

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1997/2016

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: Bebauungsplan Nr. 035 C "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 des Bebauungsplans Nr. 035 B "Am Priesterseminar" wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
3. 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 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. Der Bebauungsplan soll durch das Büro Bachtler, Böhme und Partner, Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern erarbeitet werden.

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. Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ erforderlich.

3. Planungshistorie / Verfahren

Der Rat der Stadt Speyer beschloss am 11.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans. In selbiger Sitzung wurde beschlossen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Vorlage 1384/2014).

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplans erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (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. 001/2015 am 09.01.2015. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 035 B "Am Priesterseminar" konnte in der Zeit vom 19.01.2015 bis einschließlich 13.02.2015 in der Verwaltung eingesehen werden. Anregungen durch Bürger gingen in dieser Zeit nicht ein. Allerdings brachte eine Anwohnerin im Rahmen des Verfahrens zu Änderung des Flächennutzungsplans Anregungen vor, welche bei der Aufstellung des Bebauungsplans behandelt werden sollen.

Marianne Eberl

Schreiben vom 14.09.2015

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zur Parkplatzsituation außerhalb des Plangebiets können jedoch innerhalb des Bauleitplanverfahrens nicht getroffen werden.

Begründung

Das Plangebiet beschränkt sich auf die neu zu bebauende Grundstücke des Priesterseminars und des Karmelitinnen Klosters.

Regelungen innerhalb des Bauleitplanverfahrens können zunächst nur für diesen Bereich getroffen werden.

Innerhalb des Plangebiets werden für die neuen Bewohner ausreichend Stellplätze geschaffen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, richtet sich in Rheinland-Pfalz nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Für Mehrfamilienhäuser werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen, bei Einfamilienhäusern sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nötig.

Auf Empfehlung des Büros BS – Ingenieure, welches das Verkehrsgutachten für den Bereich Speyer-Süd erstellt hat, sollen zusätzlich 10 - 20 % Besucherparkplätze nachgewiesen werden. Damit sind für das Gebiet selbst ausreichend Stellplätze vorhanden.

Die Parkplatzsituation rund um das Gebiet kann innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Aufgrund zahlreicher Stimmen aus der Bürgerschaft wurde jedoch bereits im Vorfeld der Verfahren eigens ein Gutachten „Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen ("Am Russenweiher", "Priesterseminar" und "Windhorststraße") in Speyer-Süd“ in Auftrag gegeben. Dieses wurde durch BS Ingenieure, Ludwigsburg, erstellt (Stand: November 2015).

Hierin wurde auch die Parkplatzsituation untersucht. Für den Bereich um die Windthorststraße wurde festgehalten, dass die Auslastung der Parkplätze dort höher ist als in den benachbarten Straßen. Betrachtet man den am höchsten ausgelasteten Zeitbereich im Tagesverlauf zwischen 08.00 bis 10.00 Uhr so fällt auf, dass es dort einen hohen Parkdruck gibt. Da die Parkraumsituation in der „Remlingstraße“ und „Im Vogelgesang“ zu diesem Zeitpunkt entspannt ist, gibt es jedoch zahlreiche freie Stellplätze im Nahbereich.

Fazit ist auch, dass es insgesamt immer genügend freie Stellplätze im Gebiet gibt, diese liegen zwar nicht immer vor der Haustür jedoch in zumutbarer Entfernung. Nach Rücksprache mit dem Ordnungsamt sollen zukünftig weitere Stellplätze im Bereich der „Kardinal Wendel Straße“ und „Am Germansberg“ markiert werden, so dass die Anzahl der Parkplätze quartiersintern steigen wird.

Das oben genannte Gutachten kann im Ratsinformationssystem eingesehen werden und wird auch Teil der Offenlage werden.

CDU-Fraktion

Sitzung des BPA am 12.11.2014

Seitens der CDU-Fraktion wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 12.11.2014 Folgendes angeregt:

1. Der Gebäuderiegel westlich am Gebietseingang im Bereich der angrenzenden Einfamilienhäuser sollte in der Höhe und Baumasse reduziert werden.
2. Die Zuordnung der Stellplätze Markt / Dienstleistung zu den geplanten Einfamilienhäusern wird kritisch gesehen. Es wird angefragt, ob der Markt auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagert werden könne.

