

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1832/2016

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Högner, Rebecca  
Welter, Daniela  
Trojan, Kerstin

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei Produkt: 52120  
Investitionskosten:  nein  ja Betrag:  
Drittmittel:  nein  ja Betrag:  
Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein  ja Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	19.04.2016	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	12.05.2016	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff:** **Bebauungsplan Nr. 036 C "Am Russenweiher, Neufassung I"**

hier:

**Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

## Beschlussempfehlung:

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

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 036 C "Am Russenweiher, Neufassung I" wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

## Begründung:

Die im südlichen Stadtgebiet, westlich der „Winternheimer Straße“ gelegene Fläche zwischen der Straße „Am Germansberg“ und dem Russenweiher wurde bislang zu großen Teilen gartenbaulich genutzt. Zwei Gärtnereibetriebe hatten hier ihre Betriebsflächen mit Gewächshäusern, Verkaufseinrichtungen und Wohngebäuden. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs ist das Ziel des Bebauungsplans die Umwandlung des im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 036 B „Am Russenweiher - Änderung und Erweiterung Änderungsplan I“ festgesetzten Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan 2020 aus dem Jahr 2008 sieht diese Umnutzung bereits vor und stellt für den betreffenden Bereich Mischnutzung überlagert mit einer geplanten Wohnbaufläche dar. Mit Aufgabe der gärtnerischen Nutzung wurde diese Darstellung wirksam.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.09.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 07.11.2014 im Amtsblatt. Nachdem die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt wurden, wurden v.a. die Fachgutachten erstellt und die Planung entsprechend der Anregungen sowie der Ergebnisse der Fachgutachten angepasst und mit den Fachbehörden feinabgestimmt. Hauptthemen waren die Versickerung von Niederschlagswasser, Abarbeiten der Bodenerkundung (historische Erkundung und Erkundungskonzept, orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung sowie abfallrechtliche Untersuchung nach LAGA) sowie Artenschutz. Als Ergebnis der Anregungen und Fachgutachten wurden die folgenden wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Entwurf der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen:

- Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs:  
Die drei Bestandsgebäude am Russenweiher sowie zwei städtische Kleingartengrundstücke am Haspelweg wurden in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Kleingartengrundstücke wurden für die Versickerung des Niederschlagswasser erforderlich.
- Straßenbreiten und Stellplätze:  
Aufgrund verschiedener Stellungnahmen wurden das Erschließungskonzept sowie die Anzahl der Stellplätze im Rahmen eines gesonderten Verkehrsgutachtens untersucht und die Planung an die vorgeschriebenen Anforderungen angepasst.
- Festsetzung von Ausgleichsflächen:  
Aufgrund der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden Ausgleichsflächen für eine CEF-Maßnahme für Laubfrösche und Eidechsen festgesetzt.
- Erstellung eines Nahwärmekonzepts:  
Für die Wärmeversorgung haben die Stadtwerke aktuell ein Energiekonzept erstellt, das die Versorgung des Plangebiets mit Nahwärme aus einem im Gebiet gelegenen Blockheizkraftwerks vorsieht und langfristig die innovative Einspeisung industrieller Abwärme von Betrieben aus dem benachbarten Industriegebiet „Alte Rheinhäuser Weide“ ermöglichen soll.

### **I. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr.039/2014 am 07.11.2014. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr.036 C "Am Russenweiher, Neufassung I" konnte in der Zeit vom 10.11.2014 bis einschließlich 28.11.2014 in der Verwaltung eingesehen werden.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

#### **ERHALT GRÜNFLÄCHE**

##### **FAMILIE LEO J.WITTEMER**

**SCHREIBEN VOM 28.11.2014**

Die Einwender sprechen sich gegen eine Bebauung der Grünfläche am Russenweiher (Flurstück 3765/21) aus. Es wurden 56 Bäume und ebenso viele Sträucher gezählt. Der Baumbestand besteht überwiegend aus Ahorn, Fichten und Eichen und wird als wertvoller Bestand erachtet, welcher teilweise noch relativ jung erscheint. Es wäre schlimm, diesen Bewuchs für drei Häuser zu opfern. Man bittet darum den Teil des Grüngürtels bzw. der Frischluftschneise für die Stadt zu erhalten und dies auch genügend zu berücksichtigen.

**MARINA SPATH****SCHREIBEN VOM 12.11.2014**

Die Einwanderin spricht sich gegen die Einbeziehung der Grünfläche am Russenweiher in das Plangebiet aus. Derzeit befindet sich dort eine Wiese mit Baumbestand. Vor einigen Jahren hat die Stadt Speyer diese Bäume angepflanzt, so dass sie jetzt bereits eine stattliche Größe erreicht haben. Dadurch prägen sie die Natur am Weiher und tragen erheblich zur Naherholung bei. Es wird angeregt die Wiese und den Baumbestand im bisherigen Umfang zu belassen, damit die kleine Oase Russenweiher nicht weiter schrumpft und nur noch aus einem schmalen Grünstreifen um den See besteht.

**ANGLERFREUNDE SPEYER E.V.****SCHREIBEN VOM 27.11.2014**

Große Bedenken werden gegen die neu geplante Bebauung direkt entlang des Russenweihers (Wiese auf der Nordostseite) gehegt. Der Grünstreifen in unmittelbarem Anschluss an den Weiher stelle das einzige Rückzugsgebiet für mannigfache, zum Teil unter Naturschutz stehende Tiere dar. So seien in diesem Gebiet der Eisvogel, der geschützte Laubfrosch und auch der Kuckuck beheimatet.

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Den Anregungen kann nur in Teilbereichen stattgegeben werden. Es erfolgt die Bebauung der Fläche mit 3 freistehenden Einfamilienhäusern. Westlich entlang des Haspelwegs werden ein Grünstreifen und die dort bestehenden Strukturen erhalten.*

**BEGRÜNDUNG**

Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist es, den in Speyer dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund ist auch eine teilweise Bebauung der Grünfläche am Russenweiher vorgesehen. Die Fläche wurde bereits mehrfach überformt und in der Vergangenheit auch für Ablagerungen in Anspruch genommen, so dass es sich hier nicht mehr um eine naturbelassene Fläche oder einen natürlich gewachsenen Boden handelt. Im Rahmen der Innenentwicklung bietet sich – in Fortsetzung der bereits bestehenden Bebauung - auch diese Fläche für eine bauliche Nachnutzung an.

In einzelnen Umweltgutachten wurde untersucht, ob mit der Inanspruchnahme der Grünfläche für eine Bebauung negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind:

Zur Einschätzung der klimatischen Auswirkungen der Planung wurde ein Gutachten „Klimagutachten zum Bebauungsplan Am Russenweiher in Speyer“ durch das Büro Ökoplana erstellt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das gesamte Städtebaukonzept keine klimatisch negativen Auswirkungen erwarten lässt, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Wohnbauflächen (auch auf der Fläche am Russenweiher) entgegenstehen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die sich aus dem Projekt ergeben, führen nicht zu einer Unterschreitung des ortsüblichen stadtklimatischen Qualitätsniveaus.

Darüber hinaus wurde für das komplette Plangebiet das Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Russenweiher““ veranlasst (erstellt wurde das Gutachten durch das Büro Bioplan).

Das Gebiet wurde an 8 Terminen von März bis August 2015 vom Gutachter begangen. (Weitere Termine wurden für die Fledermäuse durchgeführt.) Folgendes kann zusammenfassend festgehalten werden:

Der Kuckuck rief einmal, war aber wahrscheinlich Brutschmarotzer bei den Teichrohrsängern. Der Eisvogel wurde von Anglern am Russenweiher mehrfach bestätigt, eine Brut konnte aber ausgeschlossen werden. Fazit bezüglich der Avifauna ist, dass

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) bei Beachtung der Zeiten zur Rodung und Abriss (vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) und entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst werden. Der Bebauungsplan setzt zudem wieder Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe fest. Für Gebäude- und Höhlenbrüter sind bei Bedarf Nisthilfen in räumlicher Nähe vorgesehen.

Zweimal konnten im Jahr 2015 Laubfrosch-Nachweise innerhalb des Plangebiets erbracht werden; beide Funde lagen im Gebüschstreifen nördlich des Russenweiher. Eine Fortpflanzung im Russenweiher wird aufgrund der hohen Dichte von Sonnenbarschen ausgeschlossen. Sonnenbarsche kommen bis in die flachsten Gewässerbereiche vor und waren in hoher Anzahl präsent. Aktuell scheint das Vorkommen des Laubfrosches im Gebiet hochgradig bedroht. Fischfreie Laichgewässer stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Es wird durch den Gutachter empfohlen teilbesonnte Laichgewässer anzulegen, die fischfrei gehalten werden und ggf. periodisch austrocknen. Daher ist im Norden des Plangebiets die Aufweitung des Renngrabens auf einer Länge von ca. 8 m geplant. Es erfolgt eine Wasserspeisung durch Druck- und Niederschlagswasser. Auch nach der Aufweitung wird der Renngraben vermutlich nicht dauerhaft Wasser führen. Dies verhindert die Ansiedlung von Fischen und somit eine Gefährdung der Laubfrösche und anderen Amphibien.

Die Gutachten machen demnach deutlich, dass eine Inanspruchnahme der Grünfläche am Russenweiher für Wohnbauland keine erheblichen, nicht kompensierbaren Nachteile hinsichtlich Natur und Landschaft, insbesondere Klimaschutz / Frischluftschneise und geschützte Fauna auslösen werden. Daher kann von einem vollständiger Erhalt der Grünfläche abgesehen und stattdessen, der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum (Wohnbaufläche für 3 Einfamilienhäuser) Vorrang eingeräumt werden.

Ein Teil der Grünflächen (ca. 1200 qm) und bestehenden Bäume soll jedoch entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten werden. Dies ist vor allem am Westrand der Fall, um hier eine Gebietseingrünung zur Landschaft entlang der neu geplanten Bebauung zu sichern. Ebenso bleibt ein Weg-begleitender Grünstreifen entlang des Weiher, der auch Platz für Bänke bietet, erhalten. Das Gewässer wird weiterhin von dieser Fläche aus erlebbar sein. Sie dient der Naherholung und dem Naturerleben.

Mit dieser Puffer-Grünfläche ist im Vergleich zur bestehenden Bebauung am Russenweiher, die bis direkt an den Wegrand reicht, eine deutliche Verbesserung erreicht worden.

Abschließend sei auch auf die ökologische Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für das Plangebiet im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (ebenfalls Bioplan) verwiesen. Ausgangspunkt dieser Betrachtung ist immer die jeweilige planungsrechtliche Situation, also die Nutzung, die rechtlich zulässig wäre. Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist auf der Grünfläche am Russenweiher eine Mischgebietsfläche festgesetzt, die eine umfängliche Versiegelung und Bebauung erlaubt hätte. Durch die Umnutzung zu Wohngebietsflächen findet also bereits eine Reduzierung der Nutzungsintensität statt. Zusätzlich werden sogar erstmals Grünflächen und einzelne Bäume durch Festsetzungen (Ausgleichsflächen) dauerhaft gesichert.

In der Gesamtbetrachtung wird sich der Anteil der offenen, unversiegelten Böden im Plangebiet deutlich erhöhen, so dass im Quartier ein Ausgleich für den Verlust der Grünfläche geschaffen werden kann.

Die „Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung“, das CEF-Maßnahmenkonzept sowie der Landschaftsplanerische Fachbeitrag und das Klimagutachten zum Bebauungsplan sind im Ratsinformationssystem hinterlegt und werden im Rahmen der Offenlage bei der Stadt Speyer einzusehen sein.

## **BELÜFTUNG DER INNENSTADT**

**ANGLERFREUNDE SPEYER E.V.**

**SCHREIBEN VOM 27.11.2014**

Durch die Anglerfreunde Speyer e.V. wird darauf verwiesen, dass vor dem Hintergrund der Höhe der Bebauung die Notwendigkeit der Belüftung der Innenstadt Speyers genügend Beachtung finden muss.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Den Anregungen wird stattgegeben. Ein klimatechnisches Gutachten wurde veranlasst. Die Ergebnisse fanden Eingang in die Planung.*

### **BEGRÜNDUNG**

Die geplanten Gebäudehöhen wurden im „Klimagutachten zum Bebauungsplan ‚Am Russenweiher in Speyer‘“ berücksichtigt. Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die B39 mit Damm und Lärmschutzwand schon heute eine prägnante Strömungsbarriere ist, wodurch die Eindringtiefe der Kaltluft nur auf das Umfeld des Diakonissen-Krankenhauses beschränkt bleibt. Der Kaltluftvolumenstrom nimmt im Bereich des Krankenhauses nur sehr gering ab (-4,5 % = geringe klimatische Auswirkungen). Eine nachteilige Schwächung der Innenstadtbelüftung durch die geplante Bebauung ist nicht festzustellen.

## **ERHALT DER GRÜNFLÄCHE BEI DER GBS**

**MARINA SPATH**

**SCHREIBEN VOM 12.11.2014**

Es wird angeregt, den kleinen Park zwischen den Häusern der GBS (Am Germansberg) zu erhalten. Der kleine Park mit hohen Linden trägt zu einem günstigen Klima zwischen den Wohnblöcken bei und verhindert im Gegensatz zu Parkplätzen ein Aufheizen. Im Bebauungskonzept ist immer wieder die Rede davon, ökologischen und klimatischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Spürbar wäre dies, wenn auf die Bebauung o.g. Flächen verzichtet würde.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Der Anregung wird teilweise stattgegeben. Die Bäume zwischen den Gebäuden der GBS sollen vorrangig erhalten bleiben.*

### **BEGRÜNDUNG**

Die Bäume zwischen den Gebäuden der GBS wurden in der aktuellen Planfassung mit einem Erhaltungsgebot belegt. Vor dem Hintergrund des Baumerhalts soll die ursprünglich geplante Stellplatzpalette (kleines Parkhaus) nicht vorrangig verfolgt werden.

Allerdings ist darauf zu verweisen, dass die GBS im Zuge der Neubebauung auch Stellplätze auf ihrem Grundstück nachweisen muss. Es können unter Berücksichtigung der Bäume an dieser Stelle Stellplätze geschaffen werden. Die Bäume können diese überschatten, so entsteht ein klimatischer Gunsteffekt.

## **ERWEITERUNG DES PLANGEBIETS**

**JOST UND ANIKA RAVEN**

**SCHREIBEN VOM 25.11.2014**

Das Ehepaar Raven regt an, das Kleingartengrundstück Nr. 3765/2 westlich des Haspelwegs in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. Man hegt die Hoffnung, dass die Parzelle zu Bauland wird und auf dem Grundstück ein Eigenheim errichtet werden kann.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Der Anregung zur Einbeziehung des Kleingartengrundstücks Nr. 3765/2 als Bauland kann nicht gefolgt werden.*

## **BEGRÜNDUNG**

Das Kleingartengrundstück Nr. 3765/2 liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Dargestellt ist dort eine Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten.

Das Grundstück liegt ferner innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 061 „Am Germansberg“ und ist dort ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten festgesetzt. Eine Entwicklung der Kleingartenflächen zu Bauland war und ist nicht angedacht. Die vorliegenden Klimagutachten stehen dem entgegen. Der Germansberg und die umliegenden Grünstrukturen sind ein Kaltluftentstehungsgebiet und eine wichtige Strömungsleitbahn für benachbarte Gebiete. Die geplanten und gesicherten Grünstrukturen am Haspelweg bewirken, dass keine Beeinträchtigung der Kaltluftproduktionsfläche am Germansberg stattfindet (Pufferfläche). Die Sicherung des Freiraumgefüges Germansberg und des angrenzenden Grünstreifens am Haspelweg sind wichtig zur Beibehaltung der klimatischen Gunsteffekte.

Einer Bebauung dieses Grundstücks kann daher ebenso wie einer Bebauung der angrenzenden Kleingartengrundstücke weder zum jetzigen Zeitpunkt, noch in weiter Zukunft zugestimmt werden. An den bestehenden städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes soll weiter festgehalten werden.

## **VERKEHRSKONZEPT**

### **WINFRIED TREILING**

**SCHREIBEN VOM 12.11.2014**

Der Einwender ist Eigentümer in der Rheinhäuser Straße. Zugang und Zufahrt erfolgen von der Rheinhäuser Straße aus, der Balkon ist zur Winternheimer Straße hin orientiert.

Angeregt wird ein Verkehrskonzept für den Bebauungsplan „Am Russenweiher“.

Befürchtet wird eine Verkehrszunahme auf Rheinhäuser- und Winternheimer Straße durch Baustellenverkehr in der Bauzeit und Pendlerverkehr aus dem Baugebiet.

Bei der zu erwartenden Bebauung werden, wenn nicht im Vorfeld der Bebauung entsprechend verkehrstechnische Maßnahmen getroffen werden, überproportionale Emissionsbelastungen (Staub und Lärm) und Verkehrsgefahren auf die Bewohner der Rheinhäuser- und besonders der Winternheimer Straße zukommen.

Hierbei werden insbesondere folgende verkehrstechnischen Maßnahmen für sinnvoll bzw. dringend erforderlich gehalten:

- a. Schon zu Beginn der Bebauung sollte eine direkte Auffahrt auf die B 39 westlich der GBS-Wohnblocks auch, aber nicht nur für den Baustellenverkehr in Richtung alte Rheinbrücke zur Verfügung stehen. Als günstigen Nebeneffekt ergibt sich eine schnelle Anbindung des Wohngebiets Vogelgesang an die B 39 für den abfließenden Berufsverkehr in Richtung Baden-Württemberg, was sich bisher ja eher umständlich darstellt.
- b. Für den aus dem neuen Wohngebiet am Russenweiher und dem Wohngebiet Vogelgesang abfließenden Verkehr in Richtung Stadt und auf die B39 in Richtung Ludwigshafen wäre eine Unterführung in Richtung Kreisverkehr am LIDL entweder neu zu bauen, kombiniert mit der unter oben beschriebenen Auffahrt auf die B39 oder die bestehende Fahrrad- und Fußgänger-Unterführung zumindest für Pkw-Nutzung auszubauen bzw. umzuwidmen.

