

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1996/2016

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	28.09.2016	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	05.10.2016	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: III. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 "Am Priesterseminar"

hier:

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

Beschlussempfehlung:

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

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf III. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Am Priesterseminar“ wird gefolgt.
1. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf der dritten Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Das Bistum hat sich Anfang des Jahres 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. Der Garten des Klosters der Karmelitinnen wird nach Norden verlegt.

Projektentwickler ist das katholische gemeinnützige Siedlungswerk.

2. Erforderlichkeit der Planung

Die Wohnbaulandnachfrage in Speyer ist ungebrochen hoch. Besonders im preisgünstigen Segment für junge Familien besteht ein hoher Bedarf.

Das Bistum gibt die Fläche um das Priesterseminar nun zur Neuordnung frei. Die Stadt

Speyer möchte die Chance ergreifen auf dieser Fläche ein weiteres Baugebiet speziell für das kostengünstige Wohnen zu erschließen.

Die Umnutzung der Flächen zu Wohnzwecken ist in Teilbereichen bereits im derzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 035 „Vogelgesang Neufassung“ von 1987 bzw. im Flächennutzungsplan 2020 vorgesehen. Aktuell wurde jedoch eine größere Fläche als seinerzeit angenommen durch das Bistum zur Verfügung gestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 035 C "Am Priesterseminar" soll die Umnutzung des Areals ermöglicht werden.

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist für das Areal zwar eine Sonderbaufläche Kirche und eine Wohnbaufläche dargestellt. Im zukünftigen Bebauungsplan wird die Wohnbaufläche jedoch deutlich größer werden. Anstatt einer Wohnbaufläche von 6000 m² sind nun eine Wohnbaufläche von 21000 m² und eine gemischte Baufläche von 3000 m² geplant. Zusätzlich wird eine Grünfläche von 11.300 m² vorgesehen. Entsprechend wird die Sonderbaufläche verkleinert.

Damit kann der Bebauungsplan nicht mehr rechtssicher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden und die Änderung des FNP 2020 wird notwendig.

3. Planungshistorie / Verfahren

Der Rat der Stadt Speyer beschloss am 08.07.2014 die Aufstellung der III. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 "Am Priesterseminar". In selbiger Sitzung wurde beschlossen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Vorlage 1591/2015).

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Priesterseminar“ (siehe hierzu eigene Vorlage).

4. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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.

Während dieser Zeit ging folgende Anregung ein.

Marianne Eberl

Schreiben vom 14.09.2015

1. Der Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten wird nicht gesehen. Keine 150 Schritte und in direkter Sichtweite besteht ein Einkaufszentrum, bei dem alle bisherigen Besitzer der letzten 30 Jahre ihre Geschäfte aufgrund des nicht vorhandenen Bedarfs aufgegeben haben. Diese Geschäfte stehen seit Jahren leer.
2. Der eventuell geplante Supermarkt könnte zwar mehr Käufer anlocken, würde jedoch zu einer unvermeidbaren weiteren Verschärfung der Verkehrssituation führen. Derzeit entstehen häufig kritische Situationen, weil Autofahrer ihre Fahrzeuge an der Straßenecke abstellen oder rigoros im Parkverbot vor Rettungswegen parken. Diese Parkweise wird auch von Pflegediensten praktiziert, die auf eine schnelle Abstellmöglichkeit angewiesen sind. Diese Pflegedienste werden in den nächsten Jahren aufgrund des Alters der hier Anwohnenden verstärkt genutzt werden müssen. Man hofft darauf, dass öffentlicher Parkraum wenigstens in vergleichbarer Weise wie heute zur Verfügung gestellt wird.

