Fachplanung und gemeindlicher Bauleitplanung.
- d. Der Unterhalt der Anlage (außer im Bereich der Tiefgaragen) und auch der Aufbau der mobilen Schutzelemente ist Sache der Stadt. Letztgenannte Elemente sind keine Neuheit für die Stadt. Mobile Einheiten werden bereits im Bereich des Schillerweges verwendet. Durch regelmäßige Sicherheitsübungen soll ein reibungsloser Aufbau im Hochwasserfalle geübt werden.

#### **4.7 ANREGUNGEN ZUR UMLANUNG IM BEREICH WA 5, REDUZIERUNG DER HÖHE**

Rolf Räch  
Silke Räch

Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013

- a. Die Anwohner machen geltend, dass das Winkelgebäude WA 5 in Bezug auf ihr Wohnhaus entschieden zu hoch sei. Bislang bestehe ein harmonischer Übergang durch das eingegrünzte, kaum sichtbare Wohnhaus. Dieses gehe nun in Anbetracht der Höhe

der angrenzenden Neubauten unter und kann für die vorgesehene Bebauung diesen Zweck nicht mehr erfüllen. Auch kann eine von renommierten Architekten geschaffene Fassadengliederung nicht die Höhe des Gebäudes mindern.

Vorgeschlagen wird eine Umplanung, bei der der Rhythmus der Hochpunkte geändert wird. Angeregt wird ein sanfteres Ansteigen der Geschossigkeiten, wobei zum Gebäude Räch hin der drei- bis viergeschossiger Gebäudeteil angeordnet sein soll. Hierzu wurden verschiedene Alternativen vorgelegt, bei denen sich die Wohnfläche nur wenig verringert.

- b. Ferner wird eine erneute Prüfung der Verschattungssituation gewünscht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verschattung der solaren Anlagen nicht als unwesentlich betrachtet wird.
- c. Es wird befürchtet, dass durch die Höhe des angrenzenden Gebäudes sich das Kleinklima an der südlichen Grundstücksgrenze komplett ändert. Durch die Verschattung und den bei Nord- und Nord-Ost-Wind entstehenden Windstau werden eine erhebliche Abkühlung des gesamten Nutzgartens im südlichen Bereich des Grundstückes und eine Beeinträchtigung der dort stehenden Pflanzen befürchtet.

### **Beschlussvorschlag**

- a. *Den Anregungen wird in Teilbereichen entsprochen. Die Hochpunkte bzw. die letzte Geschossebene des Winkelgebäudes WA 5 werden nach Süden verschoben und die Planzeichnung entsprechend angepasst.*
- b. *Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Verschattung wird als nicht wesentlich eingestuft.*
- c. *Die Bedenken werden nicht geteilt.*

### **Begründung**

- a. An der nördlichen Gebäudekante des Clusters WA5 wird das Städtebaukonzept insoweit optimiert, als dass der dortige Baukörper nicht mit 5 Geschossebenen beginnt, sondern langsam von 4 auf 5 ansteigt. Die letzte Ebene (VI+D) springt dabei um mindestens 2 m von der Außenkante des Gebäudes zurück. Hierzu werden - wie in der Anregung vorgeschlagen - die Hochpunkte des Clusters verlagert. Der Bereich gegenüber dem Grundstück Räch wird nun vier Geschosse im westlichen Teil und drei Geschosse im östlichen Teil aufweisen.

Damit soll auch ein besseres Einfügen der Neubebauung in den Siedlungskörper von Norden kommend erreicht werden.

- b. Über die Verschattung des Grundstücks wurde bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgewogen. (vgl. Vorlage Vorlagen-Nr.: 0938/2012). Man ist seinerzeit eine Verschattungsstudie angefertigt: Im Frühjahr und Herbst wird sich der Schattenwurf nicht wesentlich auf das Wohngebäude auswirken (nur in den Abendstunden), im Sommer gar nicht. Ende Dezember wird das Gebäude zur Mittagszeit halb und am Abend ganz im Schatten liegen. Insgesamt ist diese Veränderung nicht wesentlich. Im Sinne eines Ausgleichs wurde das benachbarte Baufenster im Vergleich zum Vorgängerplan seinerzeit bereits um 1,30 m nach Süden verschoben. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände sind eingehalten. Das neue Gebäude wird einen Abstand von ca. 20,00 m zum Bestandsgebäude haben. Das Wohnhaus steht ansonsten an drei Seiten frei.

Die Aussage "Diese (die Dachfläche Süd/Ost) wird so gut wie immer mittags-nachmittags voll verschattet." kann somit nicht nachvollzogen werden. Gerade in den sonnenreichen Sommermonaten ist eine Verschattung aufgrund des hohen Sonnenstandes nicht zu erwarten. Ob die vorgenommene Berechnung der Mindererträge für die Solarenergienutzung korrekt ist, ist nicht prüfbar, da die Berechnungsgrundlagen nicht vollständig nachvollziehbar sind.

Zu beachten ist jedoch, dass durch die o.g. Umplanung der fünfgeschossige Gebäudeteil sich um mindestens 2 m nach Süden vom Wohnhaus weg verschieben wird und zudem die maximale Gebäudehöhe um 20 cm reduziert wurde. Damit wird zukünftig deutlich weniger als bisher verschattet werden. Der noch verbleibende Schattenwurf wird damit



auch weiterhin als nicht wesentlich eingestuft. Eine erneute Studie ist nicht erforderlich. Durch diese Verbesserungen ist den privaten Belangen Rechnung getragen worden. Die Anregung der Eigentümer wurde aufgegriffen. Weitere Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes sind nicht erforderlich bzw. nicht gerechtfertigt.

- c. Die Aussage, dass sich das Kleinklima komplett verändert, wird durch den Landschaftsplaner nicht gestützt. Von einer Beeinträchtigung der Obstbäume oder der Vegetation wird nicht ausgegangen. Aber auch diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass sich die Situation durch die Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und das Verschieben des fünfgeschossigen Gebäudeteils verbessern wird. Generell muss im besiedelten Bereich immer mit Veränderungen der Licht- und Schattensituation gerechnet werden. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung eines Status-Quo.

#### 4.8 ANREGUNGEN ZUR AUSGLEICHSFLÄCHE IM KIRCHENGRÜN

Dr. Stefan Lang  
Andreas Schmitt  
Rheinkolleg e.V. Martin Baumgärtner  
Dr. Christian Roskopf  
Monika Mayer-Lang  
Roland Kirsch

Schreiben vom 07.03.2013  
Schreiben vom 18.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013, 22.03.2013  
Schreiben vom 22.03.2013  
Schreiben vom 25.03.2013  
Schreiben vom 28.03.2013

Bemängelt wird die Verlagerung der ökologischen Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan 19 A „Im Sterngarten – Teilbebauungsplan - Alter Hafen“ in die Gewanne „Im Kirchengrün“. Es wird ausgeführt, dass dies keinen ökologischen Gewinn bedeutet, da es sich um eine unbebaute Fläche handelt. Der Verlust der Grünfläche soll nicht extern und weit entfernt substituiert werden. Der flächenmäßige Ausgleich im Verhältnis 1:1 wird als nicht ausreichend erachtet. Die Kompensation der betroffenen Ausgleichsflächen wird als zweifelhaft angesehen.

#### Beschlussvorschlag

*Den Anregungen wird insofern gefolgt, dass auch zukünftig nördlich der Hafenvillen Ausgleichsflächen festgesetzt werden, die weitestgehend flächen- und qualitätsmäßig denen der bisherigen Ausgleichsflächen (Ö1) entsprechen. Trotzdem bzw. zusätzlich wird – wie bisher – eine externe Ausgleichsfläche im Kirchengrün im Verhältnis 1:1 zur derzeit festgesetzten Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 19 A „Im Sterngarten – Teilbebauungsplan - Alter Hafen“ ausgewiesen.*

#### Begründung

Die im südlichen Bereich des Bebauungsplans liegenden extensiv genutzten Grün - / Brachflächen dienen dem Ausgleich der Bebauung Nr. 19 A „Im Sterngarten – Teilbebauungsplan - Alter Hafen“. Diesbezüglich ist entlang des Rheins als Ausgleichsfläche Ö1 gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB der Erhalt und die Pflege eines 10 – 15 m breiten Grünstreifens festgesetzt. Hier sind die vorhandenen Säume zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Der vorhandene Weg darf nicht verbreitert oder versiegelt werden. Die Säume sind durch partielle Mahd im dreijährigen Rhythmus zu pflegen.

An dieser Flächennormierung kann jedoch nicht vollständig festgehalten werden, da den Grünflächen innerhalb des Baugebiets „Alte Ziegelei“ in Zukunft eine große Bedeutung im Rahmen des Bürgerparks zukommen wird. Ein extensiv bewirtschafteter Gehölzstreifen, der nur alle drei Jahre gemäht werden soll, ist diesbezüglich sowohl was den Unterhalt der geplanten Hochwasserschutzanlage angeht als auch was die Gestaltung und Pflege der Überpromenade angeht, nicht annehmbar. Ebenso sollen neue Baurechte in dem Bereich WA 8 ausgewiesen werden (vgl. hierzu Abwägungspunkt 4.1). Letztendlich werden diese Fläche für die Errichtung der Hochwasserschutzanlage benötigt. Ein Eingriff in die Ausgleichsfläche ist unvermeidbar und der Erhalt somit nicht möglich.

Den Anregungen der Bürger entsprechend, eine Kompensation für den Verlust der Ö1-

Fläche im Plangebiet selbst vorzunehmen, ist im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf zukünftig vorgesehen, auf nahezu gleicher Fläche wie im Bebauungsplan „Alter Hafen“ wieder Ausgleichsflächen festzusetzen, um diese ökologische Wertigkeit für die Zukunft zu erhalten. Davon betroffen sind die Geh- und Fahrtrasse zum Aufbau mobiler Hochwasserschutzelemente im Hochwasserfall, die öffentliche Grünfläche („Spitze“) und der Saum wasserseits der Promenade. Damit wird sich die grünbezogene Nutzung des Areals nicht wesentlich ändern. Festgesetzt wird für diese Bereiche zukünftig eine extensiv zu bewirtschaftende Wiesenfläche mit zweimaliger Mahd pro Jahr (siehe 4.1). Diese Ausgleichsbereiche entsprechen weitestgehend flächen- und qualitätsmäßig denen der bisherigen Ausgleichsflächen (Ö1).

Aufgrund der Forderung, die Ö1 Fläche nicht nur flächenmäßig 1:1 auszugleichen, sondern sozusagen mehrfach, und auch aufgrund der Tatsache, dass die ursprüngliche Fläche nicht vollständig beibehalten werden kann, wird trotzdem die externe Ausgleichsfläche im Kirchengrün (weiterhin) im Verhältnis 1:1 zur derzeit festgesetzten Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 19 A „Im Sterngarten – Teilbebauungsplan - Alter Hafen“ ausgewiesen.

Die Möglichkeit der Baugebiets-externen Kompensation findet auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB statt, wonach der erforderliche Ausgleich durch Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen realisiert werden kann. Da sich über die bisher vorgesehenen ökologischen Maßnahmen im Plangebiet selbst keine weiteren Möglichkeiten zum Ausgleich bieten und auch die nähere Umgebung bereits vollständig überplant ist, soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Hierzu soll eine Fläche des Gewanns „Im Kirchengrün“ herangezogen werden. Das "Kirchengrün" ist als Retentionsfläche mit Hochwasserschutzfunktion und Auenlebensraum mit Stromtalwiesen und Gehölzbeständen reaktiviert worden. Der Deich südlich der Autobahnbrücke wurde hierzu auf die Trasse der Kreisstraße 2 verlagert. Entwicklungsziel ist gemäß Flächennutzungsplan die Entwicklung von Stromtalwiesen.

Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme würde sich im gleichen Naturraum wie der Eingriff befinden; in diesem Naturraum (Aue) entspricht die Entwicklung von Extensiv Grünland dem Leitbild der Landschaftsentwicklung gemäß FNP 2020 (siehe gebietsbezogenes Ziel Nr. 5 zum FNP 2020).