Beschlussvorschlag

1. *Der Gebäuderiegel im Südwesten des Plangebiets ist zu Gunsten des Parkplatzes des Marktes teilweise entfallen.*
2. *Der Anregung wird gefolgt. Der Markt wurde auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagert.*

Begründung

Nach Auswertung der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren und den Ergebnissen der Gutachten wurde eine Umplanung vorgenommen. Es hat sich gezeigt, dass unter lärmtechnischen Gesichtspunkten, die Anordnung des SB-Marktes am Westrand des Gebietes günstiger ist. Der Gebäuderiegel im Südwesten des Plangebiets ist zu Gunsten des Parkplatzes des Marktes entfallen. Der Markt wurde deutlich zurück versetzt und in der Höhe gestaffelt.

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:

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 42
- Polizeidirektion Speyer
- Landesbetrieb Liegenschaften und Baubetreuung
- Landesbetrieb Mobilität, Referat Luftverkehr
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
- Breitband-Projekt-Büro Rheinland-Pfalz
- Flugplatz Speyer / Ludwigshafen GmbH
- Verkehrsbetriebe Speyer
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Pfalzwerke AG
- Industrie- und Handelskammer Rheinland-Pfalz
- Handwerkskammer der Pfalz
- Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz
- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Evangelische Kirche der Pfalz
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer
- Jüdische Kultusgemeinde Rheinpfalz
- Verband Region Rhein-Neckar
- Deutscher Wetterdienst
- Behindertenbeauftragter der Stadt Speyer
- 010 Gleichstellungsstelle
- 010 Büro OB
- FB 1-130, Finanzen
- 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 2-220, Straßenverkehr
- FB 4, Jugend, Familie und Soziales
- FB 5, Klimamanagement
- FB 5 Nachhaltigkeitsmanagement
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-530, Bauaufsicht und Denkmalpflege

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

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Schreiben vom 19.01.2015
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Refferat 41 Schreiben vom 04.02.2015
- Vermessungs- und Katasteramt, Vorderpfalz Schreiben vom 20.01.2015
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH Schreiben vom 22.01.2015
- Kreisverwaltung, Gesundheitsamt Schreiben vom 04.02.2015
- Westnetz Schreiben vom 20.01.2015
- Creos Deutschland GmbH Schreiben vom 26.01.2015
- TanQuid GmbH&co.KG Tanklager Speyer Schreiben vom 10.02.2015
- GdF Gas de France Schreiben vom 20.01.2015
- Palatina GeoCon Schreiben vom 11.02.2015
- FB 5, Fachbereichsleitung Schreiben vom 13.01.2015

Folgende Stellungnahmen konnten im Rahmen der Abwägung zur III. Änderung des Flächennutzungsplans nicht oder nur teilweise abgearbeitet werden, da sie für die jeweilige 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
- Landesamt 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 bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft

Schreiben vom 22.01.2015

Schreiben vom 09.09.2015

Stadtverwaltung Speyer Abteilung Umwelt und Forsten Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Schreiben vom 12.02.2015

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. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über

die belebte Bodenzone zu versickern; ein hydrogeologischer Nachweis ist zu führen. Das Entwässerungskonzept ist rechtzeitig mit der SGD abzustimmen (ggf. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwasser) sind breitflächig zu versickern. Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann, z.B. muldenförmig, anzulegen und können u.a. gleichzeitig als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzstreifen mit genutzt werden.

Die Abteilung Umwelt und Forsten Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadtverwaltung Speyer führt folgendes aus:

In den Zielvorstellungen für die vorgesehene Wohnbebauung sind extensive Dachbegrünungen auf den Flachdächern sowie die Retention und Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser aufgeführt. Aus wasserrechtlicher Sicht sollte vorrangig die breitflächige Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken angestrebt werden. Ist eine zentrale Versickerungsanlage für das gesamte Plangebiet vorgesehen, so ist diese durch die Obere Wasserbehörde zu genehmigen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass bei der Neuerrichtung von Kanalisationen der Grundsatz des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten ist. Das bedeutet, dass für neue Kanalisationen grundsätzlich vorrangig die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung bzw. anderer in der genannten Vorschrift aufgeführten Entsorgungsarten vorzusehen ist.