Beschlussvorschlag

1. *Den Anregungen wurde insoweit gefolgt, als dass ein Mischgebiet festgesetzt wurde, welches einen SB-Markt zulässt, jedoch nicht zwingend erfordert.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und zum Bebauungsplanverfahren verwiesen.*

Begründung

1. Eine Nahversorgung im Stadtteil „Im Vogelgesang“ ist nach Schließung des Schleckermarktes nicht mehr möglich. Die nächstgelegene Nahversorgungsmöglichkeit befindet sich in der Else-Krieg-Straße, der St.-German-Straße sowie mit dem türkischen Lebensmittelmarkt im Closweg. Ziel ist es, für die Einwohner eine Verbesserung der Nahversorgungssituation herbei zu führen.
Der Flächennutzungsplan erlaubt daher durch die Darstellung einer gemischten Baufläche die Ansiedlung eines Versorgungsmarktes unterhalb der Großflächigkeit. Die Projektentwickler sind bemüht einen entsprechenden Betreiber zu finden.
Sollte sich kein Betreiber finden, erlauben die Festsetzungen auch die Ansiedlung von kleineren nicht störenden Betrieben.
2. Die Anregung ist nicht relevant für den Flächennutzungsplan. Sie wird daher im Bebauungsplanverfahren behandelt.

5. 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.

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

- Behindertenbeauftragter der Stadt Speyer
- Bischöfliches Ordinariat, Speyer
- Breitband-Projekt-Büro Rhl.-Pf.
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Deutscher Wetterdienst
- Einzelhandelsverband Rheinhessen Pfalz
- Evangelische Kirche der Pfalz
- Flugplatz Speyer / Ludwigshafen GmbH
- Handwerkskammer der Pfalz
- Industrie- und Handelskammer Rheinland-Pfalz
- Jüdische Kultusgemeinde Rheinpfalz
- Landesbetrieb Liegenschaften und Baubetreuung
- Landesbetrieb Mobilität, Referat Luftverkehr
- Palatina GeoCon
- Pfalzerwerke AG
- Polizeidirektion Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 42

- TanQuid GmbH&co.KG Tanklager Speyer
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verkehrsbetriebe Speyer
- Vermessungs- und Katasteramt, Vorderpfalz
- 010 Gleichstellungsstelle
- 010 Büro OB
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Techn. Gebäudemanagement
- FB 1-154, Immobilienverwaltung
- FB 1-170, Baubetriebshof
- FB 2-210, öffentliche Sicherheit und Ordnung
- FB 2-214, Vorbeugender Brandschutz
- FB 2-220, Straßenverkehr
- FB 3-310, Kulturbüro
- Abt. 320, Schule und Sport
- FB 4, Jugend, Familie und Soziales
- FB 5 - 502, Grünplanung
- FB 5, Klimamanagement
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-530, Bauaufsicht und Denkmalpflege
- Verkehrsbetriebe Speyer

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

- | | |
|--|--------------------------|
| ▪ Creos Deutschland GmbH | Schreiben vom 31.08.2015 |
| ▪ GdF Gas de France (jetzt Engie) | Schreiben vom 01.09.2015 |
| ▪ Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz | Schreiben vom 25.09.2015 |
| ▪ Kreisverwaltung, Gesundheitsamt | Schreiben vom 27.08.2015 |
| ▪ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz | Schreiben vom 26.08.2015 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Regionalstelle Gewerbeaufsicht | Schreiben vom 02.09.2015 |
| ▪ Westnetz | Schreiben vom 09.11.2015 |
| ▪ FB 1-130, Finanzen | Schreiben vom 24.08.2015 |
| ▪ FB 5, Fachbereichsleitung | Schreiben vom 08.09.2015 |
| ▪ FB 5 - 501, Wirtschaftsförderung | Schreiben vom 28.09.2015 |

Folgende Stellungnahmen konnten im Rahmen der Abwägung zur III. Änderung des Flächennutzungsplans nicht oder nur teilweise abgearbeitet werden, da sie für diese Planungsebene nicht relevant waren. Sie wurden im Rahmen des parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt:

Anregung wurde teilweise in das Bebauungsplanverfahren verlagert:

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Deutsche Telekom Technik GmbH | Schreiben vom 11.09.2015 |
| ▪ Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz | Schreiben vom 21.09.2015 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft | Schreiben vom 09.09.2015 |

Anregung wurde komplett in das Bebauungsplanverfahren verlagert:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie
Schreiben vom 25.09.2015
- Stadtverwaltung Speyer Abteilung Umwelt und Forsten
Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 21.09.2015
- Stadt Speyer, Abteilung Tiefbau
Schreiben vom 02.09.2015
- Stadtwerke Speyer
Schreiben vom 25.09.2015

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 11.09.2015

Kabel Deutschland

Schreiben vom 04.09.2015

Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist auf ihr Schreiben vom 26.01.2015 zum Bebauungsplan Nr. 35C „Am Priesterseminar“:

Im Bebauungsplan ist die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Auf diesem Grundstück befinden sich Leitungen der Telekom, die zur Versorgung des Grundstückes 7122/1 benötigt werden. Man bittet zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Auch von Seiten Kabel Deutschlands wird darauf verwiesen, dass sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangebiet befinden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird 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.