Die Umwandlung der derzeit intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in Extensivgrünland stellt einen multifunktionalen Ausgleich dar. Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt eine Aufwertung der Bodenfunktionen, womit eine Kompensation der Beeinträchtigungen des Bodens erfolgt. Zudem werden wertvolle Biotop- und Habitatfunktionen entwickelt, die einen Ersatz für den Verlust von Wiesen- und Gehölzflächen darstellen, so dass der Verlust insgesamt betrachtet zwar nicht gleichartig, jedoch gleichwertig im Verhältnis 1:1 ausgeglichen wird. Ein höheres Verhältnis lässt sich hier nicht rechtfertigen. Die Maßnahme ist mit den Fachgutachtern und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Insgesamt kann damit ein deutlich verbessertes und schlüssiges Grün- und Ausgleichskonzept umgesetzt werden.

#### **4.9 RODUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE STERNGARTEN**

Andreas Schmitt  
Roland Kirsch

Schreiben vom 18.03.2013  
Schreiben vom 28.03.2013

Kritisiert wird die Rodung der Bebauungsplan Nr. 19 A „Im Sterngarten – Teilbebauungsplan - Alter Hafen“ festgesetzten Ausgleichsfläche. Die Rodung erfolgte im Vorgriff auf Bebauungsplan und Planfeststellung, nur um Häuser zu realisieren. Es handele sich hier um eine „unzulässige Vorwegbindung der Gemeinde“. Die Rodung der Ausgleichsfläche war rechtswidrig, die Planfeststellung war noch nicht abgeschlossen.

## Beschlussvorschlag

*Die Anregung ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren. Es handelt sich bei den Ausführungen lediglich um eine Information. Eine Beschlussfassung ist nicht nötig.*

## Begründung

Im Bebauungsplan „Alter Hafen“ wurde auf dem Privat-Grundstück eines Speyerer Bauträgers ein Streifen vor dem Haus als zu erhaltende Sträucher / sonstige Bepflanzungen sowie als Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier befanden sich Sträucher, ein vekuipelter Ahorn, Brombeergestrüpp und Ruderalflächen. Ebenso war ein Baum (Spitzahorn) zum Erhalt festgesetzt ist. Das gesamte hintere Grundstück ist nicht von derartigen Festsetzungen betroffen.

Die Rodung des Streifens wurde mit der Stadtverwaltung abgestimmt, die vor dem Hintergrund des – mittlerweile abgeschlossenen - Planfeststellungsverfahrens und dem weit fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahren der Maßnahme mit folgender Begründung zugestimmt hatte:

Die Rodung der Fläche (durchzuführen bis 1. März) ist im Vorgriff auf das Planfeststellungsverfahren für die Verlegung der Hochwasserschutzlinie erforderlich gewesen. Die Hochwasserschutzlinie muss - auch schon während der Bauphase - im Zusammenhang mit der Erlus-Bebauung in Richtung Rhein verlegt werden, weil der jetzige Deich stückweise entfernt werden wird und für diesen ein Ersatz zu schaffen ist. Dies ist unabdingbar für die Hochwassersicherheit der Stadt Speyer. Der Bau- und Planungsausschuss und der Stadtrat hatten der Verlegung der Hochwasserschutzlinie bereits im März 2012 zugestimmt.

Die „Landschaftsstrukturen“ und auch der Spitzahorn besitzen keinen außergewöhnlichen ökologischen Wert, so dass eine mindestens ½ jährige Verzögerung der Baumaßnahme Erlus nur aufgrund dieser Grünflächen keinesfalls zu rechtfertigen gewesen wäre.

Ebenso war die Entfernung der Grünstrukturen durch den aktuellen Bebauungsplanentwurf „Alte Ziegelei“ planerisch vorbereitet, abgestimmt und gutachterlich geprüft worden. Die Fachgutachter haben bestätigt, dass ein ökologischer Ersatz für die entfernten Grünstrukturen an anderer Stelle möglich ist. Insgesamt wird u.a. eine externe Ausgleichsfläche im Kirchengrün realisiert, ca. 200 neue Bäume auf dem Erlus-Gelände und eine Ausgleichsfläche auf den besagten Grundstücken festgesetzt, die flächenmäßig und von der ökologischen Qualität her, womit der Eingriff grundsätzlich als ausgeglichen angesehen werden kann. Da die Bäume und Sträucher auch nicht als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen sind, stellte die Rodung keinen Verstoß gegen das Naturschutzgesetz dar. Artenschutzbelange sprachen auch nicht gegen die Rodung. Dies hatte eine Begehung durch Fachgutachter und Verwaltung ergeben. Es wurde festgestellt, dass eine Fällung / Rodung im Zeitraum 1. November bis Ende Februar keine Verbotstatbestände nach §44 ff BNatSchG erfüllt.

Insgesamt rechtfertigt die Gewährleistung der Hochwassersicherheit für Speyer dieses Vorgehen. Für den hinteren Grundstücksteil gibt es keine bindenden Grünfestsetzungen im Bebauungsplan. Vergleich auch Ausführungen zum Abwägungspunkt 4.1 und 4.8.

## 4.10 ANREGUNGEN ZUR RUHESTÖRUNG IN DER HAFENSTRAßE UND ZUR BEBAUBARKEIT DES GRUNDSTÜCKS EINES SPEYERER BAUTRÄGERS

Karl-Heinz Köffler

Schreiben vom 11.03.2013 und 12.03.2013

Der Anwohner beschwert sich über zurzeit stattfindende Lärmbelästigung, Ruhestörung, Vermüllung und Vandalismus im Bereich der Hafenstraße.

Im diesem Zusammenhang spricht er sich auch für eine Bebauung der Grundstücke 4371/34 und 4371/55 (Steber) aus. Man verspricht sich hierdurch eine bessere soziale Kontrolle in der Hafenstraße.

## Beschlussvorschlag

*Eine Beschlussfassung ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht möglich. Die Thematik wurde bereits von den Ausschüssen behandelt (vgl. Vorlagen-Nr.: 0938/2012). Der Anregung zur Bebauung der Grundstücke 4371/34 und 4371/55 wird gefolgt.*

## Begründung

Diese Bedenken wurden von einem andern Anwohner bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen und abschließend abgewogen (vgl. Vorlage 1071/2013). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können hier keine Maßnahmen getroffen werden. Das Schreiben wurde an das Ordnungsamt weitergeleitet. Man wird diesen Abschnitt bei den Abendkontrollen berücksichtigen.

Ferner wird sich mit einer neuen Bebauung des Geländes die städtebauliche Situation komplett verändern. Die Hafenstraße soll in einen Fußweg umgewandelt werden. Man wird nicht mehr mit dem Pkw bis zum Pegelhaus vorfahren können. Das gesamte Umfeld wird gestalterisch aufgewertet.

Für das Grundstück des Bauträgers wird die Möglichkeit zur Errichtung von zwei eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Flachdach vorgesehen. Ein Teil wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt (Vgl. 4.1).

## 4.11 ANREGUNG FEHLENDER WOHNBEDARF + WIDERSPRUCH ZU FNP

Andreas Canali  
Rolf Räch  
Silke Räch

Schreiben vom 15.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013

Man macht darauf aufmerksam, dass im FNP 2020 nur 250 Wohneinheiten für die gesamte Fläche vorgesehen seien. Bezogen auf die aktuell bebaubare Fläche bedeute dies nur 227 Wohneinheiten.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass der zukünftig prognostizierte Wohnbedarf durch die Überplanung der Kurpfalz-Kaserne gedeckt werden kann.

## Beschlussvorschlag

*Die Bedenken werden nicht geteilt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist berücksichtigt.*

*Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Speyer ist 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.*

## Begründung

Für Speyer wurde im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, 2004 und im aktuellen Entwurf des einheitlichen Regionalplanes 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 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. Damit wird klar, dass einer weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen, auch zukünftig im Rahmen der zivilen oder militärischen Konversion, nichts im Wege steht. Die Planung für die Alte Ziegelei entspricht den Zielen der Raumordnung, wie auch durch eine entsprechende Stellungnahme der SGD Süd (Raumordnung und Landesplanung) bestätigt wurde.

Zur Differenz der Wohneinheiten im Flächennutzungsplan im Vergleich zur heutigen Planung ist zu ergänzen, dass es sich im FNP um Prognosen und Mittelwerte handelt, die

angenommen werden müssen, da zu diesem Zeitpunkt für die entsprechenden Flächen noch keine endgültig abgestimmten Entwürfe vorliegen. Je nach Art der Nutzung und Bebauung können diese Werte abweichen. Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2020 eine gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund dieser Annahme ist die Anzahl der prognostizierten Wohneinheiten im Vergleich zu einer Wohnbaufläche herabgesetzt, da auf der Fläche neben Wohnen auch ein Gewerbe- und Dienstleistungsanteil verwirklicht werden sollte. Aufgrund des aktuell steigenden Bedarfs an Wohnbauflächen ist nun zum überwiegenden Teil ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit erhöht sich auch die Anzahl der möglichen Wohneinheiten. Das Mischgebiet reduziert sich auf den Bereich der Villa. Der Bebauungsplan entspricht dem in der Erläuterung zum Flächennutzungsplan verankerten Ziel, die Industriebrache zu revitalisieren und eine Verbindung zwischen Rhein und Stadt zu schaffen. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist berücksichtigt.

#### **4.12 ANREGUNGEN ZUR DEN STADTPLANERISCHEN ZIELEN**

Andreas Schmitt

Schreiben vom 18.03.2013

Es wird kritisiert, dass es sich nicht um eine naturverträgliche und bürgernahe Stadtplanung handelt.

#### **Beschlussvorschlag**

*Die Bedenken werden nicht geteilt.*

#### **Begründung**

Schon die Umwandlung einer innerstädtischen Industriebrache zu einer hochwertigen Wohnanlage als Maßnahme der Innenentwicklung sowie die Schaffung neuer wohnortnahen Grünflächen im Rheinuferbereich kann als naturverträglich bezeichnet werden. Es handelt sich bei dem Gebiet um einen ehemaligen Industriestandort bei dem 2/3 der Flächen versiegelt waren. Der hohe Versiegelungsgrad des ehemaligen Gewerbeareals wird durch die Neuplanung wesentlich reduziert. Stellt man also den alten und den geplanten Bebauungsplan gegenüber, was die überbaubare Fläche (GRZ ohne Überschreitung durch Nebenanlagen + Bestandsgebäude) betrifft so ergibt sich:

Bestand Bebauung 30.555 m<sup>2</sup> - Planung Bebauung 13.920 m<sup>2</sup> = 16.635 m<sup>2</sup> entsiegelte Fläche.

Stellt man den Status quo an versiegelter Fläche des Gesamtgebiets der geplanten Versiegelung gegenüber, so ergibt sich: Bestand 41.818 m<sup>2</sup> - Planung 38.485 m<sup>2</sup> = 3.333 m<sup>2</sup> entsiegelte Fläche. Aktuell sind weitere extensiv zu bewirtschaftende Grünflächen im Bereich der Grundstücke 4371/34 und 4371/55 (Steber) festgesetzt worden. Dem Verlust von 61 Bäumen steht die Neupflanzung von 199 Bäumen gegenüber.

Die Entsiegelung und die Baumpflanzungen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Biotop und Arten, sowie Landschaftsbild & Erholung aus. Es kann von einer naturverträglichen Planung ausgegangen werden.

Zum Stichwort bürgernah ist auszuführen, dass nun auf einer nicht zugänglichen Industriebrache ein hochwertiges Wohnquartier entsteht. Ferner wird auf einer vormals privaten, offiziell nicht zugänglichen Fläche nun ein öffentlicher Park mit Grünanlagen, Rheinpromenade, Sitzgelegenheiten und Spielplatz entstehen. Der Rhein und die Uferbereiche werden für die Bürger nun zugänglich, erlebbar und nutzbar.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde die Planung bislang zweimal für einen längeren Zeitraum öffentlich ausgestellt. Um eine umfangreiche Information der Bürger und eine breite Beteiligung zu erreichen, fanden über die Planausstellung hinaus bislang drei Informationsveranstaltungen (Planungsforen) statt, bei denen Projektentwickler, Planer und die Fachabteilungen Fragen beantworteten und Anregungen entgegennahmen. Die Planung und der Verfahrensablauf können als bürgernah bezeichnet werden.