- c. Die seit Jahren bestehende Engpasssituation auf der Winterheimer Straße sollte derart umgestaltet werden, dass durch eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Stadt die Stop-and-Go-Situation behoben wird, die gerade dann noch verschärft vorliegt, wenn im Bereich der Zufahrt zur Gärtnerei Blümel (Neumann) zuliefernde LKW mit Anhängern die Straße nahezu abriegeln.
- d. Analog zu C. müssten dann die Straße Seilerbahn und obere Rheinhäuserstraße bis zu Einmündung Winterheimer Straße in eine Einbahnstraße stadtauswärts umgewidmet werden.
- e. Der Zulieferverkehr der Gärtnerei Neumann sei schon derzeit problematisch da kein Anliefer-/ Entladeplatz vorhanden sei, die Lkw blockieren regelmäßig die Winterheimer Straße und verursachen Lärm. Um die unter c. bereits beschriebenen verkehrerschwerenden Abladevorgänge der Zulieferer der Fa. Neumann zu vermeiden sollte die Firma verpflichtet werden, die Abladevorgänge auf ihr Firmengelände zu verlegen. Evtl. müsste dazu aber eine Abflussmöglichkeit des Zulieferer- und Kundenverkehrs für die Firma in Richtung Straße „Am Germansberg“ geschaffen werden, was aber wohl ohne den Verzicht von Partei Decker auf ein Doppelhausgrundstück planerisch und tatsächlich nur schwer verwirklicht werden könnte.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Der Anregung wird insoweit stattgegeben, als dass eine Verkehrsuntersuchung zu den drei Baugebieten in Auftrag gegeben wurde. Diese kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan kaum merkliche Auswirkungen auf die Verkehrssituation im näheren Umfeld verbunden sind.*

#### **BEGRÜNDUNG**

Die Stadt Speyer hat zur Untersuchung der Auswirkungen der drei geplanten, neuen Wohngebiete ("Am Russenweiher", "Priesterseminar" und "Windthorststraße") eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Diese wurde durch BS Ingenieure, Ludwigsburg, erstellt (Stand: November 2015).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die drei geplanten Wohngebiete als verkehrlich verträglich einzustufen sind. Es sind aufgrund der Bauvorhaben keine Ausbaumaßnahmen an den innerhalb des Gutachtens betrachteten Knotenpunkten (so auch Winterheimer Straße / Am Germansberg) erforderlich. Dadurch, dass die Zufahrt der Krummackerstraße etwas nach Nordwest verlagert wird, wird die Kreuzung entschärft.

Lediglich der Anschluss einer Rampe der B39-Anschlussstelle Speyer-Süd ist bereits im heutigen Zustand überlastet und nicht mehr leistungsfähig. Hier wird vorgeschlagen, den Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nach § 9 BauGB nicht im Bebauungsplan geregelt werden kann.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässige zusätzliche Bebauung hat damit zusammengefasst auf die Verkehrssituation im näheren Umfeld kaum merkliche Auswirkungen.

Insofern sind die unter den Punkten a bis e vorgeschlagenen, teilweise sehr aufwendigen verkehrstechnischen Maßnahmen nicht erforderlich und werden nicht im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren diskutiert. Darüber hinaus sind Lösungen für die unter a bis e angesprochenen Konflikte auf Ebene des Bebauungsplans und aufgrund der durch § 9 BauGB nur beschränkt gegebenen Regelungsmöglichkeiten nicht gegeben, sondern müssen auf anderer Grundlage (beispielsweise durch verkehrspolizeiliche Anordnungen, Beschilderungen etc.) gefunden werden.

Innerhalb der Verwaltung wurde jedoch, gemeinsam mit der Straßenverkehrsbehörde, festgelegt, dass die Kreuzung und auch die Winternheimer Straße nach Erschließung und Bebauung des Neubaugebiets beobachtet werden soll. Es ist z.B. vorstellbar, Vorfahrtsregelungen einzuführen. Auch kann dann ggfs. über Einbahnstraßenregelungen oder auch die Verlegung der Bushaltestelle (Linienkonzession läuft 2022 aus), was ebenfalls in der Bürgerbeteiligung vorgeschlagen wurde, diskutiert werden.

Die Gärtnerei Neumann, ehemals Blümel, liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Demnach ist diese Anregung nicht Bebauungsplan-relevant. Die geschilderte, als problematisch empfundene Anliefersituation wird jedoch an die Straßenverkehrsbehörde und auch die Bauordnungsabteilung weitergeleitet.

## **STELLPLATZ- UND VERKEHRSSITUATION U.A.**

**JENS DANIEL**

**SCHREIBEN VOM 12.11.2014**

Familie Daniel sind Bewohner innerhalb des Plangebiets und tragen folgende Bebauungsplan-relevanten Anregungen vor.

1. Kritisiert wird die geplante Stellplatzsituation. Die Stellplätze im öffentlichen Raum sind zu knapp bemessen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Wohnweg kein Parken möglich ist. Auch in den verdichteten Bereichen werden die Stellplätze als zu wenig erachtet. Auf den sehr kleinen Grundstücken, ist ein Parken nicht möglich. Angeregt werden zwei Stellplätze pro Haushalt und ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher.
2. Angeregt wird die Überprüfung der Kreuzungssituation „Am Germansberg / Winternheimer Straße / Seilerbahn“. Der Kreuzungsbereich ist schlecht einsehbar. Die ungünstige Verkehrsregelung im Kreuzungsbereich führt regelmäßig zu Rückstaus (Rechts-vor-links-Verkehr). Vorgeschlagen wird eine abknickende Vorfahrtsregelung oder anderweitige Lösung. Eine Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen des neuen Baugebiets mit rd. 100 WE auf das bestehende Straßennetz wird als notwendig erachtet.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verkaufsabsicht für die Grundstücke 3765/29, 3765/30 + 3765/31 (Olivenölhalle Berzel) besteht. Man regt an, dass von Seiten der Stadt Speyer diesbezüglich Gespräche geführt werden. Ansonsten würde der Bestand der unansehnlichen Halle zementiert, bei der derzeitigen Planung verbliebe ein zukünftig nicht nutzbares Grundstück.
4. Es wird eine Kostenschätzung für die Erschließung gewünscht.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Der Anregung wird stattgegeben. Im Bebauungsplan werden ausreichende Flächen für die nach Verwaltungsvorschrift vorgesehenen Stellplätze vorgehalten. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan integriert.*
2. *Der Anregung wird insoweit stattgegeben, als dass eine Verkehrsuntersuchung zu den drei Baugebieten in Auftrag gegeben wurde.*
3. + 4. *Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, ihr kann jedoch nicht innerhalb des Bauleitplanverfahrens entsprochen werden.*

## **BEGRÜNDUNG**

1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, richtet sich in Rheinland-Pfalz nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Gemäß der Anlage sind für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze erforderlich. Für Mehrfamilienhäuser sind 1-1,5 Stellplätze notwendig.

Die Stadt Speyer lässt sich in der Regel den jeweils oberen Wert im Baugenehmigungsverfahren nachweisen und rundet insgesamt nach oben auf. Der Bebauungsplan enthält unter Punkt B 7 eine entsprechende textliche Festsetzung. Der erforderliche Platzbedarf wurde im Baugebiet entsprechend eingeplant.

Die Besitzer der Einfamilienhäuser parken auf ihren Grundstücken (jeweils Garage und Platz davor). Die Bewohner der Mehrfamilienhäuser parken in Tiefgaragen und auf den den Mehrfamilienhäusern zugeordneten Parkplätzen.

Nach den Empfehlungen des Büros BS-Ingenieure sollen zusätzlich 10-20 % der Stellplätze für Besucher vorgehalten werden. Entsprechend dieser Vorgabe wurden an verschiedenen Stellen im Plangebiet insgesamt 30 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Bei überschlägig angenommenen ca. 200 Stellplätzen im Gebiet entspricht dies ca. 15 % der Stellplätze. Hinzu kommen 8 Stellplätze für die Kita, die abends und am Wochenende auch öffentlich nutzbar sein werden. Damit liegt hinsichtlich der öffentlichen Parkplätze ein ausreichendes und schlüssiges Konzept vor.

2. Die Kreuzungssituation „Am Germansberg / Winternheimer Straße / Seilerbahn“ wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen in Speyer-Süd überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Bauvorhaben keine Ausbaumaßnahmen an den innerhalb des Gutachtens betrachteten Knotenpunkten (so auch Winternheimer Straße / Am Germansberg) erforderlich sind. Die Kreuzung wird eine zufriedenstellende Leistungsfähigkeit aufweisen. Hier spielt auch die Verlegung der Krummackerstraße, die bislang eine „5. Zufahrt“ im Kreuzungsbereich darstellt, in Richtung Nordwest eine Rolle. Dennoch wurde innerhalb der Verwaltung, gemeinsam mit der Straßenverkehrsbehörde, festgelegt, dass die Kreuzung beobachtet werden soll. Es ist z.B. vorstellbar, eine abknickende Vorfahrt zu beschildern. Der Verkehr von Norden (Kreisel Lindenstraße) hätte dann in Richtung Westen (Am Germansberg) Vorfahrt. Gleiches gilt in die umgekehrte Richtung. Verkehrspolizeiliche Regelungen oder Beschilderungen können auf Grundlage des Bauleitplans und des Baurechts jedoch nicht getroffen werden.
3. Gespräche mit einem Eigentümer (Eigentümergeinschaft) der oben genannten Grundstücke wurden bereits im Vorfeld der Planung geführt. Es wurde keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Man möchte die Halle weiterhin erhalten und nutzen.
4. Auch wenn sich hier auf den ersten Blick ein sachlicher Zusammenhang ergibt, wird im Bauleitplanverfahren keine Kostenschätzung erstellt. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung geschehen und ist Aufgabe des Erschließungsträgers.

## **BEBAUUNGSKONZEPT UND STELLPLATZSCHLÜSSEL**

### **GEMEINNÜTZIGES SIEDLUNGSWERK (GBS)**

**SCHREIBEN VOM 28.11.2014**

Von Seiten der GBS, welche auch Grundstückseigentümer im Plangebiet ist, werden folgende Anregungen vorgetragen.

1. Das Mehrfamilienwohnhaus, Ecke „Am Germansberg“/Winternheimer Straße sollte eine Länge von 40 m haben. Eines der anderen drei Mehrfamilienwohnhäuser sollte eine Länge von 35m bis 40m haben um zwei Hauseingänge zu realisieren. Vorgeschlagen wird das mittlere.
2. Nach Erfahrung der GBS mit den Mietern wird bei neuvermieteten Wohnungen ein PKW Stellplatz pro Wohnung für ausreichend gehalten. Ferner wird angeregt PKW Stellplätze, z.B. in vierer Gruppen, entlang der Grundstücksgrenzen zu errichten. Zum Stellplatznachweis sollten auch neu errichtete Garagen und PKW Stellplätze auf benachbarten Grundstücken zugelassen werden.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Planung wurde abgestimmt. Der Anregung hinsichtlich des Stellplatzschlüssels kann nicht entsprochen werden.*

## **BEGRÜNDUNG**

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Nutzungsschablone J sowie die Anordnung der Stellplätze wurden zwischenzeitlich mit der GBS im Detail abgeklärt und in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

Allerdings sind auch durch die GBS 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Die Erfahrung zeigt, dass dies nötig ist. Der Bebauungsplan enthält unter Punkt B 7 eine entsprechende Festsetzung. Wegfallende bestehende Stellplätze / Garagen sind zu ersetzen. Der nötige Platz ist vorhanden. Ersatzflächen können auch auf dem benachbarten Grundstück nachgewiesen werden. Dies ist erforderlich, damit die öffentlichen Stellplätze den Besuchern des Gebiets zur Verfügung stehen und nicht bereits durch die Anwohner dauerhaft okkupiert sein.

Ausnahmen können im Baugenehmigungsverfahren für 1 Zimmerappartement gemacht werden. Stellplätze auf anderen Grundstücken können für einen Nachweis herangezogen werden, wenn sie nicht bereits für die dort bestehenden Gebäude erforderlich sind oder hier dringend benötigt würden. Abschließend lässt sich dies allerdings erst anhand von konkreten Plänen und Zahlen im Baugenehmigungsverfahren klären.

## **BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT**

### **RECHTSANWÄLTE HALLING-SEITZ-BALZER - SCHREIBEN VOM 26.11.2014 (ERGÄNZT AM 23.12.2015, 30.12.2015)**

Die Anwaltskanzlei Halling-Seitz-Balzer bringt im Namen ihres Mandanten Familie Schick folgende Anregungen vor.

1. Es wird angeregt die bereits mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke entlang des Russenweiher einschließlich ihrer Zufahrt in das Plangebiet einzubeziehen. Dies ist allein deswegen geboten, weil die vorhandene Bebauung am Russenweiher dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 036 B widersprochen haben und nur mit einer „Befreiung“ errichtet werden konnten. Auch unter diesem Gesichtspunkt, dass eine Erschließung dieser Grundstücke beabsichtigt ist, ist eine Einbeziehung dieser wichtig.
2. Es wird angeregt anstatt der Ringschließung einen Wendehammer zu errichten und den südlichen Bereich über Wohnwege zu erschließen, wobei kein Anschluss an die Winternheimer Straße erfolgen soll. Eine entsprechende Variante wurde von der Stadt im Vorfeld vorgestellt. Dieser Plan entsprach mehr den planerischen Vorgaben für eine flächensparsame Erschließung, zumal dadurch mehr Wohnbaufläche geschaffen wird und darüber hinaus die innere Erschließung, welche zu einer Beruhigung des Wohngebiets führt, zu bevorzugen ist. Über den geplanten Wendehammer könnten auch die Seeanlieger erschlossen werden.
3. Auf dem Grundstück der Mandantschaft soll keine Straße errichtet werden. Der Privatweg der Gebäude 22, 24 und 26 soll stattdessen als Erschließung genutzt werden. Nachdem bereits die „private Erschließung“ über diesen Fahrweg erfolgt, erscheint es mehr als sinnvoll, diesen Fahrweg beizubehalten und dort die Straße anzulegen. Die jetzige Planung sieht eine Straße über das Grundstück der Familie Schick vor, die dazu führt, dass im nördlichen Bereich nur noch eine „bescheidene“ Bebauung möglich ist. Auch entspricht die im Bebauungsplan vorgesehene Straßenführung entlang der Halle auf dem Grundstück 3765/29 (Olivenhändler) keiner geordneten Planung.

4. Der vorgesehene Rückbau der leerstehenden Halle auf dem Grundstück Schick wäre nicht hinnehmbar. Besser würde eine andere Erschließungstrasse gewählt. Der Aufwand für den Rückbau wäre hoch.
5. Ein Boden- und Baugrundgutachten soll vor einer Planung erstellt werden.
6. Der Haspelweg sowie angrenzende Acker- und Kleingartenflächen sollten mit in den Planentwurf einbezogen werden.
7. Es wird angeregt, die Grünflächen am Russenweiher (vollständig) als Wohnbauland zu überplanen, damit großzügige Baugrundstücke entstehen können. Die bestehenden Häuser konnten ebenfalls direkt am Russenweiher errichtet werden. Die Grünflächen könnten an den Gebietsrand, z.B. dort wo jetzt die Kleingärten sind, verlegt werden.
8. Kritisiert werden die öffentlichen Stellplätze im Plangebiet. Diese würden Grundstückserschließung behindern und Anwohner stören. Zudem geht Wohnbauland verloren.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Der Anregung wird gefolgt. Es werden die Grundstücke der Häuser Winterheimer Straße 22, 24, 26, 28 (Seeanlieger) mit in den Geltungsbereich einbezogen (siehe Abgrenzung gemäß Planzeichnung)*
2. - 4. *Der Anregung wird nicht stattgegeben. An dem Verkehrs- und Erschließungssystem für das Gebiet wird weiter festgehalten.*
5. *Der Anregung wird stattgegeben. Die Belange des Bodenschutzes werden im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.*
6. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Geltungsbereich wird – außer für das geplante Versickerungsbecken – nicht über den Haspelweg hinausgehen.*
7. *Der Anregung wird nicht nachgekommen. An einem Teil der öffentlichen Grünfläche am Russenweiher wird weiterhin festgehalten.*
8. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Plangebiet sind öffentliche Stellplätze nachzuweisen. Es wurden verträgliche Standorte gewählt.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Die Grundstücke am See wurden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um hier die planungsrechtliche Situation zu bereinigen. Diese Flächen würden – sofern der Ursprungsbebauungsplan weiter Gültigkeit behalten würde – als ein Mischgebiet beurteilt werden, in dem eine wohnbauliche Hauptnutzung nicht zulässig wäre. Insofern ist es, auch zur dauerhaften Nutzungssicherung für die jeweiligen Eigentümer geboten, die Fläche mit in den Geltungsbereich aufzunehmen. Damit wird nun hier ebenfalls ein WA ausgewiesen und entsprechende Baufenster für Haupt- und Nebenanlagen, die auch noch Erweiterungen zulassen, festgesetzt. Ebenso werden die derzeit über Baulast gesicherten Zufahrtsgrundstücke vor diesen Häusern mit in den Bebauungsplan als private Wohnbaufläche aufgenommen. Die Eigentümer werden diese als „Vorgarten“ oder Stellplatzfläche nutzen, aber nicht für eine allgemeine (öffentliche) Gebietserschließung bereitstellen. Dieser Schritt erfolgte in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern. Die restlichen Gebäude entlang der Winterheimer Straße (Lagerhalle, Zahntechnik-Labor) verbleiben im festgesetzten Mischgebiet. Eine Aufnahme in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes ist nicht städtebaulich notwendig und auch nicht gewünscht.
2. Mit einer Stichstraße oder Sackgasse ist im Vergleich zu einer Ringerschließung im Allgemeinen keine Platzersparnis verbunden. Dies liegt daran, dass ein Wendehammer,

in dem Müllautos oder Anliefer-LKW wenden können, einen Durchmesser von ca. 20 m aufweisen muss. Zusätzlich wird immer ein notbefahrbarer Fußweg, z.B. zur Entlastung bei Baustellen, vom Wendehammer auf die nächst anschließende Straße erforderlich.

Darüber hinaus ist eine Stichstraße für die Anwohner wenig komfortabel, da nicht der direkte Weg genommen werden kann und somit „Umwegfahrten“ notwendig werden. Auch ist die Verkehrsbelastung für einen Bewohner i.d.R. höher, da es nicht zu einer gleichmäßigen Verteilung der PKW je nach Fahrtziel kommt. Es ist auch nicht zu befürchten, dass eventuell „Schleichverkehr“ von Nichtanliegern das Gebiet belastet, da der Straßenquerschnitt unkomfortabel ist (schmaler Querschnitt, Parkplätze) und ein verkehrsberuhigter Bereich geplant wird.

Generell lassen sich Grundstückspartellen entlang von Ringstraßen effektiver bilden, als im Bereich von Wendeanlagen.

Aufgrund dieser vielen Gegenargumente wurde die Variante mit der Stichstraße gleich zu Beginn der Planung wieder verworfen.

3. Die betroffenen Eigentümer des Privatweges für die Seegrundstücke sowie die Eigentümer entlang der Winterheimer Straße haben sich deutlich gegen eine Inanspruchnahme ihres Grund und Bodens für eine Gebietserschließung ausgesprochen. Sie werden keine Flächen für eine öffentliche Straße bereitstellen, zumal sie selbst über Baugenehmigungen und eine gesicherte Erschließung verfügen.

Es müssten demnach, um den Vorschlag von Hr. Halling zu folgen, fünf Eigentümer enteignet werden. Ein so massiver Eingriff in die Eigentumsrechte wäre – wenn überhaupt – nur gerechtfertigt, wenn absolut keine andere Erschließungsmöglichkeit für die hinterliegenden Grundstücke realisierbar wäre.