Begründung

Im Flächennutzungsplan ist es sinnvoll die Trassen für die wichtigsten Ver- und Entsorgungsleitungen dazustellen. Geboten ist allerdings nur eine Darstellung der Hauptleitungen.

Hierzu gehört nicht der Anschluss eines einzelnen Gebäudes. Es wird diesbezüglich und hinsichtlich des Merkblattes für Baumstandorte auf die nächste Planungsebene den Bebauungsplan verwiesen.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Schreiben vom 21.09.2015

Durch das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

1. 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. Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben der vorgenannten Inhaberinnen keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen sich mit diesen in Verbindung zu setzen.

2. Aufgrund früherer Nutzungen ist für das Planungsgelände mit künstlich verändertem Baugrund zu rechnen. Wir empfehlen dringend für alle Bauvorhaben die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen bzw. die Einbeziehung eines Baugrundgutachters / Geotechnikers. Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass Altlastenuntersuchungen keine geotechnischen Untersuchungen ersetzen. Wir bitten um Zusendung der geotechnischen Berichte einschließlich der Dokumentation der Bohrergebnisse (Lageplan und Schichtenverzeichnisse). Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4020, zu beachten.
3. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Beschlussvorschlag

1. *Ausführungen zum Erlaubnisfeld werden in die Begründung zur III. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.*
- 2-3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können hierzu keine Regelungen getroffen werden.*

Begründung

1. Die Firmen wurden beteiligt, von dort gingen keine Anregungen ein. In der Begründung zur III. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf das Erlaubnisfeld hingewiesen.
- 2-3. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können hierzu keine Regelungen getroffen werden. Es handelt sich hierbei nicht um eine verbindliche Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan hat vielmehr vorbereitenden Charakter. Er hat keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung. Es wird darauf verwiesen, dass auf Ebene des Bebauungsplans Hinweise auf die DIN Normen und ein mögliches Radonpotenzial integriert wurden.

Landesbetriebes Mobilität

Schreiben vom 31.08.2015

Wie aus der Begründung hervorgeht wurde auch ein Verkehrsgutachten Speyer Süd beauftragt, um festzustellen, ob die vorhandenen Knotenpunkte den neuen Verkehr aufnehmen können. Sofern dies notwendig wird, soll eine Ertüchtigung erfolgen. Wir gehen davon aus, dass hierbei auch die Anschlüsse der B 39 einbezogen werden. Sollten Änderungen erforderlich werden, so sind diese in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer durchzuführen. Die Kosten sind dabei von der Stadt Speyer zu tragen, der Landesbetrieb Mobilität Speyer ist kostenneutral zu halten.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Regelungen hierzu können auf Ebene dieser Flächennutzungsplanänderung nicht getroffen werden.

Begründung

Zu den drei derzeit anhängigen Bauleitplanverfahren in Speyer Süd wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. („Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen in Speyer-Süd“, BS-Ingenieure, Ludwigsburg November 2015).

Hierbei wurden auch die Anschlusspunkte an die B39 Speyer-Süd, Speyer-Vogelgesang, Speyer-Zentrum untersucht.

Die Leistungsberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die betrachteten Knotenpunkte mit Ausnahme des Knotenpunktes 11 AS Speyer-Süd (Rampe Süd/Landauer Straße) für die prognostizierten Gesamtverkehrsbelastungen 2025/2030 in ihrem heutigen Ausbau gute bis befriedigende Verkehrsqualitäten aufweisen und somit ohne Ausbau weiterhin leistungsfähig betrieben werden können.