#### 4.13 ANREGUNGEN ZUR ARCHITEKTURQUALITÄT

Dr. Peter Strobel  
Dr. Harald Huhn  
Karin Mohler

Schreiben vom 09.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 26.03.2013

Einige der Bürger äußerten sich skeptisch im Hinblick auf die Architektur und die Qualität der zu verwendenden Materialien.

Es werden insbesondere die Vorgaben Klinker, Sichtbeton und keine intensive Farbgebung abgelehnt. Hierdurch würde ein massiver, grauer und ghettohaftes Eindrücke verstärkt. Es wird angeregt sich am Beispiel der gelungenen Farbgebung der Hafenvillen und der neuen Domus-Bebauung zu orientieren.

##### **Beschlussvorschlag**

*Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Vorschläge zu den Materialien werden beibehalten.*

##### **Begründung**

Das neue Baugebiet am Rhein wurde bereits im Wettbewerbsentwurf als urbanes Wohnquartier entwickelt mit einem besonderen Bezug zur Lage am Rhein und zur Geschichte des Ortes. Wesentliches Ziel des Konzeptes ist es, diese besonderen Bezüge zum Ort sichtbar und erlebbar zu machen. Dies spiegelt sich in der Architektur auch in der Wahl der Materialien, hier vor allem dem Klinker (Ziegel) wieder.

Die Bauflucht an der Franz-Kirrmeier-Straße ist regelmäßig gegliedert durch die Bildung von fünf nahezu gleich breiten Quartieren. Das Gesamtkonzept unterstützt hier das Material Ziegel, welches in Kombination mit Putz- und Sichtbeton verwendet werden kann.

Für die Hochbauplanung wurden namenhafte Architekturbüros beauftragt, um in Zusammenarbeit die Gestaltsprache der Fassaden entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts noch weiter zu entwickeln und eine Vielfaltigkeit zu erzielen. Somit werden die einzelnen Carrées von unterschiedlichen Architekten entwickelt, womit eine abwechslungsreiche Architektursprache geschaffen wird.

Die Fassaden der einzelnen Gebäudecluster weisen innerhalb des Gesamtkonzeptes eine hohe architektonische Eigenständigkeit und Lebendigkeit auf. Durch das Spiel mit Fenstern, Balkonen, Einschnitten und Verschattungselementen wird eine abwechslungsreiche Architektur erzielt. Von einem massiven, grauen und ghettohaften Eindruck kann nicht gesprochen werden.

#### 4.14 ANREGUNGEN ZUR NUTZUNG DER GRÜNFLÄCHEN FÜR SPIEL UND SPORT

Patrick Lehr für den Leistungskurs Erdkunde Schwerd-Gymnasium

Schreiben vom 19.03.2013

Durch den Leistungskurs Erdkunde des Schwerd-Gymnasiums wird angeregt einen größeren Abenteuerspielplatz in der Nähe der Villa in Schiffsoptik, mit Sitzgelegenheiten sowie einen Trimm-Dich-Pfad entlang der Promenade zu errichten.

##### **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung kann in Teilbereichen entsprochen werden. Ein größerer Spielplatz ist im Bürgerpark vorgesehen.*

*Über die Ausführung können im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden. Hierfür beinhalten die Gesetzesgrundlagen nicht das geeignete Instrumentarium. Es handelt sich bei den gemachten Ausführungen um Belange der Ausführungsplanung.*



## **Begründung**

Ein größerer Spielplatz ist im Bürgerpark vorgesehen. Die Planzeichnung enthält ein entsprechendes Symbol.

Die genaue Gestaltung des Spielplatzes kann nach BauGB, BauNVO und LBauO nicht berücksichtigt werden und ist daher nicht relevant für den Bebauungsplan.

Es handelt sich bei den gemachten Ausführungen um Belange der Ausführungsplanung.

Zur Information können derzeit folgende Aussagen getroffen werden: Geplant ist ein Spielplatz mit Geräten für verschiedene Altersgruppen und auch Sitzgelegenheiten. Die genaue Planung liegt noch nicht vor. Der Vorschlag des Schiffs wurde an die entsprechenden Fachabteilungen weitergeleitet.

Ein Trimm-dich-Pfad ist bislang nicht vorgesehen. Bei den Flächen im Bürgerpark soll es sich um multifunktionale Grünflächen handeln.

## **4.15 ANREGUNGEN ZUR GRÜNPLANUNG**

Rolf Räch  
Silke Räch

Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013

Die Anlieger möchten keine Ahornbäume in der Nähe ihres Anwesens. Grund ist der Samenflug.

## **Beschlussvorschlag**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen der Planunterlagen nötig.*

## **Begründung**

Der Bebauungsplan selbst macht keine Aussagen dazu, an welcher Stelle welcher Baum gepflanzt wird. Dies ist Sache der Ausführungsplanung. Der Landschaftsplan enthält hierzu erste Vorschläge. Die entsprechende Karte hat jedoch keine Rechtswirkung. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Die Anregung wurde an die Projektentwickler und die Landschaftsarchitekten zur Berücksichtigung weitergeleitet.

## **4.16 ANREGUNGEN ZU DEN GEPLANTEN STELLPLÄTZEN**

Karin Mohler  
Daniel und Suzan Eggert  
Wolfgang Germann

Schreiben vom 26.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013  
Schreiben vom 28.03.2013

Es wird kritisiert, dass zu wenige Stellplätze, z.B. auch für Besucher der Rheinpromenade zur Verfügung stehen, was besonders wichtig wäre, wenn man als Stadt den Tourismus fördern will. Schon derzeit wäre die Parkplatz-Situation an der Franz-Kirrmeier-Str. und der Hafenstraße indiskutabel.

Man befürchtet ferner einen Unterversorgung mit Stellplätzen für Anwohner, da die meisten Familien 2 Autos haben. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit wird als zu wenig erachtet. Es werden Bedenken geäußert, dass sich die angespannte Parksituation am Eselsdamm inklusive Altstadt bis hin zur Stübergasse und der anderen angrenzenden Gebiete verschlimmern könnte und zum Kollaps führen wird.

## **Beschlussvorschlag**

*Ein entsprechender Beschluss wurde bereits im Rahmen der Abwägung nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst:*

*Es werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Für kleine Wohnungen von 1-2 Zimmern wird 1 Stellplatz gefordert. Es sollen 50 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.*

## **Begründung**

Über den Stellplatzschlüssel wurde bereits nach der frühzeitigen Offenlage beschlossen, (vgl. Vorlage 0888/2012 und Vorlage 1071/2013) die Voraussetzungen haben sich nicht geändert.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird nach der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (VV Stellplätze)“ ermittelt. Pro Wohneinheit sind, nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen (24. Juli 2000), 1 bis 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Geschosswohnungsbauten mit einer Mischung aus verschiedenen großen Wohnungen (in diesem Fall 3-6 Zimmer) wird in Speyer immer auf einen mittleren Wert zurückgegriffen. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass einerseits in den Wohnungen in der Regel 1-2 Personen leben, die ein Kfz besitzen, jedoch andererseits so kein Übermaß an Stellplätzen geschaffen wird, welches unter Umständen dann fremdvermietet wird.

Für kleine Wohnungen, in denen in der Regel nur eine Person lebt, wird für dieses Projekt ein Stellplatzschlüssel von 1,0 angesetzt. Dies betrifft allerdings nur ca. 15 % der Wohnungen.

Ein Heraufsetzen des Stellplatzschlüssels über das übliche Maß hinaus ist nicht sinnvoll.

Ferner sind 50 öffentliche Parkplätze (erstmalig) vorgesehen, welche von den Besuchern des Quartiers und des Bürgerparks genutzt werden können. Diese Parkplätze konzentrieren sich jeweils an den Einmündungen des Quartiersplatzes und der Anliegerstraßen B und C, so dass sie gut aufzufinden sind. Eine höhere Anzahl an öffentlichen Parkplätzen wird als nicht sinnvoll erachtet, da kein Parksuchverkehr aus anderen Quartieren angezogen werden soll.

## **4.17 ANREGUNGEN ZUR GESTALTUNG DER KREUZUNG FRANZ-KIRRMAYER-STRASSE / ZIEGELOFENWEG**

Wolfgang Germann  
Willi Weinerth

Schreiben vom 28.03.2013  
Schreiben vom 27.03.2013

Man weist darauf hin, dass ursprünglich ein Kreisel geplant war. Die jetzige Ampellösung sei nicht zeitgemäß. Ein Kreisverkehr biete höhere Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, die Unfallrate an Kreiseln sei niedriger. Auch aus umwelt- und lärmtechnischen Gründen ist ein Kreisel zu bevorzugen, da der Verkehr ruhiger und flüssiger fließt. Zudem gehen mit einem Kreisel geringere Unterhaltskosten einher. Ein Minikreisverkehr oder ein kleiner Kreisverkehr von weniger als 40 m Durchmesser würde hier ausreichen.

Ein weiterer Einwohner führt aus, dass die Verkehrsanbindung nicht bürgergerecht ist.

## **Beschlussvorschlag**

*Ein entsprechender Beschluss wurde bereits im Rahmen der Abwägung nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst.*

*Nach ausführlicher Alternativen-Diskussion wird an der bisherigen Planung weiter festgehalten. Zur Ertüchtigung der Kreuzung Franz-Kirrmayer-Straße / Ziegelofenweg wird eine 4-armige Kreuzung mit Vollsignalisierung vorgesehen.*

## **Begründung**

Diese Bedenken wurden von verschiedenen Anwohnern bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen, intensiv geprüft sowie diskutiert und abschließend abgewogen (vgl. Vorlage 0888/2012 und Vorlage 1071/2013). Die Voraussetzungen haben sich nicht geändert:

Für die Kreuzung Franz-Kirrmayer-Straße / Ziegelofenweg wird eine Ertüchtigung nötig. Hierzu wurden die Varianten Kreisverkehr, Fußgängerampel und Lichtsignalanlage untersucht und unter ökologischen, ökonomischen sowie sicherheitstechnischen Gesichtspunkten bewertet.

Trotz der bei der Lichtsignalanlage im Vergleich zu den anderen Varianten ungünstigeren Lärmbelastung, überwiegen andere Belange und man hat sich für die Lichtsignalanlage

entschieden.

#### **4.18 REDAKTIONELLE ANREGUNGEN ZU PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN**

Rolf Räch  
Silke Räch

Schreiben vom 24.03.2013  
Schreiben vom 24.03.2013

Zu den textlichen Festsetzungen

- a. Seite 3, letzter Absatz: Nachdem der Bebauungsplan keine Geländeoberfläche nach LBauO §2 (6) weder im zeichnerischen Teil noch in Pkt. 2 der textlichen Festsetzung festlegt, sondern nur im Abschnitt 4.4.2 der Begründung von einem Bezugspunkt gesprochen wird, der in der Fahrbahnmitte einer Straße liegt, ist zu befürchten, dass die Tiefgaragen von WA 5 und WA 4 Vollgeschosse sind. Somit würde dies im Widerspruch zu den Festlegungen im Bebauungsplan stehen (Zahl der Vollgeschosse).
- b. Seite 4, 4. Absatz: Die Trauf- und Attikahöhe ist missverständlich definiert. Trauf- und Attikahöhe sind Außenwandhöhen und keine Schrägentfernungen.
- c. Seite 4, Pkt. 3, Bauweise: Nachdem in der Zeichenerklärung zum B-Plan bestehende und geplante Grundstücksgrenzen definiert sind, sind die textlichen Festlegungen der Baubereiche WA 1 bis WA 5 nicht nachvollziehbar. Für alle Winkelgebäude sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes Baulinien vorgegeben. Der jeweilige 2. Satz steht somit bei allen Winkelgebäuden im Widerspruch zur zeichnerischen Festsetzung.

