

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1115/2013

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Daniela Welter

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	14.08.2013	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	22.08.2013	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

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

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 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 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. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 034 A „Paul-Egell-Straße“ beschlossen.
4. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr. 034 A „Paul-Egell-Straße“ integriert.
5. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 034 A „Paul-Egell-Straße“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.
7. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. Formblatt in der Anlage).

Begründung:

1. ZIEL DER PLANUNG

Ziel ist es, die innerstädtische Brachfläche an der Paul-Egell-Straße einer neuen Nutzung zuzuführen.

Auf dieser Fläche sollen ein Kurzzeitpflegehaus der Lebenshilfe Speyer und eine Seniorenwohnanlage errichtet werden. Als Übergang zur bestehenden Wohnbebauung ist eine Reihenhauszeile geplant.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Im Jahr 2009 wurde nach Abriss der Geschosswohnungsbebauung entlang der Paul-Egell-Straße ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durch den Stadtrat gefasst (Vorlage 074/2009). Ziel der Planung war ursprünglich

die Realisierung von kostengünstigem Wohnungsbau für junge Familien in Form von Reihenhauzeilen.

Diese Planung wurde in ihrem weiteren Verlauf modifiziert. Am 01.12.2010 (Vorlage 0406/2010) erfolgte der Beschluss, dass auf dem östlichen Grundstücksteil ein Kurzzeitpflegehaus für behinderte Menschen der Lebenshilfe Speyer–Schifferstadt errichtet werden kann. Für das Gebäude konnte im Zusammenhang mit dem beschleunigten Verfahren eine Genehmigung erteilt werden. Die Bauarbeiten sind nahezu abgeschlossen.

Am 05.02.2013 wurde die für eine Bebauung für selbstbestimmtes Wohnen im Alter von der Firma KONZOK GmbH im Bau- und Planungsausschuss vorgestellt und entsprechend beschlossen. (Vergleiche Vorlage Nr. 0982/2013).

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 008/2011 am 18.02.2011 öffentlich bekannt gemacht.

3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB UND FRÜHZEITIGE TRÄGERBETEILIGUNG GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB

Der Beschluss die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, erfolgte auch am 01.12.2010. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 034 A "Paul-Egell-Straße" konnte in der Zeit vom 25.02.2011 bis einschließlich 18.03.2011 eingesehen werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2011 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf bis zum 16.03.2011 abzugeben.

In der Sitzung am 22.03.2012 hat der Stadtrat der Stadt Speyer über die innerhalb der o.g. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen abgewogen und die Planoffenlage beschlossen (Vorlage 0730/2012).

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

Der Beschluss die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, erfolgte am 07.03.2013. Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. 010/2013 am 22.03.2013 publiziert.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 04. April 2013 bis einschließlich 08. Mai 2013 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit aus.

Insgesamt gingen 2 Stellungnahmen zur Planung ein, wobei einem Schreiben eine Liste mit 9 Unterschriften beigefügt war.

Am 27.09.2013 wurden mit den Einwendern bei einem Termin vor Ort die zu beanstandenden Themen besprochen.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

4.1 EINWÄNDE BEZÜGLICH DER GEBÄUDEHÖHE

Jens Kaufmann
Anliegergemeinschaft Weisgerberstraße

Email vom 04.05.2013
Schreiben Eingang 10.05.2013

Die Anwohner kritisieren die Höhe der „Pamina“-Gebäude von 12,50 m und deren Geschossigkeit. Sie überragen alle umliegenden Reihenhäuser sowie das Gebäude der Lebenshilfe deutlich.

Es wird durch die Anliegergemeinschaft geltend gemacht, dass der Bebauungsplan ein Maß an baulicher Nutzung zulasse, das im Hinblick auf die Gebäudehöhe die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung vermissen lasse.

Kritisiert wird außerdem die Anzahl der Wohneinheiten. Die Gebäudehöhe und die Vielzahl von Wohneinheiten werden als Beeinträchtigung des Eigentums und der Lebensqualität gesehen.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken werden nicht geteilt. An der Höhe der Gebäude wird festgehalten.

Begründung

Südwestlich an das Plangebiet grenzen Reihenhäuser mit II+D Geschossen an. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich in direkter Nachbarschaft Hochhäuser mit 8 Geschossen. Die Mehrfamilienhäuser, welche sich vorher im Plangebiet befanden, hatten ebenfalls 4 Geschosse und eine Höhe von 12,50 m.

Geplant sind nun eine II (+D) -geschossige Wohnbebauung im Übergang zur bestehenden Reihenhausbauung westlich des Plangebiets und im Zentrum des Plangebiets eine III (+D) -geschossige Seniorenwohnanlage mit ergänzenden Einrichtungen.

Von der Geschossigkeit her wird damit das Maß der Vorgängerbebauung nicht überschritten. Als Höhenbegrenzung werden Traufhöhen festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe der Reihenhäuser beträgt 9,50 m. Die Reihenhausezeile wurde eigens den bereits bestehenden Einfamilienhäusern im Westen zugeordnet. Somit ist die Gebäudehöhe teilweise niedriger als bei der Vorgängerbebauung. Der Abstand der Gebäude zu den Gebäuden der Weisgerberstraße beträgt mindestens 15,00 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage für das betreute Wohnen beträgt 12,50 m. Die Gebäude befinden sich in einem Abstand von 35 m zu den Gebäuden der Weisgerberstraße.

Die Höhen der geplanten Bebauung sind aus der näheren Umgebung bzw. von dem im Plangebiet bislang zulässigem Maß abgeleitet. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind bei weitem eingehalten. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Gebäude des Plangebiets in Bezug auf Belüftung und Belichtung wird nicht gesehen.

Geplant sind aktuell ca. 80 Wohneinheiten. Zuvor waren 48 Wohneinheiten realisiert, im nicht genutzten Baufenster wären ca. weitere 24 Wohneinheiten zulässig gewesen. Insgesamt hätten sich ca. 72 Wohneinheiten im Plangebiet befinden können. Insofern tritt keine Verschlechterung ein. Insgesamt werden sowohl die Anzahl der Wohneinheiten als auch die Wohnungsgrößen als städtebaulich verträglich angesehen. Auch für den wirtschaftlichen Betrieb der ergänzenden Nutzungen ist die Anzahl der Wohneinheiten sinnvoll.