Eine solche ist jedoch, wie die vorliegende Planung aufzeigt, ohne weiteres und sehr komfortabel (in gerader Linienführung) möglich. Das die zukünftige Straße an der vorhandenen Halle des Olivenhändlers vorbeiführt, ist technisch machbar und, da die Halle nur ca. 20 m lang ist, auch gestalterisch hinnehmbar.

Die neue Trasse kommt dann u.a. auf dem derzeitigen Grundstück von Hr. Schick zum Liegen, der am Umlegungs- und Erschließungsverfahren mitwirken will. Im Rahmen der Umlegung erfolgt - gerechterweise und gesetzeskonform - die Bereitstellung von Erschließungsflächen durch alle an der Umlegung beteiligten Eigentümer gleichermaßen, so dass hier nicht von einer ungerechtfertigten „Härte“ gesprochen werden kann. Als Ergebnis erhalten die Beteiligten erschlossenes Wohnbauland. Wenn Hr. Halling befürchtet, das derzeitige Grundstück würde durch eine Straße „beschnitten“, so ist darauf hinzuweisen, dass die verbleibenden Flächen vom Zuschnitt her ohne weiteres bebaut werden können. Letztendlich wird im Umlegungsverfahren gemeinsam entschieden, welche Grundstücksflächen Hr. Schick tatsächlich erhalten wird.

4. Der Rückbau der Halle auf dem Grundstück Schick ist, egal ob eine Erschließungsanlage oder Wohngebäude geplant sind, unerlässlich. Der jeweilige Eigentümer ist für die Baufeldfreimachung verantwortlich. Dabei müssen von diesem beim Abriss des eigenen Gebäudes Sicherungsmaßnahmen für die benachbarte Halle vorgenommen werden.
5. Die Belange des Bodenschutzes werden im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet. Siehe hierzu die Begründung zum Bebauungsplanentwurf.
6. Eine wohnbauliche Nutzung der Grundstücke westlich des Haspelwegs wurde im Verlauf der Jahre zwar oft diskutiert, jedoch aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes immer wieder verworfen. Der Flächennutzungsplan 2020 stellt daher diese Flächen als Grün- und Ausgleichsflächen dar. Von diesen gesamtstädtischen Vorgaben soll nicht abgewichen werden.

Die beiden Kleingärten westlich des Haspelwegs, welche die Stadt Speyer für ein Versickerungsbecken zur Verfügung stellt, werden auch weiterhin als Grünfläche erlebbar sein. Sie erfüllen gleichzeitig wichtige grünplanerische und artenschutzrechtliche Funktionen. Damit ergibt sich kein Widerspruch zu übergeordneten Planungen.

7. Die öffentliche Grünfläche am Russenweiher soll in der bisherigen Größe (analog frühzeitige Beteiligungsverfahren) bestehen bleiben.

Sie besitzt im Sinne der Naherholung (parkartige Freifläche, Grünerlebnis) eine Bedeutung. Die bestehenden Einzelbäume auf dem Grundstück sollen auch aus Landschaftsbildgründen erhalten werden und die Fläche dient insgesamt als Ausgleichsfläche für landespflegerische Eingriffe im Plangebiet.

Ebenso hat das Klimagutachten zum Bebauungsplangebiet gezeigt, wie wichtig die Grünflächen am Rand sind. Durch die thermische Positivwirkung der Freiflächen am Germansberg und Russenweiher kommt es zu keiner markanten Zunahme der Wärmeinselausprägung im Plangebiet.

Letztendlich ist es auch für das Anfang 2016 vom Bau- und Planungsausschuss eingeleitet Gewässersanierungsverfahren förderlich, wenn eine Pufferzone zwischen Weiher und Gartennutzung besteht.

Aus diesen Gründen soll die Grünfläche zumindest in dem bisher angedachten Flächenumfang bestehen bleiben und durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Eine weitere Reduzierung der Grünfläche zugunsten von Wohnbauland kann nicht befürwortet werden.

Grünflächen an anderer Stelle auszuweisen stellt vor dem Hintergrund der oben genannten Funktionen (Ausgleich, Naherholung, Gewässerschutz, Klimawirksamkeit) keine Alternative dar.

8. In jedem Plangebiet ist es notwendig, einen gewissen Anteil an öffentlichen Stellplätzen bereitzuhalten. Sinnvoll ist es, wenn sich diese an verschiedenen Stellen im Plangebiet befinden, so dass für alle Grundstücke in erreichbarer Nähe Besucherstellplätze zur Verfügung stehen. Die Stellplätze wurden so platziert, dass trotzdem noch jedes Grundstück eine Zufahrt erhält. Ein Verzicht auf öffentliche Stellplätze verursacht „wildes Parken“ im Gebiet oder zusätzlichen Parkdruck in angrenzenden Wohngebieten.

## **HERAUSNAHME DES PRIVATGRUNDSTÜCKES AUS DEM GELTUNGSBEREICH**

**RECHTSANWÄLTE GRAEBKE & MOHN**

**SCHREIBEN VOM 25.11.2014**

Die Rechtsanwälte Graebke und Mohn bringen im Namen ihrer Mandantin Dr. Ursula Mödelhammer, die das bestehende Gebäude im westlichen Plangebietsteil bewohnt, folgende Anregungen vor:

1. Die Einwenderin möchte, dass ihre beiden Grundstücke Nr. 3761/4 und 3760/8 nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst werden.

Die Grenzen des Plangebiets mögen um das Grundstück der Mandantin herumgeführt werden. Die Mandantschaft macht Bestandsschutz dahingehend geltend, dass ihr Wohnhaus vor langer Zeit errichtet wurde, wobei es sich damals außerhalb des Kernbereichs der Stadt Speyer befunden hat. Dies war dem Umstand geschuldet, dass im vorderen Teil des Areals sich die Betriebsstätte (Möbelfabrik) befunden hat. Die Eltern der Mandantschaft haben sich mit sehr viel Bedacht entschlossen, in diesem Außenbereich ein Haus zu errichten, nicht nur um die Nähe zur Betriebsstätte zu haben, sondern um auch entsprechend großzügig bemessene Grünfläche um das Haus herum nutzen zu können. Dieser Lagevorteil bzw. die seit vielen Jahren genutzte besondere Situation der Lage des Objekts wird durch die nunmehr an die Grundstücke

heranrückende Bebauung tangiert. Auf dem Nachbargrundstück 3760/8 der Mandantschaft soll laut Plan in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses ein zweistöckiges Einfamilienhaus errichtet werden. Die großzügig geschnittenen Flächen der Grundstücke mit ca. 890 m<sup>2</sup> bzw. ca. 583 Quadratmetern werden ganz erheblich reduziert und schränken daher die Nutzbarkeit des Objektes ein. Es werden keinerlei Gründe gesehen, die dagegen sprechen, die Grenzen des Bebauungsplanes so zu legen, dass die Grundstücke der Mandantschaft ausgespart werden.

2. Die Mandantschaft soll durch diese geplante Bebauung erhebliche Grundstücksflächen für ein von der Stadt konzipierten Grüngürtel abgeben, wo doch derzeit schon eine entsprechende Grünfläche existiert, die die Mandantschaft nach eigenem Gusto bewirtschaftet und nutzt.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Der Anregung wird nicht stattgegeben. Das Grundstück wird in den Geltungsbereich einbezogen, um den Bereich planerisch neu zu ordnen.*
2. *Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die Fläche wird den Baugrundstücken zugeordnet und zur Sicherstellung der planerischen Konzeption im Sinne einer Gebietsrandeingrünung mit einer Pflanzbindung überlagert.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist generell so zu fassen, dass alle städtebaulichen Problemstellungen abschließend gelöst werden (Gebot der Konfliktlösung). Es sollen keine „Regelungslücken“ verbleiben.

Das Grundstück befindet sich nach dem heute rechtskräftigen Bebauungsplan in einem Mischgebiet, in dem im rückwärtigen Bereich keine Wohnnutzungen, sondern nur gewerbliche Hallen zulässig sind. Sollte der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes die Grundstücke der Mandantin aussparen, so würde dort der heute rechtskräftige Bebauungsplan mit dieser Mischgebietsfestsetzung Gültigkeit behalten. Diese Festsetzung wäre jedoch mit der derzeitigen (reinen) Wohnnutzung nicht vereinbar und nicht zielführend. Zur Einhaltung des Mischgebietscharakters müsste dann theoretisch ein Gewerbeanteil auf dem Grundstück vorgesehen werden; zumindest bestünde diese Option. Dies widerspricht jedoch dem Ziel der Stadt Speyer, das gesamte Gebiet zu Wohnzwecken neu zu ordnen. Ggfs. könnten im Gebiet durch die dann zulässige Gewerbenutzung Störungen entstehen, die nicht mit der Nachbarschaft verträglich wären. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und einer nachhaltigen Entwicklung sind eine Einbeziehung der Grundstücke und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes daher erforderlich (Planungspflicht).

Gleichzeitig entsteht auf dem bislang unbebauten Grundstück nördlich des bestehenden Wohnhauses ein zusätzlicher Bauplatz für die Mandantin. Dieses Grundstück hätte nach heutigem Recht nicht mit einem Wohnhaus bebaut werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die eigentliche Grundstücksfläche von Frau Mödelhammer in ihrem Umgriff vollkommen unangetastet bleibt. Insofern wird dem Wunsch der Mandantin nach Freiflächen um das Haus auch weiterhin entsprochen werden. Es sind sowohl nach Westen und Osten große Gartenflächen vorhanden. Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück 3760/8 (Eigentum der Mandantin) stellt nur eine Option dar. Wenn die Grundstückseigentümerin dies nicht wünscht, kann es als Garten verbleiben.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass die Mandantschaft die Grundstücksfläche bis zur Winterheimer Straße, die bis vor wenigen Jahren noch im Besitz der Familie war, nicht an eine Privatperson, deren Bauabsichten bekannt waren, hätte veräußern dürfen, wenn auf Dauer eine Einzelwohnlage gewünscht war.

Auch wäre schon heute im festgesetzten Mischgebiet eine (gewerbliche) Bebauung bis an die Grundstücksflächen von Frau Mödelhammer planungsrechtlich zulässig gewesen. Insofern kann man nicht von einer (aktuell) heranrückenden Bebauung sprechen. Die nun geplante Wohnbebauung ist dabei sicherlich verträglicher und weniger nutzungsintensiv als die (heute zulässige) gewerbliche Nutzungen.

Der zusätzliche Bauplatz und eine öffentlichen Erschließung wirkt sich insgesamt wertsteigernd aus, so dass die Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus Sicht der Planverfasser nach Abwägung der privaten Belange auch gut zu vertreten ist. Unmittelbare Nachteile werden nicht gesehen.

2. Es wird klargestellt, dass die Mandantschaft keinesfalls eine Grundstücksfläche für den geplanten Grünzug abgeben muss. Es wird lediglich eine Erhaltungs- und Nachpflanzungsfestsetzung für die bestehenden Bäume und Sträucher festgesetzt. Der bestehende Garten soll dauerhaft als naturnaher Garten mit den bestehenden Bäumen und Sträuchern erhalten werden, ggf. abgängige Bäume und Sträucher sind gemäß der Pflanzliste des Landschaftsplans zu ersetzen. Die Festsetzung erlaubt eine uneingeschränkte Gartennutzung. Es sind lediglich neue bauliche Anlagen und Versiegelungen ausgeschlossen. Bestehende genießen Bestandsschutz.

Da zum einen die Fläche schon heute als Grünfläche genutzt wird (und dies gemäß Schreiben der Rechtsanwälte auch zukünftig gewollt ist) und zum anderen der heute rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Gebietseingrünung festgesetzt hatte (Textfestsetzung: „Zur Sicherung der Eingrünung des Baugebietes sind auf den Baugrundstücken Bäume und Sträucher anzupflanzen.“), stellt diese Festsetzung keine erhebliche Einschränkung dar. Als Ausgleich für diese Nutzungsfestlegung erhält die Mandantin auf ihrem Grundstück eine bislang nicht vorhandene Bebauungsmöglichkeit für ein weiteres Wohnhaus, womit aus Sicht des Planverfassers eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange stattgefunden hat.

Die städtebauliche Rechtfertigung für diese Festsetzung ist die Herstellung eines durchgängigen Grünzugs am westlichen Gebietsrand entsprechend der planerischen Konzeption. Dieser ist ein zentrales Ziel des Bebauungsplanes. Der Grünzug soll zum einen die Eingrünung der neuen Bebauung zur Landschaft garantieren. Gleichzeitig unterstützt diese Fläche aber auch die klimatische Funktion des Germansberg (vgl. Klimagutachten zum Bebauungsplan).

Eine Bebauung des Grundstücksteils zum Haspelweg würde der planerischen Konzeption und der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung vollkommen entgegenlaufen.

## **BEBAUUNGSKONZEPTION UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

**ROBERT UND CARINA DECKER**

**SCHREIBEN VOM 19.11.2014**

Die Familie Decker ist selbst Grundstückseigentümer im Plangebiet. Es werden folgende bebauungsplanrelevanten Anregungen vorgebracht.

1. Anstatt der „Südlich der „Krummackerstraße“ vorgesehenen Doppelhaushälften sollten bei gleichem Baufenster drei Wohneinheiten auf jeweils einer Ebene (EG, 1.OG, DG) entstehen können. Nach derzeitigem Stand würden man diese beiden möglichen Dreifamilienhäuser gerne selbst realisieren und deshalb eine flexible Formulierung im

Bebauungsplan, die beide Varianten – Doppelhaus oder Dreifamilienhaus – ermöglicht, begrüßen.

2. Die Grün- und Freiflächen entlang des Haspelwegs und des Russenweiher in öffentlicher Zugänglichkeit werden abgelehnt. Durch die Einwender wurde in den letzten Jahren die Erfahrung gemacht, dass in den nicht einsehbaren Randbereichen des Grundstückes sehr viele Schäden durch widerrechtlich abgestellte Autos an den Anpflanzungen und am Gelände verursacht wurden. Weiterhin wurden u.a. ganze Anpflanzungen gestohlen und Gartenabfälle entsorgt.

Vorgeschlagen wird die Anpflanzung einer gemischten Hecke mit Blüh- und Beerensträuchern. Zum Schutz der heranwachsenden Sträucher wird eine Einfriedung entlang des Haspelwegs für erforderlich gehalten.

Die Ausweisung als private Grünfläche sollte geprüft werden. So könnte die Hege und Pflege der Hecke den angrenzenden Hausbesitzern auferlegt werden. Um eine missbräuchliche Nutzung von Seiten der privaten Grundstücksbesitzer mit Gartenhäuschen oder Komposthaufen auszuschließen, sollte die Grünfläche die Heckentiefe von 2-3 m nicht unterschreiten.

Allgemein wird, als Gärtner, öffentliches Grün in einem Wohngebiet als wenig sinnvoll erachtet. Gestaltungsvorschriften, die das lebende Grün in die (Vor-) Gärten zurückholen und sogenannte pflegeleichte Gärten, die an eine Kiesbank erinnern, verhindern, wären nach Meinung der Einwender besser.

Weiterhin wurden Anmerkung zum Umlegungs-, Erschließungs- und Grundstücksvergabeverfahren gemacht, die nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans betreffen. Diese sind in den jeweiligen gesonderten Verfahren vorzutragen und zu behandeln.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Der Anregung wird gefolgt. Das Baufeld E1 erhält entsprechende Festsetzungen zu den Wohneinheiten.*
2. *Der Anregung wird nicht stattgegeben. Die Grünflächen verbleiben in öffentlicher Hand.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Mit der Familie Decker wurden die Bebauungsmöglichkeit des Baufeldes E1 abgestimmt. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Weiterhin wurde festgesetzt, dass bei Einzelhäusern je 3 Wohneinheiten zulässig sind und bei Doppelhäusern je Hälfte 1 Wohneinheit zulässig ist.
2. Es ist davon auszugehen, dass der geschilderte Vandalismus zurückgehen wird, wenn das Gebiet bebaut ist, weil dann eine gewisse soziale Kontrolle herrscht.  
Die Ausweisung von privaten anstatt von öffentlichen Freiflächen bringt generell das Problem der Umsetzung und dauerhaften Sicherung von Grünmaßnahmen mit sich. Es wurde die Erfahrung gemacht, dass diese Flächen mit der Zeit oft zweckentfremdet werden. In der Regel wird dann ein sehr hoher Vollzugsaufwand erforderlich, der auf Dauer von der Verwaltung nicht leistbar ist.  
Darüber hinaus erfüllen die im Gebiet tatsächlich vorhandenen öffentlichen Freiflächen artenschutzrechtliche und landschaftsplanerische Ausgleichsfunktionen, womit an diese besondere Anforderungen (auch an die Bepflanzung) zu stellen sind und diese nicht privatisiert werden können.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass das Ziel verfolgt wird, bezahlbares Bauland bereitzustellen. Die Bauplätze würden sich durch den hohen Anteil an (nutzungseingeschränkten) Grünflächen jedoch verteuern.

## **VERKEHRSPLANERISCHE THEMEN UND BAULICHE DICHT**

**RECHTSANWÄLTE SEILER & KOLLEGEN**

**SCHREIBEN VOM 17.11.2014**

Die Familie Seiler sind Anwohner innerhalb des Plangebiets.

1. Angeregt wird eine großzügigere Bemessung des Parkraums.  
Es wird kritisiert, dass die Parkplatzsituation für Besucher im Plangebiet nicht ausreichend berücksichtigt ist. Jede neue Wohneinheit soll über 2 Stellplätze verfügen, wobei hier auch der Platz vor einer Garage, eigentlich die Zufahrt, als Stellplatz ausgeformt sein soll. Es wird angezweifelt, dass dies ausreicht, um für Besucher genügend Abstellplätze zur Verfügung zu stellen. Es wird angenommen, dass die meisten Familien über 2 Fahrzeuge verfügen werden, womit Besucher ihre Fahrzeuge im Bereich des Wohnweges abstellen müssen.  
Gerade auch die geplante Kita wird ohne genügenden Parkplatzbereich nicht auskommen, da auch die dortigen Angestellten teils mit PKW zur Arbeitsstätte anfahren und die Kinder mit dem Auto gebracht werden.
2. Eine weitere Anregung betrifft die Zufahrtssituation zum Wohngebiet aus Richtung Stadt kommend. Der Einmündungsbereich Am Germansberg zur Winterheimer Straße sollte verkehrstechnisch untersucht werden, da man momentan weit in den Einmündungsbereich der Straße Am Germansberg einfahren muss, um zu erkennen, ob ein vorfahrtsberechtigtes Fahrzeug sich nähert.
3. Es wird angeregt, das zu überplanende Gelände nicht wie aus dem Plan ersichtlich maximal zu verdichten. Gerade die geplanten Reihenhäuser mit Grundstücken unter 200qm verdichten maximal die vorhandene Fläche.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Der Anregung wird stattgegeben. Im Bebauungsplan werden ausreichende Flächen für die nach Verwaltungsvorschrift vorgesehenen Stellplätze vorgehalten. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan integriert.*
2. *Der Anregung wird insoweit stattgegeben, als dass eine Verkehrsuntersuchung zu den drei Baugebieten in Auftrag gegeben wurde.*
3. *Der Anregung wird nur teilweise stattgegeben. Es sind unterschiedliche Grundstücksgrößen geplant.*

## **BEGRÜNDUNG**

1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, richtet sich in Rheinland-Pfalz nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Gemäß der Anlage sind für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze erforderlich. Für Mehrfamilienhäuser sind 1-1,5 Stellplätze notwendig.  
Die Stadt Speyer lässt sich in der Regel den jeweils oberen Wert im Baugenehmigungsverfahren nachweisen und rundet insgesamt nach oben auf. Der Bebauungsplan enthält unter Punkt B 7 eine entsprechende textliche Festsetzung. Der erforderliche Platzbedarf wurde im Baugebiet entsprechend eingeplant.  
Die Besitzer der Einfamilienhäuser parken auf ihren Grundstücken (jeweils Garage und Platz davor). Die Bewohner der Mehrfamilienhäuser parken in Tiefgaragen und auf den den Mehrfamilienhäusern zugeordneten Parkplätzen.