Zur Planzeichnung

- d. Pkt 4, Seite 4 und 5/ zeichnerischer Teil: Die Über- und Unterschreitung der westlichen und nördlichen Baulinie der Winkel-Gebäude durch Balkone und Loggien ist nicht im zeichnerischen Teil eingetragen. Dasselbe gilt für die Über- und Unterschreitung der Baulinien der Solitärgebäude.
- e. In der Legende fehlt die Erläuterung für das Zeichen 3.1.1 PlanzV (nur Einzelhäuser zulässig).
- f. Die Bezeichnung mit römischen Ziffern und die Abkürzungen EG, OG ist irreführend und trägt zu schlechterem Verständnis der Geschossigkeit bei. Diese Abkürzungen sind weder in der BauNVO noch PlanzV vorgesehen. In manchen Bundesländern/ Ländern ist die Bezeichnung EG nicht im allgemeinen Sprachgebrauch vorhanden und kann somit missgedeutet werden.
- g. Es wird darauf hingewiesen, dass die digitale Plangrundlage nicht mit der Realität überein stimmt und vor diesem Hintergrund die im B-plan vorgegeben Maßketten nicht korrekt sind. Vor diesem Hintergrund wird darum gebeten den Endpunkt der Maßkette an der Südgrenze des eigenen Grundstücks mit Vermaßung in Bezug auf den südöstlichen Grenzpunkt festzusetzen.  
Ferner wird gewünscht den Abstand der nordwestlichen Gebäudeecke des Riegels WA 5 von der südlichen Grundstücksgrenze zu vermaßen.
- h. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrecht zur Einfahrt des Grundstücks Räch wird gewünscht.
- i. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass kein Weg von der nördlichen Querungshilfe zum Plangebiet hin festgesetzt ist.

Zur Begründung

- j. Seite 18, Absatz 2 und 3:  
Die überbaubare Grundfläche wird im Vergleich zum Siegerentwurf des Wettbewerbes von 9.350 qm auf 9.950 qm erhöht. Sind die Grundstücke FlstkNr. 4371/34 und 4371/55 in die erhöhte Grundfläche mit einbezogen?

- k. Seite 18, Absatz 5: Die Hochwasserschutzlinie wird erst mit einem im November 2012 eingeleiteten und noch nicht rechtskräftigen Planfeststellungsverfahren festgelegt. Wieso kann der Stadtrat dem neuen Verlauf der HWS-Linie am 22.03.2012 zugestimmt haben?
- l. Pkt 4.2.2, Seite 18, 1. Absatz, letzter Satz und 3. Absatz  
Die Formulierungen sind nicht verständlich in Bezug auf die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.
- m. Pkt 4.2.3, Seite 19, 3. Absatz  
Hier fehlt der Hinweis auf eine Durchfahrtserlaubnis für die 2 Neubauten auf den Grundstücken WA 8.
- n. Pkt 4.4.2, Seite 26, 6. Absatz  
Die Begründung für die zwingende Geschossigkeit ist weder in der Sache Schall, noch in der Sache Optik nachvollziehbar.

### **Beschlussvorschlag / Begründung**

*Einigen Anregungen kann gefolgt werden. Teilweise werden redaktionelle Änderungen vorgenommen. Verständnisfragen werden beantwortet. Zu den einzelnen Punkten wird nachfolgend klargestellt:*

#### *Textliche Festsetzungen*

- a. *Die Festsetzungen werden beibehalten die maximalen Höhen sind als absolute Höhen über NN definiert. Die Tiefgaragen dürfen kein Vollgeschoss werden.*
- b. *Zum besseren Verständnis wird die Formulierung angepasst.*
- c. *Ein Widerspruch wird nicht gesehen. Nach §23 Abs.2 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der Baulinie festgesetzt werden. Da die Winkelgebäude in den Grenzbereichen Geschoßweise unterschiedlich ausgeprägt sind, müssen auch die Festsetzungen der Bauweise Geschoßweise unterschiedlich getroffen werden.*

#### *Planzeichnung*

- d. *Die Festsetzungen werden beibehalten. Nach § 23 Abs.2 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der Baulinie festgesetzt werden. Die Ausnahmen wurden rein textlich normiert und sind in ihrer Formulierung eindeutig. Das Erfordernis einer zusätzlichen Festsetzung im zeichnerischen Teil ist nicht erkennbar.*
- e. *Die Legende wird entsprechend ergänzt.*
- f. *Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Abkürzungen EG, OG wurden in der Legende erläutert.*
- g. *ur besseren Übersicht und Nachvollziehbarkeit werden die beiden Maße wie durch die Anwohner gewünscht ergänzt.* Z
- h. *Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht eingetragen.*
- i. *Die Festsetzung der Grünfläche wird beibehalten. Diese schließt die Anlage von Wegen nicht aus. Eine entsprechende Anpassung ist nicht nötig.*

#### *Zur Begründung*

- j. *Zur Klarstellung: Die Grundstücke sind nicht miteinbezogen. In der Begründung wird dies klar gestellt.*
- k. *Zur Klarstellung: Der Stadtrat hat über den Verlauf der Hochwasserschutzlinie beschlossen, der im folgenden Grundlage des Planfeststellungsverfahrens war.*
- l. *Zur Erläuterung: Die Ausführungen beziehen sich nicht auf die einzelnen Festsetzungen im textlichen und zeichnerischen Teil des B-Planes. Sie erläutern den*

*städtebaulichen Entwurf. Zur besseren Verständlichkeit der Erläuterung wird der letzte Satz im ersten Absatz des Punktes 4.2.2 gestrichen, der Absatz 3 wird umformuliert.*

- m. Unter dem Begriff „Bewohner“ verstehen sich sowohl die jetzigen als auch die zukünftigen Bewohner in WA 8. Alle Bewohner erhalten eine Durchfahrtserlaubnis zu ihren Anwesen an der Hafenstraße.*
- n. Die Festsetzungen werden beibehalten. Je höher die geschlossene Bebauung an der Anliegerstraße A, desto weniger Lärm dringt von der Franz-Kirrmeier-Straße in die geschützten Wohnhöfe ein. Die Höhenentwicklung im Bereich der lärmempfindlichen Lücke zw. den Wohnquartieren wird durch die zwingende Festsetzung der Geschossigkeit gesichert.*

## **5. ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 ABS. 2 BAUGB**

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

- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH, Mannheim
- Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer, Ludwigshafen
- Forstamt Pfälzer Rheinauen, Bellheim
- Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer
- Bundesanstalt für Immobilien, Kaiserslautern
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 42, Neustadt
- DLR – Rheinpfalz, Neustadt
- Polizeidirektion Speyer
- Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz GmbH, Ludwigshafen
- Deutscher Wetterdienst, Mainz
- Jüdische Kultusgemeinde Rheinpfalz, Neustadt
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Referat Luftfahrt, Hahn
- Flugplatz Speyer / Ludwigshafen GmbH, Speyer
- Sportkreisvorsitzender, Speyer
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Deichmeisterei, Speyer
- Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz, Mainz
- 010 – Referentin OB
- 010 - Gleichstellungsstelle
- FB 1 – 130 Stadtkämmerei
- FB 1 – 140 Rechtsamt
- FB 1 – 153 Gebäudewirtschaft
- FB 1 – 170 Baubetriebshof
- FB 2 – 210 Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- FB 2 – 220 Straßenverkehr
- FB 3 – 310 Kultur, Bildung und Sport
- FB 3 – 320 Schul- und Sportamt
- FB 4 – Jugend, Familie, Senioren und Soziales
- FB 5 – Stadtentwicklung und Bauen
- FB 5 – 501 Wirtschaftsförderung
- FB 5 – 510 Bauverwaltung
- FB 5 – 530 Bauordnung

- Stadtwerke GmbH
- Verkehrsbetriebe Speyer

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

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,<br>Regionalstelle Gewerbeaufsicht                     | Schreiben vom 12.03.2013 |
| ▪ Kreisverwaltung Ludwigshafen, Gesundheitsamt   | Schreiben vom 26.02.2013 |
| ▪ Kabel Deutschland Vertrieb und Service, Trier  | Schreiben vom 22.02.2013 |
| ▪ Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken (Saar Ferngas)   | Schreiben vom 27.02.2013 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,<br>Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz | Schreiben vom 26.03.2013 |
| ▪ Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Mainz                                       | Schreiben vom 28.02.2013 |
| ▪ Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer  | Schreiben vom 28.03.2013 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Ref. 41, Neustadt                                     | Schreiben vom 20.02.2013 |
| ▪ Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden   | Schreiben vom 26.02.2013 |
| ▪ Westnetz GmbH (ehemals RWE), Dortmund  | Schreiben vom 21.02.2013 |
| ▪ Kreisverwaltung Verein „Erholungsgebiet in den Rheinauen“                                      | Schreiben vom 18.02.2013 |
| ▪ Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau  | Schreiben vom 04.03.2013 |
| ▪ FB 2 - 214 Feuerwehr, Katastrophenschutz   | Schreiben vom 21.03.2013 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| ▪ Landesbetrieb Mobilität, Speyer                                       | Schreiben vom 13.03.2013 |
| ▪ Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Mannheim                        | Schreiben vom 14.02.2013 |
| ▪ Wasser- und Schifffahrtsamt, Mannheim                                 | Schreiben vom 04.03.2013 |
| ▪ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt                       | Schreiben vom 18.03.2013 |
| ▪ Vermessungs- und Katasteramt Vorderpfalz, Ludwigshafen                | Schreiben vom 14.03.2013 |
| ▪ Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz                             | Schreiben vom 04.03.2013 |
| ▪ Herr Brendel, Behindertenbeauftragter                                 | Schreiben vom 20.03.2013 |
| ▪ FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz                   | Schreiben vom 05.03.2013 |
| ▪ FB 2-253, Umwelt u. Forsten,<br>Untere Immissionsschutzbehörde        | Schreiben vom 26.03.2013 |
| ▪ FB 2-251, Umwelt u. Forsten,<br>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde | Schreiben vom 27.03.2013 |
| ▪ Öffentliche Grün- und Spielflächen                                    | Schreiben vom 11.03.2013 |
| ▪ FB 5 – 540 Tiefbau  | Schreiben vom 07.03.2013 |
| ▪ Stadtwerke GmbH / Entsorgungsbetriebe                                 | Schreiben vom 16.03.2013 |

## 5.1 ANREGUNGEN ZUM UMGANG MIT DEN GRUNDSTÜCKEN 4371/34 UND 4371/55

FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 05.03.2013

Der Beirat für Naturschutz kritisiert, dass auf einer rechtsgültigen Ausgleichsfläche auf den o.g. Flurstücken die Bäume und Sträucher gerodet worden sind. Die Verwaltung wird gebeten zu klären, ob es eine Befreiung zum gültigen Bebauungsplan gegeben habe. Der Beirat ist mit der Vorgehensweise nicht einverstanden.

### Beschlussvorschlag

*Es handelt sich hier lediglich um eine Information. Eine Beschlussfassung ist nicht nötig.*



## Begründung

Es wird auf die Abwägungspunkte 4.1 und 4.9 verwiesen. Eine Befreiung nach dem BauGB kann nur für Vorhaben erteilt werden, die die „Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen“ (mit dem Boden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen) zum Inhalt haben. Für sonstige, nicht bauliche Vorhaben (außer Aufschüttungen, Ablagerungen) gelangen die §§ 30 ff BauGB (und damit auch § 31 BauGB für Befreiungen) nicht zur Anwendung. Dies ergibt sich aus § 29 (1) BauGB. Damit ist für die Abholzung des Baumes und der Gehölzstrukturen kein Antrag auf Befreiung erforderlich gewesen. Trotzdem wurde das Vorgehen mit der Stadtverwaltung Speyer abgestimmt. Es liegen keine Verstöße gegen das Naturschutzgesetz vor. Die Rodung erfolgt im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren und Planfeststellungsverfahren, bei denen von der Entfernung des Spitzahorns und der Ruderalfläche ausgegangen wird. Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit für Speyer rechtfertigt dieses Vorgehen.