Innerhalb des Termins am 27.09.2013 wurde die Themen Höhe und Wohneinheiten erläutert. Die Höhe der Gebäude und die Wohneinheiten wurden von den Anwohnern gebilligt.

4.2 EINWÄNDE BEZÜGLICH DER DACHFORM

Jens Kaufmann

Email vom 04.05.2013

Das Flachdach und das damit einhergehende klotzartige Erscheinungsbild sowie das mangelnde Einfügen in die Umgebung bezüglich der Dachform werden kritisiert.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Dachform wird beibehalten.

Begründung

Die Form der Flach- bzw. flachgeneigten Pultdächer wurde festgesetzt, da eine Dachbegrünung vorgesehen ist. Mit dieser Maßnahme soll der Versiegelung entgegengewirkt werden. Eine Dachbegrünung wirkt sich zudem günstig auf das Kleinklima aus.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in der Umgebung bereits Flachdächer vorhanden sind. Im Vergleich zu der mittlerweile abgerissene Bebauung (ebenfalls mit Flachdach) wird sich das Erscheinungsbild allein durch die moderne Architektur und die Durchmischung mit niedrigeren Gebäuden deutlich verbessern.

4.3 EINWÄNDE BEZÜGLICH DER PARKPLATZSITUATION

Jens Kaufmann
Anliegergemeinschaft Weisgerberstraße

Email vom 04.05.2013
Schreiben Eingang 10.05.2013

Die auf den privaten Grundstücken ausgewiesenen Stellplätze werden als nicht ausreichend erachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht nur die Bewohner sondern auch deren Besucher und das Personal Stellplätze beanspruchen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass beidseitig im Kurvenbereich der Zufahrt Weisgerberstraße parkende Fahrzeuge die Straßenbreite verengen, so dass bei Gegenverkehr die Gefahr einer Kollision besteht. Zugleich können die Gehwege durch die geparkten Autos nicht mit einem Kinderwagen oder einem Rollator begangen werden. Auch für Fußgänger gibt es Durchgangsprobleme.

Es wird gefordert die Verkehrssicherheit für Autofahrer und Fußgänger zu gewährleisten und diesbezüglich ausreichend Parkfläche zu schaffen.

Eine Ortsbegehung wird angeregt.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird gefolgt. Die Flächen für Stellplätze werden erweitert.

Begründung

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird nach der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (VV Stellplätze)“ ermittelt. Pro Einfamilienhaus sind, nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen (24. Juli 2000), 1 bis 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für Gebäude mit Altenwohnungen sind 0,2 Stellplätze pro Wohnung zu errichten. Bei Praxen ist je 20-30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

Insgesamt werden für das ganze Areal 53 Stellplätze erforderlich. Diese werden im Plangebiet auch nachgewiesen.

Der Projektentwickler erklärt sich jedoch bereit, weitere 10 Stellplätze im Zusammenhang mit dem betreuten Wohnen zu errichten, welche z. B. die Besucher benutzen können. Wegen bestehenden Zwängen wie z.B. den Versickerungsmulden, der Notwendigkeit von Müllsammelplätzen und den Baumstandorten, wird es sich zum Teil um „gefangene Stellplätze“ handeln, die in Absprache z.B. von Mitarbeitern oder der Sozialstation genutzt werden können.

In der Planzeichnung werden die für die Stellplätze vorgesehenen Flächen erweitert. Einige Baumstandorte müssen verschoben werden. Durch die bereits vorhandenen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Teil A 9.4 Nr. 4) wird sich die Mehrversiegelung in Grenzen halten. Insgesamt ist immer noch von einer Minderversiegelung im Vergleich zum Vorgängerplan auszugehen. Der Landschaftsplan wurde angepasst.

Die Anzahl der neu zu schaffenden Stellplätze erwies sich im Gespräch mit den Anwohnern am 27.05.2013 als einer der Hauptkritikpunkte. Die Stellplatzsituation um das Plangebiet herum ist nachweislich angespannt. Durch die Erweiterung der Flächen, in denen Stellplätze zulässig sind, kann zur Entspannung der Situation beigetragen werden.

Gegen die im Kurvenbereich der Weisgerberstraße widerrechtlich auf dem Gehweg parkenden Fahrzeuge kann innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nichts unternommen werden. Die Problematik wurde an das Ordnungsamt weitergeleitet und ist dort auch bekannt. Der Kreuzungsbereich und die öffentlichen Parkplätze müssen generell neu geordnet werden. 2014 soll es hierzu einen Verkehrsversuch geben.

5. ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

Der Beschluss, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 07.03.2013.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2013 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf bis zum 03.05.2013 abzugeben.

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

- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Kreisverwaltung Ludwigshafen
- Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer, Ludwigshafen
- Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Neustadt
- Ingenieurbüro Ott, Speyer
- Landesbetrieb Mobilität, Hahn-Flughafen
- Gemeindeverwaltung Römerberg
- Sportkreisvorsitzender Zimmermann, Speyer
- Behindertenbeauftragter, Herr Brendel
- 010 – Gleichstellungsstelle
- FB 1 – 110 Frau Gonsior
- FB 1 – 130 Stadtkämmerei
- FB 1 – 140 Rechtsamt
- FB 1 – 153 Gebäudewirtschaft
- FB 1 – 154 Frau Becker
- FB 1 – 170 Baubetriebshof
- FB 3 – 310 Kultur, Bildung und Sport
- FB 3 – 320 Schule und Sport
- FB 4 – Jugend, Familie, Senioren und Soziales
- FB 5 – 501 Wirtschaftsförderung
- FB 5 – Herr Reif
- FB 5 – 510 Bauverwaltung
- FB 5 – 530 Bauordnung
- Verkehrsbetriebe Speyer
- Entsorgungsbetriebe Speyer
- Ingenieurbüro Konzok, Gaggenau
- Gewo, Herr Böhmer, Speyer

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

- | | |
|--|--------------------------|
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Regionalstelle Gewerbeaufsicht | Schreiben vom 09.04.2013 |
| ▪ Deutsche Telekom, Mannheim | Schreiben vom 16.04.2013 |
| ▪ Westnetz GmbH, Dortmund | Schreiben vom 03.04.2013 |
| ▪ Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer | Schreiben vom 13.05.2013 |
| ▪ Ingenieurbüro Ott, Speyer | Schreiben vom 08.05.2013 |
| ▪ Vermessungs- und Katasteramt, Ludwigshafen | Schreiben vom 11.04.2013 |