2. Auf folgenden Sachverhalt wird durch die SGD Süd 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.

Beschlussvorschlag

1. *Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt. Dieses wird der SGD-Süd im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 vorgelegt. Wasserrechtliche Erlaubnis oder Genehmigungsverfahren sind im Rahmen der Ausbauplanung durchzuführen.*
2. *Die Lage des Plangebiets innerhalb des Hochwasser-Risikogebiets wird als Vermerk nach § 9 Abs. 1 Nr. 6a Satz 2 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Ergänzend werden die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd unter dem Punkt "Hochwasserschutz" als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.*

Begründung

1. 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. Zum Bebauungsplan wurde ein „Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 035C „Am Priesterseminar“, Björnßen

Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, Stand April 2016 erstellt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Auf dem Gelände des Priesterseminars befinden sich Altablagerungen in Form von ehemaligen Sandgruben. Laut Gefährdungsabschätzung ist eine eindeutige Gefährdung des Grundwassers von den Altablagerungen nicht gegeben. In diesen Bereichen darf eine Versickerung jedoch nur ungeregelt bzw. breitflächig erfolgen, d. h. nur das unmittelbar am Ort anfallende Niederschlagswasser darf dort versickert werden. Von einer Versickerung des Regenwassers anderer/angrenzender Flächen (z. B. über Versickerungsmulden) ist in diesen Bereichen abzusehen.

Eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken ist daher nicht vorgesehen. Eine Muldenversickerung kommt unter diesen Anforderungen nur in den Grünflächen des Mischgebietes in Frage.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung der Bebauung durch das Baugebiet „Am Priesterseminar“ wurde im September 2015 durch die Pöry Deutschland GmbH eine hydrodynamische Kanalnetzrechnung für die schadlose Ableitung des zusätzlich anfallenden Abwassers durchgeführt. Das Regenwasser wird danach über den Regenauslass RA 60 in den Renngraben eingeleitet.

Zur Vermeidung von Spitzenabflüssen wird die Drosselung des Regenwasserabflusses vor der Einleitung in den Renngraben erforderlich. Die "natürliche" Abflussspende des ursprünglich unbebauten Gebietes darf dabei nicht überschritten werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 322 m³. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dieses Volumen mit einem Stauraumkanal der Nenngröße DN 800 und einer Länge von 200 m zurückzuhalten.

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 § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB im Bebauungsplan vermerkt werden. Die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd werden darüber hinaus unter dem Punkt "Hochwasserschutz" als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft

Schreiben vom 22.01.2015

Schreiben vom 09.09.2015

Stadtverwaltung Speyer Abteilung Umwelt und Forsten Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Schreiben vom 12.02.2015

Im Hinblick auf den Bodenschutz sind für den angegebenen Bereich bei der SGD-Süd keine Verdachtsflächen bekannt. Auch bei der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vor.

Die Abteilung Umwelt und Forsten, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Speyer führt aus, dass für das Plangebiet weder Eintragungen in der Betriebsflächendatei vorliegen, noch es Erkenntnisse über das Vorhandensein einer Altablagerung gibt.

Beschlussvorschlag

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Dennoch wurden entgegen der Annahmen der Fachbehörde im Rahmen der Erkundung Altablagerungen gefunden.

Begründung

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 Bau-schutt 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 Altablagerungen werden im Bebauungsplan 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.

Landesbetriebes Mobilität

Schreiben vom 26.01.2015

1. Die Standfestigkeit der Bundesstraße und ihrer Bestandteile ist jederzeit zu gewährleisten. Der B 39 und ihren Bestandteilen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
2. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 39 ausgeschlossen ist.
3. Der Landesbetrieb Mobilität verweist darauf, dass gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz parallel der Bundesstraße eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, einzuhalten ist. Dies gilt laut § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz auch für Werbeanlagen.
4. An der nördlichen Grundstücksgrenze wurden auch Flurstücke in den Bebauungsplan mit einbezogen, die sich in Straßeneigentum (Straßendamm) befinden.
Diese Grundstücke bitten wir aus dem räumlichen Geltungsbereich herauszunehmen.

Beschlussvorschlag

Die Punkte 1-2 stellen keinen Festsetzungstatbestand dar.

3. Der Anregung wurde gefolgt. Ein Streifen von 20 m wurde freigehalten. Bauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen.

4. Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Es wird ein Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Begründung

Die Punkte 1 und 2 stellen keinen Festsetzungstatbestand dar. Sie können auf Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden. Die Stellungnahmen wurden jedoch an den Projekt-

entwickler weitergegeben. Ein entsprechender Hinweis hinsichtlich der Blendwirkung von Energiegewinnungsanlagen wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

3. Die Vorgabe zur Freihaltung des Bereichs ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz. Diesem wird entsprochen. Ein Streifen von 20 m wurde freigehalten. Bauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen.
4. Dieses Flurstück war bereits im Vorgängerbebauungsplan Nr. 035 enthalten. Festgesetzt war eine Grünfläche. Diese Festsetzung wird auch in den neuen Bebauungsplan übernommen. Es wird ein Straßenbegleitgrün festgesetzt, da ansonsten ein schmaler Streifen verbleibt auf dem noch der Bebauungsplan Nr. 035 gilt. Dies macht planungs- und verwaltungstechnisch keinen Sinn. Es entsteht keine neue planungsrechtliche Situation in dem angesprochenen Bereich.