## 5.2 ANREGUNGEN ZUM LANDSCHAFTSPLAN

FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 05.03.2013

- a. Der Beirat für Naturschutz fordert, die Liste der zu pflanzenden Sträucher und Bäume zu überarbeiten und heimische Gewächse zu verwenden, die auch einmal ein Hochwasser überstehen können.

Öffentliche Grün- und Spielflächen

Schreiben vom 11.03.2013

- b. Die Abteilung Grün- und Spielflächen macht auf Folgendes aufmerksam: Im Bereich Ziegelofenweg / Franz-Kirrmeierstraße steht eine große Platane. Im Zuge der Diskussionen wurde in einer Bürgerversammlung der Wunsch nach Erhalt dieses Baumes geäußert. Auch wenn der Erhalt technisch schwierig werden wird, sollte dann zumindest eine verpflichtete Ersatzpflanzung in diesem Bereich vorgesehen werden.

## Beschlussvorschlag

- a. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Liste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird beibehalten.*
- b. *Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass nach Möglichkeit im Zuge der Ausbauplanung eine Ersatzpflanzung im Kreuzungsbereich vorgenommen wird.*

## Begründung

- a. Im Entwurf für das Erlus-Gelände wurde besonders Wert auf die Auswahl der Baumarten gelegt. So handelt es sich bei 50% der ausgewählten Gehölze um einheimische bzw. ökologisch wertvolle Gehölze, die standortgerecht sind. Die restlichen Gehölze wurden aus gestalterischen Gründen als Ergänzung vorgenannter Arten ausgewählt. Es handelt sich um Arten, die Besonderheiten in Wuchs oder Blattfärbung aufweisen oder durch ihren stattlichen Wuchs der Ausstattung des Parks mit besonders raumwirksamen Gehölzen dienen. Dass über die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen hinaus in diesem Baugebiet auch gestalterische Fragen bei der Baumartenauswahl einfließen, steht nicht im Widerspruch zu naturschutzfachlichen Zielen. Die Grundzüge des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes sollten sich sowohl in der Gebäudeanordnung als auch in der Gestaltung der Grünanlagen widerspiegeln. Die im hochwassergefährdeten Bereich vorgesehenen Gehölze wurden insbesondere für diesen Standort ausgesucht. Sie sind gegenüber Hochwasser resistent und vertragen Überschwemmungen von 2 bis 3 Wochen. Die Gehölze von der Baumliste, die nicht hochwassergeeignet sind, werden nur landseits der Hochwasserschutzlinie geplant. Diese Bedenken wurden außerdem bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen und abschließend abgewogen (vgl. Vorlage 1071/2013).
- b. Der zum Erhalt vorgeschlagene Baum befindet sich im Ausbaubereich der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg. Selbst bei Schutzmaßnahmen würde der Wurzelraum des Baumes im Zuge der Straßenbaumaßnahme soweit geschädigt werden,

dass ein Erhalt nicht möglich ist. Ein verpflichtender Baumerhalt würde dazu führen, dass der Kreuzungsbereich nicht ertüchtigt werden kann. Dies steht in keinem Verhältnis zueinander. Daher kann der Baum gefällt werden. Um die Straßenraumbegrünung auch weiterhin zu gewährleisten, soll nach Möglichkeit eine Ersatzpflanzung im Zuge der Ausbauplanung nördlich der Kreuzung vorgenommen werden. Generell wird der ehemalige Wall entlang der Franz-Kirrmeier-Straße intensiv begrünt, so dass der Verlust des Baumes auch gestalterisch hinnehmbar ist.

### 5.3 ANREGUNGEN ZUR EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Landesbetrieb Mobilität, Speyer

Schreiben vom 13.03.2013

- a. Durch den Landesbetrieb Mobilität wird auf Folgendes hingewiesen: Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen soll auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 5177/38 unmittelbar südlich der A 61 erfolgen. Dieses Grundstück wird jedoch für den 6-streifigen Ausbau der A 61 teilweise vorübergehend in Anspruch genommen. Nachdem hier eine Veränderungssperre besteht und keine wertsteigernden Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, ist daher die entsprechende Fläche in Abstimmung mit dem LBM Projektmanagement Neubau Dahn-Bad Bergzabern (Ansprechpartner Herr Deutsch / Herr Vogl) freizuhalten und die weitere Verfahrensweise festzulegen. Gleichzeitig kann geklärt werden, ob die nun benötigte Fläche die von der Veränderungssperre betroffenen Gebiete berührt.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt

Schreiben vom 18.03.2013

- b. Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass die Maßnahme im Kirchengrün in der Weise durchzuführen ist, dass die noch verbleibende landwirtschaftlich nutzbare Fläche zusammenhängend sowie mit ausreichender Schlaglänge bewirtschaftet werden kann.

FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 05.03.2013

- c. Der Beirat für Naturschutz macht geltend, dass die ins Kirchengrün zu verlegenden Ausgleichsfläche mindestens im Verhältnis 1:2, wenn nicht sogar 1:3 ausgeglichen werden müsse.

### Beschlussvorschlag

- a. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die für die Baumaßnahme benötigte Fläche tangiert jedoch die geplante Ausgleichsmaßnahme nicht.*
- b. *Der Anregung wird gefolgt. Es soll eine zusammenhängende landwirtschaftlich nutzbare Fläche verbleiben.*
- c. *Der Anregung wird in Teilbereichen gefolgt. Die Fläche wird in Kombination mit den festzusetzenden extensiven Grünflächen im Plangebiet selbst wie vorgesehen im Verhältnis 1:1 verlagert.*

### Begründung

- a. Die vom Landesbetrieb für Mobilität genannt Fläche von 121 m<sup>2</sup> befindet sich im Osten des Kirchengrün unmittelbar neben der Straße. Die Fläche, auf welche die Stadt Speyer hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen zurückgreift, liegt ganz im Süden der Gewanne Kirchengrün. Sie grenzt nicht, wie durch den Landesbetrieb Mobilität angenommen, an die A 61 an. Ein Konflikt mit der Erweiterung ist nicht zu erwarten. Auch in den Unterlagen zur Planfeststellung zum Ausbau der A 61 ist nicht erkennen, dass diese Fläche benötigt würde.
- b. In enger Abstimmung mit dem Pächter werden seit Jahren im Kirchengrün die Ausgleichsmaßnahmen Zug um Zug umgesetzt. Die endgültige Festlegung der Fläche erfolgt dabei vor Ort. Hierbei entsteht eine zusammenhängende Ausgleichsfläche. Auch auf den Erhalt einer zusammenhängenden Fläche für die Landwirtschaft wird geachtet.
- c. Die Fläche wird wie vorgesehen im Verhältnis 1:1 verlagert. Allerdings werden nun auch im Plangebiet zusätzlich extensiv zu bewirtschaftende Ausgleichsflächen festgesetzt. (vgl. 3.1)

## 5.4 ANREGUNGEN ZU DEN GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Öffentliche Grün- und Spielflächen

Schreiben vom 11.03.2013

Die Abteilung Grün und Freiflächen führt aus, dass im ursprünglichen Konzept die Bestückung der Spielgassen mit Spiel- und Bewegungsgeräten vorgesehen war. Stattdessen sind nun in den Höfen zwar Spielflächen für Kleinkinder geplant, aber wohl nicht für größere Kinder. Es wird durch die Abteilung Grün- und Freiflächen darauf hingewiesen, dass im Bereich des Uferparks symbolhaft ein Spielplatz ausgewiesen ist.

### Beschlussvorschlag

*Anstelle der fünf kleinen Spielplätze soll ein zentraler Spielplatz im Bürgerpark errichtet werden. Ein entsprechendes Planzeichnen ist bereits im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthalten. Eine Anpassung wird nicht nötig.*

### Begründung

Die Spielgeräte in den Gassen mussten aus Gründen des Brandschutzes entfallen. In einem Gespräch mit der Brandschutzdienststelle wurde vereinbart, dass es einen „Feldversuch“ mit der Feuerwehr geben wird. Ggf. könnten Spielgeräte und Bänke nachträglich vorgesehen werden, wenn vor Ort deutlich wird, dass die entsprechenden Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht beeinträchtigt werden und jede Wohnung anleiterbar ist.

Da die Spielgeräte in den Gassen nun vorerst entfallen mussten, wurden die nach Bauordnungsrecht nötigen Kleinkinderspielplätze zunächst in den Innenhöfen vorgesehen. Es soll nun jedoch aus Gründen der verbesserten Kommunikations- und Gestaltungsmöglichkeiten von der Alternative Gebrauch gemacht werden, anstatt der fünf kleinen privaten Kleinkinderspielplätze einen zentralen großen öffentlichen Spielplatz für verschiedene Altersgruppen für das ganze Gebiet im Bürgerpark zu errichten.

## 5.5 ANREGUNGEN ZUR HÖHE DER GEBÄUDE

FB 2-252, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 05.03.2013

Solaranlagen können, falls die Eigentümergemeinschaft dies will, errichtet werden. Der Beirat für Naturschutz äußert die Sorge, dass dann die Häuser noch höher erscheinen.

### Beschlussvorschlag

*Die Bedenken werden nicht geteilt.*

### Begründung

Zum einen sollte die Errichtung von Anlagen zur Fotovoltaik aus energetischen Gründen weiterhin erlaubt sein. Zum anderen darf die Höhe der Anlagen das Maß von 1,0 m von Dachoberfläche nicht überschreiten. Sie sind außerdem 1,0 m vom Dachrand abzurücken, so dass sie von „unten“ für den Betrachter nicht in Erscheinung treten.

## 5.6 ANREGUNGEN ZUR VERKEHRSREGELUNG IM GEBIET

Landesbetrieb Mobilität, Speyer

Schreiben vom 13.03.2013

Der Landesbetrieb Mobilität weist darauf hin, dass im Bebauungsplan nicht ersichtlich ist, wie die Verkehrsregelung im Gebiet nach der Lichtsignalanlage vorgesehen ist.

Es wird vorgeschlagen eine abknickende Vorfahrt in Richtung Norden zu gewähren, damit keine Wartevorgänge nach der Lichtsignalanlage vorkommen. Rückstaus in den Ampelbereich hinein müssen ausgeschlossen werden, um keine Unfallhäufungsstelle hervorzurufen.

Des Weiteren sollte die Zufahrt in die Anliegerstraßen B und C zügig erfolgen können. Eine Rechts-vor-links-Regelung wäre daher zu vermeiden.

## Beschlussvorschlag

*Eine Beschlussfassung ist nicht nötig. Hier können innerhalb des Bebauungsplans keine Regelungen getroffen werden.*

## Begründung

Vorgaben zur Regelung des Verkehrs können nach BauGB, BauNVO und LBauO nicht getroffen werden und sind daher nicht bebauungsplanrelevant. Die Anregungen wurden an das Ordnungsamt weitergeleitet. Die Beschilderung nach STVO und eventuelle Vorfahrtsregelungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen.