- FB 2 – 250 Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 26.04.2013
- FB 2 – 250 Umweltamt, Untere Wasserbehörde Schreiben vom 30.04.2013
- FB 2 – 250 Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 30.04.2013

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Landesbetrieb Mobilität Speyer Schreiben vom 23.04.2013
- Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken Schreiben vom 24.04.2013
- Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 03.05.2013
- Kabel Deutschland, Trier Schreiben vom 06.05.2013
- FB 2 – 210 Ordnungsamt, Brandschutz Schreiben vom 26.03.2013
- FB 2 – 220 Ordnungsamt Schreiben vom 16.04.2013
- FB 2 – 250 Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 29.04.2013
- FB 5 – 502 Herr Schwendy Schreiben vom 02.04.2013
- FB 5 – 540 Tiefbau Schreiben vom 16.04.2013
- Stadtwerke Speyer Schreiben vom 02.05.2013
- Behindertenbeauftragten der Stadt Speyer Schreiben vom 07.05.2013

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

5.1 ANREGUNGEN BEZÜGLICH DES FREIHALTEBEREICHS ZUR B39

Landesbetrieb Mobilität, Speyer

Schreiben vom 23.04.2013

Der Landesbetrieb Mobilität weist darauf hin, dass parallel der B 39 ein Bereich von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn mit Hochbauten freizuhalten ist. Sofern in dieser Fläche Gemeinschaftsgaragen errichtet werden sollen, sind diese gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu verlegen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt, die ursprünglich in dieser Fläche festgesetzten Garagen sind entfallen.

Begründung

Die Vorgabe zur Freihaltung des Bereichs ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz. Diesem wird entsprochen.

5.2 ANREGUNGEN BEZÜGLICH DER GRUNDSTÜCKE FLURSTÜCK-NR. 3214/26 UND 3190/5 (LÄRMSCHUTZWALL)

Landesbetrieb Mobilität, Speyer

Schreiben vom 23.04.2013

Durch den Landesbetrieb Mobilität wird darauf aufmerksam gemacht, dass Straßeneigentum nicht in Anspruch genommen werden darf. Die Grundstücke Flurstück-Nr. 3214/26 und 3190/5 befinden sich im Eigentum des Straßenbaulastträgers. Man weist jedoch auch auf den Umstand hin, dass ein Erwerb der Grundstücke durch den Vorhabenträger vorgesehen sei.

Gegen eine Veräußerung bestehen seitens des LBM grundsätzlich keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass der Erwerber alle Rechte und Pflichten der dort vorhandenen Lärmschutzwand übernehmen muss. Dies beinhaltet auch die Unterhaltung und die notwendigen regelmäßigen Bauwerksprüfungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass erst nach erfolgter Veräußerung mit Arbeiten auf den beiden Grundstücken begonnen werden darf. Des Weiteren ist dem LBM ein Ausbauquerschnitt M 1:50 der geplanten Wand mit den eingetragenen Mindestabständen zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen. Ebenfalls vorzulegen ist ein Entwässerungskonzept im

Bereich der Schallschutzwand / B 39. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltung des nicht auf Straßeneigentum befindlichen Bereichs des Walls und der Bepflanzung zu Lasten der Stadt Speyer bzw. des Vorhabenträgers geht.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Es ist vorgesehen, dass beiden Grundstücke erworben werden.

In die Hinweise wird ein Verweis auf die Rechte und Pflichten integriert.

Begründung

Die Untersuchungen zum Immissionsschutz haben gezeigt, dass sich die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand auf dem entlang der B 39 bestehenden Wall deutlich reduzieren lassen. Im Hinblick auf die zukünftige Bebauung ist die Ertüchtigung der bestehenden Immissionsschutzanlage unerlässlich. Es ist vorgesehen, dass die beiden Grundstücke erworben werden. Damit gehen auch die damit verbundenen Rechte und Pflichten auf den Eigentümer über. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf diesen Umstand verwiesen. Es ist vorgesehen mit dem LBM kurzfristig die notwendigen Gespräche zu führen. Dies ergibt sich aus der Absprache, wie die Lärmschutzwand erstellt werden soll. Die Kostenträgerschaft wird bei der Gewo liegen.

5.3 ANREGUNGEN ZUR SCHALLSCHUTZWAND

FB 5 – 540 Tiefbau- Vermessung

Schreiben vom 16.04.2013

Da die geplante Schutzeinrichtung relativ weit entfernt vom Fahrbahnrand der B 39 vorgesehen ist, wird der erwartete Effekt vermutlich auch geringer ausfallen, als wenn sie, näher an der Bundesstraße installiert würde.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. An der Lage der Schallschutzwand wird festgehalten.

Begründung

Da die bestehende Lärmschutzeinrichtung (Wall) ertüchtigt wird, ergibt sich hieraus die Lage der geplanten Schallschutzwand. Ein Verschieben ist nicht möglich.

5.4 ANREGUNGEN ZUR ERSCHLIEßUNG

FB 5 – 540 Tiefbau

Schreiben vom 16.04.2013

FB 5 – 540 Tiefbau Vermessung

Schreiben vom 16.04.2013

- a. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der westliche Abschnitt der „Spielstraße“ im Bereich der Reihenhäuser in einer Breite von 4,00 m als Einbahnstraße (Richtung Weisgerberstraße) ggf. auch 4,50 m als gegenläufiger verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden sollte.
Durch die Abteilung Tiefbau Vermessung wird zusätzlich angeregt, dass der westliche Abschnitt der „Spielstraße“ von der Weisgerberstraße aus bis zur Biegung in entsprechender Breite wie das südl. Teilstück ausgebaut werden sollte, um die Durchfahrtbreite auch für Entsorgungsfahrzeuge und Begegnungsverkehr zu ermöglichen und eine ungünstige Einbahnregelung zu vermeiden.
- b. Die Abteilung Tiefbau weist darauf hin, dass hinsichtlich der Straßenflächen welche die Stadt Speyer übernimmt, eine eigenständige Entwässerung der Verkehrsflächen gewährleistet sein muss.
- c. Die Anbindung der Anliegerstraße an die Paul- Egell-Straße muss entsprechend den Vorschriften erfolgen (rechtwinklig).
- d. Die Zufahrt zu den Stellplätzen des nördlichen „Pamina“-Hauses, direkt neben der Straßeneinmündung (Weisgerber- / Paul-Egell-Str.), sollte so gestaltet werden, dass

sie rechtwinklig auf die Paul-Egell Straße trifft. Somit ist die Übersichtlichkeit gewährleistet.