Der Rampenanschlusspunkt der Anschlussstelle Speyer-Süd (KP 11 Rampe Süd) ist bereits für die analysierten Verkehrsbelastungen rechnerisch nicht leistungsfähig (Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs E und F). Die hohen Wartezeiten dürften bereits heute während der Spitzenstunden zu Rückstaus auf die B 39 führen. Für die prognostizierten Gesamtverkehrsbelastungen 2025/30 verschärft sich dies Situation noch. Aus Sicht der Gutachter ist es dringend erforderlich, diesen Rampenanschlusspunkt mit einer Signalanlage auszustatten. Diese Ausbaumaßnahme ist allerdings nicht auf das projektierte Verkehrsaufkommen der hier untersuchten Wohngebiete zurückzuführen, sondern hat seine Ursache in den bereits heute vorhandenen hohen Verkehrsnachfragewerten an diesen beiden Knotenpunkten. Das Verkehrsgutachten wurde an den LBM weitergeleitet.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft

Schreiben vom 09.09.2015

Gegen die III. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Es wird auf die Stellungnahme vom 22.01.2015 zum Bebauungsplan Nr. 35 C „Am Priesterseminar“ verwiesen:

1. Durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wird darauf hingewiesen, dass die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen ist. Bezüglich des Niederschlagswassers verweist die SGD-Süd darauf, dass gemäß § 55 Abs. 2 WHG möglichst das Wasser in der Fläche zu halten. Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind.
2. Auf folgenden Sachverhalt wird hingewiesen: Das Plangebiet befindet sich z. T. (östl. Bereich) in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich kein Schadensersatzspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lassen.
Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken.
3. Im Hinblick auf den Bodenschutz sind für den angegebenen Bereich bei der SGD-Süd keine Verdachtsflächen bekannt.

Beschlussvorschlag

1. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Klärung der Belange der Entwässerung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.*
2. *Die Lage des Plangebiets innerhalb des Hochwasser-Risikogebiets wird als Vermerk nach § 5 Abs.4a Satz 2 BauGB in die Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Ergänzend werden die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd unter dem Punkt "Hochwasserschutz" in die Begründung zum Flächennutzungsplan integriert.*

3. *Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Dennoch wurden entgegen der Annahmen der Fachbehörde in Rahmen der Erkundung Altablagerungen gefunden.*

Begründung

1. Die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage ist sichergestellt. Ansonsten werden aufgrund des Detaillierungsgrades des Flächennutzungsplans in diesem nur Anlagen von Bedeutung für die Gemeindeebene dargestellt (Kläranlagen, Regenrückhaltebecken, Regenüberlaufbecken). Die Regenwasserbewirtschaftung wird auf Ebene des Bebauungsplans erörtert.
2. Die Ausführungen zum Hochwasserschutz betreffen nicht das förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet, sondern das Risikogebiet. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG sowie Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sollen gemäß § 5 Abs.4a Satz 2 BauGB im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd werden darüber hinaus unter dem Punkt "Hochwasserschutz" in die Begründung zum Flächennutzungsplan übernommen.
3. Bekannte Altablagerungen, die im Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz bei der SGD Süd geführt werden, sind nicht vorhanden. Allerdings sind innerhalb des Plangebietes ehemalige, heute verfüllte Sandgruben bekannt, die im Rahmen des Verfahrens näher untersucht wurden. In einem ersten Schritt wurden diese im Jahr 2015 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. 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.

Abteilung Umwelt und Forsten Untere Naturschutzbehörde und Beirat für Naturschutz Schreiben vom 21.09.2015

1. Nach Anraten der unteren Naturschutzbehörde sind folgende Fachplanungen erforderlich:
 - Fachbeitrag Naturschutz (Eingriffsregelung),
 - spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, holzbewohnende Käfer).Hierbei sollte der zum Geländetausch vorgesehene Westteil des Klostergartens betreten werden können. Die Potentialabschätzung vom April 2014 ist nicht ausreichend. Das Artenschutzrecht §§ 39, 44 BNatSchG (striktes Recht) ist hier zu vollziehen. Dabei sind

sämtliche wild lebende Tiere, nicht ausschließlich die besonders (z.B. die europäischen Vogelarten) und/oder streng geschützten Arten zu betrachten.

