

III. Änderung des Flächennutzungsplan 2020

„A M P R I E S T E R S E M I N A R“,

Entwurf der Begründung

Stand: Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

A. Begründung	3
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Gutachten und Plangrundlagen	3
3. Verfahren	4
3.1 Anlass	4
3.2 Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)	4
3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	4
3.4 Beschluss des Flächennutzungsplans / Rechtskraft des Flächennutzungsplans	4
4. Wesentliche Inhalte und Ziele der Planung	5
4.1 Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele und –Grundsätze,	5
4.2 Plangebiet	5
4.3 Überörtliche Planung / Vorhandene Planungsrechtliche Darstellung / Vorhandene Schutzgebiete	7
5. Planinhalte / Geplante Darstellung	10
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
6.1 Auswirkungen auf den Straßenverkehr	11
6.2 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	12
6.3 Landschaftsplan und Umweltbezogene Auswirkungen	12
B. Umweltbericht	17
1. Einleitung	17
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der III. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Am Priesterseminar“	17
1.2 Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	17
2. Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	19
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	24
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung	28
3. Zusätzliche Angaben	29
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	29
3.2 Monitoring	29
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	30
C. Zusammenfassende Erklärung	32
1. Planungsanlass	32
2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	32
4. Ergebnis der Beteiligungsverfahren	33
4.1 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	33
4.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	34

A. BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477).

2. GUTACHTEN UND PLANGRUNDLAGEN

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Speyer (FNP 2020, aus dem Jahr 2008),
- Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 035 C „Am Priesterseminar“, BBP Kaiserslautern, August 2016
- Entwurf des Fachbeitrags Naturschutz BBP, Kaiserslautern, August 2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Priesterseminar“, FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, Stand: 26.07.2016,
- Verkehrsuntersuchung zu den geplanten Wohngebietsausweisungen in Speyer-Süd, BS Ingenieure, Stand: 03. November 2015,
- Klimagutachten zum Bebauungsplan „Am Priesertseminar“, ÖKOPLANA Klimaökologie - Lufthygiene - Umweltplanung, Mannheim (Stand Februar 2016),

- Bebauungsplan „Am Priesterseminar“ auf dem Gelände des Bischöflichen Priesterseminars St. German, Speyer Ergebnisse der Faunaerfassungen 2014, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ,Berg (Pfalz) ,
- Historische Untersuchung zur Lage von ehemaligen Sandgruben im Bebauungsplangebiet ‚Am Priesterseminar‘ in Speyer, TerraPlan Geoconsult, Speyer, Juni 2015,
- Orientierende geotechnische Erkundung von 4 ehemaligen Sandgruben auf dem Gelände des Priesterseminars St. German, TerraPlan Geoconsult, Speyer, Februar 2016,
- Abgrenzung der 4 ehemaligen Sandgruben auf dem Gelände des Priesterseminars St. German mittels mehrerer Schürfe und Bodenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 35C Am Priesterseminar in Speyer, TerraPlan Geoconsult, Speyer, Juni 2016.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Speyer, Fachbereich 5 – Stadtentwicklung, Bauwesen (Stadthaus, Maximilianstraße 100, 67346 Speyer) eingesehen werden.

3. VERFAHREN

3.1 ANLASS

Das Bistum hat sich Anfang des Jahres 2015 dazu entschlossen, das Bistumshaus St. Ludwig in der Innenstadt nicht mehr weiter zu nutzen und sich auf das Priesterseminar St. German zu konzentrieren. Es soll zukünftig als Pastorseminar und Tagungshaus dienen. Gleichzeitig soll der westliche Teil des Areals einer Wohnbebauung zugeführt werden.

3.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB)

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen wurden am 16.07.2015 durch den Rat der Stadt Speyer gefasst.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 033/2015 am 21.08.2015. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 31.08.2015 bis einschließlich 25.09.2015 in der Verwaltung eingesehen werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.2015 aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 25.09.2015 abzugeben.

3.3 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB) UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB)

- wird im Verfahren ergänzt –

3.4 BESCHLUSS DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS / RECHTSKRAFT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

- wird im Verfahren ergänzt –

4. WESENTLICHE INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG

4.1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSZIELE UND –GRUNDSÄTZE,

Für die Stadt Speyer besteht eine große Nachfrage an Wohnraum. Die vorliegende Planung trägt zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs bei und bietet „Wohnen“ in zentrumsnaher Lage an. Die Planung wird daher als erforderlich angesehen.

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Wohnbaufläche unter Beibehaltung der Klosterfläche in ihrer Eigenart, Flächengröße und Abgeschlossenheit und dem Erhalt des Priesterseminars mit seinen baulichen Anlagen und Freiflächen. Zusätzlich zu den Wohnungen können im Sinne einer Funktionsmischung auch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen etabliert werden.

Die Fläche des Priesterseminars und des Klosters bleiben erhalten. Hierbei wird der zum Kloster zugehörige Park von der Westseite des Klosters auf die Nordseite verlegt. In der Folge kann im Westen des Areals ein neues Wohngebiet entstehen. Vorgesehen ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbau (III + D) im Westen und Einfamilienhäusern (II + D) im Osten. Möglich sind zwischen 110 und 150 Wohneinheiten.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Remlingstraße über eine Stichstraße. Die westlich gelegene Grünfläche soll als Spielplatz gestaltet werden.

Die nordwestlich vorhandenen Grünstrukturen zwischen Priesterseminar und neuem Wohngebiet sowie die Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße sollen als Abstands-/Pufferfläche erhalten bleiben. Priesterseminar und Kloster werden weiterhin von großzügigen Freiflächen umgeben. Es soll eine intensive Durchgrünung des neuen Wohnquartiers stattfinden.

4.2 PLANGEBIET

4.2.1 LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Süden Speyers, südlich der B39, nördlich innerhalb des Stadtteils „Vogelgesang“.



ABBILDUNG 1: LAGE IM STÄDTISCHEN ZUSAMMENHANG, OHNE MAßSTAB

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,3 ha qm. Beinhaltet sind die Flurstücke 7104/6, 7104/8, 7104/7, 7104/4, 7104/10, 7104/9, 7121/1 sowie Teile der Flurstücke 7118 (Fußweg):

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (siehe Abbildung 2).

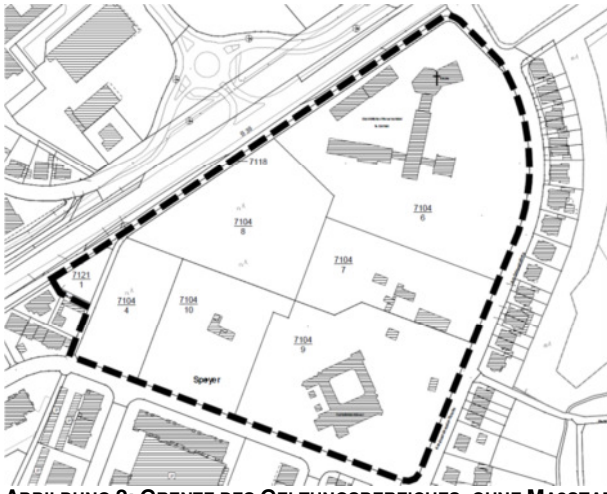


ABBILDUNG 2: GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES, OHNE MAßSTAB

4.2.2 VORHANDENE NUTZUNG IM PLANGEBIET

Der derzeitige Bestand wird durch die Teilbereiche Kloster (mit einer hohen Mauer umschlossen) und Priesterseminar bestimmt.

Die Freiflächen des Klosters sind zum einen parkähnlich mit älterem Gehölzbestand mit vielen nicht heimischen Koniferen ausgebildet; zum anderen sind intensiv gärtnerisch genutzte Flächen zu verzeichnen.

Die Freiflächen des Priesterseminars werden durch Wiesen unterschiedlicher Pflegeintensität, Gebüsche und Hecken sowie ältere Bäume (Koniferen, Laubbäume) geprägt. Es besteht ein parkähnlicher Gesamteindruck. Weiter befindet sich ein Bolzplatz auf dem Gelände des Priesterseminars.

Der Teilbereich zwischen Kloster und Priesterseminar wurde gärtnerisch für Obst- und Gemüseanbau genutzt. Er lag zum Zeitpunkt der Erfassung brach.

Im Bereich des zukünftigen Wohngebietes ist bereits die Rodung erfolgt. Ferner wurde bereits eine neue Grundstücksabgrenzung durch eine neue Klostermauer geschaffen.

Genauere Ausführungen zu den können dem Fachbeitrag Naturschutz Kap. 3.6 entnommen werden.



ABBILDUNG 3: BAULICHER BESTAND, OHNE MAßSTAB

4.3 ÜBERÖRTLICHE PLANUNG / VORHANDENE PLANUNGSRECHTLICHE DARSTELLUNG / VORHANDENE SCHUTZGEBIETE

4.3.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM LEP IV / ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG

LEP IV

Im LEP IV ist Speyer als Mittelzentrum ausgewiesen.

Das LEP IV gibt weiterhin als Ziel (Z 31) vor, die quantitative Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren.

Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Gemäß Ziel 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen.

Als Grundsatz (G 50) wurde im Landesentwicklungsprogramm weiterhin formuliert, dass die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden soll.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist im Planungsbereich, entsprechend der vorherigen Nutzung, eine Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Auch die umgebenden Flächen sind als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen.

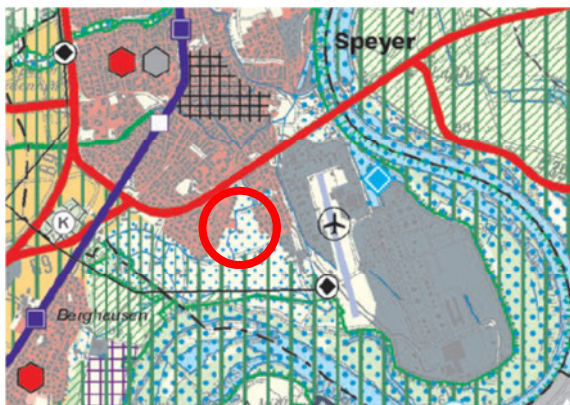


ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR, RAUMNUTZUNGSKARTE KARTENBLATT WEST, OHNE MAßSTAB

Gemäß der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs Bestand. Ein überschwemmungsgefährdeter Bereich grenzt an und berührt den östlichen Teil des Plangebiets. Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung befinden sich westlich in einiger Entfernung.