- e. Der rückwärtige Erschließungsweg („Mistweg“) für die Reihenhaushausgrundstücke sollte eine Breite von mind. 1,5 m erhalten und bis zu den Stellplätzen im Süden durchgezogen werden, um alle Anlieger anzubinden

Stadtwerke Speyer

Schreiben vom 02.05.2013

- f. Bei Planung der verkehrsberuhigten Straße südlich der neuen Bebauung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit der Straße und ggf. der Gehwegüberfahrten für Müllsammelfahrzeuge sowie auf eine geeignete Gestaltung der Kurven und ggf. des Lichtraumprofils zu achten (Fahrzeu glänge ca. 10m, 3-Achsfahrzeug, 26 t Gesamtgewicht, Schleppkurve gemäß EAE 85 Fahrkurve 3, ausreichende Fahrbahnbreite > 3m mit entsprechendem Lichtraumprofil).
Vorzugsweise ist der Fuß- und Radweg ebenfalls für Müllsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig auszulegen, um beim Beladevorgang in möglichst geringem Umfang den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen.

Beschlussvorschlag

- a. *Die Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches wird im Bereich der Reihenhäuser in einer Breite von 4,00 m beibehalten. Die Begründung wird um Ausführungen zur Einbahnstraße und Fahrtrichtung ergänzt.*
- b. *Dies ist ein Belang der Ausbauplanung. Im Bebauungsplan wird in der Regel nur die Straßenfläche festgesetzt.*
- c. *Die genaue Ausführung wird im Rahmen der Ausbauplanung geregelt. Im Bebauungsplan wird in der Regel nur die Straßenfläche festgesetzt.*
- d. *Die Fläche für die Stellplätze wird vergrößert. Die Stellplätze können anders angeordnet werden.*
- e. *Die Planzeichnung wird um das entsprechende Maß ergänzt.*
- f. *Dies ist in der Ausführungsplanung zu beachten.*

Begründung

- a. Vorgesehen ist in Absprache mit der Abteilung Tiefbau eine Einbahnstraßenregelung. Eine Straßenbreite von 4,00 m im Mischsystem im Bereich der Reihenhäuser ist hierfür ausreichend.
Vor dem Hintergrund mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird die Verkehrsanlage schmal disponiert werden. Ein Einbahnverkehr wird als ausreichend angesehen. Verbindliche Regelungen zu Einbahnstraßen und Fahrtrichtungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Zur Erläuterung werden in die Begründung entsprechende Ausführungen übernommen.
- b. Es handelt sich hier um einen Belang der Ausbauplanung. Vorgesehen ist eine Rinne.
- c. Die Anbindung ist verkehrskonform. Alles Weitere wird im Zuge der Ausbauplanung geregelt.
- d. Die Anordnung der Stellplätze wurde in diesem Bereich verändert. Die Zufahrt erfolgt nun gebündelt. Die für die vorgesehenen Stellplätze vorhandene Fläche wird vergrößert.
- e. Der Mistweg hatte in der Planzeichnung bereits eine Breite von 1,50 m. Die Planzeichnung wird um ein Maß ergänzt.
Eine Verlängerung ist nicht nötig, da alle Grundstücke durch ihn erschlossen sind.
- f. Entsprechende Festsetzungen können diesbezüglich nicht getroffen werden. Die Ausgestaltung der Straße ist Belang der Ausbauplanung.
Eine ausreichende Tragfähigkeit und ausreichende Radien werden gegeben sein. Die Fuß- und Radwege (innere Erschließung) sind auf Grund ihrer Breite nicht für die Müllfahrzeuge geeignet. Der Ausbau in der entsprechenden Tragfähigkeit ist nicht sinnvoll, da eine geringe Versiegelung und eine flächensparende Erschließung verwirklicht werden soll.

5.5 ANREGUNGEN ZUM AUSBAU UND ZUR BESCHILDERUNG DES VERKEHRSBERUHGIGTEN BEREICHS

FB 2 – 220 Ordnungsamt

Schreiben vom 16.04.2013

Durch das Ordnungsamt wird Folgendes angeregt:

Die baulichen Voraussetzungen (einheitliche Verkehrsfläche Fußgänger / Fahrzeugverkehr), für die Einrichtung und Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches, sind durch den Erschließungsträger gesichert herzustellen.

Zu den Textlichen Festsetzungen in Punkt 6 ist zu ergänzen, dass die Erschließung zum Baugebiet für den motorisierten Individualverkehr ausschließlich über die geplante Zufahrt in der Paul-Egell-Straße erfolgt.

Aus Richtung Weisgerberstraße ist die Zufahrt zum Baugebiet nur für Radfahrer möglich. Die Zufahrt wird dazu beiderseits der Einmündung Weisgerberstraße durch Zeichen 267 (Verbot der Einfahrt) mit unterhalb angebrachtem Zusatzzeichen 1022-10 (Radfahrer frei) gekennzeichnet. Innerhalb des Baugebietes wird bei der 90 Grad verlaufenden Straßenbiegung die Verkehrsfläche durch Zeichen 220 (Einbahnstraße) mit unterhalb angebrachtem Zusatzzeichen 1000-33 (Radfahrer in beide Richtungen) im Bereich der Straßenverjüngung auf 4m, in Richtung Weisgerberstraße, als Einbahnstraße ausgewiesen. Der Übergang der Verkehrsfläche des Baugebietes zur Weisgerberstraße und Paul-Egell-Straße wird baulich durch einen durchgehenden Bord, als Kennzeichnung der untergeordneten Verkehrsfläche ausgeführt. An beiden Einmündungen zum Baugebiet wird die Zeichenkombination 325 und 326-50 (verkehrsberuhigter Bereich Beginn/Ende) in Tiefstellung angebracht. Oberhalb der Verkehrszeichen 325 und 326-50 wird die Ausfahrt aus dem Baugebiet durch Zeichen 274.1-50 (Zone 30 Beginn) aus Blickrichtung Baugebiet in die Weisgerberstraße und die Paul-Egell-Straße gekennzeichnet.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Bebauungsplans können diesbezüglich keine Regelungen getroffen werden. Zur Klarstellung wird die Begründung hinsichtlich der Fahrtrichtung ergänzt.