## 5.7 ANREGUNGEN DES BEHINDERTENBEAUFTRAGEN DER STADT SPEYER

Behindertenbeauftragter der Stadt Speyer

Schreiben vom 20.03.2013

Von Seiten des Behindertenbeauftragten der Stadt Speyer werden folgende Anregungen vorgetragen:

- a. Die Gehwege sind mit dem Blindenleitsystem zu versehen (Pkt 4.20 DIN 180040 in Verb. mit DIN 32984 Bodenindikatoren im öffentlichen Raum).
- b. Um eine selbstständige Orientierung im Straßenverkehr zu ermöglichen, sind bauliche Besonderheiten erforderlich. So benötigen blinde Menschen ein ertastbares System, mit dessen Hilfe sie sich orientieren und sich eine räumliche Vorstellung ihrer Umgebung machen können, d.h. Kontrastreich.
- c. Da Sehbehinderung oft mit partieller oder totaler Farbenblindheit einhergeht, kommt es hierbei nicht auf bloße Farbunterschiede, sondern auf möglichst gute Hell-Dunkel-Kontraste der gewählten Farben an. Treppen, Wegränder, Hinweisschilder, Bänke usw. sollten sich von ihrer Umgebung durch einen geeigneten Farb- und Hell-Dunkel-Kontrast abheben (kein „Ton in Ton“, aber auch nicht nur Schwarz auf Gelb, Weiß auf Schwarz.)
- d. Taktile Leitlinien: Blinde Menschen orientieren sich insbesondere in unbekannter Umgebung mit ihrem Blindenstock gern an taktilen Leitlinien (Orientierungshilfen) rechts und links des Wegs. In Parkanlagen können diese die Abschlusskanten der Rasenflächen sein und auf Lehrpfaden sind auch Holzbalken, Erdaufschüttungen oder niedrige, dichte Hecken denkbar.
- e. Aufmerksamkeitsfeld: Befindet sich auf dem Weg ein Hindernis oder ein Ausstattungselement (Treppe, Bank, Informationstafel), sollte unmittelbar davor ein sowohl taktil als auch optisch kontrastierend von umgebendem Bodenbelag deutlich unterscheidbares „Aufmerksamkeitsfeld“ in den Boden eingelassen sein bzw. eine Leit-/Orientierungshilfe um das Hindernis herum führen. Zur Ankündigung eines Hindernisses reicht ein gut tastbarer Wechsel des Bodenbelages bzw. Untergrundes (von Sand zu Stein oder Holz) aus, der gleichzeitig auch kontrastreich gestaltet werden sollte.
- f. Für die Gehwege ist ein Belag nach DIN 18040 zu verwenden, Bewegungsfläche sollte eingehalten werden, Absätze sind zu vermeiden bzw. mit einer Rampe zu ergänzen. Die vorgesehene Ampelanlage ist auf die Bedürfnisse blinder Menschen einzurichten.
- g. Der geplante Spielplatz sollte barrierefrei (für behinderte Menschen und Senioren mit Rollator, Rollstuhl) erreichbar sei, zumindest ein Spielgerät muss für behinderte Kinder nutzbar sein. Barrierefreiheit bedeutet, dass Spielplätze uneingeschränkt von einer evtl. Behinderung genutzt werden können, d.h. von Personen mit Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen genauso wie von älteren, seh- und gehbehinderten, hörgeschädigten oder gehörlosen, groß – oder kleinwüchsigen Menschen. Im Vordergrund bei der Gestaltung öffentlicher Spielbereiche soll der integrative Ansatz stehen. Der barrierefreie Spielplatz soll durch seine Gestaltung ermöglichen, dass er von allen nichtbehinderten Menschen gleich gut genutzt werden kann. (DIN 33942)

## Beschlussvorschlag

*Eine Berücksichtigung der Anregungen innerhalb des Bebauungsplans als Festsetzungen ist nicht möglich. Hierfür beinhalten die Gesetzesgrundlagen nicht das geeignete Instrumentarium. Es handelt sich bei den gemachten Ausführungen um Belange der Ausführungsplanung. Der Verweis auf die entsprechenden DIN-Normen wird in die Hinweise zum Bebauungsplan und in den städtebaulichen Vertrag integriert.*

## Begründung

Diese Vorgaben können nach BauGB, BauNVO und LBauO nicht berücksichtigt werden und sind daher nicht bebauplanrelevant. Der Verweis auf die entsprechenden DIN-Normen wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen, da sie für die Planenden und Bauausführenden wichtigen Informationsgehalt besitzen.

Der Verweis auf die DIN-Normen soll außerdem in den städtebaulichen Vertrag integriert werden. Zusätzlich wurde die Stellungnahme an die planenden Abteilungen und Büros weitergeleitet.

## 5.8 ANREGUNGEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG

Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH, Mannheim

Schreiben vom 14.02.2013

Im Nachgang zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung, macht die Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH darauf aufmerksam, dass sich im Bereich der Einmündung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg ein Kabelverzweiger der Telekom befindet, der nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand verlegt werden kann. Man bittet deshalb die Verkehrsführung so auf den vorhandenen Kabelverzweiger abzustimmen, dass eine Verlegung des Kabelverzweigers vermieden werden kann.

## Beschlussvorschlag

*Die Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.*

## Begründung

Die vorgetragenen Belange müssen in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden und sind nicht auf Ebene der Bauleitplanung regelbar. Da sie allerdings für die Bauausführenden wichtigen Informationsgehalt besitzen, sollen sie in Form von Hinweisen zugänglich gemacht werden. Die Stellungnahme wurde außerdem an die Planer der technischen Anlagen weitergeleitet.

## 5.9 ANREGUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

FB 2-253, Umwelt u. Forsten,  
Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 26.03.2013

- a. Aus Sicht des Immissionsschutzes beurteilt die untere Immissionsschutzbehörde die Errichtung eines neuen Wohngebietes kritisch, wenn wie in der vorliegenden Planung die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte wesentlich überschritten und lediglich durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen) wohnverträgliche Innenpegel erreicht werden. Lärmvorsorgemaßnahmen sind in folgender Rangfolge umzusetzen:  
Im Rahmen der Planung sollen Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete möglichst durch verträgliche Flächenzuordnung vermieden werden.  
Soweit Grenzüberschreitungen dadurch nicht vermieden werden können, ist Abhilfe durch bauliche Schutzmaßnahmen an der Straße zu schaffen.  
Kommen derartige Maßnahmen an der Straße nicht in Betracht oder reichen sie nicht aus, so sind Aufwendungen für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an der betroffenen

baulichen Anlage vorzunehmen.

- b. Hinsichtlich der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg weist die untere Immissionsschutzbehörde auf Folgendes hin: Eine Verkehrsanlage ist nach dem Stand der Technik herzustellen bzw. zu verändern, um schädliche Umwelteinwirkungen möglichst zu vermeiden (§§ 41 ff. BImSchG). Die durch die Ertüchtigung der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße /Ziegelofenweg hervorgerufenen schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrsrgeräusche) fallen geringer aus, wenn statt der geplanten Lichtsignalanlage eine Kreisverkehrsanlage realisiert wird.

Der Vorteil der Lichtsignalanlage besteht vor allem im geringeren Flächenbedarf. Im Rahmen der Abwägung sollte der Errichtung der Kreisverkehrsanlage der Vorzug gegeben werden.

Die Franz-Kirrmeier-Straße wird aufgrund des dortigen Verkehrsaufkommens im Rahmen des Lärmaktionsplanes, 2. Stufe betrachtet. Im Lärmaktionsplan werden Maßnahmen aufgeführt, die den Verkehrslärm mindern sollen. Die Lärmaktionsplanung ist wenig glaubhaft, wenn bewusst die Ampellösung umgesetzt wird, obwohl feststeht, dass diese mehr Lärm im Einwirkungsbereich der Kreuzung auslöst als eine Kreisverkehrsanlage.

Der Vorteil der Lichtsignalanlage besteht vor allem im geringeren Flächenbedarf. Im Rahmen der Abwägung sollten die Belange des Immissionsschutzes stärker gewichtet und damit der Errichtung der Kreisverkehrsanlage den Vorzug gegeben werden.

### Beschlussvorschlag

*a + b. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen der Planunterlagen nötig.*

### Begründung

- a) Die Untere Immissionsschutzbehörde hat bereits in der frühzeitigen Trägerbeteiligung auf die von der Franz-Kirrmeier-Straße ausgehende Lärmbelastung hingewiesen. Daraufhin wurde das Konzept zum Immissionsschutz bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen und abschließend abgewogen (vgl. Vorlage 1071/2013):

Durch das Ingenieurbüro FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, wurde mit Datum von Oktober 2012 eine Schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Hierin sind die Erkenntnisse der bislang durchgeführten Untersuchungen zusammengefasst.

Die Schallimmissionen durch den **Straßenverkehr** der Franz-Kirrmeier-Straße und des Ziegelofenweg wurden rechnerisch ermittelt.

An den der Straße zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet und für ein Mischgebiet für die Verkehrslärmeinwirkung sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zu Lärmschutzfenstern. Das ohnehin geplante Passivhauskonzept kommt den zu ergreifenden Maßnahmen zum Schallschutz entgegen. Mit einer Dreifachverglasung wird ohnehin meist das entsprechende Schalldämmmaß erreicht. Durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen ist in Aufenthaltsräumen für ausreichende Belüftung gesorgt.

Auch die Lärmbelastung durch den **Schiffverkehr** wurde berechnet. Es ist auszuführen, dass im Nachtzeitraum der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen dem Rhein zugewandten Fassaden überschritten wird. Es werden entsprechende Festsetzungen zu Lärmschutzfenstern in den Bebauungsplan integriert.

Für den nördlich des Plangebiets gelegenen Industriebhof existiert kein Bebauungsplan. Hier wurde der seinerzeit durch das Ingenieurbüro Kohnen ermittelte flächenbezogene Schallleistungspegel angesetzt.

Die Flächen westlich des Plangebiets zwischen der Straße „Am Heringsee“ und dem Ziegelofenweg sind im Bebauungsplan Nr. 19 „Im Sterngarten“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Die potenziellen **Gewerbelärmeinwirkungen** im Plangebiet wurden zunächst auf Grundlage von flächenbezogenen Schallleistungspegeln ermittelt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auch hinsichtlich des Gewerbelärms der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet überschritten wird. Eine Festsetzung für die Verwendung entsprechender Fenster ist diesbezüglich nicht zielführend, da die TA Lärm besagt, dass der Lärm vor dem geöffneten Fenster einschlägig ist.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist ebenfalls nicht sinnvoll, da eine überwiegende Wohnnutzung geplant ist.

Die gegenwärtige Gebietsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Im Sterngarten“ entlang der Franz-Kirrmeier-Straße ist geprägt von Hauptgebäuden mit Wohnnutzung und dahinterliegenden Nebengebäuden und Hofflächen. Bei mehreren Ortsbesichtigungen durch den Gutachter waren im Plangebiet keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen aus diesem Gewerbebereich wahrnehmbar. Man geht daher davon aus, dass der prognostizierte Gewerbelärm überschätzt ist. Darum wurden diesbezüglich Geräuschmessungen durchgeführt.

Im Ergebnis wurden zwar einzelne, dem Gewerbelärm zurechenbare Betriebsvorgänge beobachtet. Diese werden jedoch durch den Verkehrslärm überlagert. Die Geräuscheinwirkungen an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Bebauung werden durch die Verkehrslärmeinwirkungen bestimmt.

Der Flächennutzungsplan 2020 stellt für den südlich des Geländes gegenüberliegenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Im Sterngarten“ und für den dem Plangebiet gegenüberliegenden Teil des Industriedarfs ein Mischgebiet dar.

Vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung der derzeit noch als Gewerbegebiete festgesetzten Baugebiete westlich der Franz-Kirrmeier-Straße zu Mischgebieten, ist davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ auch später keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe Geräusche auftreten werden. Durch die künftigen Mischgebietenutzungen sind im Plangebiet zukünftig keine Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten, welche nicht wohngebietsverträglich sind.

Die vorhandenen und zu erwartenden Gewerbelärmverhältnisse stehen der vorgesehenen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht entgegen.

Ergänzend zur Vorlage 1071/2013 wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des zu verwirklichenden, aus dem Wettbewerb hervorgegangenen, städtebaulichen Entwurf, bauliche Schutzmaßnahmen an der Straße (wie ein Wall oder eine Lärmschutzwand) nicht vorgesehen werden können.

Bezüglich des Umgangs mit dem Gewerbelärm hat die Regionalstelle keine Bedenken geäußert.

- b. Diese Bedenken wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen und abschließend abgewogen (vgl. Vorlage 0888/2012 und Vorlage 1071/2013):

Für die Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg wird eine Ertüchtigung nötig. Hierzu wurden die Varianten Kreisverkehr, Fußgängerampel und Lichtsignalanlage untersucht und auch unter schallschutztechnischen Gesichtspunkten bewertet.

Trotz der bei der Lichtsignalanlage im Vergleich zu den anderen Varianten ungünstigeren Lärmbelastung, überwiegen andere Belange und man hat sich für die Lichtsignalanlage entschieden.