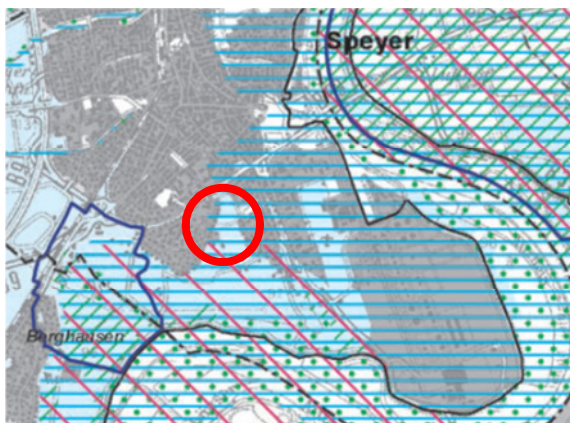


ABB. 5: AUSSCHNITT EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR, ERLÄUTERUNGSKARTE NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT WEST, O. M.

Darüber hinaus können dem Textteil des Regionalplans in Bezug auf die Wohnbauflächen folgende Grundsätze und Ziele entnommen werden:

- Speyer hat die Ausweisung Siedlungsbereich Wohnen und soll über die Eigenentwicklung hinausgehende Wanderungsgewinne aufnehmen. (Z 1.4.2.2)
- Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen soll der in der „Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020“ festgelegte „Bevölkerungswert 2020“ zur Bevölkerungsentwicklung zugrunde gelegt werden. (G.1.4.2.4)
- Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen. (G 1.4.1.3)
- Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen soll eine Orientierung an flächensparenden Siedlungskonzepten erfolgen. Die neuen Wohnbauflächen sollen unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den bestehen Haltstelle des regional bedeutsamen ÖPNV konzentriert werden. (G 1.4.1.2)
- Im Sinne der Konzeption einer „Region der kurzen Wege“ ist ein sinnvolle Zuordnung und Mischung der Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen anzustreben. (G 1.4.1.3)
- Es soll eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen sichergestellt werden. (G 1.4.1.1)
- Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gilt für die Stadt Speyer ein Dichtewert von 80 Einwohnern/ha. (Z 1.4.2.7)

Mit Schreiben vom 18.08.2015 wurde die obere Planungsbehörde (SGD-Süd) um die Abgabe der Landesplanerischen Stellungnahme gebeten. Hierbei kam man von Seiten der SGD zu dem Ergebnis, dass der geplanten Flächenumnutzung keine Belange der Raumordnung entgegenstehen. Die Vergrößerung wohnbaulich zu nutzender Flächen dient der Innenentwicklung und entspricht dem Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms.

Fazit

Speyer hat die Ausweisung „Siedlungsbereich Wohnen“ und soll über die Eigenentwicklung hinausgehende Wanderungsgewinne aufnehmen. Die Mobilisierung von neuen Wohnbauflächen ist daher gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalem Raumordnungsplan richtig und auch geboten.

Der im Regionalplan angegebene Bevölkerungswert für das Jahr 2006 beträgt 50.648 Einwohner für das Jahr 2020 werden 50.980 Einwohner erwartet. Der Wohnbauflächenbedarf liegt in der Zeit von 2007 – 2020 gemäß Regionalplan bei 45 ha.

Insgesamt kann gesagt werden, dass die Entwicklung der Fläche „Am Priesterseminar“ der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs dient.

Zudem wird eine innerstädtische Fläche in guter Lage zu Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen genutzt. Weitere begleitende Versorgungseinrichtungen, die sowohl dem neuen Quartier selbst, als auch dem umgebenden Stadtviertel dienen sind angedacht.

Damit entspricht die Planung dem im Landesentwicklungsprogramm verankerten Ziel der Innenentwicklung. Auch der räumliche und funktionale Zusammenhang an das bestehende Siedlungsgebiet ist gegeben. Dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ wird Rechnung getragen.

Die Bushaltestelle „Remlingstraße“ befindet sich in direkter Zuordnung zum Plangebiet. Sie wird von der Linie 563 im Halbstundentakt angefahren. Umsteigemöglichkeiten zum Regionalverkehr bestehen am Postplatz und am Bahnhof. Damit ist auch dem Grundsatz der räumlichen Nähe zum ÖPNV Rechnung getragen.

Geplant sind unterschiedliche Bauformen. Die Bandbreite reicht von Geschosswohnungsbauten mit Wohnungen unterschiedlicher Größe über Kettenhäuser bis hin zu freistehenden Einfamilienhäusern. Es sind sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen vorgesehen, so dass dem Grundsatz der bedarfsgerechten Versorgung entsprochen werden kann.

Auch dem Grundsatz der Barrierefreiheit wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, bei der Planung der Erschließungsanlagen und bei der Wohnumfeldgestaltung entsprochen werden.

4.3.2 DARSTELLUNG IM FNP 2020

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist für das Areal eine Sonderbaufläche Kirche und eine Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorhaben befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Speyer/Ludwigshafen. Auf Grund der Entfernung und der geplanten maximal 3-4 geschossigen Bebauung ist jedoch nicht mit Beeinträchtigungen für den Flugverkehr zu rechnen. Flughafen und LBM Außenstelle Hahn werden jedoch im Verfahren beteiligt.



ABBILDUNG 6: AUSSCHNITT AUS DER PLANKARTE ZUM FNP 2020, OHNE MAßSTAB

Die Sonderbaufläche ist im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan zusätzlich mit der Aufsicht für innerstädtische Räume mit hoher Funktionalität und hoher Empfindlichkeit gegenüber baulicher Verdichtung versehen. Es sollen Grünstrukturen in Form von Großgrün geschaffen werden. Der Baumbestand entlang der Remlingstraße und der Straße „Am Germansberg“ ist dargestellt und soll erhalten bleiben.



ABBILDUNG 7: AUSSCHNITT AUS DER PLANKARTE ZUM LANDSCHAFTSPLAN DES FNP 2020, OHNE MAßSTAB

Fazit

Die künftigen Planungsabsichten gehen dahin, dass die Wohnbaufläche deutlich größer wird als im FNP dargestellt. Anstatt vorher 6000 m² ist nun eine Wohnbaufläche von 21.000 m² geplant. Ein Mischgebiet von ca. 3000 m², in welchem zukünftig Einrichtungen für eine Quartiersversorgung etabliert werden sollen wird dargestellt. Entsprechend wird die Sonderbaufläche von 67.000 m² auf 37.700 m² verkleinert. Damit kann der entsprechende Bebauungsplan nicht mehr rechtssicher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Bei Aufstellung des FNP 2020 war nicht bekannt, dass der westliche Bereich der Sonderfläche Kirche aktuell zur Disposition steht, es konnte diese Entwicklung nicht entsprechend berücksichtigt werden. Zur Verwirklichung der Wohn- und Mischbaufläche ist es daher erforderlich den Flächennutzungsplan im entsprechenden Teilbereich zu ändern. Gleichzeitig soll im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 35 C „Am Priesterseminar“ erstellt werden.

4.3.3 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Im Bereich des Germansberges befindet sich ein ausgedehntes frühchristliches Gräberfeld des 5. Jahrhunderts. Gegen Süden zum Karmelitinnenkloster hin schließt ein fränkisches Gräberfeld des 6. und 7. Jahrhunderts an. Hier wurde 1985 eine großflächige Untersuchung durchgeführt. Die hier vorgefundene Belegungsdichte gilt stellvertretend für dieses gesamte Areal.

Es liegen hier hunderte von Bestattungen des fraglichen Zeitraumes. Dies ist in der Region etwa zwischen Basel und Köln der einzige Bereich, der noch weitgehend erhalten und unzerstört ist.

Hinzu kommen im Bereich des Priesterseminars eine Kirche des 7. Jahrhunderts (St. German I,) und eine komplette Klosteranlage seit dem 11. Jahrhunderts (St. German II), umgeben von einer fast vorstadtartigen Bebauung. Hier wurden hauptsächlich in den 40er und 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts Untersuchungen durchgeführt, die eine sehr gute Befunderhaltung dieser Anlagen erbrachte.

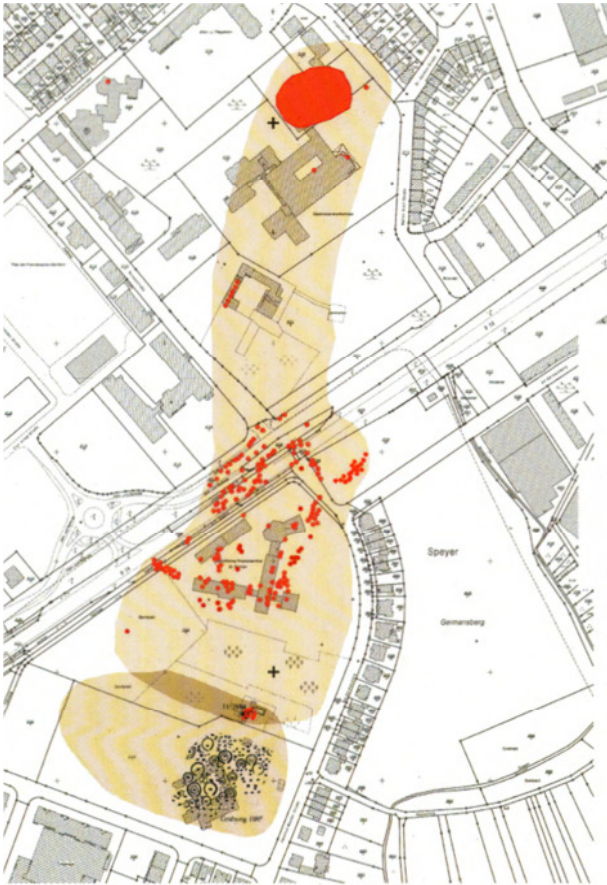


ABBILDUNG 8: Grabungsfunde in rot, vermutete Gesamtausdehnung der Gräberflächen mit braunen Farbfeldern, Archäologische Denkmalpflege Speyer, ohne Maßstab

Die gesamte Fläche für das geplante Neubaugebiet muss vor einer Bebauung archäologisch untersucht werden. Dafür wurde von der Landesarchäologie Speyer ein Konzept vorgelegt, dass vorsieht, das Plangebiet in W-O verlaufenden Grabungsabschnitten zu untersuchen.