Begründung

Vorgaben zur Regelung des Verkehrs können nach BauGB, BauNVO und LBauO nicht getroffen werden und sind daher nicht bebaungsplanrelevant. Die rein bodenrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche kann nicht mit Regelungen aus anderen Rechtsbereichen befrachtet werden. Fragen beispielweise der Widmung, der Verkehrssicherung oder der Verkehrslenkung können im Bebauungsplan nicht normiert werden.

Die Beschilderung nach STVO und eventuelle Einbahnstraßenregelungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen. Zur Klarstellung wird die Begründung hinsichtlich der Fahrtrichtung ergänzt.

5.6 ANREGUNGEN DES BEHINDERTENBEAUFTRAGEN DER STADT SPEYER

Behindertenbeauftragte der Stadt Speyer

Schreiben vom 07.05.2013

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

Nach dem Bebauungsplan sollen aktuell ein Kurzzeitpflegehaus der Lebenshilfe sowie eine Seniorenwohnanlage errichtet werden.

Sowohl bei den zukünftigen Bewohnern der Lebenshilfe als auch bei den zukünftigen Bewohnern der Seniorenwohnanlage kann man davon ausgehen, dass viele Menschen mobilitätseingeschränkt (Rollstuhl, Rollator, Gehhilfen) oder sehbehindert bzw. sogar blind sind.

Das bedeutet, dass bei der Ausführung des Bebauungsplans ganz besonders auf Barrierefreiheit zu achten ist. Die Vorschriften der Landesbauverordnung Rheinland-Pfalz sowie DIN 18025 Teil 1 und 2 bzw. DIN 18040 sind anzuwenden.

Die Gehwege sind mit dem Blindenleitsystem zu versehen (Pkt. 4.20 DIN 18040 in Verbindung mit DIN 32984 Bodenindikatoren im öffentlichen Raum). Dies betrifft vor allem – nicht nur- die Gehwege zu der Bushaltestelle Closweg und der geplanten Bushaltestelle im Bereich des Kreisels (kontrastreiche Gestaltung, taktile Leitlinien, Aufmerksamkeitsfelder). Eventuelle Straßenübergänge oder Ampelanlagen sind auf die Bedürfnisse mobilitätsbehinderter oder sehbehinderter Menschen einzurichten.

Für die Gehwege ist ein Belag nach DIN 18040 zu verwenden. Bewegungsflächen sind einzuhalten. Absätze sind zu vermeiden bzw. mit einer Rampe zu ergänzen.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. 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 integriert.

Begründung

Die Anregungen können nach dem der Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Instrumentarium nicht berücksichtigt werden. Die rein bodenrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche kann nicht mit Regelungen aus anderen Rechtsbereichen befrachtet werden. Fragen beispielweise der Verkehrssicherung können im B-plan nicht normiert werden.

Es handelt sich bei den gemachten Ausführungen um Belange der Ausführungsplanung. Zudem wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Bebauungsplans nur Regelungen für dessen Geltungsbereich getroffen werden können. Die Gehwege der Paul-Egell-Straße und die Bushaltestellen sind nicht mehr Teil des Geltungsbereichs.

Der Verweis auf die entsprechenden DIN-Normen wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen, da sie für die Planenden und Bauausführenden wichtigen Informationsgehalt besitzen.

Zusätzlich wurde die Stellungnahme an die planenden Abteilungen und Büros weitergeleitet.

5.7 ANREGUNGEN ZUM BRANDSCHUTZ

FB 2 – 210 Brandschutz

Schreiben vom 26.03.2013

Durch die Abteilung Feuerwehr, Katastrophenschutz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Vorgaben der Landesbauordnung, insbesondere der § 15 Abs. 4 und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten sind. Diese Flächen für die Feuerwehr werden mit der derzeitigen Planung außer Acht gelassen und sind entsprechend, auch in Bezug auf die Landschaftsplanung (Bäume in Aufstellflächen), zu ergänzen. Auch die Standorte der zum Einsatz kommenden tragbaren Leitern sind entsprechend befestigt mit einer ebenen Fläche von 2,00 m x 2,00 m vorzusehen. Die geplante Spielstraße ist mit der Fahrbahnbreite und den Kurvenradien entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszulegen. Aufgrund der geplanten Geschossigkeit sind neben den Feuerwehraufstellflächen auch Bewegungsflächen vorzusehen. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr wurde übersandt. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag

Eine Änderung der Planung muss nicht erfolgen. Die Belange des Brandschutzes wurden beachtet.

Begründung

In einem Gespräch mit dem Brandschutzbeauftragten der Stadt Speyer wurde aufgezeigt, dass alle Gebäude und Wohnungen anleiterbar sind. Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen wurden nachgewiesen. Bäume befinden sich nicht in den Aufstellflächen, die Standorte für die Leitern sind vorhanden. Die Fahrbahnbreite und die Kurvenradien sind ausreichend bemessen. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Ein entsprechender Plan zum Nachweis der Flächen für die Feuerwehr wurde vom Brandschutzbeauftragten abgezeichnet.

Die Richtlinien für die Feuerwehr wurden eingehalten. Weitere Details, z.B. der Grundrissgestaltung, sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

5.8 ANREGUNGEN ZUR GASHOCHDRUCKLEITUNG

Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken

Schreiben vom 24.04.2013

1. Die Maßnahme tangiert die Gashochdruckleitung „Speyer-Frankenthal, DN 500“ von Creos Deutschland. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8 m, d. h. jeweils 4 m rechts und links der Leitungsachse.
2. Der Maßnahme kann nur dann zugestimmt werden, wenn ein sicherer und störungsfreier Betrieb der Anlagen gewährleistet bleibt.
3. Es wird gebeten den Bestand der Leitungen einschließlich der Schutzstreifen sowie die Auflagen der Anweisung in die rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB zu übernehmen.
4. Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen die Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht im Grundbuch gesichert sind, so bitten wir im Umlegungsverfahren, die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Kosten und ggf. Entschädigungszahlungen werden von Creos Deutschland übernommen.
5. Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten.
6. Creos Deutschland bittet, die Betriebsstelle Frankenthal mindestens 3 Werktage vor Baubeginn zu unterrichten, damit vor Ort der Leitungsverlauf angezeigt wird und eine Einweisung erfolgt. Auf Verlangen des ausführenden Unternehmens bzw. des Veranlassers wird Creos Deutschland GmbH den Leitungsverlauf vor Ort markieren und hierfür eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 90 Euro in Rechnung stellen.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen wurden bereits innerhalb der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgetragen und berücksichtigt:

Eine entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen sowie Hinweise wurden integriert.