2. Bei der III. Änderung des FNP sollen die Ergebnisse des Klimagutachtens "Stadtklima Speyer", aufgestellt vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht im Jahr 2000, beachtet werden. Die Aussagen des Landschaftsplans zum FNP für den Klimaschutz und für das Leitbild Teilraum 8 "Siedlungsgebiet Vogelgesang, südlicher Stadtrand" und Teilraum 15 „Stadtgebiet" sollen in das Nutzungskonzept einfließen.

Beschlussvorschlag

1. *Der Fachbeitrag Naturschutz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden gemäß den Anregungen der unteren Naturschutzbehörde erstellt. Aufgrund des konkreten Projektbezugs und des kleinräumigen Geltungsbereichs wurde ein gemeinsames Dokument für beide Planungsebenen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan erstellt.*
2. *Der Anregung wurde gefolgt. Ein Klimagutachten wurde erstellt. Aufgrund des konkreten Projektbezugs und des kleinräumigen Geltungsbereichs wurde ein gemeinsames Dokument für beide Planungsebenen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan erstellt.*

Begründung

1. Der Fachbeitrag Naturschutz mit Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung liegt mit Datum vom August 2016 vor. Er wurde durch das Büro BBP, Kaiserslautern erstellt.
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt mit Datum vom Januar 2016 vor. Sie wurde durch Ber.G (Beratung Gutachten) erstellt.
Wie angeregt fanden nach der ersten Begehung weitere Termine zur Kartierung statt (siehe Kapitel 3.1 spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung). Die überprüfungsrelevanten Arten wurden ermittelt (siehe Kapitel 6 spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung).
Die speziell genannten europarechtlich streng geschützten Käferarten wurden nicht nachgewiesen.
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.
2. 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. Vorhandene Klimagutachten wurden hierbei berücksichtigt. Es wird hier vor allem auf die Stadtklimaanalyse Speyer (LUWG Rheinland-Pfalz 2013) Bezug genommen.
Die Leitbilder aus dem Landschaftsplans zum FNP 2020 fanden Berücksichtigung (vgl. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2020 S. 62 ff.)
Die unter den Zielen im Teilraum 8 und 15 genannte große Fläche am Germansberg ist nicht tangiert, sie wird jedoch in der Betrachtung in den Simulationen mitberücksichtigt.
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 Ist-Zustand 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 Gesamtabnahme 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.

6. WEITERES VORGEHEN

Bei Zustimmung zur Planung sollen als nächster Schritt die förmlichen Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auf der Basis der beiliegenden Pläne und Gutachten durchgeführt werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs
2. Entwurf der Planzeichnung zur III. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Am Priesterseminar“
3. Entwurf der Begründung incl. Umweltbericht zur III. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Am Priesterseminar“

Bezüglich folgender Gutachten wird auf das Ratsinformationssystem und hier auf die Vorlagre zum Bebauungsplan Nr. 035 C Am Priesterseminar“ hingewiesen:

- Fachbeitrag Naturschutz, Entwurf Offenlage 03. August 2016, BBP Kaiserslautern
- 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 Priesterseminar“, ÖKOPLANA Klimaökologie - Lufthygiene - Umweltplanung, Mannheim (Stand Februar 2016)

- Potenzialabschätzung zu Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten, Ber.G Beratung.Gutachten, Berg (Pfalz), Stand April 2014
- Untersuchungen zur Potenzialermittlung holzbewohnender Käfer, Dipl.-Biol. Claus Wurst, Karlsruhe, 03.02.2015
- Verlegung der Klostermauer um das Karmeliterinnenkloster Maria Mutter der Kirche, Speyer – Ergebnisse der Faunaerfassungen 2014, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Ber.G Beratung.Gutachten, Berg (Pfalz), Januar 2016
- 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 67346 Speyer Am Germansberg 60 mittels mehrerer Schürfe und Bodenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 35C Am Priesterseminar, TerraPlan Geoconsult, Speyer, Juni 2016
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 035C „Am Priesterseminar“, Björnßen Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, Stand Mai 2016