Die Grabungen wurden nach erfolgter Rodung der Fläche der geplanten Wohn- und Mischbaufläche ab Frühjahr 2016 durchgeführt. Die Kosten trug bis zu einem gewissen Anteil der Verursacher.

5. PLANINHALTE / GEPLANTE DARSTELLUNG

Geplant ist zum einen die Darstellung einer Wohnbaufläche im Westen des Gebietes und zum anderen eines Sondergebiets Kirche im Osten des Gebietes. Dort wo die Quartiersversorgung vorgesehen ist, wird eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die Darstellungen unterscheiden sich von denen des bislang gültigen FNP 2020 auf Grund der Größe. Die Wohnbaufläche vergrößert sich aufgrund der geplanten Wohngebietsentwicklung. Eine gemischte Baufläche wird erstmals vorgesehen. Die Sonderbaufläche verringert sich. Eine Grünfläche wird dargestellt.

Im Westen des Plangebiets soll ein Kinderspielplatz dargestellt werden. Der vorhandene Sportplatz des Priesterseminars entfällt.

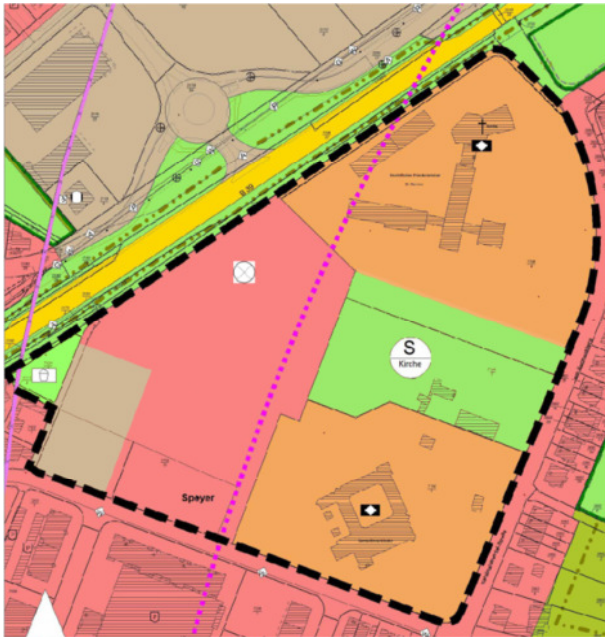


ABBILDUNG 9: Geplante Darstellung III. Änderung des FNP 2020 Am Priesterseminar, ohne Maßstab

	FNP 2020	III. Änderung des FNP 2020 Am Priesterseminar
Wohnbaufläche	6000 m ²	21.000 m ²
Gemischte Baufläche	-	3000 m ²
Sonderbaufläche	67.000 m ²	37.700 m ²
Grünfläche		11.300 m ²
	73.000 m ²	73.000 m ²

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DEN STRAßENVERKEHR

Da in Speyer Süd derzeit mehrere Baugebiete („Am Russenweiher“, „Am Priesterseminar“ und „Windthorststraße“) geplant werden, wurde ein Verkehrsgutachten Speyer Süd beauftragt, in welchem untersucht wurde, ob die vorhandenen Straßen und Knotenpunkte den neuen Verkehr aufnehmen können. Ferner soll auch eine Einschätzung der Stellplatz- und Parkraumsituation im öffentlichen Raum (gebietsübergreifend) erfolgen.

Das Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen in Speyer-Süd, BS Ingenieure; Ludwigsburg) liegt mit Datum vom 03. November 2015 vor.

Es hat ergeben, dass die drei projektierten Wohngebiete als verkehrlich verträglich einzustufen sind. Es bedarf auf Grund der Bauvorhaben keiner Ausbaumaßnahmen an den betrachteten maßgebenden Knotenpunkten.

Lediglich der Rampenanschlusspunkt Süd der Anschlussstelle Speyer-Süd (KP 11) ist gemäß den Berechnungen bereits heute (Verkehrsanalyse 2015) in den Spitzenstundenüberlastet. Dies ist nicht durch die vorliegende Planung bedingt und auch kein Aspekt der in dem anhängigen Bauleitplanverfahren geregelt werden kann. Die Thematik ist der Stadt Speyer und dem Landesbetrieb Mobilität jedoch bekannt. Der Knotenpunkt wird derzeit noch beobachtet.

Auch die Stellplatzsituation wurde untersucht. Betrachtet man den am höchsten ausgelasteten Zeitbereich im Tagesverlauf zwischen 08.00 bis 10.00 Uhr so fällt auf, dass es einen hohen Parkdruck vor allem in der Windthorststraße gibt. Da die Parkraumsituation in der „Remlingstraße“ und „Im Vogelgesang“ zu diesem Zeitpunkt entspannt ist, gibt es zahlreiche freie Stellplätze im Nahbereich. Fazit ist, dass es insgesamt genügend freie Stellplätze im Gebiet gibt, diese liegen zwar nicht immer vor der Haustür jedoch in zumutbarer Entfernung.

6.2 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR / VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise weiteren Ausbau der Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

6.3 LANDSCHAFTSPLAN UND UMWELTBEOZUGENE AUSWIRKUNGEN

Eine Einschätzung zu den Auswirkungen der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter kann auch dem Umweltbericht (siehe Teil B) entnommen werden.

6.3.1 LANDSCHAFTSPLAN

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandserfassung und den Zielvorgaben aus des Flächennutzungsplanung/Landschaftsplanung ergeben sich nachfolgend genannte Zielvorstellungen für das Plangebiet.

Allgemeine Zielvorstellungen:

- Erhalt möglichst zusammenhängender Gehölzstrukturen im nordwestlichen Bereich entlang der Bundesstraße als Abstands-/Pufferfläche, als Klimaschutzfunktion v.a. im Hinblick auf Staubbindung, als Abschirmung optisch und lärmschutztechnisch sowie als Lebensraum für Kleinlebewesen.
- Von Bebauung offen zu haltende Flächen parallel zur Kardinal-Wendel-Straße wegen des Grabungsschutzes, zur Anlage als neuer Klostergarten sowie aus Gründen des Klimaschutzes (östlich angrenzende Frischluftschneise).
- Erhalt und Entwicklung der Fläche zwischen Klostergarten und Priesterseminar als Eidechsenbiotop und Frischluftschneise.

Zielvorstellungen für den Bereich Kloster und Priesterseminar

- Keine baulichen Erweiterungen.
- Erhalt von Gehölzstrukturen.
- Erhalt und weitestgehend extensive Nutzung/Pflege der Freiflächen.
- Schaffung von Sonderbiotopstrukturen (Lesesteinhaufen, Trockenbiotope u.ä.).
- Prüfung von Rückbau nicht mehr erforderlicher Wegeflächen und Gebäude.
- Prüfung der Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses beispielsweise durch Retention und Nutzung unverschmutzten Regenwassers.

Zielvorstellungen für den Bereich der neuen Wohnbebauung:

- Möglichst geringe Grundflächenzahl / geringe Neuversiegelung.
- Durchgrünung, Pflanzbindungen.
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern.
- Prüfung Erhalt besonders prägender Gehölzstrukturen.
- Retention und Nutzung unverschmutzten Oberflächenwassers.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch das Büro BBP (Kaiserslautern), ein Landschaftsplan erstellt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und des konkreten Projektbezugs wurde für die Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des Bebauungsplans ein gemeinsames Dokument erstellt. Der Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Nr. 35 C dient gleichzeitig als Landschaftsplan zur III. Änderung des Flächennutzungsplans.

Es sind keine Schutzgebiete oder geschützten Biotop durch die Planung betroffen.

Externe Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich.

Im Landschaftsplan kommt man daher zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind. Die mit Umsetzung der Planung eintretenden kleinräumigen klimatischen Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen und treten nur lokal auf. Es ergeben sich keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Baugebieten in Speyer-Süd.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der der Landschaftsplan Maßnahmen vor, die auf der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt wurden. Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Eingriffe infolge der vorliegenden Bauleitplanung mit Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ausgeglichen werden können und somit die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend planerisch bewältigt sind.

6.3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BODEN

Das Plangebiet ist zum Teil durch Gebäude und Wege versiegelt, 77% der Plangebietsfläche sind unversiegelt.

Bei der vorliegenden Planungsgebietsfläche handelt es sich um einen bereits baurechtlich geregelten und bebauten Bereich. Es ist für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung die derzeit rechtlich zulässige Nutzung gemäß dem seit 1987 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 035 „Vogelgesang“ als Status quo anzusetzen. Demgemäß kommt es durch die neue Bebauung zu einer Minderversiegelung.

Ein Verdacht über Altablagerungen wurde zunächst von keiner der zuständigen Behörden geäußert. Historische Karten zeigen jedoch verschiedene Gruben auf dem Gelände, die im Laufe der Jahre wieder verfüllt wurden.

Nach einer historischen Recherche wurden diese im Jahr 2015 in einem ersten Schritt in ihrer Lage erfasst (TerraPlan Geoconsult, Speyer, Erläuterungsbericht vom 8.6.2015).

Zur Beurteilung des genauen Verlaufes und Analyse des verfüllten Materials wurde in einem zweiten Schritt eine orientierende geotechnische Erkundung (TerraPlan Geoconsult, Erläuterungsbericht vom 1.2.2016) durchgeführt.

Auf dem zukünftigen Baugelände des geplanten Mischgebiets und Allgemeinen Wohngebiets wurden im September und Dezember 2015 insgesamt 5 Erkundungsschürfe durchgeführt. In allen Schürfen konnten anthropogene Schutteinlagerungen angetroffen werden. Eine Sandgrube war vorwiegend mit Hausmüll verfüllt, alle anderen mit Erdaushub und Bauschutt mit einzelnen Vorkommen von Hausmüll. Dabei sind die Auffüllungen bis zu 6 m stark.