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

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

Die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ wurden als Anhang der Begründung beigelegt.

Begründung

Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgetragen. Entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

5.9 ANREGUNGEN KABEL DEUTSCHLAND VERTRIEB UND SERVICE GMBH

Kabel Deutschland, Trier

Schreiben vom 06.05.2013

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationseinrichtungen von Kabel Deutschland. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Verlegung der Telekommunikationsanlagen notwendig sein, muss mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag erfolgen, um eine Planung und Bauvorbereitung veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen wurden bereits innerhalb der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgetragen.

Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Begründung

Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgetragen entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

5.10 ANREGUNGEN ZU DEN UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGLAGEN

FB 5 – 540 Tiefbau

Schreiben vom 16.04.2013

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die im Geltungsbereich des B-Plan in der Erschließungsstraße verlaufenden Fernleitungen dinglich zu sichern sind; sie sollten grundsätzlich von jeglicher Überbauung freigehalten werden. Die Abstimmungen, ob Carports erlaubt werden, sind mit den Leitungsträgern zu führen.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan enthält bereits entsprechende Hinweise und Festsetzungen.

Begründung

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen und Hinweise.

5.11 ANREGUNGEN ZU LEITUNGSRECHTEN UND GRUNDDIENSTBARKEITEN

Stadtwerke Speyer

Schreiben vom 02.05.2013

Falls die Zwischenwege nicht öffentlich werden, sind die Leitungstrassen mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die vorhandenen Leitungen (parallel zur B39) sind mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die vorhandene Transportleitung (parallel zur B39) ist mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern. Das Überbauen und Freilegen dieser Leitung ist nicht gestattet. Bezüglich der Neubebauung ist ein Sicherheitsabstand von mindestens je 5m seitlich zur Rohrachse einzuhalten.

Es ist zu klären ob der Erschließungsbereich öffentlich gewidmet oder das Grundstück ungeteilt im Besitz einer Eigentümergemeinschaft verbleibt. Gegebenenfalls sind Trassen mit Grunddienstbarkeiten einzutragen. Werden die Erschließungsanlagen den EBS gewidmet, ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Hierzu ist die Vorplanung der Abwasserleitung mit den EBS abzustimmen und vorzulegen. Die Erschließungsanlagen werden für die EBS kostenfrei erstellt.

Beschlussvorschlag

Die bereits festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden gemäß den Vorgaben der Stadtwerke angepasst.

Die Widmung der Erschließungsanlagen muss im Rahmen Ausbaumaßnahmen zwischen Stadt Speyer, Gewo und EBS geklärt werden.

Begründung

In der Planzeichnung sind an den entsprechenden Stellen Leitungsrechte festgesetzt, um die Ver- und Entsorgung des Gebiets zu gewährleisten. Die Festsetzungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden gemäß den Anregungen der Stadtwerke angepasst.

Auf Bebauungsplanebene kann durch die Festsetzungen von Leitungsrechten nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Begründung des bezeichneten Nutzungsrechts geschaffen werden. Die geforderte Grunddienstbarkeiten müssen auf Grundbuchebene eingetragen werden.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird öffentlich gewidmet. Ein städtebaulicher Vertrag ist nicht vorgesehen. Die Baumaßnahmen zur Erschließung werden durch die Gewo veranlasst. Vorgesehen ist eine öffentliche Widmung der Erschließungsanlagen. Die Widmung der Erschließungsanlagen muss abschließend im Rahmen der Ausbaumaßnahme zwischen Stadt Speyer, Gewo und EBS geklärt werden.

5.12 ANREGUNGEN ZUR ENTWÄSSERUNG

Struktur- und Genehmigungsdirektion SÜD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 03.05.2013

Stadtwerke Speyer

Schreiben vom 02.05.2013

- a. Von Seiten der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD- Süd wird darauf hingewiesen, dass eine Entwässerungsplanung unter den bodenschutzrechtlichen Vorgaben aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen ist (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).
Durch die Stadtwerke Speyer wird darauf hingewiesen, dass gemäß Landeswassergesetz anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden soll. Ein Überlauf an das Mischwassersystem sollte vorgesehen werden. Der Genehmigungsantrag ist bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion zu stellen. Die hierbei entstehenden Kosten sind durch den Erschließungsträger zu tragen.
Die an den Kanal angeschlossene befestigte Fläche darf den ehemaligen Bestand nicht überschreiten, da ansonsten der Anpassungsbedarf der Unterstrom liegenden Mischwasserbehandlungsanlage steigt. Der Nachweis ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen.
Werden die Versickerungsanlagen öffentlich gewidmet, ist hierzu ein städtebaulicher Vertrag zu erarbeiten. Die Wasserrechtsinhaber werden dann die Entsorgungsbetriebe oder die Stadt Speyer (bei einer reinen Versickerung von Straßenwasser).
- b. Sollte im Rahmen der Bauvorhaben eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist die Erlaubnis mit entsprechenden Antragsunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Hierzu sind auch die bodenschutzrechtlichen Hinweise der textlichen Festsetzungen zu beachten.
- c. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes ist auf verzinkte Materialien oder Kupfer bei der Dacheindeckung und beim Bau der Dachentwässerung zu verzichten.

Beschlussvorschlag

- a. *Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Entwässerungsplanung inklusive der entsprechenden Bilanzen aufzustellen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen.*
- b. *Eine Beschlussfassung ist nicht nötig. Hier können innerhalb des Bebauungsplans keine Regelungen getroffen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- c. *Eine Beschlussfassung ist nicht nötig. Eine Festsetzung ist bereits vorhanden.*

Begründung

- a. Im Bebauungsplan sind auf den privaten Grundstücken Mulden zur Einleitung, Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von unbelastetem Oberflächenwasser festgesetzt. Die notwendigen Voraussetzungen für eine Regenwasserbewirtschaftung sind damit auf Bauleitplanungsebene getroffen. Die Entwässerung wurde vom zuständigen Büro mit der EBS in der Planung und Durchführung abgesprochen. Die Kosten werden von der GEWO getragen, nach Fertigstellung wird die Anlage der EBS übergeben.
Die endgültige Entwässerungsplanung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens inklusive der entsprechenden Bilanzen aufzustellen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Öffentlich gewidmete Versickerungsanlagen sind nicht vorgesehen.
- b. Es wird berücksichtigt, dass für temporäre Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken ist. Für die nachfolgenden Planungsebenen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan integriert.
- c. Eine Festsetzung ist bereits vorhanden (vgl. Teil II Nr. 2).