Nach den Empfehlungen des Büros BS-Ingenieure sollen zusätzlich 10 - 20 % der Stellplätze für Besucher vorgehalten werden. Entsprechend dieser Vorgabe wurden an verschiedenen Stellen im Plangebiet insgesamt 30 öffentliche Parkplätze angedacht. Bei überschlägig angenommen ca. 200 Stellplätzen im Gebiet entspricht dies ca. 15 % der Stellplätze. Hinzu kommen 8 Stellplätze für die Kita, die abends und am Wochenende auch öffentlich nutzbar sein werden. Damit liegt hinsichtlich der öffentlichen Parkplätze ein ausreichendes und schlüssiges Konzept vor.

2. Die Kreuzungssituation „Am Germansberg / Winterheimer Straße / Seilerbahn“ wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen in Speyer-Süd überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Bauvorhaben keine Ausbaumaßnahmen an den innerhalb des Gutachtens betrachteten Knotenpunkten (so auch Winterheimer Straße / Am Germansberg) erforderlich sind. Die Kreuzung wird eine zufriedenstellende Leistungsfähigkeit aufweisen. Hier spielt auch die Verlegung der Krummackerstraße, die bislang eine „5. Zufahrt“ im Kreuzungsbereich darstellt, in Richtung Nordwest eine Rolle. Dennoch wurde innerhalb der Verwaltung, gemeinsam mit der Straßenverkehrsbehörde, festgelegt, dass die Kreuzung beobachtet werden soll. Es ist z.B. vorstellbar, eine abknickende Vorfahrt zu beschildern. Der Verkehr von Norden (Kreisel Lindenstraße) hätte dann in Richtung Westen (Am Germansberg) Vorfahrt. Gleiches gilt in die umgekehrte Richtung. Verkehrspolizeiliche Regelungen oder Beschilderungen können auf Grundlage des Bauleitplans und des Baurechts jedoch nicht getroffen werden.

3. Der Bebauungsplan setzt noch keine Grundstücksgrenzen verbindlich fest. Die abschließende Festlegung von Parzellen erfolgt im Umlegungsverfahren. Der Bebauungsplan macht nur Vorschläge.

Ziel der Planung ist es, bezahlbares Bauland bereit zu stellen. Da in Speyer die Bodenrichtwerte im Vergleich zu anderen Städten sehr hoch sind, ist es zu Erreichung dieses Ziels notwendig, auch kleinere Grundstücke anzubieten. Generell erfolgt aber eine ausgewogene Mischung mit großzügigeren Bauplätzen. In der Gebietsmitte und in Richtung der Straße Am Germansberg werden bewusst verdichteter Wohnformen mit Grundstücksgrößen von ca. 200 qm angeboten, wohingegen am Gebietsrand größere Parzellen mit ca. 300 qm bis über 400 qm vorgesehen sind.

Da Bauland in Speyer generell knapp ist, erfolgt eine optimale Ausnutzung ohne die städtebaulichen Kennziffern der Baunutzungsverordnung zur Grund- und Geschossflächenzahl zu überschreiten.

Generell ist es jedoch auch denkbar, dass zwei kleine Grundstücke zu einer größeren Einheit zusammengelegt werden.

#### **SPEYERER WÄHLERGRUPPE**

**SCHREIBEN VOM 12.03.2015**

Die Stadtratsfraktion SWG stellte in der Sitzung des Stadtrates am 24.03.2015 den Antrag auf eine Betrachtung der kumulierenden Wirkungen der im räumlichen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne 035 B „Windthorststraße“, 035 C „Am Priesterseminar“ und 036 C „Am Russenweiher“ bezüglich des Klimas sowie eine Parkraumplanung als Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung.

1. Es wird angeregt die kumulativen Auswirkungen der drei Bauvorhaben, die in engem räumlichen Zusammenhang stehen und in einem für das Speyerer Klima bedeutungsvollen Bereich liegen, zu prüfen.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 vom August 2008 werden Luft und Klima mit herausragender Bedeutung für die menschliche Gesundheit bewertet. Weiter wird dort unter anderem angeführt, dass Speyer mit einer Jahresmitteltemperatur von über 10° C deutlich über dem Landesdurchschnitt von Rheinland-Pfalz liegt und in seiner Lage im Oberrheingraben zu den wärmsten Gebieten Deutschlands zählt. Es herrsche somit ein Belastungsklima für den menschlichen Organismus. Zum Schutz des Klimas in der Stadt Speyer gehe es daher um die Sicherung der klimabedeutsamen Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit für die Luftreinhaltung, den Temperatúrausgleich, Lufterneuerung und Ventilation sorgen.

Es werden Gebiete genannt, in denen möglichst keine Verdichtung zu Lasten der klimatischen Funktionsträger und Durchlüftung erfolgen sollte. Explizit werden aufgelistet zentrale Bereiche im Wohngebiet Vogelgesang und das Klostergelände. Beide Gebiete liegen im engen räumlichen Zusammenhang und sollen nun bebaut werden.

2. Um mit der Realisierung der drei Bebauungspläne einhergehend eine weitere Verschärfung des Parkplatzmangels zu verhindern, wird angeregt ein Parkraumbewirtschaftungskonzept als Strategie der integrierten Stadtentwicklung zu erstellen.

Parkraumplanung ist ein wichtiger Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklung. Die Parkraumplanung umfasst die Struktur, die räumliche Verteilung, den Umfang und die Steuerung des Parkraumangebotes. In einigen Wohngebieten ist der zur Verfügung stehende öffentliche Parkraum nicht mehr ausreichend. Generell sollte sich die angespannte Parksituation nicht weiter verschärfen.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Der Anregung wird gefolgt, es wurde ein Klimagutachten erstellt, das alle drei Gebiete gemeinsam betrachtet.*
2. *Der Anregung wird gefolgt, es wurde ein Verkehrsuntersuchung für alle drei Gebiete erarbeitet.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Aufgrund der Lage des Plangebiets an der stadtklimarelevanten Frischluftschneise am Germansberg wurde ein Klimagutachten erstellt, das in einem gesonderten Kapitel auch die kumulierenden Wirkungen der drei in engem räumlichen Zusammenhang stehenden Baugebiete betrachtet. Die Planungsgebietsfläche selbst besitzt, aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die bereits bestehende Bebauung, eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung. Das betroffene Areal liegt allerdings in einer wichtigen Kaltluftleitbahn zwischen der südlich gelegenen Rheinaue bzw. dem Germansberg und der Speyerer Innenstadt. Die angrenzende Frischluftschneise Germansberg besitzt daher eine hohe Bedeutung für die Durchlüftung der benachbarten Siedlungsstrukturen. Das Siedlungsklima im Umfeld des Planungsgebietes ist hoch empfindlich gegenüber der Errichtung von Querriegeln innerhalb der Kaltluftzugbahn, wie z.B. hohe, dichte Bebauung oder Vegetationsstrukturen.

Das Klimagutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die geplante Bebauung nur zu kleinräumigen und geringfügigen klimatischen Veränderungen kommen wird und eine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Belüftung der Speyerer Innenstadt nicht zu erwarten ist. Kumulierende Wirkungen mit anderen geplanten Baugebieten sowie negative Auswirkungen auf die Gesamtstadt sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus werden Empfehlungen getroffen, um zur Dämpfung der Wärmeabstrahlung versiegelter Oberflächen beizutragen, z.B. Befestigung von

Parkflächen mit Rassengittersteinen/Paddockplatten, da diese eine geringere Aufheizung haben als Asphaltdecken, Begrünung von Parkpaletten, Befestigung von Platz- und Wegeflächen mit hellen Oberflächenbelägen, Wahl von hellen Farben für die Fassadengestaltung, extensive Dachbegrünung von flachen und flachgeneigten Dächern sowie Erhalt des vorhandenen Baumbestands und Ergänzung um weitere Bäume. Diese haben über Festsetzungen und Hinweise Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Das Klimagutachten wurde im Ratsinformationssystem Session hinterlegt.

2. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine „Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen“ durch das Büro BS-Ingenieure (03.11.2015) erarbeitet, dessen Ergebnisse bereits im Verkehrsausschuss vorgestellt wurden. Darin wurde neben der zukünftigen Leistungsfähigkeit der Straßen und Kreuzungen insbesondere die Parkraumsituation für den südlichen Stadtteil untersucht. Derzeit stehen im Umfeld des geplanten Neubaugebietes am Russenweiher ca. 85 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung (hauptsächlich Winterheimer Straße, Seilerbahn und Am Germansberg). Die Belegung / Auslastung der Stellplätze wurde über einen Tag betrachtet (06.00 bis 20.00 Uhr) überprüft und kartiert. Die Auslastung der öffentlichen Stellplätze lag maximal bei ca. 57 %. Über den ganzen Tag verteilt ist daher immer möglich gewesen, einen Parkplatz zu finden. Als Ergebnis wird daher in der Untersuchung festgehalten, dass die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum im Tagesverlauf in den Untersuchungsgebieten vergleichsweise gering ausgelastet sind. „Es kann konstatiert werden, dass im gesamten Untersuchungsraum ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen. Ein hoher Parkdruck konnte für das Gesamtgebiet nicht festgestellt werden.“

Darüber hinaus werden im Plangebiet selbst ausreichend private und öffentliche Stellplätze festgesetzt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Plangebiet richtet sich in Rheinland-Pfalz nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Gemäß der Anlage sind für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze erforderlich. Für Mehrfamilienhäuser sind 1-1,5 Stellplätze notwendig. Die Stadt Speyer lässt sich in der Regel den oberen Wert im Baugenehmigungsverfahren nachweisen. Der Platzbedarf hierfür wurde im Baugebiet vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält unter Punkt B 7 eine entsprechende textliche Festsetzung. Auch das Parkaufkommen durch Besucher wurde berücksichtigt. Nach den Empfehlungen des Büros BS-Ingenieure, welches auch das Verkehrsgutachten für die drei Baugebiete in Speyer Süd erarbeitet hat, sollen zusätzlich 10- 20 % der Stellplätze für Besucher vorgehalten werden. Entsprechend dieser Vorgabe wurden an verschiedenen Stellen im Plangebiet insgesamt 30 öffentliche Parkplätze angedacht. Bei überschlägig angenommen ca. 200 Stellplätzen im Gebiet entspricht dies ca. 15 % der Stellplätze.

Eine ausreichende Stellplatzanzahl ist damit heute und in Zukunft sichergestellt.

## **II. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 06.11.2014 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 036 C „Am Russenweiher, Neufassung I“ bis zum 05.12.2014 zu äußern.

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

- Verband Region Rhein-Neckar
- Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 42
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Referat Luftverkehr
- Flugplatz Speyer / Ludwigshafen GmbH
- Breitband-Projekt-Büro Rheinland-Pfalz
- 010 Gleichstellungsstelle
- FB 1-130, Finanzen
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-150, zentrales Gebäudemanagement
- FB 2-220, Straßenverkehr
- FB 3-320, Schule und Sport
- FB 5-500, Klimaschutz
- FB 4, Jugend, Familie und Soziales
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-530, Bauaufsicht und Denkmalpflege
- Verkehrsbetriebe Speyer

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

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| ▪ Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH   | Schreiben vom 13.11.2014 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,<br>Regionalstelle Gewerbeaufsicht    | Schreiben vom 18.11.2014 |
| ▪ Kreisverwaltung Ludwigshafen, Gesundheitsamt                                  | Schreiben vom 11.11.2014 |
| ▪ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz   | Schreiben vom 24.11.2014 |
| ▪ Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion,<br>Schulbehörde Außenstelle Neustadt | Schreiben vom 11.11.2014 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 41                           | Schreiben vom 25.11.2014 |
| ▪ Gemeinde Altlußheim   | Schreiben vom 19.11.2014 |
| ▪ Rathaus Oberhausen  | Schreiben vom 02.12.2014 |
| ▪ Gemeindeverwaltung Römerberg  | Schreiben vom 01.12.2014 |
| ▪ Stadtverwaltung Hockenheim  | Schreiben vom 03.12.2014 |
| ▪ Palatina Geocon GmbH&Co. KG, Speyer   | Schreiben vom 11.02.2014 |
| ▪ GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Lingen   | Schreiben vom 06.02.2014 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

#### **DEUTSCHE TELEKOM**

**SCHREIBEN VOM 27.11.2014**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen, im Plangebiet befinden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit die Telekom rechtzeitig vor der Ausschreibung Planung ein Leistungsverzeichnis erstellen kann und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen kann, wird darum gebeten spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn mit dem Planungsbüro PTI 21 Mannheim, Kontakt aufzunehmen und die Ausbaupläne zu übersenden.

Es wird ferner darauf aufmerksam gemacht, dass im Bebauungsplan Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege festgesetzt werden. Diese Flächen müssen aber im Falle der Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Daher wird darum gebeten zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die Verkehrsflächen mit einem Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belasten.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ erfolgen.

Vor diesem Hintergrund wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Der Stellungnahme wird insofern stattgegeben, dass in der Privatstraße ein Leitungsrecht festgesetzt wird.*

*Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergegeben. Es ergeben sich hieraus keine Planänderungen.*

*Die Hinweise auf die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.*

#### **BEGRÜNDUNG**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebiets gehört nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt ausreichend bemessene öffentliche Flächen fest, innerhalb derer die Verlegung von Telekommunikationslinien erfolgen kann. Die Verlegung von Telekommunikationslinien kann innerhalb der festgesetzten öffentlichen Fläche bzw. innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen.

Soweit der Bebauungsplan private Erschließungswege festsetzt, erfolgt dies über die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Das Leitungsrecht umfasst auch das Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdischer Leitungen. Die Eintragung persönlicher

Dienstbarkeiten ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

Die Hinweise auf die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **KABEL DEUTSCHLAND**

**SCHREIBEN VOM 05.12.2014**

Von Seiten Kabel Deutschland wird darauf verwiesen, dass eine Erschließung des Gebietes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn man einem Ausbau interessiert ist, ist Kabel Deutschland gerne bereit, ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergegeben. Es ergeben sich hieraus keine Planänderungen.*

#### **BEGRÜNDUNG**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebiets gehört nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt ausreichend bemessene öffentliche Flächen fest, innerhalb derer die Verlegung von Telekommunikationslinien erfolgen kann. Die Verlegung von Telekommunikationslinien kann innerhalb der festgesetzten öffentlichen Fläche bzw. innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen.

#### **CREOS DEUTSCHLAND GMBH**

**SCHREIBEN VOM 05.12.2014**

Creos Deutschland macht darauf aufmerksam, dass die Maßnahme die Gashochdruckleitung Speyer-Frankenthal DN 500 tangiert. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m d.h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse.

Der Maßnahme kann durch Creos nur zugestimmt, wenn ein sicherer und störungsfreier Betrieb der Anlagen gewährleistet bleibt.

Man bittet den Bestand der Leitung(en) einschließlich des (der) Schutzstreifen(s) sowie die Auflagen der beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in die rechtliche Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB zu übernehmen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Übernahme der Leitung(en) in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit Creos abzustimmen.

Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen die Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht grundbuchrechtlich gesichert sind, so bittet man darum im Umlegungsverfahren die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen.

Bei der Planung und Bauausführung ist die beiliegende „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten. Die entsprechende Betriebsstelle ist mindestens 3 Werktage vor Baubeginn zu unterrichten, damit vor Ort der Leitungsverlauf angezeigt wird und eine Einweisung erfolgt.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergegeben.*

*Die Gas-Hochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH wird einschließlich des beiderseitigen Schutzstreifens als zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung übernommen.*

*Die maßgeblichen Ausführungen zum Schutz der Leitung sowie der Verweis auf die „Anweisungen“ werden ergänzend in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen übernommen.*

### **BEGRÜNDUNG**

Entlang der Westgrenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Gashochdruckleitung Speyer-Frankenthal DN 500 der Creos Deutschland GmbH. Sie befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass keine Festsetzung nach § 9 BauGB erfolgen kann. Nur der Schutzstreifen ragt minimal in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hinein. Da die Kenntnis der Lage der Leitung jedoch von Bedeutung für die nachgeordneten Planungsebenen auch im Hinblick auf konkurrierende Flächenansprüche ist, erfolgt in der Planzeichnung der zeichnerische Hinweis. In Ergänzung dazu werden auch Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **GÜNTER OTT GMBH**

**SCHREIBEN VOM 02.12.2014**

Als Beauftragter des Eigentümers und Betreibers TanQuid GmbH & Co. KG nimmt das Ingenieurbüro Günter Ott die Interessen für die Mineralölferrleitung Jockgrim-Speyer wahr. Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine Näherung im nördlichen Eckbereich des Bebauungsfeldes ergibt, so dass sich schädliche Einwirkungen auf die Fernleitung während der Baumaßnahmen nicht ganz ausschließen lassen.

Man weist darauf hin, dass die Fernleitung nicht mit schweren Baumaschinen oder Materialtransporten befahren werden darf. Die Fernleitung muss stets für Überwachungen, Wartungen und Reparaturen zugänglich sein.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergegeben.*

*Die Mineralölferrleitung der TanQuid GmbH & Co. KG wird in die Planzeichnung als zeichnerischer Hinweis übernommen. Die maßgeblichen Ausführungen zum Schutz der Leitung werden ergänzend in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen übernommen.*

### **BEGRÜNDUNG**

Entlang der Westgrenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Gashochdruckleitung Speyer-Frankenthal DN 500 der Creos Deutschland GmbH. Sie befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass keine Festsetzung nach § 9 BauGB erfolgen kann. Da die Kenntnis der Lage der Leitung jedoch von Bedeutung für die nachgeordneten Planungsebenen auch im Hinblick auf konkurrierende Flächenansprüche ist, erfolgt in der Planzeichnung der zeichnerische Hinweis. In Ergänzung dazu werden auch textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie führt aus, dass im Umfeld des Bebauungsplangebiets Funde aus dem Mittelalter und der Neuzeit gemacht wurden.