In einem letzten Schritt wurden die Altablagerungen abgegrenzt. In Zusammenarbeit mit den Bodenschutzbehörden wurden Maßnahmen entwickelt. Dabei werden die Verunreinigungen zum Großteil durch die Anlage von Tiefgaragen ausgekoffert und fachgerecht entsorgt. Die verbleibenden Teile erhalten eine ausreichende Erdüberdeckung. In Grube 4 kommt eine Folie zum Einsatz. Durch diese Maßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die Altlasten werden im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Maßnahmen finden Eingang in die Hinweise zum Bebauungsplan. Die Umsetzung der Maßnahmen wird auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert, da erst auf dieser Planungsebene Aushub und Auffüllung stattfinden.

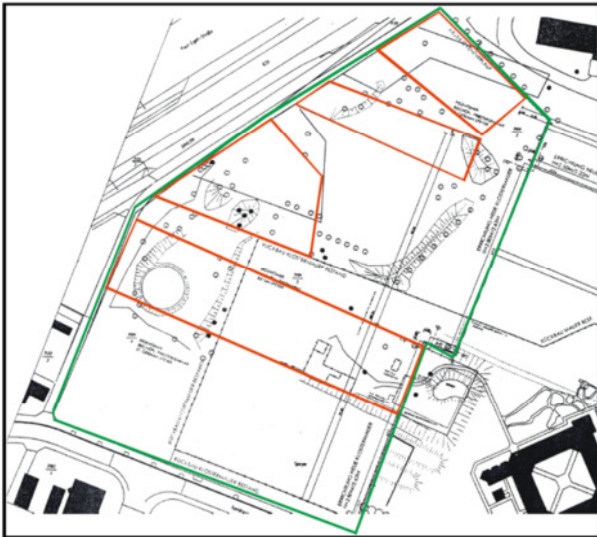


ABBILDUNG 10: LAGE DER 4 EHEMALIGEN SANDGRUBEN IM BEBAUUNGSGEBIET, TERRAPLAN GEOCONSULT, OHNE MAßSTAB

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem lokal auch erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) und seltener hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) ermittelt wurde.

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/m³ können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

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.

Auf eine angepasste Bauweise wird auf der nachfolgenden Planungsebene in den Hinweisen zum Bebauungsplan hingewiesen.

Das Plangebiet wird von dem Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe "Römerberg" überdeckt. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.

6.3.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN WASSERHAUSHALT

Oberflächengewässer sind nicht verzeichnet.

Das Grundwasser steht in mehreren Metern Tiefe an. Durch die Planung kommt es zwar zu einem Verlust von Versickerungsflächen und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund der Altablagerung ist eine Versickerung auf den Grundstücken der Wohnbauflächen nur eingeschränkt möglich. Das Regenwasser wird jedoch nach einer Zurückhaltung im Plangebiet in den Renngaben eingeleitet und so dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.

Ein Entwässerungskonzept wurde auf Ebene der Bauleitplanung erstellt. Hierbei soll eine Muldenversickerung im Bereich der Quartiersversorgung erfolgen. Das übrige Oberflächenwasser wird über einen Staukanal verzögert dem Renngaben zugeleitet.

Das Plangebiet befindet sich z. T. (östl. Bereich) in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich kein Schadensersatzspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lassen.

Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsbiote im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG sowie Risiko-

gebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sollen gemäß § 5 Abs.4a Satz 2 BauGB im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

6.3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich angrenzend an eine kleinklimatisch bedeutsame Frischluftschneise. Die unbebauten Flächen im Plangebiet stellen für den klimabelasteten Stadtbereich kleinräumige Frischluftproduktionsflächen dar. Zudem binden die Laubgehölze vor allem entlang der Bundesstraße B39 Staubemissionen.

Das „Klimagutachten zum „Bebauungsplan Nr. 035 B „Am Priesterseminar“ in Speyer“ erstellt durch das Büro Ökoplana Mannheim, liegt mit Datum vom 01.02.2016 vor.

Innerhalb des Klimagutachtens kommt man zu folgender Schlussfolgerung:

Die Strömungssimulationen für das Projekt „Am Priesterseminar“ zeigen, dass die Barrierewirkung der Neubebauung bei vorherrschenden Höhenwinden aus Süden, die den Kaltluftstrom aus dem Freiraumgefüge nach Norden unterstützen, über die B 39 hinaus Wirkung zeigt. Der zu erfassende Kaltluftvolumenstrom entlang der B 39 zwischen Closweg im Südwesten und Lindenstraße im Nordosten wird um ca. 3% reduziert. Laut VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 (2003) sind bei einer Verringerung der Strömungsvolumina von unter 5% im Allgemeinen nur „geringe klimatische Auswirkungen“ im Kaltluftzielgebiet zu erwarten. Prozentuale Änderungen gegenüber dem Istzustand zwischen 5 und 10% sind als „mäßige Auswirkung“ zu bewerten.

Somit liegen zusammengefasst nur „geringe“ klimatische Auswirkungen vor. Eine relevante Schwächung der Kaltluftzufuhr in Richtung Speyerer Innenstadt besteht nicht.

Addiert man die Abnahme des Kaltluftvolumenstroms durch alle Bauvorhaben entlang des Profils Lindenstraße/Rulandstraße im Nordosten bis Closweg im Südwesten, so ergibt sich eine Gesamt- abnahme von ca. 196 m³/s. Der bestehende Kaltluftvolumenstrom von insgesamt 3.550 m³/s (erste Nachthälfte) wird um ca. 5,5% reduziert:

Damit liegt nach VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 (2003) insgesamt eine geringe bis mäßige Klimawirkung vor.

Mit Hilfe eines Kaltluftströmungsmodells wurden die von den o.a. Planungsprojekten ausgehenden Veränderungen bzgl. der bodennahen Kaltluftbewegungen auch für rein kaltluftbedingte Flurwinde simuliert. Sie lassen berechnet ebenfalls keine nachhaltigen Negativwirkungen auf die Belüftung der Speyerer Innenstadt erwarten. Eine kumulierende Beeinträchtigung klimaökologischer Wohlfahrtswirkungen bzw. Zunahme der bioklimatischen Belastung in der Speyerer Innenstadt liegt nicht vor.

Durch den Gutachter wurden Maßnahmen vorgeschlagen, welche auf der nachgeordneten Planungsebene Eingang in die Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan fanden.

6.3.5 AUSWIRKUNGEN AUF DEN ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt mit Datum vom Januar 2016 vor. Sie wurde durch Ber.G (Beratung Gutachten) erstellt.

Insgesamt kommt man in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu folgendem Ergebnis: Alle nachgewiesenen Vogelarten gelten als ungefährdet und weisen somit in Rheinland-Pfalz einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Unter den Reptilien sind die im Gebiet nachgewiesene Zauneidechse und die potenziell ebenfalls vorkommende Schlingnatter planungsrelevant. Durch die Wohnbebauung werden Reptilienhabitate in Anspruch genommen, dafür werden aber auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung neue, besiedelbare Strukturen geschaffen. Eine CEF-Maßnahme ist erforderlich. Die Umsetzung dieser hat bereits begonnen.

6.3.6 AUSWIRKUNGEN AUF DAS ORTSBILD

Das Plangebiet wird umrahmt von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Durch intensive Randeingrö-

nungen liegt die Fläche abgeschirmt fast inselartig im Siedlungsraum. Unmittelbare Erholungsnutzungen für die Öffentlichkeit sind im Plangebiet nicht gegeben. Die städtebauliche Planung stellt eine Abrundung der Siedlungsflächen dar. Der parkähnliche Charakter der Freiflächen bleibt erhalten.

Parallel zur Bundesstraße führt eine Rad- und Fußwegeverbindung welche erhalten bleibt.

6.3.7 AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCH

Zur vorliegenden Planung- wurde ein Schallschutzgutachten: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Priesterseminar“ in Speyer durch die FIRU GfI Kaiserslautern erstellt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag an den der Straße zugewandten Fassaden um bis zu 16 dB(A) überschritten wird. An den der B 39 zugewandten Fassadenabschnitten des Gebäudes C1 im Mischgebiet wird der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag um bis zu 6 dB(A) überschritten. An der Süd- und Ostfassade des Baukörpers wird der Orientierungswert eingehalten. Durch die Eigenabschirmung der Gebäude verfügt jedes der geplanten Gebäude über eine „lärmarme“ Fassade, an welcher der Orientierungswert Tag eingehalten wird. Neben der Festsetzung einer Grundrissorientierung für die geplanten Gebäude der ersten Baureihe entlang der B 39 wird die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich. Festsetzungen hierzu müssen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Ziel ist es auch, einen Verbrauchermarkt oder mehrere kleine Ladenlokale im Mischgebiet zu etablieren, um für die 2.587 Einwohner eine Verbesserung der Nahversorgungssituation herbei zu führen.

Auf der nachfolgenden Planungsebene wird der Bebauungsplan Nr. 035C „Am Priesterseminar“ erstellt. Da es sich um einen Angebotsplan handeln wird, kann noch nicht genau gesagt werden, wie die Fläche genutzt werden wird. Für den Fall dass ein Verbrauchermarkt angesiedelt wird, wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen werden aufgrund des jeweiligen Detaillierungsgrades der einzelnen Pläne jedoch erst auf Ebene des Bebauungsplans Eingang in die Bauleitplanung finden.

B. UMWELTBERICHT

Zur Flächennutzungsplanänderung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB durchzuführen.

Dieser enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Da die III. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 „Am Priesterseminar“ und der Bebauungsplan Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ im Parallelverfahren aufgestellt werden, wurde hier in weiten Teilen auf den durch das Büro BBP erstellten Umweltbericht zum Bebauungsplan 035 C zurückgegriffen. Im Sinne einer baurechlich beabsichtigten Abschichtung soll sich die Umweltprüfung nur auf das beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

1. EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG VON INHALT UND ZIELEN DER III. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2020 „AM PRIESTERSEMINAR“

In Speyer besteht ein hoher Bedarf an Wohneinheiten, insbesondere auch an kostengünstigem Wohneigentum für junge Familien. Das geplante Baugebiet im Süden der Stadt liegt in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und auch in direkter Nachbarschaft zu Naherholungsflächen.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung eines neuen Wohngebiets sowie die Ausweisung von Sondergebieten Kirche zur Beibehaltung der Klosterfläche und dem Erhalt des Pastoralseminars. Weiter ist die Ausweisung eines flächenmäßig untergeordneten Mischgebiets für die Unterbringung von Handel und Dienstleistung vorgesehen.