5.13 ANREGUNGEN ZUR ALTABLAGERUNG

Struktur- und Genehmigungsdirektion SÜD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz
Schreiben vom 03.05.2013

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird von Seiten der SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz auf den früheren Schriftverkehr sowie die textlichen Festsetzungen verwiesen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf der Altablagerung und in den belasteten Flächen nicht zulässig ist.

Beschlussvorschlag

Die Untersuchungen der Altablagerung sind mittlerweile abgeschlossen. Die Begründung und die Hinweise werden entsprechend ergänzt. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Begründung

Der östliche Teil des Grundstücks (Lebenshilfe) wurde bereits abschließend begutachtet. Entsprechend wurden Festsetzungen und Auflagen in den Bebauungsplan integriert.

Die endgültigen Ergebnisse der Untersuchung für den westlichen Bereich (betreutes Wohnen) standen bei Planoffenlage noch aus. Die Untersuchungen sind mittlerweile abgeschlossen. Folgendes kann festgehalten werden:

Im Rahmen der Untersuchungen konnte die vorhandene Altablagerung weitgehend eingegrenzt werden.

Die Aushubarbeiten erfolgten mit einem Sicherheitsabstand zu der Leitungstrasse parallel der B 39. In dieser Trasse befinden sich neben Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Speyer (SWS) auch eine Erdöl- und Ferngasleitung. Aus diesem Grunde war eine Abgrenzung der Altablagerung zur B 39 hin nicht abschließend möglich.

Ein Teil des belasteten Bodens wurde bereits im Zuge der Baumaßnahme entfernt und muss fachgerecht entsorgt werden bzw. wurde bereits fachgerecht entsorgt. Ein gänzlich Auskoffern der Ablagerung ist nicht möglich. Es müsste hier bautechnisch eine Absicherung

gegen ein Abrutschen der Leitungstrasse in die Baugrube erfolgen. Beim Einsatz einer Spundwand mit Niederbringen und Ziehen gingen zu große Erschütterungen insbesondere für die Erdöl- und Gasleitung einher, die schwer zu beherrschbaren wären.

Für die weiterhin belasteten Bereiche wurden Maßnahmen und Auflagen formuliert, die im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, welche in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert wurden.

Der Hinweis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in der Altablagerung nicht zulässig ist, ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Die Einhaltung wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

5.14 ANREGUNGEN ZU DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

FB 5 – 502 Öffentliche Grün- und Spielflächen

Schreiben vom 02.04.2013

Es wird angeregt die Grünordnerischen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen

- Nebenanlagen, wie Müllplätze und Pergolen sind mit Kletterpflanzen einzugrünen.
- Sichtschutzwände sind z.B. mit kletternden Gehölzen zu begrünen.
- Stützmauern sind mit hängenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Begründung

Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Erhöhung des Grünanteils werden die textlichen Festsetzungen unter Punkt 9.1 ergänzt. Zusätzlich wird hierdurch unter gestalterischen Gesichtspunkten eine Optimierung erreicht. Der Begriff der Pergolen wird nicht 1 : 1 übernommen, da diese überwiegend nicht zulässig sind.

5.15 ANREGUNGEN ZUM ÜBERPLANTEN SPIELPLATZ

FB 5 – 502 Öffentliche Grün- und Spielflächen

Schreiben vom 02.04.2013

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Überplanung des Geländes der im Bebauungsplan Nr. 034 „Am Clossweg 1.Änderung“ im Osten festgesetzte Spielplatz entfällt. In Wohngebietsnähe sind jedoch entsprechend der Vorgaben der DIN 18034 Spielplätze nachzuweisen. Der beispielbare neue Park Normand ist für diesen Wohnbereich zu weit entfernt und deshalb für diesen Bereich wirkungslos.

Vorgeschlagen werden ein evtl. auch generationenübergreifender Spielbereich im Zusammenhang mit dem Quartiersplatz oder Spielangebote in den als Spielstraßen festgesetzten Gassen.

Es bestünde auch die Möglichkeit einer Spielplatzablösung zur Ertüchtigung des Spielplatzes in der Weisgerberstraße, sollten sich Spielmöglichkeiten im Gebiet nicht realisieren lassen.

Beschlussvorschlag

Die Errichtung eines weiteren Spielplatzes ist nicht erforderlich.

Begründung

Im Bereich der Kaserne Normand wurde kürzlich ein neuer großer Spielplatz für alle Altersgruppen errichtet. Diese befindet sich ca. 300 m von den geplanten Reihenhäusern entfernt und damit in zumutbarer Erreichbarkeit.

5.16 ANREGUNGEN ZUR LAGE DES MÜLLSAMMELPLATZES

FB 5 – 540 Tiefbau

Schreiben vom 16.04.2013

Den Müllsammelplatz direkt vor das Reihenendhaus zu platzieren wird für nicht zumutbar

und sinnvoll gehalten.

Stadtwerke Speyer

Schreiben vom 02.05.2013

Die sieben Müllsammelplätze sind ausreichend zu dimensionieren (Müll- Großbehälter, Säcke aber auch Grünschnitt und Sperrmüll). Zur Dimensionierung von Müllsammelplätzen verweisen wir auf die EAE 85/95 in Verbindung mit den Müllsammelintervallen gemäß Müllkalender der Stadt Speyer.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die betroffenen Bewohner ihre Behälter (Müllgroßbehälter, Säcke aber auch Grünschnitt und Sperrmüll) ausschließlich an diese Sammelplätze hin bringen und ggf. auch wieder zurückholen müssen.

Beschlussvorschlag

Der Müllsammelplatz nördlich der Reihenhäuser entfällt. Der Müll soll dort künftig vor der Haustür abgeholt werden.

Die übrigen Müllsammelplätze werden beibehalten.

Begründung

Da vorgesehen ist, dass der Verkehrsberuhigte Bereich durch das Müllfahrzeug befahren wird, kann bezüglich der Reihenhäuser die Abholung vor dem Haus erfolgen.