## **5.10 ANREGUNGEN ZUR NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

FB 2-251, Umwelt u. Forsten,  
Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Schreiben vom 27.03.2013

- a. Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde führt aus, dass für die vorgesehenen Arten der Niederschlagswasserbewirtschaftung je nach Ausgestaltung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren bzw. Oberen Wasserbehörde zu beantragen ist. Daher sollte für das gesamte Plangebiet in Abstimmung mit der SGD ein Entwässerungskonzept entwickelt werden.
- b. Es wird durch die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass durch die vorgesehenen Tiefgaragen vermutlich während der Bauphase eine temporäre

Grundwasserhaltung erforderlich wird. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

- c. Unter Punkt 13.2 der Textlichen Festsetzungen sollte ergänzt werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in nachweislich unbelasteten Bereichen erfolgen darf.

Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim

Schreiben vom 04.03.2013

- d. Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist abhängig von der Wassermenge eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz beim Wasser- und Schifffahrtsamt zu beantragen.

Stadtwerke GmbH / Entsorgungsbetriebe

Schreiben vom 16.03.2013

- e. Die Stadtwerke Speyer regen an, dass das Regenwasser der Allgemeinen Wohngebiete 7 und 8 über das Regenwasserpumpwerk im Norden des Plangebietes zu entsorgen ist. Die beiden Erschließungsträger haben sich hierzu abzustimmen.

## Beschlussvorschlag

- a. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wurde bereits erstellt. Das Entwässerungskonzept ist Teil des Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung der Hochwasserschutzlinie und wurde in diesem Zusammenhang mit der SGD-Süd abgesprochen.*
- b. *Eine Beschlussfassung ist nicht nötig. Hier können innerhalb des Bebauungsplans keine Regelungen getroffen werden. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist zu gegebenem Zeitpunkt einzuholen.*
- c. *Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.*
- d. *Eine Beschlussfassung ist nicht nötig. Hier können innerhalb des Bebauungsplans keine Regelungen getroffen werden. Eine entsprechende Genehmigung ist zu gegebenem Zeitpunkt einzuholen.*
- e. *Es können innerhalb des Bebauungsplans keine abschließenden Regelungen getroffen werden. Diese Belange sind innerhalb der Ausbauplanung und innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.*

## Begründung

- a. Diese Anregungen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vorgetragen und abschließend abgewogen (vgl. Vorlage 1071/2013):
- Die Unterlagen zur Entwässerungsplanung wurden innerhalb des Antrags auf Planfeststellung bei der SGD-Süd Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz eingereicht.
- Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über zwei in der Erschließungsstraße geplante Schmutzwasserkanäle mit jeweils einem Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Franz-Kirrmeier-Straße. Lediglich die Bestandsgebäude entlang der Hafenstraße werden nach wie vor über den dort verlegten Mischwasserkanal entwässert.
- Die anstehenden Böden erlauben eine Versickerung des Niederschlagswassers. Im Hochwasserfall stellt sich jedoch die Versickerung problematisch dar, da ein ansteigender Grundwasserstand eine vollständige Versickerung nicht mehr zulässt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird daher dem Rhein im Freispiegel direkt zugeleitet und im Hochwasserfall über Pumpen zugeführt.
- Die geplante Einleitung des Regenwassers in den Rhein wurde im Zusammenhang mit dem im parallel durchgeführten wasserrechtlichen Verfahren zur Hochwasserschutzverlegung berücksichtigt und mit beantragt.
- b. Diese Anregungen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vorgetragen und abschließend abgewogen (vgl. Vorlage 1071/2013):



Es wird berücksichtigt, dass für temporäre Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken ist. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren in die Planunterlagen aufgenommen.

- c. Aus Gründen des Bodenschutzes werden die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.
- d. Diese Anregungen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen und abschließend abgewogen (vgl. Vorlage 1071/2013):  
Der Antrag auf strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung für die Sitzstufen und die Einleitung von Niederschlagswasser muss im weiteren Verfahren gesondert gestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren in die Planunterlagen aufgenommen.
- e. Die Gebäude in der Hafenstraße sind bereits an den bestehen Mischwasserkanal angeschlossen. Eine Entwässerung der Gebäude ist demnach möglich. Der Bebauungsplan ist durchführbar.  
Die abschließende Regelung muss jedoch in der Ausbauplanung und im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

### **5.11 ANREGUNGEN ZUM PEGELHAUS**

Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim

Schreiben vom 04.03.2013

Von Seiten des Wasser- und Schifffahrtsamtes bittet man darum das Pegelhaus bei der Planung zu berücksichtigen. Der Pegel ist inklusive Zugang zum Rhein und Pegelhaus nicht zu verändern. Auch während der Bauphase ist der Zugang für die Beschäftigten des Wasser- und Schifffahrtsamtes jederzeit zu gewährleisten.

#### **Beschlussvorschlag**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Es sind keine Änderungen der Begründung und Plandarstellungen nötig.*

#### **Begründung**

Diese Bedenken wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen und abschließend abgewogen (vgl. Vorlage 1071/2013):

Das Pegelhaus befindet sich neben dem Grundstück eines Speyer Investors. Diesem wurde seinerzeit als er das Grundstück erwarb, der Erhalt und die Zugänglichkeit des Gebäudes per Kaufvertrag aufgegeben. Die Planung sieht jedoch vor, dass dieser Bereich an die Stadt Speyer übertragen und als öffentliche Fläche festgelegt wird.

Die Zugänglichkeit zum Pegelhaus wird in der Planung berücksichtigt und während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung jederzeit gewährleistet sein. Die Planunterlagen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis.

### **5.12 ANREGUNGEN ZU DEN SITZSTUFEN**

Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim

Schreiben vom 04.03.2013

Das Wasser- und Schifffahrtsamt weist darauf hin, dass durch die Einrichtung der großen Ufertreppe am Rhein der Abflussquerschnitt der Bundeswasserstraße nicht eingeschränkt werden darf. Durch die Ufertreppe kann es zu Beeinträchtigungen des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße kommen oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden. Auf Grundlage der konkreten Planungen ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz beim Wasser- und Schifffahrtsamt zu beantragen.

Darüber hinaus ist über die Nutzungen bundeseigener Land- und Wasserflächen ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abzuschließen. Die Planunterlagen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis.

## Beschlussvorschlag

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen der Begründung und Plandarstellungen nötig.*

## Begründung

Diese Bedenken wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen und abschließend abgewogen (vgl. Vorlage 1071/2013):

Der Antrag auf strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung für die Sitzstufen und die Einleitung von Niederschlagswasser muss im weiteren Verfahren gesondert gestellt werden. Die zukünftigen Eigentümer (Stadt Speyer) müssen diesbezüglich einen privatrechtlichen Nutzungsvertrag abschließen.

## 5.13 ANREGUNGEN ZUM BODENSCHUTZ

FB 2-251, Umwelt u. Forsten,  
Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Schreiben vom 27.03.2013

Die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde weist hinsichtlich des Altlastengutachtens auf Folgendes hin:

Der Gutachter bezieht sich in seiner Gefährdungsabschätzung darauf, dass der geplante Lärmschutzwall eine Bodenbelastung (RKS 34) überschüttet und damit der Gefährdungspfad unterbrochen wäre. Nachdem der Lärmschutzwall nicht errichtet wird, fehlt auch die Aufschüttung. Es stellt sich die Frage was stattdessen mit der Fläche passiert.

## Beschlussvorschlag

*Der Bereich wird im Zuge der Bauarbeiten ausgehoben und entsorgt. Dem Altlasten Gutachten wird entsprechend eine neue Karte hinzugefügt.*

## Begründung

Bis auf die Belastungen, die auf der Höhe der aktuellen Zufahrt von der Hafenstraße her, vorliegen (>Z2 aufgrund PAK- und MKW-Gehalte), stellen die festgestellten Stoffgehalte keine Gefährdung über die Pfad Boden - Mensch bzw. Pfad Boden - Grundwasser dar. Eine Wohnnutzung ist daher uneingeschränkt möglich.

Der zweite Bereich > Z 2 (Zufahrt Höhe Ziegelofenweg) ist aufgrund einer erhöhten elektr. Leitfähigkeit so eingestuft. Diese rührt von einem erhöhten Sulfat-Gehalt her. Eine Gefährdung Menschen bzw. Grundwasser ist daraus auch nicht ableitbar.

Es müssen daher keine Maßnahmen zur Sanierung ergriffen werden (bis auf den oben genannten Bereich mit den erhöhten PAK- und MKW-Gehalten).

Lediglich dann, wenn Material ausgehoben wird, stellen die festgestellten Stoffgehalte zum Teil eine Einschränkung hinsichtlich der Verwertung dar.

Die Bereiche mit erhöhten PAK- und MKW-Gehalten werden im Rahmen der Erschließung durch Aushub saniert werden.

## 5.14 ANREGUNGEN DES LANDESAMTES FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz

Schreiben vom 04.03.2013

Das Landesamt für Geologie und Bergbau macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet im Bereich des Bewilligungsfeldes für Kohlenwasserstoffe „Römerberg-Speyer“ liegt. Der Betreiber des Erdölgewinnungsbetriebs „Römerberg“ ist die Firma GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39 in 49808 Lingen. Inhaberin des Erlaubnis- und Bewilligungsfeldes für Kohlenwasserstoffe „Römerberg“ bzw. „Römerberg-Speyer“ ist die Firma GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstr. 18 in 67346 Speyer.

Die Firma Palatina GeoCon GmbH und Co. KG und GDF SUEZ E&O führen bezüglich der Gewinnung ein Konsortium. Inhaber der Bergrechte /Aufsuchung und Gewinnung) ist nur die Firma Palatina GeoCon GmbH und Co. KG. Da das Landesamt über die genaueren Planungen und Vorhaben der Firmen keine Kenntnisse besitzt, wird empfohlen, sich mit

diesen in Verbindung zu setzen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Die durchgeführten Altlastenuntersuchungen ersetzen keine geotechnischen Untersuchungen.

### Beschlussvorschlag

*Die Ausführungen zum Bewilligungsfeld und Baugrund werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.*

### Begründung

Es sind der Stadt Speyer keine Absichten des oben genannten Konsortiums bekannt hier tätig zu werden. Vorsorglich wurde GDF SUEZ angeschrieben. Die Antwort steht noch aus. Der Hinweis, dass das Plangebiet im Bereich des Bewilligungsfeldes für Kohlenwasserstoffe „Römerberg-Speyer“ liegt, und die bezüglich des Baugrundes werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 5.15 REDAKTIONELLE ANREGUNGEN

Vermessungs- und Katasteramt Vorderpfalz, Ludwigshafen

Schreiben vom 14.03.2013

Das Vermessungs- und Katasteramt Vorderpfalz macht darauf aufmerksam, dass im Bebauungsplan die Angabe der Flurstücksnummer 4377/17 für das Flurstück zwischen K 2 und dem Flurstück 4375/4 sowie die Flurstücksnummer 5217/25 für das Gewässer Rhein fehlt.

### Beschlussvorschlag / Begründung

*Es handelt sich um redaktionelle Anmerkungen, die Unterlagen werden, wo nötig angepasst. Eine Beschlussfassung ist nicht nötig.*




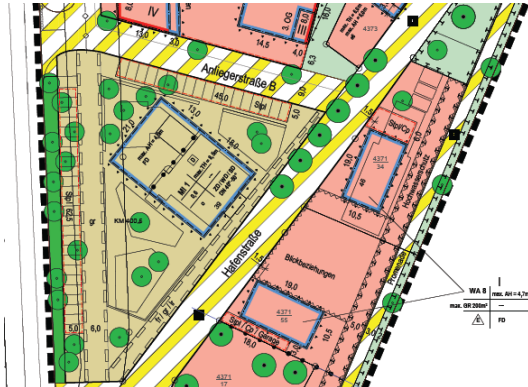
### Begründung

Planzeichnung, Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan werden angepasst.