Zur Beschreibung der maßgeblichen Planinhalte für das Vorhaben wird auf die Ausführungen im ersten Teil der Begründung verwiesen.

1.2 DARSTELLUNG DER FÜR DEN PLAN BEDEUTSAMEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER PLANAUFSTELLUNG

1.2.1 ZU BERÜCKSICHTIGENDE ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsschutz und Ortsgestalt, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus

- § 1 Abs. 5 BauGB: Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Danach sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere:
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsge-

- füge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:
- Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
 - Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
 - Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Nature 2000 Gebiet) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann.
 - Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

1.2.2 ZIELE AUS EINSCHLÄGIGEN FACHPLÄNEN

LEP IV

Im LEP IV ist Speyer als Mittelzentrum ausgewiesen.

Das LEP IV gibt weiterhin als Ziel (Z 31) vor, die quantitative Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Gemäß Ziel 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen.

Als Grundsatz (G 50) wurde im Landesentwicklungsprogramm weiterhin formuliert, dass die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden soll.

Regionaler Raumordnungsplan

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ des Planungsverbandes Region Rhein-Neckar konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Im dem seit 15.12.2014 verbindlichen „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ ist die Stadt Speyer als Mittelzentrum (teilweise werden Funktionen eines Oberzentrums vorgehalten) mit der Zusatzfunktion „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ eingestuft.

Mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebiets und der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Sondergebieten entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

Umweltrelevante Zielsetzungen und Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Flächennutzungsplan:

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Speyer aus dem Jahr 2008 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dar. Das Priesterseminar und das Kloster werden als „Kirchen“ oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen“ dargestellt. Der bestehende Sportplatz wird als „sportlichen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen“ dargestellt.

2. ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS UND DER UMWELTMERKMALE, DIE VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSST WERDEN

2.1.1 TIERE UND PFLANZEN

Das Plangebiet liegt siedlungsnah und ist Beunruhigungen und Emissionen aus den angrenzenden Nutzungen ausgesetzt. Somit stellt es – trotz der vorhandenen Gehölzstrukturen – keinen bedeutenden Lebensraum für geschützte Tierarten dar. Es ist lediglich mit dem Vorhandensein von häufig vorkommenden Arten zu rechnen.

Für die Artengruppen der Reptilien, Fledermäuse, holzbewohnende Käfer, Heuschrecken und Vögel wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Der Bestand an Biotopstrukturen wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfasst.

Der derzeitige Bestand wird durch die Teilbereiche Kloster (mit einer hohen Mauer umschlossen) und Priesterseminar bestimmt. Die Freiflächen sind zum einen parkähnlich mit älterem Gehölzbestand mit vielen nicht heimischen Koniferen ausgebildet; zum anderen sind intensiv gärtnerisch genutzte Flächen zu verzeichnen.

Die Freiflächen des Priesterseminars werden durch Wiesen unterschiedlicher Pflegeintensität, Gebüsche und Hecken sowie ältere Bäume (Koniferen, Laubbäume) geprägt. Es besteht ein parkähnlicher Gesamteindruck. Ein Teilbereich wird gärtnerisch für Obst- und Gemüseanbau genutzt.

Die Freiflächen des Klosters werden zum einen intensiv gärtnerisch genutzt, zum anderen bestehen parkähnliche Strukturen. Beim Baumbestand überwiegen Koniferen.

2.1.2 SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE ARTEN

Schutzgebiete

Schutzgebietsausweisungen nach EU-Richtlinien, Bundesnaturschutzgesetz oder Landesnaturschutzgesetz sind weder im Planungsgebiet, noch in seiner direkten Umgebung vorhanden.

Auch sonstige Schutzgebietsausweisungen (wie z.B. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete) sind nicht vorhanden. Allerdings liegt das gesamte Plangebiet innerhalb eines hochwassergefährdeten Gebietes (HQ Extrem).¹

Geschützte Pflanzen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Plangebiet. Gezielte vegetationskundliche Untersuchungen fanden daher nicht statt. Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen von geschützten Pflanzen nicht zu erwarten.

Geschützte Tierarten

Es fand eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (2014 und Januar 2016) statt, in der die Artgruppen Reptilien, Fledermäuse, holzbewohnende Käfer, Heuschrecken und Vögel abgehandelt wurden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden sowohl streng als auch besonders geschützte Tiere erfasst:

- Reptilien: Nachweis der Zauneidechse (streng geschützte Art); es wird aufgrund der Biotopstruktur im Plangebiet das Vorkommen der Schlingnatter (streng geschützte Art) vermutet
- Fledermäuse: keine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten; keine Strukturen wie Höhlen oder Spalten in Bäumen oder Gebäuden vorhanden; Gebiet hat keine besondere Bedeutung für diese Artgruppe
- Vögel: Es wurden insgesamt 23 Arten erfasst. Zu den streng geschützten Arten zählen Grünspecht, Habicht und Mäusebussard. Alle anderen erfassten Vögel zählen zu den besonders geschützten Arten.
- Holzbewohnende Käfer: kein Nachweis von streng geschützten Arten; Nachweis einer national besonders geschützten Art
- Heuschrecken: kein Nachweis von streng geschützten Arten; Nachweis einer national besonders geschützten Art

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von definierten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes ausgelöst werden. Für Reptilien werden artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sowie für terrestrische Tierarten FCS-Maßnahmen festgesetzt.

2.1.3 GEOLOGIE, BODEN UND RELIEF

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit „Vorderpfälzer Tiefland“ (Haupteinheit 221) in der Grenzzone zwischen dem äußersten Osten des „Speyerbachschwemmkegel“ (Einheit 221.5) und der „Speyerer Rheinniederung“ (Einheit 222.2). Der Landschaftsraum ist demnach zum einen durch frühere Flussläufe der Niederung und Altschlingen der Niederungen geprägt und wird vor allem ackerbaulich und für Siedlungszwecke genutzt. Zum anderen ist der Bereich des Speyerbachschwammkegels überwiegend von Wald bedeckt und lediglich an den Rändern landwirtschaftlich geprägt.²

¹ Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz, recherchiert am 4.2.16

² Online-Abfrage LANIS, Februar 2014; www.naturschutz.rlp.de

Im Bereich des Plangebietes innerhalb der Stadt Speyer stehen aufgrund der Versiegelung durch Bebauung oder Verkehrsflächen zum großen Teil keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr an. Der mittlere Teil des Geländes ist durch sandige Lehme und stark lehmige Sande geprägt.

Das Geländeniveau des Plangebiets ist nahezu eben und befindet sich auf einer Höhe von rund 100 m üNN.

2.1.4 ALTABLAGERUNGEN

Bekannte Altablagerungen, die in das Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz bei der SGD Süd eingetragen sind, sind derzeit nicht vorhanden.

Allerdings sind innerhalb des Plangebietes ehemalige, heute verfüllte Sandgruben bekannt, die im Rahmen des Verfahrens näher untersucht wurden.

Nach erfolgter historischer Recherche wurden diese im Jahr 2015 in ihrer Lage untersucht und erfasst. Dabei wurden historische Karten ausgewertet und Zeitzeugen befragt. So konnten vier Sandgruben in ihrer ungefähren Lage ermittelt werden, die sich mit wechselnder Verteilung über das Plangebiet erstrecken.

Zur Beurteilung des genauen Verlaufes und Analyse des verfüllten Materials wurde in einem weiteren Schritt eine orientierende geotechnische Erkundung (Büro TerraPlan Geoconsult, Erläuterungsbericht vom 1.2.2016) durchgeführt.

Auf dem zukünftigen Baugelände des geplanten Mischgebiets und Allgemeinen Wohngebiets wurden im September und Dezember 2015 insgesamt 5 Erkundungsschürfe durchgeführt. In allen Schürfen konnten anthropogene Schutteinlagerungen angetroffen werden. Eine Sandgrube war vorwiegend mit Hausmüll verfüllt, alle anderen mit Erdaushub und Bauschutt mit einzelnen Vorkommen von Hausmüll. Dabei sind die Auffüllungen bis zu 6 m stark.

In einem letzten Schritt wurden die Altablagerungen abgegrenzt. Die Altablagerungen werden im Flächennutzungsplan entsprechend § 5 Abs.3 Nr.3 BauGB gekennzeichnet. Entsprechende Maßnahmen zum Umgang mit den Altlasten wurden auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene erarbeitet.

2.1.5 WASSERHAUSHALT

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete im Untersuchungsraum vorhanden. Allerdings liegt ein Teil des Plangebietes innerhalb eines hochwassergefährdeten Gebietes (HQ Extrem).³ Dieses wird im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs.4a Satz 2 BauGB vermerkt.

2.1.6 LUFT / KLIMA

Die mittlere Oberrheinebene zählt aufgrund ihrer Beckenlage zu den wärmebegünstigsten Lagen Deutschlands. Das Klima im Rheingraben lässt sich neben der hohen mittleren Lufttemperatur durch geringe Jahresniederschläge, Windarmut und häufige Inversionswetterlagen charakterisieren. Hohe Luftfeuchtwerte führen im Sommer häufig zu Schwüle, in kälteren Jahreszeiten zu Nebelbildung. Die thermische Begünstigung des Gebietes bedingt einerseits ein gutes Wuchsklima für Kulturpflanzen einschließlich Sonderkulturen wie z.B. Spargel. Andererseits wird sie innerhalb der Siedlungsräume als Belastung (Schwüle) empfunden. Die hohe Siedlungsdichte in der Oberrheinebene bewirkt eine zusätzliche thermische Aufheizung.

Regionalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Fläche mit klimatischer Funktion („Luftaustauschbereiche und Wirkräume“, Abfrage unter LANIS). Dies bedeutet, dass das

³ Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz, recherchiert am 4.2.16

Plangebiet im Bereich eines thermisch stark belasteten Luftaustauschbereiches (geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten) liegt.