Es ist nicht ganz auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden weitere archäologische Befunde und Funde getroffen werden.

Archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahmen sind aber nicht notwendig.

Die Landesarchäologie Speyer stimmt dem Bebauungsplan daher unter Berücksichtigung folgender Punkte zu:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten (Erschließung der Straßen, Aushub der Baugruben, Anlagen von Leitungsgräben) hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl 1978, Nr. 10, Seite 159ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird vorsorglich auf die Novellierung des Denkmalschutzgesetzes vom 26. November 2008 (§ 21 Abs. 3) ergänzt durch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur vom 5. August 2011 (MBWWK 9814 – Tgb-Nr. 1691/09) hingewiesen, in der eine eventuelle Kostenbeteiligung des Bauherrn geregelt wurde:

„Die Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben oder von Vorhaben zum Abbau von Rohstoffen oder Bodenschätzen, deren Gesamtkosten jeweils 500.000,00 EUR übersteigen, können als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden. Diese Entscheidung einschließlich der Festsetzung und Anforderung des Erstattungsbetrages, der in der Regel 1 v. H. der Gesamtkosten der Vorhaben nicht überschreiten soll, erfolgt durch die Denkmalfachbehörde. Das für Denkmalpflege zuständige Ministerium erlässt die zur Durchführung dieser Regelung erforderliche Verwaltungsvorschrift.“ Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl) 1978, Seite 159; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, Seite 301)

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Ausführungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe werden als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.*

## **BEGRÜNDUNG**

Eine Übernahme der Ausführungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe dient dem vorsorglichen Schutz im Falle des Auftretens archäologischer Funde. Eine verbindliche Festsetzung ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 BauGB nicht möglich. Daher erfolgt lediglich ein Hinweis.

## **STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ**

**SCHREIBEN VOM 04.12.2014**

Es wird auf Folgendes aufmerksam gemacht:

1. Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Schäden infolge Hochwasser oder dessen Folgeerscheinungen gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers oder dessen Rechtsnachfolger.

Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen. Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.

In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKSr die Schadenrisiken gemindert werden.

Aufgrund des enormen Schadenpotentials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadenrisiken, durch angepassten Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

Im Sinne der Bauvorsorge hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenpotentials zu erfolgen.

Auf die einschlägige Literatur und Internetlinks wird hingewiesen:

- Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg. Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; [www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de) > Hochwasser)
  - Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2006, 1. Auflage; [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de))
2. Der Bebauungsplan berührt die Altablagerung 318 00 000 – 241 (Ablagerungsstelle Speyer, am Russenweiher).

Die ALG wurde ursprünglich als Erdaushub-/Bauschuttdeponie sowie als nicht zugelassene Deponie/Gemeindemüllplatz erfasst. Für den östlichen Teilbereich des betroffenen Grundstücks 3765/21 wurden bereits orientierende Untersuchungen durch die Fa. Peschla + Rochmes durchgeführt und in einem Gutachten vom 27.11.2006 zusammengetragen. Hierbei konnte festgestellt werden, dass die abgelagerten

Materialien aus mineralischem Bauschutt, vornehmlich Betonreste und Ziegelsteinbröckchen bestehen. Hausmüllähnliche Ablagerungen oder Sedimente des angrenzenden Russenweiher wurden nicht gefunden.

Es besteht kein Verdacht, auf das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung; gegen eine Bebauung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Allerdings wird auf die Aussagen des Gutachtens (Peschla + Rochmes GmbH, Seite 10) hingewiesen, dass auf der o.g. Altablagerung nur eine geringe Tragfähigkeit besteht sie und nicht als Gründungshorizont geeignet ist.

3. Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG möglichst in der Fläche zu halten. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.  
Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern (keine Gewässereinleitungen). Eine Entwässerungsplanung ist rechtzeitig aufzustellen und mit der Regionalstelle der SGD Süd abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).  
Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen um den Versiegelungsgrad gering zu halten.
4. Für Anlagen an Gewässerbereichen (dazu zählen auch Auffüllungen, bauliche Anlagen, Wege, Einzäunungen etc.) innerhalb eines Abstandes von 10m vom Russenweiher und Renngraben ist nach § 76 LWG eine Genehmigung einzuholen.  
Zur Förderung der biologischen Wirksamkeit des Renngrabens ist längs und ab Böschungsoberkante Gewässer gemessen grundsätzlich ein jeweils (links und rechts) 10 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglichen baulichen Anlagen (siehe oben) dauerhaft einzuplanen und freizuhalten. Dieser Gewässerrandstreifen hat in öffentlicher Hand zu verbleiben und dient ausschließlich der Gewässerentwicklung und Gewässerpflege.  
Im Zuge der vorgesehenen Gewässerentwicklungsplanung am Renngraben (eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) sowie im weiteren Bauleitplanverfahren ist der Entwicklungskorridor mit der SGD Süd abzustimmen.  
In die Böschungen / Uferbereiche des Russenweiher darf nicht eingegriffen werden.  
Im Weiteren ist der SGD-Süd ein vermasster Lageplan mit Darstellung der Abstände zur Uferlinie und Böschungsoberkante des Russenweiher zur Beurteilung vorzulegen.  
In Bezug auf den Russenweiher wird auch auf die bisherigen wasserrechtlichen Genehmigungen verwiesen.
5. Sollte im Zuge der Bauvorhaben eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist die Erlaubnis hierfür mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. *Die Lage des Plangebiets innerhalb des Hochwasser-Risikogebiets wird als Vermerk nach § 9 Abs. 1 Nr. 6a Satz 2 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Ergänzend werden die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd unter dem Punkt "Hochwasserschutz" als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.*
2. *Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Hinweis auf die Altablagerung 318 00 000 – 241 (Ablagerungsstelle Speyer, am Russenweiher) in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter dem Punkt „Bodenschutzrechtliche Hinweise“ werden die Ausführungen der SGD Süd übernommen.*

3. *Der Anregung wird insofern gefolgt, dass ein gebietsübergreifendes Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit einer Versickerungsanlage am Gebietsrand entwickelt wurde.*
4. *An der planerischen Konzeption wird festgehalten. Der geforderte Gewässerrandstreifen von 10 m wird größtenteils eingehalten, lediglich in einem kleinen Bereich wird der Abstand geringfügig unterschritten. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass für Anlagen an Gewässerbereichen wie z.B. Auffüllungen, bauliche Anlagen, Wege, Einzäunungen etc. innerhalb eines Abstandes von 10 m vom Russenweiher und Renngraben einer Genehmigung nach § 76 LWG bedürfen.*
5. *In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf das Erfordernis einer Erlaubnis für bauzeitliche Grundwasserabsenkungen aufgenommen.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Die Ausführungen zum Hochwasserschutz betreffen nicht das förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet, sondern das Risikogebiet. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG sowie Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sollen gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB im Bebauungsplan vermerkt werden. Die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd werden darüber hinaus unter dem Punkt "Hochwasserschutz" als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.
2. Die Aufnahme des Hinweises auf Altablagerung sowie die geringe Tragfähigkeit dient der Information der künftigen Bauherren, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Tragfähigkeit des Baugrundes nachweisen und ggf. erforderliche Maßnahmen ergreifen müssen.  
Darüber hinaus sind im Rahmen der Bebauungsplanung gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Da sich die Orientierende Untersuchung aus dem Jahr 2006 nur auf einen Teilbereich der registrierten Altablagerung beschränkt, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere Erkundungen für das Grundstück 3765/21 durchgeführt. Ein mit der SGD Süd abgestimmtes Erkundungskonzept dient als Grundlage für die Untersuchungen. Die Ergebnisse werden ebenfalls Eingang in den Bebauungsplan finden. Eine weitere Abstimmung erfolgt im Zuge der Trägerbeteiligung.
3. Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs und des hohen Kostendrucks soll insbesondere mit kleinen Grundstücksgrößen auch kostengünstiger Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Somit ist eine dezentrale Versickerung in den Gärten technisch nicht möglich und auch nicht zumutbar. Das Niederschlagswasser wird stattdessen über einen separaten Regenwasserkanal zu zwei zentralen Retentions- und Versickerungsbecken an der westlichen Grenze des Plangebiets verbracht und dort versickert bzw. über einen Überlauf gedrosselt in den Renngraben eingeleitet. Um den Oberflächenabfluss zu vermindern wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, wonach zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig sind und auch der Unterbau entsprechend wasserdurchlässig herzustellen ist. Ebenso wird die extensive Dachbegrünung von Flachdächern, flachgeneigten Pultdächern sowie der Dächer von Garagen mit einer Substratschicht von mind. 10 cm Stärke festgesetzt, womit neben ein Rückhalt und eine Verdunstung sowie ein verzögerter Ablauf des Regenwassers erzielt wird

Die extensive Dachbegrünung sowie die Begrenzung des Abflussbeiwerts von max. 0,6 für Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen verhindern übermäßige hydraulische Belastungen des Kanalsystems und gleichen den Verlust der Bodenfunktionen zumindest teilweise aus. Sie haben darüber hinaus auch klimaökologische Wohlfahrtsfunktionen wie Verdunstung (Abkühlung) und verminderte Aufheizung an heißen Sommertagen.

4. Da der geforderte Gewässerrandstreifen von 10 m im Verlauf des Renngrabens in einem räumlich begrenzten Bereich am nordwestlichen Plangebietsrand nach Süden hin zunehmend in die Baugrundstücke eingreifen würde, fand am 18.02.2015 ein Ortstermin mit der Oberen Wasserbehörde statt. Die SGD Süd billigt die Planung, da der gesetzlich verpflichtende Streifen weitestgehend eingehalten wird und der sich nach Norden auf über 10 m aufweitet. Lediglich in einem kleinen Teilbereich wird der Abstand von 10 m zur Uferrandlinie geringfügig unterschritten.

Bei dem Ortstermin wurde zudem besprochen, dass die hydraulischen Fließeigenschaften im Rahmen einer Gewässergestaltungs-Maßnahme durch eine Aufweitung der Böschungen verbessert werden könnten. Eine punktuelle Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen wäre sinnvoll. Gegen eine Widmung der Fläche zum ökologischen Ausgleich besteht von Seiten der SGD Süd kein Einwand. Für die Maßnahme der Gewässergestaltung muss ein Antrag auf Plangenehmigung gestellt werden, bei dem die Maßnahme planerisch, auch mit entsprechender Schnittzeichnung, dargestellt und schriftlich erläutert wird. Die Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung erfolgt im Zuge der CEF-Maßnahme und nicht auf Bebauungsplanebene. Die Aufnahme des Hinweises auf die Genehmigungspflicht von Anlagen an Gewässerbereichen innerhalb eines Abstandes von 10m vom Russenweiher und Renngraben erfolgt zur Information der Eigentümer bzw. späteren Bauherren.

5. Die Aufnahme des Hinweises auf die Erlaubnispflicht von Grundwasserabsenkungen dient der Information der künftigen Bauherren.

#### **VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ SCHREIBEN VOM 08.12.2014**

Das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz hält eine gesetzliche Bodenordnung für erforderlich.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Der Stellungnahme wird gefolgt.*

#### **BEGRÜNDUNG**

Bei der Baulandumlegung handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren nach §§ 45 ff. BauGB, dessen Zweck es ist zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke so neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Sie dient damit dem Vollzug des Bebauungsplans. Für das Baugebiet Russenweiher wurde aufgrund der Eigentümerstruktur das gesetzliche Umlegungsverfahren gewählt. Das Umlegungsverfahren ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, kann jedoch auch parallel dazu vollzogen werden. Das Verfahren wurde bereits eingeleitet. Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses am 18.09.2014 wurde vom Stadtrat die Umlegung angeordnet und am 22.09.2015 wurde der Umlegungsbeschluss gefasst.

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden folgende Anregungen gegeben:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Mehraufwendungen für die Gründung von Neubauten zu rechnen ist. Für alle Neubauten ist dringend jeweils eine Baugrundhaupteckung zu empfehlen. Die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1, und -2, DIN 1054) sind zu berücksichtigen.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Man bittet darum die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.  
Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Der Hinweis mit der Empfehlung der Baugrunderkundung wird in den Bebauungsplan integriert.*
2. *Die Empfehlung zur Radonmessung wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen und ergänzend an den Erschließungsträger weitergegeben.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Ein erstes Baugrundgutachten liegt für den Bereich der Straßen bereits vor (Neubaugebiet „Am Russenweiher“ in Speyer, Bericht: Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB). An allen Stellen ist von bereits aufgefülltem Boden auszugehen. Grundsätzliche Hindernisse ergaben sich nicht.  
Auch den zukünftigen privaten Bauherren wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan (Textfestsetzung) integriert.
2. Die Übernahme der Ausführungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau dient dem vorsorglichen Schutz im Falle einer erhöhten Radonbelastung in der Bodenluft.  
Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.  
In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise

beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen).

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2013) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung. Das Landesamt für Geologie betreut insbesondere bei Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet und gibt Informationen zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft.

Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m<sup>3</sup> (Kilobecquerel / m<sup>3</sup>) können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Das Gelände des Bebauungsplans befindet sich zum überwiegenden Teil in Privatbesitz. Flächendeckende Radonmessungen in der Bodenluft sind zum derzeitigen Zeitpunkt vor Aufgabe der bestehenden Nutzungen und Abbruch der bestehenden Baulichkeiten nicht möglich und können auf Grund der zurzeit geltenden Rechtsgrundlagen auch nicht zwingend eingefordert werden. Eine verbindliche Festsetzung ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 BauGB nicht möglich. Daher erfolgt vorsorglich ein Hinweis.

## **LANDESBETRIEB MOBILITÄT**

**SCHREIBEN VOM 17.11.2014**

Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wird wie folgt Stellung genommen:

Nördlich des Baugebietes verläuft in einem Abstand von ca. 70 m die Bundesstraße 39. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Speyer durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor

solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stadt Speyer hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 39 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*In den Bebauungsplan werden auf Grundlage des Schallschutzkonzepts der Ing-Gesellschaft Gerlinger + Merkle die zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgenommen.*

#### **BEGRÜNDUNG**

Parallel zur Bauleitplanung wurde im Auftrag des Erschließungsträgers ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Planung Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, GERLINGER + MERKLE, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schornsdorf, 11.02.2016). Dieses Gutachten berücksichtigt neben möglichen Lärmeinwirkungen aus gewerblichen Lärmquellen auch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm.

Grundlage zur Ermittlung der Emission waren Angaben zum Verkehrsaufkommen DTV (durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen) der B 39 sowie der Erschließungsstraßen „Winternheimer Straße“ und „Am Germansberg“. Hieraus wurden nach den Vorgaben der RLS 90 bzw. DIN 18005 die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M jeweils getrennt für Tag und Nacht sowie der zugrunde zu legende LKW-Anteil p entsprechend der Straßengattung entnommen (falls keine detaillierten Angaben vorliegen). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit, die Steigung der Straße sowie die Art der Straßenoberfläche werden in der Berechnung ebenfalls berücksichtigt.

Die Übernahme der Festsetzungsempfehlungen des schalltechnischen Gutachtens gewährleistet im Plangebiet den gebotenen Schallschutz gegen Verkehrslärm.

#### **FB 2 – 214 – HERR DAUMANN**

**SCHREIBEN VOM 11.11.2014**

1. Die notwendige Löschwasserversorgung für dieses Gelände ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, und der jeweiligen DVGW Regelwerke auszustatten und mit dem Bereich Baulicher Brandschutz abzustimmen.
2. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl. S. 234“ anzuwenden.
3. Der Entwurf verfügt derzeit noch über keine detaillierten Angaben zu Gebäudehöhen und genaue Standorte der zukünftigen Gebäude, deshalb ist folgendes zu beachten:
  - Anforderungen an Gebäude der Gebäudeklasse 1-3

- Der 1. Rettungsweg ist baulich sicherzustellen
- Der 2. Rettungsweg wird durch die Feuerwehr, mittels tragbarer Leitern, sichergestellt
- Eine gesonderte Feuerwehrezufahrt ist dann nicht erforderlich
- Anforderungen an Gebäude der Gebäudeklasse 4
  - Der 1. Rettungsweg ist baulich sicherzustellen
  - Der 2. Rettungsweg muss mittels eines Hubrettungsfahrzeugs sichergestellt werden oder muss baulich gewährleistet werden
  - Jede Nutzungseinheit muss über ein Fenster verfügen, welches durch das Hubrettungsfahrzeug angedient werden kann
  - Die Begrünung (Bäume) ist für diese Gebäude so zu planen und anzulegen, dass der 2. Rettungsweg jederzeit nutzbar bleibt bzw. dadurch nicht eingeschränkt wird.
- Wendehammer
  - Wendehammer zwischen den Gebäuden müssen einen Innendurchmesser von 18 Meter aufweisen, damit im Bedarfsfall ein Wenden eines Großfahrzeuges (Löschfahrzeug, Hubrettungsfahrzeug) der Feuerwehr ermöglicht wird.
- Tiefgaragen
  - Die Tiefgaragenbereiche sind gesondert zu betrachten, hinsichtlich der Zugänglichkeit
  - Wenn eine Befahrbarkeit der Decke notwendig wird, für die Andienung mittels Hubrettungsfahrzeug der jeweiligen Nutzungseinheiten
  - Des Rauch- und Wärmeabzugs (Entrauchungsöffnungen)

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Planänderungen.*

#### **BEGRÜNDUNG**

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gewährleistet. Dieses und ggfs. weitere brandschutztechnischen Vorgaben im Bebauungsplanverfahren werden, nachdem das Bebauungskonzept z.B. hinsichtlich der Gebäudehöhen nun konkretisiert wurde, im Rahmen der TÖB-Beteiligung nochmals mit dem Bereich „Baulicher Brandschutz“ abgestimmt.

Generell ist anzumerken, dass die brandschutztechnischen Vorgaben für Gebäude der Gebäudeklasse 1-4 sowie die Einhaltung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl. S. 234“ nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans gehören. Die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften ist im Rahmen der konkreten Bauantragstellung bzw. im Freistellungsverfahren durch den einzelnen Bauherrn nachzuweisen.

#### **FB 2 – 250 – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE**

**SCHREIBEN VOM 17.12.2014**

1. Durch die Untere Naturschutzbehörde wird vorgeschlagen, einen angemessenen Zeitraum für die Übernahme der Pflegekosten durch den Verursacher für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und für CEF-Maßnahmen zu vereinbaren. Ebenso soll eine rechtliche Absicherung für Kompensationsflächen auf städtischen Grundstücken festgelegt werden, da diese Flächen in der Regel im Eigentum der Stadt Speyer verbleiben.

Zur Gewährleistung der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes wird es von der unteren Naturschutzbehörde als notwendig erachtet, sämtliche Pflanzungen und die Entwicklungspflege verbindlich mit möglichst einem Vertragspartner/Bauträger zu regeln (städtebaulicher Vertrag). Wird es unterschiedlichen Bauträgern überlassen, ob und wie sie die Pflanzungen anlegen, kommt es in der Folge oft zu Streitigkeiten, die im schlechtesten Fall zu Lasten der grünordnerischen Festsetzungen ausgehen können.