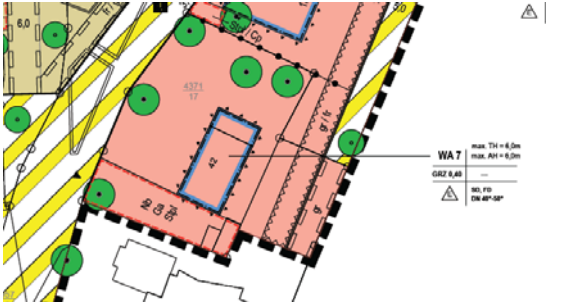


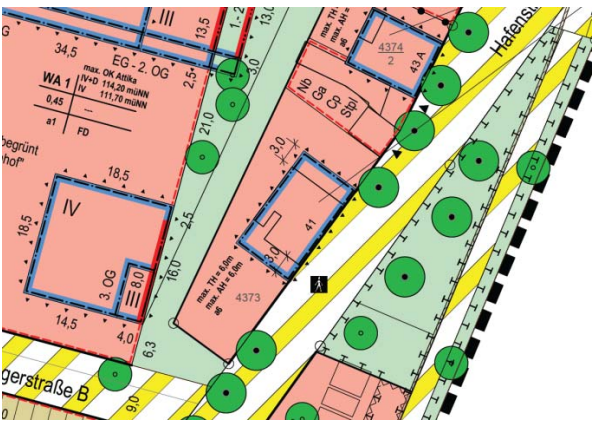
## 6. INHALTLICHE VERÄNDERUNGEN

Folgende Planänderungen wurden nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nach der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen. Es handelt sich hier um inhaltliche Veränderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, daher ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden formell erforderlich. Es wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellung genommen werden darf. Die geänderten und ergänzten Teile sind im Folgenden aufgelistet:

Alte Festsetzung	Neue Festsetzung
<b>Reduzierung der maximalen Höhe der IV+D-geschossigen Baukörper</b>	
Die maximale Höhe der Cluster WA 1 bis WA 5 betrug 114,40 m üNN.	Die maximale Höhe der Cluster WA 1 bis WA 5 wird von 114,40 m üNN auf 114,20 m üNN reduziert.  <i>Siehe Planzeichnung, jeweils Nutzungsschablone Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 2</i>

Alte Festsetzung	Neue Festsetzung
Modifizierung der Geschossigkeit des nördlichen Clusters WA 5	
 <p>An der nördlichen Seite der Winkelgebäude waren zum Nachbarn 5 Geschossebenen (IV+D) vorgesehen.</p>	 <p>Die überbaubare Fläche im Bereich „IV+D“ in WA 5 wird nach Süden verschoben. Damit wird die letzte Geschossebene des nördlichen Clusters WA 5 von der Seite, die an ein Privatgrundstück angrenzt, um mindestens 2 m abgerückt. Es darf für das IV+D Geschoss eine Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden.</p> <p><i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 5 Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 4</i></p>
Überplanung der Grundstücke 4371/34 und 4371/55 (WA 8, Speyer Bauträger)	
 <p>Die Grundfläche für die beiden Einzelhäuser betrug jeweils 250 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der Abstand zwischen den Baufenstern beträgt ca. 15 m.</p>	 <p>Die Grundflächen der zwei Einfamilienhäuser werden jeweils von 250 m<sup>2</sup> auf 200 m<sup>2</sup> reduziert.</p> <p>Die Baufenster werden jeweils nach Norden und bzw. Süden verschoben, und so auf dem Grundstück angeordnet, dass zwischen den Gebäuden die Sichtachse zur Villa frei bleibt (Abstand mehr als 25 m).</p> <p><i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 8, Nutzungsschablone Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 2</i></p> <p><i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 8, Lage der Baufenster</i></p>

<b>Alte Festsetzung</b>	<b>Neue Festsetzung</b>
Es wurden Flächen für Stellplätze zwischen den Baufenstern festgesetzt.	Die Stellplätze, Garagen und Carports werden ebenfalls nach Norden und nach Süden aus der Sichtachse hinaus verlegt.  <i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 8, Lage der Umgrenzung für Stellplätze, Garagen und Carports</i>
Regelungen zur Bepflanzung des Bereichs zwischen den Gebäuden wurden nicht getroffen.	Im Bereich zwischen den Gebäuden wird eine Fläche zur Freihaltung (Blickbeziehung) festgesetzt. Hier soll zukünftig keine höhere Bepflanzung stattfinden (max. 1,60 m).  <i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 8, von Bebauung freizuhaltende Fläche zwischen den Baufenstern Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 7</i>
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen waren als Mauer aus Klinker oder als Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen durfte das Maß von 1,60 m nicht überschreiten. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen waren mit Laubbaumhecken in einer Höhe von mindestens 2,0 m einzufrieden. Die nördlichen Grundstücksgrenzen waren mit Laubbaumhecken in einer Höhe von 2,0 m einzufrieden.	Einfriedungen dürfen zur Hafenstraße eine Höhe von 80 cm haben und zu den anderen Grundstücksgrenzen maximal 1,60. Zulässig sind nur Hecken mit eingelegtem Maschendrahtzaun.  <i>Siehe textliche Festsetzungen, Teil B, Nr. 2.3</i>
Solaranlagen waren für die Baufenster in WA 8 nicht zulässig.	In WA 8 sind Solaranlagen zulässig, wenn sie flächenbündig mit dem Dach ausgeführt werden und maximal 50 m <sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.  <i>Siehe textliche Festsetzungen, Teil B, Nr. 1.3</i>
Die Flächen im rückwärtigen Bereich der mobilen Hochwasserschutzanlagen waren in einer Breite von 5,0 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken freizuhalten.	Die Verpflichtung zur Freihaltung der Flächen bleibt bestehen. Zusätzlich wird auf dem fünf Meter breiten Pflegestreifen für den Hochwasserschutz eine Ausgleichs- bzw. Grünfläche festgesetzt (extensiv zu pflegender Wiese mit Mahd 2 x jährlich).  <i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 8, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 13.2</i>
Festgesetzt war am Ende der Hafenstraße (Spitze) eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park. Der Promenadenweg hatte eine Breite von 5,00 m.	Die Fläche am Ende der Hafenstraße („Spitze“) und der wasserseitige Promenadensaum wird als ökologische Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Extensivwiese) in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Promenadenweg wird in diesem Teilbereich auf 3,00 m reduziert. Ferner sind auf der Fläche der Grundstücke zusätzlich zwei Bäume zur Anpflanzung vorgesehen.  <i>Siehe Planzeichnung östlich des Bereichs WA 8, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Promenade und Pflanzgebote für Bäume Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 13.2</i>

Alte Festsetzung	Neue Festsetzung
Baufenster Private (WA 6 und WA 7)	
 <p>Bislang erfolgte die Festsetzung eines Baufensters, welches sich eng am baulichen Bestand orientierte. Es war eine GRZ von 0,4 festgesetzt.</p>	 <p>Das Baufenster WA 7 erhält wie WA 8 eine Grundfläche von 200 m². Es wird hierzu entsprechend nach Osten vergrößert.</p> <p><i>Siehe Planzeichnung Bereich WA 7, Lage Baufenster und Nutzungsschablone</i>  <i>Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 2</i></p>
<p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen war eine Einfriedung als Mauer aus Klinker oder als Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen durfte das Maß von 1,60 m nicht überschreiten. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen waren mit Laubbaumhecken in einer Höhe von mindestens 2,0 m einzufrieden. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen waren Hecken oder Hecken mit eingelegtem Maschendraht zu bevorzugen.</p>	<p>Einfriedungen dürfen zur Hafenstraße eine Höhe von 80 cm haben und zu den anderen Grundstücksgrenzen maximal 1,60. Zulässig sind nur Hecken mit eingelegtem Maschendrahtzaun.</p> <p><i>Siehe textliche Textfestsetzungen, Teil B, Nr. 2.3</i></p>
 <p>Festgesetzt war ein Baufenster, welches sich eng am baulichen Bestand orientierte.</p>	 <p>Das südlichste Baufenster in WA 6 wird entsprechend der Anregung des Eigentümers vergrößert (3 m nach Süden und nach Norden).</p> <p><i>Siehe Planzeichnung südlicher Bereich WA 6, Lage Baufenster</i></p>



## **KLARSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN**

Folgende Änderungen sind Klarstellungen und Erläuterungen des bisherigen Textes, redaktionelle Änderungen oder Hinweise ohne Festsetzungscharakter. Diese Änderungen würden keine erneute Offenlage mit sich bringen. Sie sollen auch im Folgenden nicht Gegenstand der zweiten Offenlage werden. Zu Ihnen können keine Anregungen vorgetragen werden. Der Vollständigkeit wegen sind Sie jedoch nachfolgend aufgeführt:

### **Planzeichnung**

- Die Legende wird um das Planzeichen 3.1.1 PlanzV (nur Einzelhäuser zulässig) ergänzt.
- Die Abkürzungen EG und OG wurden in der Legende erläutert.
- Die Planzeichnung wurde um 3 Maße im Bereich WA 5 ergänzt.
- Die Planzeichnung wurde im nördlichen Bereich um ein Geh- und Fahrrecht zur Einfahrt des nördlichen Privatgrundstücks Räch ergänzt.

### **Textliche Festsetzungen**

- Zum besseren Verständnis wird die Formulierung zur Definition der Trauf- und Attikahöhe angepasst. *Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 2*
- Es wird ergänzt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in nachweislich unbelasteten Bereichen erfolgen darf. *Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 13.3*
- Die sehr ausführlichen Vorschläge zu den Materialien der Oberflächen der Straßen und Wege wurden gestrichen. Hier können zuverlässigere Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.
- Die öffentliche Grünfläche im Anschluss an die Anliegerstraße C ist mit Fahr- und Gehrechten zu Gunsten der Anlieger des Grundstücks Flst. Nr. 4377/3 belastet.  
*Siehe textliche Festsetzungen, Teil A, Nr. 11*

### **Hinweise**

Die Verweise auf die DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“, die DIN 32984 „Bodenindikatoren im öffentlichen Raum“ und die DIN 33942 „Barrierefreie Spielplatzgeräte“ werden in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert. *Siehe D Hinweise*

- Es wird der Verweis auf einen Kabelverzweiger der Telekom in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert. *Siehe D Hinweise (3)*
- Die Ausführungen zum Bewilligungsfeld Kohlenwasserstoffe „Römerberg-Speyer“ und zum Baugrund (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. *Siehe D Hinweise (1)*

### **Begründung**

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

## **7. WEITERES VORGEHEN**

Auf Grundlage der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren wurde der Entwurf fortgeschrieben und optimiert.

Bei entsprechender Beschlussfassung soll im Anschluss die 2. Offenlage für die Dauer von 2 Wochen stattfinden. Die entsprechenden Träger öffentlicher Belange werden erneut angeschrieben.

Die 2. Offenlage soll voraussichtlich im Zeitraum vom 01.07.2013 bis zum 12.07.2013 stattfinden.

**Anlagen:**

Anlage 1: Rahmenplan, Prof. Telian

Anlage 2: Entwurf zum Bebauungsplan (Planzeichnung)

Anlage 3: Entwurf der textlichen Festsetzungen

Anlage 4: Entwurf der Begründung

Anlage 5: Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren 19 D „Alte Ziegelei“, plan landschaft

Anlage 6: Schreiben der Bürger aus der Offenlage und dem 3. Planungsforum

Zusätzlich Fraktionsordner mit:

- Landschaftsplan 19 D „Alte Ziegelei“, plan landschaft
- Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für Ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus
- Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Erlus-Glände“ in Speyer, FIRU GfL, (10/2012)
- Verkehrsuntersuchung Neuordnung Rheinufer, Wettbewerb „Alte Ziegelei“, R + T, Ingenieure für Verkehrsplanung (09/2011)
- Verkehrsuntersuchung Alternative Anbindung Erlus-Gelände, R + T, Ingenieure für Verkehrsplanung
- Variantensteckbriefe für die Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg, Stadt Speyer (10/2012)
- Gutachten zu möglichen Altlasten

Die Planunterlagen wurden im Rats- und Bürgerinformationssystem auf der Webseite der Stadt Speyer zur Einsicht bereitgestellt.