Im Rahmen der Planung wurde ein Klimagutachten (Ökoplane, Stand Februar 2016) erarbeitet:

Das Klimagutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Baumaßnahmen bodennahe Strömungsmodifikationen nicht zu vermeiden sind. Allerdings belegen die Ergebnisse der durchgeführten Modellrechnungen, dass die örtliche Be- und Durchlüftung zwar stellenweise eingeschränkt wird, die Beeinträchtigung im Planungsumfeld jedoch räumlich eng begrenzt bleibt. Eine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Belüftung der Speyerer Innenstadt ist nicht zu erwarten. Kumulierende Wirkungen mit anderen geplanten Baugebieten in Speyer Süd sowie negative Auswirkungen auf die Gesamtstadt sind nicht zu erwarten.

2.1.7 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Plangebiet wird umrahmt von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Durch intensive Randeingrünungen liegt die Fläche abgeschirmt fast inselartig im Siedlungsraum. Unmittelbare Erholungsnutzungen für die Öffentlichkeit sind im Plangebiet nicht gegeben. Parallel zur Bundesstraße B39 führt eine Rad- und Fußwegeverbindung.

2.1.8 MENSCH

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Funktionen „Wohnen und Aufenthalt“ geknüpft sind, sind insbesondere die Wirkfaktoren Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Bodenbelastungen zu betrachten.

Lärm

Zur Beurteilung der Immissionen vorhandener Schallquellen auf das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten (FIRU GfL mbH, Kaiserslautern, Bericht vom 4.2.2016) erstellt.

In diesem Gutachten wurden die Immissionen von Verkehrslärm und Gewerbelärm getrennt betrachtet und unter Anwendung der relevanten Richtlinien und Vorschriften berechnet.

Verkehrslärm

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis,

- dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bei freier Schallausbreitung nahezu im gesamten geplanten Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 17 dB(A) (Tag) und 20 dB(A) (Nacht) überschritten wird.
- dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht bei freier Schallausbreitung nahezu im nördlichen Teil des geplanten Mischgebietes um bis zu 5 dB(A) (Tag) und 8 dB(A) (Nacht) überschritten wird. Im südlichen Teil wird der Orientierungswert am Tag eingehalten und in der Nacht ebenfalls überschritten.
- dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht bei freier Schallausbreitung im geplanten Sondergebiet entlang der B 39 um bis zu 5 dB(A) (Tag) und 10 dB(A) (Nacht) überschritten wird. Im über-

wiegenden Teil des geplanten Sondergebietes werden die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten.

Somit werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In Frage kommen hier passive Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, Schalldämmung) und aktive Maßnahmen (z. B. Schließung der Unterbrechung in der bestehenden Lärmschutzwand entlang der B 39).

Gewerbelärm

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis,

- dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) (Tag) und 45 dB(A) (Nacht) im 1. Obergeschoß des neugeplanten Gebäudes mit Verbrauchermarkt um 4,6 dB(A) (Tag) und 15,6 dB(A) (Nacht) überschritten wird.
- dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) (Tag) und 40 dB(A) (Nacht) tagsüber an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes eingehalten und nachts um bis zu 6,6 dB(A) überschritten wird.

Die tatsächlich zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen müssen im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens und im Baugenehmigungsverfahren näher betrachtet werden.

Altlasten

Bekannte Altablagerungen, die in das Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz bei der SGD Süd eingetragen sind, sind derzeit nicht vorhanden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel B 2.1.4 verwiesen.

Radonvorsorge

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 ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem lokal auch erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) und seltener hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) ermittelt wurde. Auf eine angepasste Bauweise wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan hingewiesen.

2.1.9 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer hat jedoch im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Februar 2015 darauf hingewiesen, dass innerhalb und im Umfeld des Bebauungsplangebietes Gräberfelder aus verschiedenen Epochen vorhanden sind.

Im Bereich des Germansberges befindet sich ein ausgedehntes frühchristliches Gräberfeld des 5. Jhs. Gegen Süden zum Karmelitinnenkloster hin schließt ein fränkisches Gräberfeld des 6. und 7. Jhs. an. Hier wurde 1985 eine großflächige Untersuchung durchgeführt. Die hier vorgefundene Belegungsdichte gilt stellvertretend für dieses gesamte Areal. Es liegen hier hunderte von Bestattungen des fraglichen Zeitraumes. Dies ist in der Region etwa zwischen Basel und Köln der einzige Bereich, der noch weitgehend erhalten und unzerstört ist. Es wird eine größere Gesamtausdehnung der Gräberfelder vermutet.

Hinzu kommen im Bereich des Priesterseminars eine Kirche des 7. Jhs. (St. German I) und eine komplette Klosteranlage seit dem 11. Jh. (St. German II), umgeben von einer fast vorstadtartigen Bebauung. Hier wurden hauptsächlich in den 40er und 50er Jahren des vorigen Jhs. Untersuchungen durchgeführt, die eine sehr gute Befunderhaltung dieser Anlagen erbrachte.

Die gesamte Fläche für das geplante Neubaugebiet muss vor einer Bebauung archäologisch untersucht werden.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich bestehende Leitungen unterschiedlicher Versorger. Die vorhandenen Leitungen müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird teilweise die Neuplanung von der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen und Kanälen erforderlich.

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

2.2.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Mit Durchführung der Planung sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen

- Rodung von Gehölzflächen
- Verlust von Habitatstrukturen
- Visuelle Störwirkungen
- Beeinträchtigung / Zerstörung von Böden durch Versiegelung und Bodenverdichtung
- Potentielle Gefährdung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser
- Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase
- Reduzierung der potentiell möglichen Versiegelung gegenüber dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Vogelgesang“ aus dem Jahr 1987

Anlagebedingte Wirkungen

- Veränderung des Ortsbildes
- Beschattung von derzeit vollsonnigen Brachflächen durch die neue Klostermauer
- Isolation wertvoller Reptilienlebensräume durch die neu zu bauende Mauer

Betriebsbedingte Wirkungen

- Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch Straßenverkehr
- Zunahme von Störwirkungen
- Ggfs. Zunahme des Prädationsdrucks auf Zauneidechsen durch Hauskatzen
- Zunahme der Störwirkungen und mit hoher Wahrscheinlichkeit auch Beeinträchtigungen von Zauneidechsenlebensräumen durch intensivere Bewirtschaftung derzeitiger Brachflächen, die zukünftig Teil des Klostergartens sein werden.

Die Umlegung des bestehenden Klostergartens, die Realisierung der angestrebten Wohnbebauung und die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts werden zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Als wesentlicher Konflikt sind der Verlust von Gehölzstrukturen und die Veränderung des Ortsbildes anzuführen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

- Tiere und Pflanzen

Mit der geplanten Nutzung findet gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Nutzung (entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vogelgesang“) durch die Erhöhung des Freiflächenanteils eine Aufwertung statt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf

das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten.

In Bezug auf das Artenschutzrecht kommt es zu einem Verlust von Habitatstrukturen von Reptilien sowie zu einem Verlust von Einzelbäumen, Ruderalstrukturen, Grünflächen und Gebüsch. Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst. Für Reptilien wurden konkrete CEF-Maßnahmen formuliert. Für terrestrische Tierarten werden FCS-Maßnahmen festgesetzt.

- Schutzgebiete und geschützte Arten

Auswirkungen auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Im Zuge der Baumaßnahmen gehen im Plangebiet Einzelbäume, Gehölzstrukturen und ungenutzte Bereiche verloren, die als Teillebensraum von einzelnen Arten zu betrachten sind.

Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst. Für Reptilien wurden CEF-Maßnahmen formuliert. Für terrestrische Tierarten werden FCS-Maßnahmen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung und Umsetzung dieser Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach BNatSchG ausgelöst.

- Boden

Aufgrund der Vorbelastung durch das bestehende Baurecht und bereits anthropogen überformte Böden (Sandgruben) sind durch die Umnutzung als Wohngebiet und Mischgebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Gegenüberstellung von der derzeit maximal zulässigen Nutzung gem. rechtskräftigen Bebauungsplan und der Planung, zeigt auf, dass durch die Umnutzung als Wohn-/Mischgebiet keine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Insgesamt verringert sich der Versiegelungsgrad. Es sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

- Wasser / Wasserhaushalt

Durch die Umsetzung der Planung werden gegenüber der derzeit gestatteten Versiegelung keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Werden beim Wohnungsbau Grundwasser führende Schichten tangiert, besteht eine potentielle Gefährdung, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

- Luft / Klima

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es kleinklimatisch zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und zu einer zusätzlichen Aufheizung der Luft. Die Windgeschwindigkeit der bodennahen Luftschichten nimmt ab. Diese kleinräumigen Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen und treten nur lokal auf. Es ergeben sich keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Baugebieten in Speyer-Süd.

- Orts- und Landschaftsbild / Erholung

In Hinblick auf das Landschafts-/Ortsbild führt die vorliegende Planung zu einer Veränderung durch Überbauung. Die neu herzustellenden Verkehrswege und die Gebäude werden durch im Bebauungsplan festgesetzte grünordnerische Maßnahmen gestalterisch eingebunden. Im Hinblick auf die Erholungseignung ergibt sich keine Veränderung, da die großflächigen Freiflächen des Klostersgartens bislang auch nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung standen. Im äußersten Südwesten des Plangebietes ist die Herstellung eines Spielplatzes geplant.

- Mensch

Zur Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf den Menschen wurden detaillierte Fachgutachten erstellt.

- Schallschutz/Lärm (FIRU GfI mbH)

- Orientierende geotechnische Erkundung (TerraPlan Geoconsult)
- Klima (Ökoplane)

Die Ergebnisse dieser Gutachten wurden weiter vorne im Umweltbericht sowie auch in der Begründung ausführlich dargelegt. Derzeit ist nicht von negativen Auswirkungen auf den Menschen auszugehen.

- Kultur- und Sachgüter

Es sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer hat jedoch im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Februar 2015 darauf hingewiesen, dass innerhalb und im Umfeld des Plangebietes Gräberfelder aus verschiedenen Epochen vorhanden sind.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich bestehende Leitungen unterschiedlicher Versorger. Die vorhandenen Leitungen müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird teilweise die Neuplanung von der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen und Kanälen erforderlich.

Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Für das Gebiet sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen in folgendem Umfang und folgender Erheblichkeit zu erwarten:

Umweltschutzgut	Umweltauswirkung	
	nicht erheblich	erheblich
Tiere / Pflanzen	X (unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen und der CEF-Maßnahmen)	---
Geologie / Boden	X	---
Wasser / Wasserhaushalt	X	----
Luft / Klima	X	----
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	X	----
Mensch	X	---
Kultur- und Sachgüter	X	---

Wechselwirkungen

Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.2.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es ist davon auszugehen, dass ohne das geplante Vorhaben die bisherige Nutzung als Gelände des Bischöflichen Priesterseminars St. German und des Karmelitinnenklosters „Karmel Maria Mutter der Kirche“ weiter bestehen bleibt. Der Klostergarten bleibt in seiner Lage unverändert. Der bestehende FNP 2020 behält seine Rechtskraft und ermöglicht zusammen mit dem Bebauungs-

plan Nr. 35 Vogelgesang Neufassung auf Teilflächen eine Bebauung.

- Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet kann weiterhin als (Teil-)Lebensraum genutzt werden. Die vorhandenen Biotopstrukturen können sich weitgehend ungestört weiterentwickeln.

- Schutzgebiete und geschützte Arten

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Evtl. vorkommende geschützte Arten können das Plangebiet weiterhin als (Teil-)Lebensraum nutzen.

- Boden

Der aktuelle Versiegelungsgrad bleibt im Plangebiet weiterhin bestehen. Die unversiegelten Flächen bleiben Standorte der Gehölzstrukturen, Brachen, Gärten sowie Grünflächen.

- Wasser/Wasserhaushalt

Es ergibt sich keine Veränderung am Oberflächenwasserabfluss.

- Luft/Klima

Das Plangebiet wirkt nur kleinräumig als Kaltluftentstehungsfläche im Übergangsbereich zwischen Siedlungskörper und der freien Landschaft am Germansberg.

- Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Das Plangebiet selbst bietet keine Möglichkeit der Erholung. Der weitläufige Klostergarten ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten.

- Mensch

Es ergibt sich keine Veränderung des derzeitigen Status.

- Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Geltungsbereich als Gräberfelder aus verschiedenen Epochen vorhanden. Die vorhandenen Kultur- und Sachgüter verbleiben in ihrem derzeitigen Zustand.

2.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Die gestattete bauliche Inanspruchnahme von Flächen führt unvermeidlich zu Umweltauswirkungen.

Da es sich bei der vorliegenden Plangebietsfläche um einen bereits baurechtlich geregelten Bereich (Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vogelgesang“ aus dem Jahr 1987) handelt, ist für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung die derzeit rechtlich zulässige Nutzung als Status quo anzusetzen.

Durch das veränderte Bebauungskonzept gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Vogelgesang“ reduziert sich jedoch die versiegelbare Fläche. Zusätzlich zu den im Geltungsbereich geplanten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden keine weitere Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches benötigt.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen werden verschiedene Maßnahmen vorgegeben. Die Festsetzung erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans.

Die festgesetzten Maßnahmen sind mitunter multifunktional angelegt und dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Gebietes. Folgende Maßnahmen wurden

getroffen:

2.3.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

Artenschutzrechtliche Maßnahmen (aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; Ber.G Januar 2016 und August 2015)

- Zeitliche Beschränkung der Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung
 - Entfernen der grasigen Vegetation im Baufeld
 - Entfernen aller potenzieller Reptilienverstecke aus dem Baufeld
 - Verzicht auf die Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen in sensiblen Bereichen
 - Wahrung der Durchlässigkeit der Mauer für terrestrische Tierarten (FCS-Maßnahme)
 - Monitoring der Eidechsenbestände auf der Kompensationsfläche
 - Herrichten der Ausgleichsfläche für Reptilien nördlich der neu gebauten Klostermauer (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme))
- ➔ *Hinweis: Die Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist unter Einhaltung der oben formulierten Fristen und in enger Abstimmung mit dem Gutachter bereits teilweise umgesetzt.*

Landespflegerische Maßnahmen

- Bepflanzung der Fläche des Spielplatzes mit Laubbäumen und Sträuchern
- Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken sowie straßenbegleitend
- Pflanzung einer Hecke im Mischgebiet aus kleinklimatischen Gründen
- Weitgehender Erhalt der Gehölzstrukturen insbesondere im Bereich des Priesterseminars
- Begrünung baulicher Anlagen

Gehölzrodungen / Abbruch von Gebäuden

Fällungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes von Vögeln und Fledermäusen nur außerhalb der Vegetationsperiode bzw. der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Radonvorsorge

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

2.4 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE OPTIMIERUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet wird bereits seit längerer Zeit baulich genutzt und ist in großen Teilen anthropogen überformt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Status Quo beibehalten werden. Ggf. wäre auch die bereits planerisch vorbereitete Bebauung in Form eines Wohngebietes entlang der Remmlingstraße verwirklicht worden.

Durch die Umplanung und Neuabgrenzung des Klosters entstehen Potentiale für eine positive städtebauliche Entwicklung. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Neunutzung des Ge-

länden vorbereiten. Als konzeptionelle Grundlage für die künftige Gestaltung und Nutzung dient das städtebauliche Konzept der GSW.

Die städtebauliche Nachverdichtung entspricht dem im BauGB niedergelegtem Leitbild der flächensparenden Siedlungsentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Bedarf an peripheren Siedlungsentwicklungen ggf. auf „der grünen Wiese“ wird durch die Entwicklung gemindert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele kommen daher nicht in Betracht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten nicht auf. Festzustellen ist, dass sonstige, weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kultur- und Sachgüter sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

Die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen für die Reptilien sind bereits in enger Abstimmung mit dem Gutachter umgesetzt.

3.2 MONITORING

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Allerdings ist diesbezüglich auszuführen, dass bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert wurden und dass hinsichtlich der meisten Umweltauswirkungen wohl kaum Abweichungen von den Prognosen des Umweltberichts zu erwarten sind (z.B. Flächenverbrauch, Verlust an Vegetationsstrukturen).

Es gewinnt daher die Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen an Bedeutung.

Ein Monitoring erfolgt dabei zunächst auf Ebene der Ausführungsplanung und der Fachplanung. Die CEF- Maßnahmen müssen durch die obere Naturschutzbehörde geprüft werden. Die weiteren öffentlichen Grünflächen wie der Spielplatz inklusive der erforderlichen Anpflanzungen werden im Rahmen der Erschließung hergestellt. Ein erstes Monitoring erfolgt durch eine Überprüfung auf Ebene der Ausführungsplanung. Während der Bauphase sowie bereits innerhalb der Planungsphase wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen.

Ein kontinuierliches Monitoring erfolgt im Rahmen der Pflege der öffentlichen Flächen.

Bezüglich der durch die privaten Bauherren herzustellenden Maßnahmen erfolgt zunächst eine Überprüfung auf Ebene der Baugenehmigungen. Mit den Antragsunterlagen sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Die Umsetzung wird im Rahmen der Baukontrolle überprüft.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen werden ferner im Rahmen der durch die Stadt Speyer zu erstellenden Pläne und Programme sowie im Rahmen wiederkehrender Prüfungen offenbar. Zu nennen sind hier unter anderem der Verkehrsentwicklungsplan, der Lärmaktionsplan, die Kli-

magutachten, die Prüfung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, etc.

Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehalten die Stadt Speyer zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen von der Durchführung der Baumaßnahmen unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen.

Die Fachämter der Stadtverwaltung sind aufgefordert, bei entsprechenden Erkenntnissen Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Monitoring der CEF-Maßnahmen Reptilien

Die Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Fläche ist langfristig zu sichern und durch Monitoring bis zum 5. Jahr nach Fertigstellung der Ausgleichsfläche zu überprüfen.

Das Monitoring dient der Überprüfung und Dokumentation des Erfolges der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der Überprüfung des Pflegezustandes der CEF-Flächen. Für das Monitoring werden auf der CEF-Fläche entsprechende Begehungen zwischen März und Juli durchgeführt. Dabei wird der Bestand an Reptilien auf der Fläche dokumentiert und auch die Biotopausstattung erfasst, um auf unerwünschte Entwicklungen (Aufkommen von Unkräutern wie z.B. Disteln) hin reagiert zu können (z.B. durch eine Umstellung der Pflege).

Bei Hinweisen auf eine unzureichende Eignung der CEF-Maßnahme sind sofortige Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen.

3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Änderung des Flächennutzungsplans im Süden der Stadt Speyer. Planerische Zielsetzung ist Umgestaltung und Entwicklung des Geländes des Bischöflichen Priesterseminars St. German und des Karmelitinnenklosters „Karmel Maria Mutter der Kirche“. Grundlage hierfür ist ein Konzept zur Umgestaltung, welches vom gemeinnützigen Siedlungswerk Speyer (GSW) in Auftrag gegebenen wurde. Das GSW Speyer handelt im Auftrag des Priesterseminars.

In Speyer besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum, insbesondere auch an kostengünstigem Wohneigentum für junge Familien. Das geplante Baugebiet im Süden der Stadt liegt in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und auch in direkter Nachbarschaft zu Naherholungsflächen.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Umlegung des bestehenden Klostergartens, die Vorbereitung von Baurecht für Wohnbebauung und die Ansiedlung einer Quartiersversorgung auf einer Teilfläche (gemischte Bauflächen) des Geltungsbereiches. Ergänzend hierzu werden die bestehenden Nutzungen des Klosters und des Pastorseminars als Sondergebiete dargestellt und Regelungen zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen sowie Artenschutzmaßnahmen umgesetzt.

Durch die vorliegende Änderungsplanung sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes mit einem Bedarf an landespflegerischen Maßnahmen zu erwarten:

▪ Tiere und Pflanzen

Mit der geplanten Nutzung findet gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Nutzung rechnerisch eine Verringerung des Versiegelungsgrades statt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten.

In Bezug auf das Artenschutzrecht kommt es zur Störung der Habitatstrukturen von Reptilien (insbesondere der Zauneidechse) sowie zu einem Verlust von Einzelbäumen, Ruderalstrukturen, Grünflächen und Gebüsch. Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen zum Schutz nicht ausgelöst. Für die Reptilien

wurde ein artenschutzrechtliches CEF-Konzept erstellt, das konkrete artenschutzrechtliche Maßnahmen formuliert.