Des Weiteren wird die Übernahme der Pflegekosten für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes und für CEF-Maßnahmen durch den Verursacher für die Dauer von 30 Jahren für erforderlich gehalten. Eine Beschränkung dieser Kosten auf die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen und anderer Ausgleichsmaßnahmen (Dauer zwischen 3-5 Jahren, siehe auch Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen) ist nicht verhältnismäßig. Die Stadt Speyer soll mit den Folgekosten durch Bautätigkeiten finanziell nicht bereits nach Ablauf einer relativ kurzen Zeitspanne belastet werden.

2. Die Festsetzung von Bauzeiten zugunsten des Artenschutzes, z.B. die Beschränkung der Durchführungszeiten für Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung in Flächen mit Eidechsenlebensräumen auf Mitte März-Mitte April und Anfang August-Ende September wird empfohlen und soll in den grünordnerischen Festsetzungen verbindlich festgeschrieben werden.
3. Die Überbauung der städtischen Grünfläche am Russenweiher wird sehr kritisch gesehen. Es wird darauf verwiesen, dass man sich bereits 2011 im Rahmen einer verwaltungsinternen Anhörung ablehnend hierzu geäußert hat.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Regelungen hierzu können innerhalb des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.*
2. *Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis zu den Bauzeiten wurde in den Bebauungsplan übernommen.*
3. *Der Anregung kann nicht stattgegeben werden. Es erfolgt die Überplanung der Fläche analog der Planung zur frühzeitigen Beteiligung.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Es handelt sich hier um Belange, die nicht im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden können. Hierzu können Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden bzw. die Maßnahmen über die Erschließungskosten finanziert werden.

Es wird auf die jeweiligen gesonderten Verfahren verwiesen. Die Anregungen werden an die Bauverwaltung weitergeleitet.

2. Die Beschränkung der Bauzeiten hinsichtlich der Vögel und der Fledermäuse wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Eidechsen konnten nicht direkt nachgewiesen werden. Es gab jedoch 3 Verdachtsfälle, so dass im Sinne einer Worst-Case Betrachtung dennoch eine CEF-Maßnahme durchgeführt wird. Das vermutete Habitat wurde auf Empfehlung des Gutachters und in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden bereits im Winter 2015/2016 entwertet (Entfernung Gehölze, Mahd) und es wird demnächst mit einem Reptilienschutzzaun eingezäunt, so dass keine Neuansiedlungen mehr stattfinden. Eine Zeitbeschränkung ist daher nicht mehr erforderlich.

Der Laubfrosch wurde im Plangebiet zweimal nördlich des Russenweiher nachgewiesen. Auch hier ist eine CEF-Maßnahme erforderlich. Es erfolgt eine Aufweitung des Renngrabens. Die potentiellen Überwinterungsplätze des Laubfroschs nördlich des Russenweiher sind im Sommer 2016 durch Überschichtung mit Rheinsand zu entwerten. Hierdurch werden Löcher und Fugen verschlossen und eine Überwinterung verunmöglicht. Im Winter 2016/2017 können dann die Gehölze in diesem Bereich gerodet werden, ohne Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszulösen. Auch dies wird in den Bebauungsplan integriert und/oder vertraglich gesichert.

3. Ziel der Planung ist es den in Speyer dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund ist auch eine teilweise Bebauung der Grünfläche am Russenweiher vorgesehen. Die Fläche wurde bereits mehrfach überformt und in der Vergangenheit auch für Ablagerungen in Anspruch genommen, so dass es sich hier nicht mehr um einen natürlich gewachsenen Boden handelt. Im Rahmen der Innenentwicklung bietet sich im Zuge des Flächenrecyclings auch diese Fläche für eine Nachnutzung an. Hier sind auch weiterhin 3 freistehende Einfamilienhäuser angedacht. Gutachten bezüglich des Klimas („Klimagutachten zum Bebauungsplan Am Russenweiher in Speyer“, Ökoplana) und des Artenschutzes („Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“, Bioplan) liegen vor. Beide Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der jeweils vorgeschlagenen Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Baumpflanzungen, CEF-Maßnahmen für Eidechsen,...) keine Beeinträchtigungen bestehen. Die Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen und dort wo nicht möglich vertraglich gesichert.

Ein Teil der Grünflächen (ca. 1200 qm) und bestehenden Bäume sollen jedoch entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten werden. Dies ist vor allem am Westrand der Fall, um hier eine Gebietseingrünung zur Landschaft entlang der neu geplanten Bebauung zu sichern.

Abschließend sei auch auf die ökologische Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für das Plangebiet im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (ebenfalls Bioplan) verwiesen. Ausgangspunkt dieser Betrachtung ist immer die jeweilige planungsrechtliche Situation, also die Nutzung, die rechtlich zulässig wäre. Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist auf der Grünfläche am Russenweiher eine Mischgebietsfläche festgesetzt, die eine umfängliche Versiegelung und Bebauung erlaubt hätte. Durch die Umnutzung zu Wohngebietsflächen findet also bereits eine Reduzierung der Nutzungsintensität statt. Zusätzlich werden sogar erstmals Grünflächen und einzelne Bäume durch Festsetzungen (Ausgleichsflächen) dauerhaft gesichert.

In der Gesamtbetrachtung wird sich der Anteil der offenen, unversiegelten Böden im Plangebiet deutlich erhöhen, so dass im Quartier ein Ausgleich für den Verlust der Grünfläche geschaffen werden kann.

## **BEIRAT FÜR NATURSCHUTZ**

**SCHREIBEN VOM 17.12.2014**

1. Der Beirat für Naturschutz hält die von dem Büro Bioplan vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Untersuchungen von Amphibien, Reptilien, Brutvögeln und Fledermäusen für zwingend erforderlich. Gerade Ruderalflächen und zerfallende Gebäude (Hallen) können im Hinblick auf den Artenschutz bedeutsame Habitatstrukturen bieten. Ggf. ist das städtebauliche Konzept entsprechend anzupassen. CEF-Maßnahmen zum Schutz betroffener Arten sind durchzuführen.
2. Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung wird durch den Beirat für Naturschutz angeregt, den Renngraben ökologisch umzugestalten und aufzuwerten, sowie

entsprechende Retentionsräume bereitzustellen. Das städtebauliche Konzept ist entsprechend anzupassen.

3. Es wird durch den Beirat darauf hingewiesen, dass sich die vorhandene Frischluftschneise in Richtung Innenstadt verjüngt und dass sie vor der Straße „Am Germansberg“ aus der Süd-Nord-Richtung leicht nach Nordwest verschwenkt. Schon eine geringfügige Zurücknahme (5 – 10 m) geplanter Bau- und Pflanzflächen am Renngraben in östliche Richtung (Flurstück 3727/10) und v.a. der Verzicht auf das hier geplante, hohe Mehrfamilienhaus würden den Frischlufttransport aus vorherrschender Südwestrichtung begünstigen. Auch eine mögliche Verknüpfung mit dem Regenwassermanagement wäre an dieser Stelle denkbar.
4. Für dringend geboten hält der Beirat für Naturschutz den Erhalt der Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit Klima- und Biotopfunktion samt Gehölzbestand, welche im NW an den Russenweiher angrenzt (Flurstück 3765/21). Die Bebauung so nah an das bestehende Gewässer zu legen und damit die im Anschluss nordöstlich bereits vollzogener Fehlentwicklung fortzusetzen, wird für nicht vertretbar gehalten. Der Verzicht auf die drei hier geplanten Wohnhäuser sollte hinnehmbar sein.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Der Anregung wurde entsprochen. Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Ein CEF-Maßnahmenkonzept wurde erarbeitet.*
2. *Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt wurden. Allerdings wurden hierfür Grünflächen am Westrand des Gebietes überplant.*
3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde unter klimatechnischen Gesichtspunkten geprüft. Eine Reduzierung der Gebäudehöhen ist nicht nötig.*
4. *Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Es ist weiterhin eine Bebauung der Fläche mit 3 freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Den Forderungen des Beirats für Naturschutz zur Durchführung der von Büro Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Untersuchungen von Amphibien, Reptilien, Brutvögeln und Fledermäusen wurde Rechnung getragen. Die „Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Russenweiher““ (Bioplan) liegt vor. Erforderlich wurden CEF-Maßnahmen für Eidechsen und Laubfrösche. Während für die Eidechsen spezielle Habitatstrukturen (Gras-Kraut-Flur, Steine, Sand, Holz / Wurzeln sowie Gebüsch) angelegt werden, wird für die Laubfrösche die Erweiterung und Aufwertung des Renngrabens notwendig.  
Die Einhaltung der sich aus dem Europäischen Naturschutzrecht sowie dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Vorgaben erfordern die Übernahme der Festsetzungsvorschläge und Hinweise aus den entsprechenden Gutachten in den Bebauungsplan.  
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie das „CEF-Maßnahmenkonzept für die vom Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer betroffenen Arten“ sind im Ratsinformationssystem Session einsehbar und können während der Offenlage auch von den Bürgern eingesehen werden.
2. Eine Aufweitung des Renngrabens für die Regenwasserrückhaltung wurde überprüft. Sie hat sich jedoch aus Gründen der Kapazität als wenig zweckmäßig erwiesen. Eine

Versickerungsmulde ist nun am Westrand des Gebietes auf den städtischen Grünflächen (Kleingärten) geplant.

Eine Aufweitung des Renngrabens erfolgt allerdings aus Gründen des Artenschutzes.

3. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Bebauungsplanung auf das Lokalklima wurde ein Klimagutachten durch Ökoplana (Stand November 2015) erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die angestrebte Bebauung nur zu kleinräumigen klimatischen Veränderungen kommen wird und eine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Belüftung der Speyerer Innenstadt nicht zu erwarten ist. Am Westrand des Baugebiets wurde in Ergänzung zum Germansberg eigens eine Grünfläche (Kleingärten, Versickerungsflächen und Flächen für CEF-Maßnahmen sowie Erhaltungs- und Nachpflanzungsfestsetzung auf privaten Grundstücken) erhalten und durch planerische Festsetzungen gesichert. Die zur öffentlichen Auslegung vorgesehene Planfassung berücksichtigt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet sowie die Freihaltung der Frischluftschneise.

Ziel der Planung ist es, den in Speyer dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund ist auch eine teilweise Bebauung der Grünfläche am Russenweiher vorgesehen. Die Fläche wurde bereits mehrfach überformt und in der Vergangenheit auch für Ablagerungen in Anspruch genommen, so dass es sich hier nicht mehr um einen natürlich gewachsenen Boden handelt. Im Rahmen der Innenentwicklung bietet sich im Zuge des Flächenrecyclings auch diese Fläche für eine Nachnutzung an. Die Art der Bebauung drei freistehende Einfamilienhäuser nimmt Rücksicht auf den Klimaschutz und gewährleistet zusammenhängende Grünflächen. Ein Teil der Grünflächen (ca. 1200 qm) und der Bäume am westlichen Gebietsrand werden erhalten. Ebenso der Weg um den Weiher herum. Das Gewässer wird weiterhin erlebbar sein.

Abschließend sei auch auf die ökologische Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für das Plangebiet im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (ebenfalls Bioplan) verwiesen. Ausgangspunkt dieser Betrachtung ist immer die jeweilige planungsrechtliche Situation, also die Nutzung, die rechtlich zulässig wäre. Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist auf der Grünfläche am Russenweiher eine Mischgebietsfläche festgesetzt, die eine umfängliche Versiegelung und Bebauung erlaubt hätte. Durch die Umnutzung zu Wohngebietsflächen findet also bereits eine Reduzierung der Nutzungsintensität statt. Zusätzlich werden sogar erstmals Grünflächen und einzelne Bäume durch Festsetzungen (Ausgleichsflächen) dauerhaft gesichert.

In der Gesamtbetrachtung wird sich der Anteil der offenen, unversiegelten Böden im Plangebiet deutlich erhöhen, so dass im Quartier ein Ausgleich für den Verlust der Grünfläche geschaffen werden kann.

## **FB 5 – 502 – ÖFFENTLICHE GRÜN- UND SPIELFLÄCHEN**

**SCHREIBEN VOM 17.12.2014**

1. Im Hinblick auf das Stadtklima und die Frischluftschneise wird durch die Abteilung öffentliche Grün- und Spielflächen eine Dach- und Fassadenbegrünungen angeregt, die gerade vor dem Hintergrund zunehmend schwieriger Entsorgung von Oberflächenwasser (die Ableitung in den Graben läuft über das Pumpwerk Süd im Domgarten und wäre zumindest zeitweise unter Energieaufwand zu pumpen) von großer Bedeutung ist. Dachbegrünungen halten insbesondere Spitzenlasten von Starkregenfällen zurück und sorgen damit für eine flächige Regenrückhaltung, eine verzögerte Ableitung und durch Verdunstung für eine Befeuchtung und Abkühlung befestigter Flächen.
2. Die Eingrünung des Siedlungsrandes wird als notwendig angesehen, sowohl aus Gründen des Stadtklimas, der Gestaltung sowie als Übergang zum Russenweiher.

3. Ein Spielplatz für kleinere Kinder wird als erforderlich errichtet. Spielmöglichkeiten für ältere Kinder befinden sich am Spielplatz „Haspelweg“.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund des beengten Querprofils der Straßen zu einer Beeinträchtigung der Bäume kommen kann, da diese angefahren werden können, bzw. ihre Äste im Lichtraumprofil der Fahrbahn beschädigt werden.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Der Anregung zur Dachbegrünung wird durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzung nachgekommen. Der Anregung zur Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird nicht gefolgt. Stattdessen wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Fassaden in hellen Farben zu gestalten sind.*
2. *Der Anregung wird gefolgt. Der Weg mit Grünstreifen entlang des Russenweiher soll erhalten bleiben.*
3. *Der Anregung wird entsprochen. In Zuordnung zu den beiden Kindergärten wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.*
4. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenprofile entsprechen der RASSt. Für die Bäume gibt es Pflanzlisten und entsprechende Festsetzungen.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient neben ihrer generellen ökologischen und landschaftsbildbezogenen Funktion besonders auch der Niederschlagswasserretention. Die Dachbegrünung begünstigt die Verdunstung. Die Menge des anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund der erfolgenden Verdunstung reduziert. Die Abgabe des verbleibenden Niederschlagswassers erfolgt aufgrund der Pufferwirkung der Substratschichten mit einer zeitlichen Verzögerung in die nachgeschaltete Kanalisation. Durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung wird eine Erhöhung des Grünanteils und damit einhergehend eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sichergestellt. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus auch klimaökologische Wohlfahrtsfunktion durch verminderte Aufheizung an heißen Sommertagen.  
Anstelle einer Fassadenbegrünung spricht sich der Klimagutachter für helle Fassadenfarben aus. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
2. Der Bebauungsplan sieht eine entsprechende Gebietseingrünung vor. Auch wird ein Grünstreifen entlang des Weges am Russenweiher erhalten. In diesem Bereich ist ein Wechsel von Wiesen, Bäumen und kleineren Zierpflanzungen, die auf extensive Weise zu unterhalten sind, vorgesehen. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Zur Durchgängigkeit der Gebietseingrünung wird sogar auf den beiden Bestandsgrundstücken 3760/8 und 3761/4 eine Erhaltungs- und Nachpflanzungsfestsetzung getroffen um die bestehenden Gärten mit den dazugehörigen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten.
3. Mit dem Spielplatz am Haspelweg ist ein gut ausgebauter Spielplatz in der Nähe des Gebiets vorhanden. Mit Bolzplatz und Tischtennisplatte aber auch mit Sandkasten und Vogelnechtschaukel ist er für verschiedene Altersgruppen gut nutzbar.  
Allerdings soll auch der dem Kindergarten zugeordnete Spielplatz außerhalb der Öffnungszeiten der Kita der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Damit steht ein großer Spielplatz innerhalb des Gebietes zur Verfügung. Zur Sicherung erfolgt die Festsetzung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz.
4. Das Erschließungssystem bzw. die Straßenquerschnitte wurden durch den Erschließungsplaner überprüft und entsprechen den Vorgaben der RASSt (Richtlinien für

die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen). Durch entsprechende Festsetzungen zur Größe von Pflanzbeeten / Baumscheiben und zur Größe des durchwurzelbaren Raums werden die zu pflanzenden Bäume gesichert.

Auch die auf dem landschaftpflegerischen Fachbeitrag basierende Artenauswahl und Mindestpflanzqualität nehmen auf das vorhandene Lichtraumprofil im öffentlichen Straßenraum Rücksicht.

#### **WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG**

**SCHREIBEN VOM 02.12.2014**

Von Seiten der Abteilung Wirtschaftsförderung wird darauf hingewiesen, dass bei der Schaffung neuer Wohnflächen eine entsprechende Anzahl an Parkplätzen auf den neuen Grundstücken bereitgestellt wird, um negative Auswirkungen durch das Parken von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum des Quartiers zu vermeiden.

Die Verkehrswege müssen frei passierbar sein, besonders in Hinsicht auf die angestrebte Nahversorgungsentwicklung auf der Fläche des ehemaligen Priesterseminars im Vogelgesang. Da die Straße am Germansberg die direkte Zufahrt aus östlicher Richtung zum Quartier ist, sollten die Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum in diesem Bereich markiert werden (Beschilderung, Bodenmarkierung).

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich wie auch in allen sonstigen Wohngebieten nach der entsprechenden Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen.*

*Die sonstigen Anregungen der Wirtschaftsförderung betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und sind daher außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu behandeln.*

#### **BEGRÜNDUNG**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich in Rheinland-Pfalz nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Gemäß der Anlage sind für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze erforderlich. Für Mehrfamilienhäuser sind 1-1,5 Stellplätze notwendig. Die Stadt Speyer lässt sich in der Regel den oberen Wert im Baugenehmigungsverfahren nachweisen. Der Platz hierfür wurde im Baugebiet vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält unter Punkt B 7 eine entsprechende textliche Festsetzung. Eine ausreichende Stellplatzanzahl ist damit sichergestellt.

Beschilderungen oder Markierungen gehören nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans und können auf der Grundlage des § 9 BauGB nicht festgesetzt werden. Die Stellungnahme wird an die Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet.

#### **FB 5 – 540 – VERMESSUNG**

**SCHREIBEN VOM 11.11.2014**

1. Durch die Abteilung Tiefbau Vermessung wird angeregt die Stellplätze überwiegend ebenerdig auf den Grundstücken unterzubringen.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen für Parkplätze zu wenig erscheinen, um den Verlust des Ga-Hofes im GBS-Bestand sowie den hinzukommenden Bedarf durch die Mehrparteienhäuser aufzufangen.