Im Bebauungsplan sind für die weiteren Gebäude ausreichend Flächen für Müllsammelplätze vorgesehen. Die genaue Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung, wenn feststeht, welches System der Abholung gewählt wird.

Der Hinweis darauf, wohin die Bewohner ihren Müll zu bringen haben, hat keinen bodenrechtlichen Bezug und wird daher nicht in den Bebauungsplan integriert.

5.17 REDAKTIONELLE ANREGUNGEN

FB 2 – 220 Ordnungsamt

Schreiben vom 16.04.2013

a. Die in den Planunterlagen eingetragene Bezeichnung „Spielstraße“ ist gegen die gesetzlich korrekte Bezeichnung „Verkehrsberuhigter Bereich“ auszutauschen.

FB 2 – 250 Umweltamt

Schreiben vom 29.04.2013

b. Die übernommenen Standardempfehlungen der SGD entsprechen nicht dem neuesten Stand, einige Rechtsgrundlagen sind überholt.

FB 5 – 502 Öffentliche Grün- und Spielflächen

Schreiben vom 02.04.2013

c. Die Grünfläche im Bereich der Lärmschutzwand sollte den Verursachern zugeordnet werden, damit die Verantwortlichkeit für Herstellung und Pflege geregelt ist.

FB 5 – 540 Tiefbau

Schreiben vom 16.04.2013

d. Durch die Abt. Tiefbau wird die Frage aufgeworfen, wer die Schallschutzwand übernimmt.

FB 5 – 540 Tiefbau- Vermessung

Schreiben vom 16.04.2013

e. Die Flurstücke 3214/20, 3180/24 und 3180/25 sind nicht mehr vorhanden, an deren Stelle liegen die aktuellen Flurstücke 3214/67 und 3214/68.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 3214/67, 3214/68, 3214/26, 3190/5, 3180/22 und 3180/7.

Stadtwerke Speyer / VBS Speyer

Schreiben vom 02.05.2013

f. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Geltungsbereiches eine Abwasserdruckleitung in den Freispiegelkanal mündet. Hierdurch kommt es immer wieder zu Geruchsbelästigungen. Ein Anspruch auf Änderung der Situation besteht nicht. Diesbezügliche Forderungen sind auszuschließen.

Stadtwerke Speyer / VBS Speyer

Schreiben vom 02.05.2013

g. Änderung und Ergänzung zum Kapitel: Erschließung – Öffentlicher Personennahverkehr:

- Der Anschluss an das ÖPNV-Netz wird durch die Linie 563 mit den Haltestellen „Closweg“ in beide Fahrrichtungen gewährleistet. Deren fußläufige Entfernung zum Gebiet beträgt ca. 250 – 300 m und ist als „Gut“ zu bezeichnen. Die Linie 563 verkehrt im Halbstundentakt.
- Die Linie 562 wird künftig unweit des Kreisverkehrs halten. Sie verkehrt im Halbstundentakt. Dieser Bereich wird neu erschlossen, die Haltestelle „Else-Krieg-Straße“ muss noch hergestellt und ausgewiesen werden.
- Die Linie 568 wird künftig direkt am geplanten Baugebiet in beide Fahrrichtungen halten. Dieser Bereich wird neu erschlossen, die Haltestellen „Weisgerberstraße“ müssen noch hergestellt und ausgewiesen werden. Die Linie 568 verkehrt werktags im Stundentakt. Die ÖPNV-Anbindung ist damit als „sehr gut“ zu bezeichnen.
- Alle Linien fahren den Hauptbahnhof an. Es besteht damit eine Verbindung zum regionalen und überregionalen Schienenverkehr.

Beschlussvorschlag / Begründung

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

- a. Die Bezeichnung wird ausgetauscht.*
- b. Die Standartempfehlungen werden aktualisiert.*
- c. Es ist vorgesehen, dass die Grünflächen im Bereich des Lärmschutzwalls zunächst durch die Gewo erworben werden.*
- d. Es ist vorgesehen, dass die Schallschutzwand zunächst durch die Gewo übernommen wird.*
- e. Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.*
- f. Die Begründung wird angepasst.*
- g. Die Begründung wird angepasst.*

6. ANPASSUNG DER PLANUNTERLAGEN

Folgende Planänderungen wurden nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nach der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen.

Planzeichnung

- Die Flächen für die Stellplätze im Bereich des betreuten Wohnens und der Reihenhäuser wurden erweitert. Die Baumstandorte wurden entsprechend verschoben.
- Die dem WA zugeordnete Gemeinschaftsanlage Garagen (GGaWA) entfällt.
- Der Mistweg erhält eine Breite von 1,50 m.
- Die bereits festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden gemäß den Vorgaben der Stadtwerke angepasst.

Textfestsetzungen

- Nebenanlagen, wie Einfassungen von Müllplätzen, Sichtschutzwände und Gartengerätehäuser sind mit Kletterpflanzen einzugrünen.
- Stützmauern sind mit hängenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

Hinweise

- Der Verweis auf die entsprechenden DIN-Normen DIN 18025 Teil 1 und 2 Wohnungen für Rollstuhlbenutzer / Barrierefreie Wohnungen sowie DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ wird in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert.
- Die Verweise des LBM zur den Grundstücken Flurstück-Nr. 3214/26 und 3190/5 Lärmschutzwall / Lärmschutzwand wurden integriert.
- Ein Hinweis zur temporären Grundwasserabsenkung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Es handelt sich hierbei um Klarstellungen und Erläuterungen der bisherigen Festsetzungen, redaktionelle Änderungen oder Hinweise ohne Festsetzungscharakter. Diese Änderungen bedingen keine erneute Offenlage. Der Bebauungsplan Nr. 34 A „Paul-Egell-Straße“ kann als Satzung beschlossen werden.

ANLAGEN:

- 1. Bebauungsplanentwurf Nr. 34 A „Paul-Egell-Straße“
- 2. Entwurf der Textlichen Festsetzungen
- 3. Entwurf der Begründung
- 4. Formblatt zur Anpassung des Flächennutzungsplans 2020
- 5. Einwende der Bürger

Zusätzlich Fraktionsordner mit:

- Landschaftspflegerischer Beitrag
- Gutachten zum Schallschutz
- Gutachten zu den Altlasten

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