▪ Geologie / Boden

Aufgrund der Vorbelastung durch das bestehende Baurecht und bereits anthropogen überformte Böden (Sandgruben) sind durch die Umnutzung als Wohngebiet und Mischgebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Gegenüberstellung von der derzeit maximal zulässigen Nutzung gem. rechtskräftigen Bebauungsplan und der Planung, zeigt auf, dass durch die Umnutzung als Wohn-/Mischgebiet keine zusätzliche Neuversiegelung stattfindet. Der Versiegelungsgrad verringert sich. Es sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

▪ Wasser / Wasserhaushalt

Durch die Umsetzung der Planung werden gegenüber der derzeit gestatteten Versiegelung keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Werden beim Wohnungsbau Grundwasser führende Schichten tangiert, besteht eine potentielle Gefährdung, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

▪ Luft / Klima

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es kleinklimatisch zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und zu einer zusätzlichen Aufheizung der Luft. Die Windgeschwindigkeit der bodennahen Luftschichten nimmt ab. Diese kleinräumigen Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen und treten nur lokal auf. Es ergeben sich keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Baugebieten in Speyer-Süd.

▪ Landschaftsbild / Erholung

In Hinblick auf das Landschafts-/Ortsbild führt die vorliegende Planung zu einer Veränderungen durch Überbauung. Die neu herzustellenden Verkehrswege und die Gebäude werden durch im Bebauungsplan festgesetzte grünordnerischen Maßnahmen gestalterisch eingebunden. Im Hinblick auf die Erholungseignung ergibt sich keine Veränderung, da die großflächigen Freiflächen des Klostergartens bislang auch nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung standen. Im äußersten Südwesten des Plangebietes ist die Herstellung eines Spielplatzes geplant.

▪ Mensch

Zur Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf den Menschen wurden bzw. werden detaillierte Fachgutachten erstellt.

- Schallschutz/Lärm (FIRU GfI mbH)
- Orientierende geotechnische Erkundung (TerraPlan Geoconsult)
- Klima (Ökoplana)

Die Ergebnisse dieser Gutachten wurden weiter vorne im Umweltbericht sowie auch in der Begründung dargelegt. Derzeit ist nicht von negativen Auswirkungen auf den Menschen auszugehen.

▪ Kultur- und Sachgüter

Es sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer hat jedoch im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Februar 2015 darauf hingewiesen, dass innerhalb und im Umfeld des Bebauungsplangebietes Gräberfelder aus verschiedenen Epochen vorhanden sind.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich bestehende Leitungen unterschiedlicher Versorger. Die vorhandenen Leitungen müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird teilweise die Neuplanung von der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen und Kanälen erforderlich.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen werden verschiedene Maßnahmen vorbereitet. Festsetzungen erfolgen auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplans.

Die Umsetzung der Planung wird voraussichtlich nicht zu verbleibenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt führen.

C. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. PLANUNGSANLASS

Ziel und Planungsanlass ist die Absicht das Gelände des Priesterseminars am Germansberg und die Fläche des Karmelitinnen Klosters umzunutzen. Hierbei werden die Bereiche Kloster und Priesterseminar neu geordnet. Vor dem Hintergrund des in der Stadt Speyer stark nachgefragten Wohnraums sollen zudem neue Wohnbauflächen entstehen.

2. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Wohnungsmarkt im Stadtgebiet ist momentan sehr angespannt. Für die drei derzeit zu Wohnzwecken verfügbaren Flächen sind bereits Bauleitplanverfahren anhängig. Auf gesamtstädtischer Ebene ergeben sich daher auf Grund eingeschränkter Flächenverfügbarkeiten keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten zur Entwicklung einer Wohnbaufläche.

Für das Plangebiet selbst bestünde die Möglichkeit die Wohnbaufläche an anderer Stelle anzuordnen. Nachdem hier im Vorfeld verschiedene Varianten getestet wurden, hat man sich jedoch auf Grund der Lage des Gräberfeldes für die aktuelle Lage entschieden.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

In Bezug auf die Umweltbelange wurden verschiedene Pläne und Gutachten erstellt, welche Eingang in die Planung fanden.

Da die III. Änderung des Flächennutzungsplans und die Erstellung des Bebauungsplans „Am Priesterseminar“ im Parallelverfahren erfolgen, wurden gemeinsame Dokumente erstellt, bzw. es wurde für den Flächennutzungsplan auf die detailliertere Ebene des Bebauungsplans zurückgegriffen (siehe Punkt D Gutachten).

Landschaftsplan/Fachbeitrag Naturschutz

Im Landschaftsplan kommt man zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind.

Externe Ausgleichflächen und/oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es werden Kompensations- und Minderungsmaßnahmen vorbereitet und in der Begründung thematisiert, die Eingang in den nachfolgenden Bebauungsplan finden sollen.

Schalltechnische Untersuchung

Durch die B 39 sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen überschritten. Neben der Festsetzung einer Grundrissorientierung für die geplanten Gebäude der ersten Baureihe entlang der B 39 wird die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich.

Auch hinsichtlich einer möglichen Einzelhandelsnutzung müssen je nach Betrieb entsprechende Regelungen erfolgen.

Dies wurde in die Begründung zur III. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Festsetzungen hierzu müssen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass die drei projektierten Wohngebiete in Speyer als verkehrlich verträglich einzustufen sind. Es bedarf keiner Ausbaumaßnahmen an den betrachteten maßgebenden Knotenpunkten oder Querschnitten.

Klimagutachten

Die mit Umsetzung der Planung eintretenden kleinräumigen Auswirkungen klimatischen Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen und treten nur lokal auf. Es ergeben sich keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Baugebieten in Speyer-Süd. Es werden Kompensations- und Minderungsmaßnahmen vorbereitet, die Eingang in den nachfolgenden Bebauungsplan finden sollen.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Alle nachgewiesenen Vogelarten gelten als ungefährdet und weisen somit in Rheinland-Pfalz einen günstigen Erhaltungszustand auf. Unter den Reptilien sind die im Gebiet nachgewiesene Zauneidechse und die potenziell ebenfalls vorkommende Schlingnatter planungsrelevant. Auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung sollen neue, besiedelbare Strukturen geschaffen werden. Eine CEF-Maßnahme ist erforderlich.

Bodenerkundungen

In allen im Plangebiet vorhandenen ehemaligen Sandgruben konnten anthropogene Schutteinlagerungen angetroffen werden. Eine Sandgrube war vorwiegend mit Hausmüll verfüllt, alle anderen mit Erdaushub und Bauschutt mit einzelnen Vorkommen von Hausmüll.

Die Altablagerungen wurden durch den Gutachter abgegrenzt. In Zusammenarbeit mit den Bodenschutzbehörden wurden Maßnahmen entwickelt. Die Bodenverunreinigungen wurden gekennzeichnet. Die Maßnahmen wurden in der Begründung aufgeführt. Sie müssen in den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan/ Baugenehmigung) umgesetzt werden.

4. ERGEBNIS DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

4.1 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB

Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 31.08.2015 bis einschließlich 25.09.2015 in der Verwaltung eingesehen werden.

Während dieser Zeit gingen folgende Anregungen ein.

Anregung	Ergebnis
Eine Anwohnerin weist darauf hin, dass der Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten nicht gesehen wird.	Der Anregung wurde insoweit gefolgt, als dass ein Mischgebiet festgesetzt wurde, welches einen SB-Markt zulässt, jedoch nicht zwingend erfordert.

4.2 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 13.01.2015 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 035 B „Am Priesterseminar“ bis zum 13.02.2015 zu äußern.

Anregung	Ergebnis
Die deutsche Telekom verweist auf eine vorhandene Leitung und auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen". Auch von Seiten Kabel Deutschlands wird darauf verwiesen, dass sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangebiet befinden. Es werden Leitungsrechte angeregt.	Den Anregungen wurde nicht gefolgt. Die Leitungen werden nicht dargestellt, da es sich nicht um Hauptversorgungsleitungen nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt. Die Hinweise auf das Merkblatt für Baumstandorte und die Kabelschutzanweisung gehören nicht zum Regelungsinhalt eines Flächennutzungsplans.
Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz verweist auf das Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe "Römerberg". Ferner werden Baugrund- und Radonuntersuchungen empfohlen.	Die Ausführungen zum Erlaubnisfeld wurden in die Begründung zur III. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Die Anregung zu Baugrund und Radon wurden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können hierzu keine Regelungen getroffen werden.
Der Landesbetrieb Mobilität weist darauf hin, dass bei Änderungen der Anschlüsse der B 39 eine Abstimmung mit dem LBM zu erfolgen hat, zudem ist der Landesbetrieb Mobilität kostenneutral zu halten.	Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Die diagnostizierte Überlastung eines Knotenpunktes hat seine Ursache in den bereits heute vorhandenen hohen Verkehrsnachfragewerten. Regelungen hierzu können auf Ebene dieser Flächennutzungsplanänderung nicht getroffen werden. Das Verkehrsgutachten wurde an den LBM weitergeleitet.
Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft weist darauf hin, dass rechtzeitig ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit der SGD abzustimmen ist. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung befindet. Hinweise auf Bodenverunreinigungen lagen bei der SGD nicht vor.	Eine Klärung der Belange der Entwässerung erfolgte auf Ebene des Bebauungsplans. Die Lage des Plangebiets innerhalb des Hochwasser-Risikogebiets wurde als Vermerk nach § 5 Abs.4a Satz 2 BauGB in die Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Ergänzend wurden die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd unter dem Punkt "Hochwasserschutz" in die Begründung zum Flächennutzungsplan integriert. Die Anmerkung zu den Bodenverunreinigungen wurde zur Kenntnis genommen. Dennoch wurden entgegen der Annahmen der Fachbehörde Altablagerungen gefunden. Auf die Ausführungen in Kap A 6.3.2 wird verwiesen.
Die untere Naturschutzbehörde fordert einen Fachbeitrag Naturschutz und eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung. Ferner wird angeregt im Klimagutachten auf bestehende Erkenntnisse aus FNP 2020 und des Klimagutachtens von 2000 zurückzugreifen.	Den Anregungen wurde gefolgt, die Gutachten wurden entsprechend erstellt.