3. Es wird vorgeschlagen den Standort der KiTa aus Gründen der besseren An-/Abfahrbarkeit am Rand des Plangebiets unterzubringen. Ferner wäre so die Nachbarschaft vor dem „Zubringerverkehr“ und den Lärm-Emissionen geschützt. In diesem Zusammenhang ist auch die Frage aufgeworfen worden inwieweit alternativ zu einem KiTa-Neubau die Möglichkeit der Erweiterung der bestehenden Einrichtung in Betracht gezogen wurde?
4. Die Anbindung der „3 Anlieger am Russenweiher“ sollte grundsätzlich über eine befahrbare Zuwegung erfolgen.
5. Die Erschließungsstraßen in das Plangebiet sind mit Einmündungstrichtern anzulegen (den verkehrstechnischen Vorgaben entsprechend). Für die „Straßenbiegung“ an der neuen Krummackerstraße ist ein größerer Radius erforderlich. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die versetzten Fachbahnachsen in Verbindung mit diversen Baumstandorten - wie bei den westlichen Erschließungswegen - für Ver- / Entsorgungsfahrzeuge bei derart engen Verkehrsflächen grundsätzlich problematisch sind. Eine Abstimmung mit den EBS wird empfohlen.
6. Die verkehrliche Anbindung der Kleingärten am Haspelweg sollte aufrecht erhalten werden (nicht nur als „Gehweg“), sonst wird am Nordende des Haspelweges u.U. eine Wendemöglichkeit notwendig.
7. Das öffentliche Grün östlich entlang des Haspelweges muss keine so starke Ausprägung erhalten, da die Kleingärten in diesem Bereich bereits einen entsprechenden Ortsrandeffekt erzielen.
8. Der „Privatweg“ an der zentralen Doppelhaus-Anlage muss verlängert werden, um die Endgrundstücke für PKW-Nutzung ordnungsgemäß zu erschließen; die Wegrechte für die Anliegergrundstücke sind eindeutig zu sichern; gibt es einen zentralen „Entsorgungsbereich“ für diesen Wohnweg?
9. Die Baumstandorte – insbesondere in der nordwestlichen Erschließungsstraße – sind so zu positionieren, dass die Zufahrten zu den Anliegerparzellen nicht erschwert werden bzw. überhaupt möglich sind.
10. In den Verkehrswegen mit ausgewiesenen Längsparkern ist in Anbetracht der ständig breiter werdenden Fahrzeuge die Straßenbreite zu knapp bemessen.
11. Die grenzständigen bzw. grenznahen Baumscheiben – überwiegend im südlichen Wohnweg – stellen aus unterhaltungs- bzw. nachbarrechtlicher Sicht ein wachsendes Problem dar. Sie sollten auf keinem Fall im öffentlichen Eigentum belassen und besser eindeutig im Vorgarten mitten vorm Haus platziert werden. Die Umsetzung soll über ein Pflanzgebot erfolgen.
12. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine spätere Einbindungsmöglichkeit des „Neumann-Geländes“ hier nur schwerlich gegeben ist; die Option, eine Querverbindung z.B. durchs KiTa-Grundstück zum südl. Wohnweg zu schaffen, sollte auf jeden Fall offen gehalten werden

### **Beschlussvorschlag**

1. *Der Anregung kann in Teilbereichen entsprochen werden.*
2. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bemessung der Zahl der Stellplätze erfolgt nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Die entfallenden Stellplätze wurden in der Planung berücksichtigt.*
3. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird am vorgesehenen Standort festgehalten.*
4. *Der Anregung wird gefolgt. Die Erschließung der 3 Anlieger am Russenweiher erfolgt über eine befahrbare Straße.*

5. *Der Anregung wird stattgegeben. Die Einmündungen wurden ausgerundet. Die Anfahrbarkeit aller Straßen wurde per Schleppkurven überprüft.*
6. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Anbindung der Kleingärten erfolgt weiterhin über einen Wirtschaftsweg.*
7. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Grüngürtel ist als klimatechnisch wirksame Pufferfläche nötig.*
8. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird ein Wegerecht in einer Breite von 5,50 m festgesetzt.*
9. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Baumstandorte sind auf Grund neuerer Planungserfordernisse bereits entfallen.*
10. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Breite des Längsparkstreifens entspricht mit 2,00 m den geltenden Normen.*
11. *Der Anregung wird stattgegeben. Es werden Baumstandorte auf den privaten Grundstücken festgesetzt.*
12. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Eigentümer wünschen nicht in das Baugebiet miteinbezogen zu werden. Eine planungsrechtliche Notwendigkeit hierzu ergibt sich nicht.*

### **Begründung**

1. Die Stellplätze im Bereich der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind als nicht überdachte Stellplätze (im Straßenraum) bzw. Carports / Garagen gemäß Planzeichnung zu errichten. Doppelstock- und Mehrstockgaragen werden generell ausgeschlossen. In den Teilgebieten H, I und J (Mehrfamilienhäuser) sind jedoch Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgaragen zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die stadtbild- und landschaftsbildverträgliche Anordnung von Nebenanlagen, insbesondere von Stellplätzen sowie von Garagen und Carports gewährleistet. In den Bereichen für Mehrfamilienhäuser (Nutzungsschablone H, I und J) wird zur Erhaltung qualitätsvoller Außenbereiche mit einer Erholungsfunktion für die Hausbewohner die Unterbringung der Stellplätze in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen für Gemeinschaftsstellplätze oder in Tiefgaragen vorgesehen.
2. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich in Rheinland-Pfalz nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Gemäß der Anlage sind für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze erforderlich. Für Mehrfamilienhäuser sind 1-1,5 Stellplätze notwendig. Die Stadt Speyer lässt sich in der Regel den oberen Wert im Baugenehmigungsverfahren nachweisen. Der Bebauungsplan enthält unter Punkt B 7 eine entsprechende textliche Festsetzung. Die im Bereich des Garagenhofes der GBS wegfallenden Stellplätze werden an anderer Stelle neu geschaffen. Gemeinschaftsstellplatzanlagen wurden den bestehenden Gebäuden der GBS zugeordnet.
3. Zum Kita-Standort fanden intensive Abstimmungsprozesse mit den jeweils betroffenen Fachabteilungen statt. Der jetzige Standort wird als gut geeignet bewertet. Ausschlaggebend war die Nachbarschaft zur direkt angrenzenden Kita „Flohkiste“, die sich in freier Trägerschaft befindet. Das Bestandsgebäude ist mit einem Dachausbau mittlerweile an seinen Kapazitätsgrenzen angelangt. Auch die Außenspielflächen sind recht klein dimensioniert, weshalb ein Neubau in räumlicher Nähe als bevorzugte Variante ins Auge gefasst wurde. Der Spielplatz zwischen der bestehenden und der neugeplanten Kita erlaubt die gemeinsame Nutzung der Außenspielfläche.
4. Die Grundstücke werden zukünftig über eine öffentliche Straße erschlossen. Die derzeit

über Baulast gesicherten Zufahrtsgrundstücke dieser Häuser werden in den Bebauungsplan als private Wohnbaufläche aufgenommen. Die Eigentümer werden diese als „Vorgarten“ oder Stellplatzfläche nutzen.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauleitplan kein Ausbauplan ist. Die endgültige Planung der Erschließungsanlagen erfolgt erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens. Nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde das Erschließungssystem jedoch durch den Erschließungsplaner überprüft und überarbeitet. Die Eckbereiche wurden ausgerundet. Per Schleppkurven wurde die Anfahrbarkeit der Straßen nachgewiesen und die Kurvenradien überprüft. Eine Abstimmung mit den EBS findet immer statt. Die EBS sind auch Träger öffentlicher Belange und werden in jedem Bauleitplanverfahren beteiligt.
6. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Anbindung der Kleingärten erfolgt weiterhin über einen Wirtschaftsweg. Dieser ist in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Beschilderung muss in den nachgeordneten Planungsebenen geregelt werden.
7. Die Sicherung des Freiraumgefüges Germansberg und angrenzende Grünstreifen am Haspelweg sind wichtig zur Beibehaltung der klimatischen Gunsteffekte.
8. Der „Privatweg“ wurde in der Planzeichnung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umgesetzt. Versorgungsleitungen können dort untergebracht werden. Außerdem ist es mit einer Breite von 5,50 m breit genug zum Rangieren, zumal sich die Garagen der letzten Gebäude jeweils auf der Westseite der Häuser befinden. Die genaue Festlegung der Zufahrt erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
9. Die in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung eingezeichneten Baumstandorte in der nordwestlichen Straße sind zugunsten der durch die Fachabteilungen geforderten größeren Straßenquerschnitte entfallen.
10. Die Breite des Längsparkstreifens entspricht mit 2,00 m den geltenden Normen wie der Rast. Der verkehrsberuhigte Bereich bietet mit einer Breite von 5,50 m genügend Platz zum Ein- und Aussteigen sowie zum Rangieren.
11. Um in der vergleichsweise engen Straße eine Straßenraumbegrünung zu erzielen, wurden Baumstandorte auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Dem liegen zum einen gestalterische Aspekte zu Grunde. Zum anderen tragen die Bäume aber auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch den Gutachter wurde eine Übersattung der Verkehrsflächen empfohlen.
12. Es wurde mehrfach mit allen Eigentümern im Plangebiet gesprochen. Die Familie Neumann wünscht nicht in das Baugebiet miteinbezogen zu werden. Die Gärtnerei soll weiterbetrieben werden. Eine weitere Zufahrt wird nicht als erforderlich angesehen. Auch die Übernahme von Kosten wurde abgelehnt. Ein Einbeziehen der Flächen in die Planung ist auch planerisch nicht geboten. Die Gärtnerei befindet sich gemäß geltendem Bebauungsplan in einem Mischgebiet. Dieses ist für den Betrieb auch planerisch angemessen.

## **FB 5 – 540 TIEFBAU**

**SCHREIBEN VOM 25.11.2014**

1. Durch die Abteilung Tiefbau wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Straße Am Germansberg als auch die neue Krummackerstraße Teil einer Tempo 30 Zone sind. Es gilt Rechts-vor-Links. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind so anzuschließen, dass die Vorfahrtsregelungen vom Verkehrsteilnehmer erkannt werden kann. Die Eckbereiche sind zudem auszurunden (Einmündungstrichter). Dieser Punkt hat Sicherheitsrelevanz, da es zu Unfällen durch Missverständnisse bei der Vorfahrtsregelung kommen kann.

2. Die Baumstandorte sind generell in Bezug auf ihre Lage zu überprüfen. Im wesentlichen Bereich der neuen Krummackerstraße stehen einige Bäume so, dass die Grundstückszufahrt zumindest problematisch ist.
3. Im südöstlichen Wohnweg (zur Winterheimer Straße) liegen Bäume auf den Grundstücken und nicht im öffentlichen Raum. Um spätere Probleme, z.B. durch Wurzelschäden zu vermeiden sollen diese Bäume von der Grenze weg ins Grundstück verschoben werden.
4. Der westliche „Knick“ in der neuen Krummackerstraße ist aufzurunden. Dieser Punkt hat Sicherheitsrelevanz, da bei Tempo 30 die Mitbenutzung des Fahrstreifens des Gegenverkehrs notwendig wird um um die Ecke zu kommen. Ohne Ausrundung kann es bei der momentanen Planung zu Unfällen im Längsverkehr kommen (Frontalzusammenstoß).  
Gleiches gilt prinzipiell für den 90°-Knick im südlichen Wohnweg. Allerdings ist die Problematik durch die Aufweitung zu einem kleinen Platz und das niedrigere Geschwindigkeitsniveau des Verkehrsberuhigten Bereichs etwas entschärft.
5. Das südliche Grundstück (526 m<sup>2</sup>) ist nur über den 3,50 m breiten Gehweg zu erreichen. Als typische Randbedingung soll die sichere Begegnung /Rad/PKW möglich sein. Unter Berücksichtigung der notwendigen Sicherheitsräume ist dies erst bei einer Breite von min. 4,50 m machbar. Eben dieses sieht auch die RASSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße, Ausgabe 2006; R1 Richtlinie der Forschungsgesellschaft Straßen- und Verkehrswesen) so vor (siehe empfohlen Querschnitt 1.1, S. 37).  
Das Grundstück ist für die Müllabfuhr nicht anfahrbar. Im öffentlichen Verkehrsraum muss daher ein entsprechender Müllsammelplatz ausgewiesen werden.
6. Die Darstellung im Plan lässt vermuten, dass der zentrale Platz bereits zum Verkehrsberuhigten Bereich gehört. Dies erfordert einen erhöhten Beschilderungsbedarf, da sowohl von der nördlichen, als auch von der östlichen Zufahrt her die Tempo-30-Zone aufgehoben und der Verkehrsberuhigte Bereich beginnen muss.
7. Der Privatweg ist mit 5,00 m Breite zu schmal um ohne rangieren auf die Grundstücke fahren zu können.  
Die Müllabfuhr kann diese Sackgasse nicht anfahren. Es muss im öffentlichen Raum ein Müllsammelplatz eingerichtet werden.
8. Der gewählte Querschnitt der Tempo 30-Zone entspricht nicht der RASSt 06 und ist von unserer Seite abzulehnen. Der nordwestliche Gehweg ist zu schmal, Sicherheitsräume wurden nicht berücksichtigt. Der als typische Randbedingung für eine Tempo-30-Zone geltende Begegnungsfall /Pkw/Pkw ist bei 4,10 m Fahrbahnbreite nicht möglich. Da ein niveaugleicher Ausbau angestrebt wird, ist ein Ausweichen auf den (ohnehin zu schmalen) Gehweg die Folge. Es besteht die Gefahr von Konflikten zwischen Fußgängern und dem motorisierten Verkehr (Sicherheitsrelevanz).  
Der gewählte Querschnitt des Wohnwegs (verkehrsberuhigter Bereich) entspricht nicht der RASSt 06 und ist von unserer Seite abzulehnen. Zudem ist die Länge mit ca. 250 m deutlich größer als in der Charakterisierung eines Wohnweges vorgesehen, was die Akzeptanz beim motorisierten Verkehr stark sinken lässt.  
Da als typische Entwurfssituation Fußgängerverkehr und Aufenthalt im Mittelpunkt stehen sollen, wird die Umplanung nach RASSt 06 vorgeschlagen.
9. Die Anbindung des Haspelweges im östlichen Plangebiet soll nicht über einen Gehweg, sondern über einen Wohnweg erfolgen.
10. Es wird vorgeschlagen die Anzahl der öffentlichen Parkplätze kritisch zu prüfen und ggfls. zu erhöhen, da mit zunehmendem Alter mehr und mehr auf den Pkw umgestiegen wird. Hinzu kommt, dass der Nachwuchs dann ebenfalls motorisiert sein wird. So kommen

schnell statt zwei Fahrzeuge drei bis vier pro Haushalt zusammen, sodass die Stellplatzanzahl schnell nicht mehr ausreicht und im Gebiet ein steigender Parkdruck zu beobachtet sein wird.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

- 1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergeleitet.*
- 2. Der Anregung wird entsprochen. Die Baumstandorte wurden angepasst.*
- 3. Der Anregung wird nicht entsprochen an den Baumstandorten wird festgehalten.*
- 4. Der Anregung wird entsprochen. Ausrundungen wurden da wo nötig vorgenommen.*
- 5. Der Anregung wird entsprochen. Der Fußweg wurde an dieser Stelle durch eine private Zufahrt in ausreichender Breite ersetzt.*
- 6. Der Anregung wird entsprochen. Die Darstellung als Zone-30 wurde angepasst.*
- 7. Der Anregung wird entsprochen. Es wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 5,50 festgesetzt.*
- 8. Der Anregung wurde in Teilbereichen entsprochen. Die Querschnitte der Tempo 30-Zone wurden angepasst. Allerdings werden der Verkehrsberuhigte Bereich und dessen Querschnitt beibehalten.*
- 9. Der Anregung wird stattgegeben. Der Haspelweg ist über die Tempo 30-Zone angebunden.*
- 10. Der Anregung wird nachgekommen. An verschiedenen Stellen im Gebiet werden Parkplätze für Besucher vorgesehen.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass der Bauleitplan kein Ausbauplan ist. Die endgültige Planung der Erschließungsanlagen erfolgt erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.  
Dennoch wurden aufgrund der Sicherheitsrelevanz die Eckbereiche ausgerundet und zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit die Sichtdreiecke eingezeichnet.
2. Die Baumstandorte wurden aktuell entsprechend dem Konzept der Landschaftsplaner übernommen. Die Grundstückszufahrten wurden berücksichtigt. Da es sich um einen Angebotsplan handelt, ist die endgültige Planung noch nicht abzusehen. Es wurde daher eine Festsetzung in den Bebauungsplan integriert, nach der Baumstandorte bei Bedarf verschoben werden können.
3. Um in der vergleichsweise engen Straße eine Straßenraumbegrünung zu erzielen wurden Baumstandorte auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Dem liegen zum einen gestalterische Aspekte zu Grunde. Zum anderen tragen die Bäume aber auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch den Gutachter wurde eine Überschattung der Verkehrsflächen empfohlen. Unter diesen Gesichtspunkten und auch, weil in den Vorgärten wenig Platz ist, können die Bäume nicht von der Straße weg in das Grundstück hinein verschoben werden. Geeignete Baumarten wurden durch den Landschaftsplaner festgelegt.
4. Nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde das Erschließungssystem durch den Erschließungsplaner überprüft und überarbeitet. Per Schleppkurven wurde die Anfahrbarkeit der Straßen nachgewiesen und die Kurvenradien überprüft.
5. In diesem Bereich fand nach der frühzeitigen Beteiligung eine Umplanung statt. Der Fußweg wurde aus technischen Gründen (Führung des Regenwassers zur Versickerungsmulde) nach Norden verschoben. Es handelt sich bei der kritischen Zufahrt

nur noch um eine private Zufahrt für ein Gebäude die mit einer Breite von 5 m als ausreichend erachtet wurde. Die Müllbehälter für dieses eine Gebäude können wie die der anderen Gebäude auch auf dem Grundstück an der Straße abgestellt werden.

6. Die Darstellung wurde angepasst. Der zentrale Platz wurde, so wie der Rest der Tempo 30-Zone auch, als Straßenverkehrsfläche mit Gehwegen festgesetzt, um den angesprochenen Schilderwald zu vermeiden.
7. In der aktuellen Planung ist die private Erschließungsstraße entfallen. Stattdessen wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger festgesetzt. Die Trasse hat eine Breite von 5,50 m. Zusätzlich ist auf den Grundstücken ein Streifen von drei Metern parallel zu Straße freizuhalten. Das Ein- und Ausparken ist möglich.  
Für die Müllabfuhr wurde ein Müllsammelplatz innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches festgesetzt und dem Gebiet um die Sackgasse zugeordnet.
8. In der aktuellen Planung wurden die Querschnitte durch den Erschließungsplaner noch einmal geprüft und überarbeitet. In der Tempo-30-Zone wurden die beidseits vorgesehenen Gehwege auf eine Breite von 2,50 erweitert. Die Straßenbreite variiert zwischen 5,00 m und 6,00 m je nachdem, ob Parkplätze vorgesehen sind oder nicht. Eine Einengung durch Stellplätze erfolgt nicht mehr. Der Verkehrsberuhigte Bereich ist mit einer Breite von 5,50 m großzügig bemessen. Diese Breite ist jedoch nötig um rangieren zu können. Ggf. können im Rahmen der Ausführungsplanung an verschiedenen Stellen Einengungen erfolgen. Die Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h ist gewährleistet. Insgesamt übersteigt die Länge des Verkehrsberuhigten Bereichs zwar die in der RAST vorgeschlagene Länge von 100 m. Die Straße macht jedoch eine 90° Kurve in der die Geschwindigkeit wieder gedrosselt werden muss.
9. Der Haspelweg ist über die Tempo 30-Zone angebunden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich beim Haspelweg um einen Wirtschaftsweg handelt, der nur im Zusammenhang mit den Kleingärten befahren werden soll.
10. Nach den Empfehlungen des Büros BS-Ingenieure, welches auch das Verkehrsgutachten für die drei Baugebiete in Speyer Süd erarbeitet hat, sollen zusätzlich 10-20 % der Stellplätze für Besucher vorgehalten werden. Entsprechend dieser Vorgabe wurden an verschiedenen Stellen im Plangebiet insgesamt 30 öffentliche Parkplätze angedacht. Bei überschlüssig angenommen ca. 200 Stellplätzen im Gebiet entspricht dies ca. 15 % der Stellplätze. Mehr öffentliche Stellplätze sollen nicht eingerichtet werden, um keine Fremdparker in das Gebiet zu ziehen.

## **STADTWERKE SPEYER**

**SCHREIBEN VOM 01.12.2014**

1. Durch die Stadtwerke Speyer wird eine Nahwärmeversorgung angeregt.  
Die Versorgung über energieeffiziente Nahwärme erspart Investitionen in separate Heizungsanlagen für jedes Gebäude sowie die Verlegung von Erdgasleitungen im Gebiet.  
Zudem kann es sich um Wärme handeln, die überwiegend aus Kraftwärmekopplung (KWK) erzeugt wird (BHKW u. Gasbrennwert) und so erhebliche CO<sub>2</sub> Einsparungen bewirkt. Als Beheizungsmöglichkeiten sehen wir Holzhackschnitzelkessel, Gas-BHKW oder in Kombination mit Solarthermie. Der hierfür erforderliche Flächenbedarf einer Nahwärmezentrale ist einzuplanen.  
Der KWK Anteil liegt im Jahresmittel bei >55 %. In einer von den Stadtwerken Speyer erstellten „Heizgarage“ könnte die Nahwärmezentrale auf ca. 40-60 m<sup>2</sup> Fläche erstellt werden.  
Da die räumliche Nähe zu einer Nahwärmezentrale nur bei den Mehrfamilienhäusern, der

Kita und ein Teil der EFH-/Reihenhäuser bei dieser Planung gegeben ist, bietet sich ein Anschluss derer an eine Nahwärmeversorgung geradezu an. Voraussetzung ist neben entsprechenden Leitungsrechten im Gebiet für eine wirtschaftliche Umsetzung, dass diese Art der Wärmeversorgung für dieses Gebäude und der Kita im Plangebiet ausschließlich angewandt wird. (Anschluss und Benutzungszwang) Das vorgehaltene Temperaturniveau (Vor- und Rücklauf Temperaturen) ermöglicht für den Neubau, als auch Altbaustandards einfachste und kostengünstigste Technik für Heizung und Warmwasserbereitung in den Gebäuden.

Der Gedanke die Erstellung der Mehrfamilienhäuser in Passivhausstandard erscheint dem Anregungsgeber vor diesem Hintergrund obsolet, da damit eine Einsparung von fossiler Primärenergie bei der Herstellung der Dämmstoffe gegenüber dem Anschluss an eine Nahwärmezentrale und der Errichtung gemäß gültiger EnEV kaum mehr erreicht werden kann.

Ein Anschluss einer Passivhaussiedlung zur Bereitstellung der dann noch erforderlichen Restwärmeenergie an ein Nahwärmenetz ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu rechtfertigen, da die notwendigen Investitionen in das Leitungsnetz dann in keinem Verhältnis zu den abzunehmenden Mengen stehen werden. Zudem wären die prozentual zu erwartenden Netzverluste bezogen auf die dann im Plangebiet abgenommene Wärme nicht vertretbar.

2. Bezüglich der Abfallentsorgung wird durch die Stadtwerke Speyer darauf hingewiesen, dass bei den neu anzulegenden Erschließungsstraßen (inkl. Wohnweg) sowie bei der Krummackerstraße auf ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten der Müllsammelfahrzeuge sowie auf ausreichende Kurvenradien im Einmündungsbereich und bei Kurven und Fahrbahnverschwenkungen zu achten ist (Fahrzeuglänge ca. 10m, 3-Achsfahrzeuge, Schleppkurve gemäß EAE 85/95 Fahrkurve 3, ausreichende Fahrbahnbreite > 3m mit entsprechendem Lichtraumprofil).
3. Bei den beiden Stichstraßen mit Bebauung („Privatweg“ oder „Gehweg“) ist an der nächsten für ein Müllsammelfahrzeug befahrbaren Straße ein ausreichend dimensionierter Müllsammelplatz vorzusehen, an den die betroffenen Anwohner ihre Behälter (Müllgroßbehälter, Säcke aber auch Grünschnitt und Sperrmüll) abstellen können und ggf. auch wieder zurückholen. Ein Einfahren in diese als Sackgasse ausgebildeten Stichstraßen ist zur Vermeidung von unzulässigem Rückwärtsfahren aus Sicherheitsgründen (Schutz von Passanten und Müllwerkern) grundsätzlich nicht möglich. Sollen Straßen, die von Müllautos befahren werden, im Privatbesitz bleiben, ist von den Eigentümern eine Haftungsfreistellung zwingend erforderlich.
4. Es ist unbedingt auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßenaufbaus in allen für Müllautos zu befahrenden Straßen zu achten (Gesamtgewicht 26t, anzusetzen sind 30t bei 3 Achsen). Auch ist entweder die öffentliche Widmung der Straßen oder aber eine Haftungsfreistellung durch den/die Straßeneigentümer erforderlich.
5. Bezüglich der Abwasserentsorgung wird darauf verwiesen, dass eine endgültige Aussage über die Auswirkungen auf das nachgelagerte Netz erst nach Vorlage der Kennzahlen, wie Anschluss der befestigten Fläche und Einwohnerzahl, getroffen werden kann. Die hieraus resultierenden Kosten sind durch den Veranlasser zu tragen.
6. Um die Auswirkungen auf das nachgelagerte Netz zu minimieren, sollte das Regenwasser getrennt vom Schmutzwasser in den Renngaben abgeleitet werden. Erforderliches Rückhaltevolumen bei Einleitung in den Graben ist mit FB 5 zu klären.

Ein Ausgleich der Wasserführung im Zuge des Wasserrechtsverfahrens, ggf. im Bebauungsplanverfahren zu klären. Mögliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind zu klären. Abwasseranschlüsse der benachbarten Bebauung sind zu klären.

7. Ein städtebaulicher Vertrag sollte gemeinsam abgeschlossen werden.
8. Die hinsichtlich Gas- und Wasserversorgung erforderlich werdenden Kosten für die Umlegung der Gas- und Wasserleitungen in der Krummäckerstraße / Am Germansberg 2-8 belaufen sich auf rd. 62 T€, netto. Mit der Verlegung der Leitungen sind die Stadtwerke mindestens 4 Wochen vor Bauausführung zu beauftragen. Die hierfür anfallenden Kosten sind durch den Veranlasser zu tragen.
9. Für die Stromversorgung ist bei der geplanten Anzahl von Wohneinheiten der Bau einer Trafostation erforderlich. Die Station sollte nach Möglichkeit mittig in dem Gebiet angeordnet werden. Der hierfür erforderliche Flächenbedarf von ca. 5m x 6m ist einzuplanen.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

1. *Den Anregungen der Stadtwerke Speyer wird durch Festsetzung eines Standorts für eine geplante Nahwärmestation in den Bebauungsplan gefolgt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang i.S.d. § 26 GemO Rheinland-Pfalz wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB durch nachrichtliche Übernahme Eingang in den Bebauungsplan finden.*
2. *Der Anregung wird entsprochen. Die Kurvenradien wurden im Rahmen der Vorplanung des Erschließungsträgers ausgerundet.*
3. *Der Anregung wird entsprochen. Ein zentraler Müllsammelplatz wurde im Bebauungsplan festgesetzt und den betreffenden Gebäuden zugeordnet. Der genannte Gehweg im Süden des Plangebiets wurde an dieser Stelle durch eine private Zufahrt ausreichender Breite ersetzt.*
4. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergegeben. Für den Bebauungsplan ergeben sich daraus keine Änderungen.*
5. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die sich hieraus ergebenden Hinweise werden an den Erschließungsträger und die Grundstückseigentümer weitergegeben. Für den Bebauungsplan ergeben sich aus der Stellungnahme der SWS keine Änderungen.*
6. *Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Es wird ein Retentions- bzw. Versickerungsbecken am westlichen Gebietsrand festgesetzt. Die sich hieraus ergebenden Hinweise werden an den Erschließungsträger weitergegeben.*
7. *Der Stellungnahme wird gefolgt. Für den Bebauungsplan ergeben sich aus der Stellungnahme der SWS keine Änderungen.*
8. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger und die Grundstückseigentümer weitergegeben. An der Verlegung der Krummäckerstraße wird festgehalten.*
9. *Der Anregung wird gefolgt, ein Standort für eine Trafostation wurde im Bebauungsplan festgesetzt.*

### **BEGRÜNDUNG**

1. Den Anregungen der Stadtwerke Speyer wird durch Festsetzung eines Standorts für eine geplante Nahwärmestation in den Bebauungsplan gefolgt. Damit wird den Klimaschutzzielen der Stadt Speyer genüge getan. Aus Klimaschutzgründen können im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Versorgungsflächen einschließlich der

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden. Ebenso können auch laut BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) Gebiete ausgewiesen werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Es ist somit gesetzlich möglich, Festsetzungen für die Errichtung von erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung im Bebauungsplan zu verankern. Die Klimaschutzziele der Stadt sowie die andere rechtliche Vorgaben wie die EnEV machen innovative und nachhaltige Konzepte für die Wärmeversorgung, die zudem wirtschaftlich rentabel sind erforderlich.

Die geplante Nahwärmestation wurde auf Wunsch der Stadtwerke aus technischen Gründen an den Rand der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ verlegt. Nach einer Konkretisierung des Nahwärmekonzepts ist entgegen der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung nun das gesamte Plangebiet samt der angrenzenden GBS - Bestandsgebäuden an das geplante Nahwärmenetz angeschlossen.

Um die Wirtschaftlichkeit eines solchen Nahwärmekonzeptes sicherzustellen ist zudem eine Satzung gem. § 26 GemO Rheinland-Pfalz erforderlich, die einen sog. Anschluss- und Benutzungszwang des Baugebiets regelt. Dieser Anschluss- und Benutzungszwang kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern nur nachrichtlich übernommen werden. Eine entsprechende Satzung ist in Aufstellung und soll durch nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan Eingang finden.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauleitplan kein Ausbauplan ist. Die endgültige Planung der Erschließungsanlagen erfolgt erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

Dennoch wurden aufgrund der Sicherheitsrelevanz die Kurvenradien im Rahmen der Vorplanung des Erschließungsträgers ausgerundet. Als Bemessungsfahrzeug wurde ein 3-achsiges Müllfahrzeug zugrunde gelegt und die Straßen wurden mittels Schleppekurven geprüft.

3. Da die Stichstraße im Zentrum des Plangebiets vom Müllfahrzeug nicht angefahren werden kann, wurde hier ein zentraler Müllsammelplatz festgesetzt und den betreffenden Gebäuden zugeordnet. Im südlichen Bereich fand nach der frühzeitigen Beteiligung eine Umplanung statt. Der Gehweg im südlichen Plangebiet wurde aus entwässerungstechnischen Gründen nach Norden verlegt, wodurch die drei neu geplanten Seegrundstücke eine ausreichend breite Zufahrt zur Straßen haben.
4. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Bauleitplan kein Ausbauplan ist. Die endgültige Planung der Erschließungsanlagen erfolgt erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens. Die Ausführungen der SWS betreffen nicht den in § 9 BauGB abschließend festgelegten Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die festgesetzten Straßen werden Öffentlich gewidmet.
5. Die Ausführungen der SWS geben lediglich Hinweise zur späteren beitragsrechtlichen Veranlagung und betreffen nicht den in § 9 BauGB abschließend festgelegten Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
6. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Bauleitplan kein Ausbauplan ist. Die Detailplanung erfolgt durch den Erschließungsträger. Die Entwässerung im Trennsystem mit separater Regenwasserkanalisation vorgesehen. Gemäß der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wurde ein

Versickerungsbecken am westlichen Gebietsrand festgesetzt. Die Größe und technischen Anforderungen wurden vom Erschließungsträger mit den Fachbehörden und den Stadtwerken abgestimmt. Die übrigen Anregungen entziehen sich dem in § 9 abschließend definierten Regelungscharakter des Bebauungsplans und sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung zu klären.

7. Ein städtebaulicher Vertrag wird mit dem Erschließungsträger Fa. Pro Kommuna geschlossen und liegt im Entwurf vor. Die Stadtwerke werden in die Abstimmung einbezogen.
8. Die Verlegung der Krummackerstraße ist erforderlich, um bessere Grundstückszuschnitte für die geplante Nachverdichtung im nördlichen Mehrfamilienhausbereich sowie der geplanten südlichen Bebauung zu ermöglichen.
9. Um die Stromversorgung im Gebiet sicherzustellen wurde zentral im Plangebiet im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine Trafostation gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

### **EBS – FRAU ZIMMER**

**SCHREIBEN VOM 04.12.2014**

Die Entwässerung betreffend wird um Berücksichtigung nachfolgender Passagen gebeten:

1. Die Stadt/EBS behalten sich vor, bei einer Erhöhung der GFZ, im Vergleich zum Altbestand, für die Vorhaltung der öffentlichen Entwässerungsanlage, die anteiligen Investitionskosten gemäß § 1 Absatz 1 Satz 2 der Abgabensatzung Abwasserbeseitigung der Stadt Speyer zu erheben.
2. Sollten zusätzliche Über-/Zuläufe für das Oberflächenwasser an die Entwässerungsanlage der Stadt angeschlossen (Erhöhung der GRZ) werden, sind von der Stadt/EBS ebenfalls die anteiligen Investitionskosten gemäß § 1 der Abgabensatzung der Stadt Speyer zu erheben.
3. Der Stadt/EBS sind die Aufwendungen für Änderungs – und Unterhaltungsmaßnahmen an den Grundstücksanschlüssen in tatsächlicher Höhe zu erstatten.
4. Jegliche Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahme trägt der Vorhabenträger. Eine Kostenbeteiligung der EBS wird ausgeschlossen.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Die sich hieraus ergebenden Hinweise werden an den Erschließungsträger und die Bauverwaltung weitergegeben. Für den Bebauungsplan ergeben sich aus der Stellungnahme des EBS eine Änderungen.*

### **BEGRÜNDUNG**

Die Ausführungen des EBS geben lediglich Hinweise zur späteren beitragsrechtlichen Veranlagung und betreffen nicht den in § 9 BauGB abschließend festgelegten Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

### **III. Weiteres Vorgehen**

Als nächster Schritt sollen die förmlichen Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auf der Basis der beiliegenden Planung durchgeführt werden.

Gleichzeitig läuft parallel das Umlegungsverfahren. Die Umlegung wurde gemäß § 46 BauGB am 18.09.2014 vom Stadtrat angeordnet. Am 03.03.2015 fand die Anhörung der

Eigentümer gemäß § 47 BauGB statt. Mit dem Umlegungsbeschluss nach § 47 BauGB, der am 22.09.2015 vom Umlegungsausschuss gefasst und am 02.10.2015 im Amtsblatt bekannt gemacht wurde, wurde das Umlegungsverfahren eingeleitet. Die betroffenen Eigentümer hatten einen Monat Zeit beim Vermessungs- und Katasteramt Widerspruch zu erheben. Es wurde von einem Grundstückseigentümer Widerspruch hiergegen eingelegt. Der Widerspruch wird in der kommenden Sitzung des Umlegungsausschusses am 14.04.2016 behandelt. Bis Mitte 2016 folgen dann die Wertermittlung durch den Umlegungsausschuss sowie die Erörterung mit den Eigentümern gemäß § 66 BauGB. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans, kann dann der Umlegungsplan aufgestellt und beschlossen werden (§§ 66-70 BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses erhalten die Beteiligten einen ihre Rechte betreffenden Auszug des Umlegungsplans. Nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist tritt der Umlegungsplan durch ortsübliche öffentliche Bekanntmachung in Kraft (§ 71 BauGB).

Derzeit wird angestrebt, das Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren 2016 abzuschließen und Anfang 2017 mit der Erschließung zu starten.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches (Stand: 31.03.2016)
2. Städtebaulicher Entwurf zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen, Planungsbüro Klaus Nachtrieb (Stand: 08.08.2014)
3. Aktueller Städtebaulicher Entwurf, Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Stand 05.04.2016)
4. Entwurf des Bebauungsplans 036 C (Rechtsplan), Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Stand 05.04.2016)
5. Entwurf der Textlichen Festsetzungen, Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 06.04.2016)

Weitere Anlagen befinden sich im Ratsinformationssystem der Stadt Speyer:

6. Entwurf der Begründung incl. Umweltbericht, Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Stand 07.04.2016)
7. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Stand: 29.03.2016)
8. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Stand: 03.04.2014)
9. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Stand: 07.03.2014)
10. CEF-Maßnahmenkonzept für die vom Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer betroffenen Arten, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Stand: 05.04.2014)
11. Klimagutachten zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer Ökoplana (Stand: 02.11.2015)

12. Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Planung, Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, Gerlinger und Merkle (Stand: 11.02.2016)
13. Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen in Speyer-Süd, BS Ingenieure (Stand: 03.11.2015)
14. Orientierende Untersuchung Flurstück 3765/21, Altablagerung Am Russenweiher (Registriernummer 318 00 000-241), Peschla + Rochmes GmbH (Stand: 27.11.2006)
15. Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 28.11.2014)
16. Kurzbericht zu Errichtung 2“-Pegel und Versickerungsversuch, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 23.12.2015)
17. Bericht zur Orientierenden Untersuchung im B-Plan, Bereich Altablagerung am Russenweiher, Teilfläche II, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 13.01.2016)
18. Bericht zur Orientierenden Untersuchung im B-Plan, Bereich Altablagerung am Russenweiher, Teilfläche III, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 14.01.2016)
19. Bericht zur Orientierenden Untersuchung im B-Plan, Bereich Altablagerung am Russenweiher, Teilfläche IV, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 15.01.2016)
20. Erweitertes Erkundungskonzept B-Plan, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 03.03.2016)