Landesbetriebes Mobilität
Stadtverwaltung Speyer Abteilung Umwelt und Forsten
Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 26.01.2015

Schreiben vom 12.02.2015

Der LBM weist daraufhin, dass die Stadt Speyer durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.

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

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

Durch die untere Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe zur B 39 das Grundstück erheblich von Verkehrslärm betroffen ist.

Um die Nutzer vor den Auswirkungen zu schützen, muss bei der Planung passiver Schallschutz berücksichtigt werden. Da Maßnahmen an der Straße nicht angedacht sind, müssen zur Minderung des Verkehrslärms Schallschutzfenster auf dem Grundstück berücksichtigt werden. Zudem wird empfohlen, dass durch die Stellung der künftigen Gebäude und der Anordnung der schutzbedürftigen Räume Schutzmaßnahmen auf Seiten der Bebauung getroffen werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wurde gefolgt. Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt. Geeignete Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert.

Begründung

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.

Stadtverwaltung Speyer Abteilung Umwelt und Forsten

Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 21.09.2015

Die Abteilung Umwelt und Forsten, weist darauf hin, dass die Ansiedlung von Nahversorgungszentren in unmittelbarer Nähe zu einer Wohnbebauung immer häufiger zu Lärmbeschwerden führt.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Für den westlichen Teil des Plangebiets ist im aktuellen Planentwurf ein Mischgebiet festgesetzt. Ziel dieser Darstellung ist es, dort eine Nutzungsmischung zu ermöglichen, die es erlaubt eine Nahversorgung zu etablieren.

Eine Nahversorgung im Stadtteil „Im Vogelgesang“ ist nach Schließung des Schleckermarktes nicht mehr möglich. Die nächstgelegene Nahversorgung befindet sich in der Else-Kriegstraße, der St.-German-Straße sowie im Closweg.

Ziel ist es, einen Verbrauchermarkt oder mehrere kleine Ladenlokale zu etablieren, um für die 2.600 Einwohner eine Verbesserung der Nahversorgungssituation herbei zu führen. Daher wird an der Festsetzung des Mischgebiets und der Absicht eine Quartiersversorgung zu etablieren festgehalten.

Da es sich um einen Angebotsplan handeln wird, kann noch nicht genau gesagt werden, wie die Fläche nachgenutzt werden wird. Für den Fall dass ein Verbrauchermarkt angesiedelt wird, wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Es wird empfohlen, den Anlieferbereich, die Laderampen und ggf. erforderliche haustechnische Anlagen einzuhausen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Wohnnutzungen ist kein Betrieb in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) möglich. Die Empfehlung des Gutachters wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Falls ein Verbrauchermarkt angesiedelt wird dessen Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft werden.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie

Schreiben vom 10.02.2015

Schreiben vom 25.09.2015

Die Generaldirektion kulturelles Erbe macht auf Folgendes aufmerksam:

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.

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 von ca. 23.000 m muss vor einer Bebauung archäologisch untersucht werden. Dafür wurde von der Landesarchäologie Speyer ein Konzept vorgelegt, das vorsieht, das Plangebiet in W-O verlaufenden Grabungsschnitten zu untersuchen.

Die Flächen werden zügig alternierend und je nach Befundsituation ganz oder nur teilweise nach Westen hin geöffnet.

So lässt sich in der ersten Grabungskampagne ein Bild über die westliche Ausdehnung des Gräberfeldes gewinnen. Die verbliebenen Zwischenflächen müssen dann je nach Situation ganz oder nur teilweise untersucht werden.

Es ist mindestens eine Grabungskampagne (im Idealfall März bis Dezember) einzuplanen. Bei wenigen Störungen und hohem Gräberaufkommen sind weitere 1-2 Grabungskampagnen durchzuführen.

Es besteht die Möglichkeit, nach der ersten Grabungskampagne eine Teilfläche zur Bebauung frei zu geben. Diese Vorgehensweise wurde mit allen Beteiligten in mehreren Besprechungen schon erörtert. Über die genaue Durchführung und Finanzierung der Grabungskampagnen wird vor Grabungsbeginn ein Vertrag geschlossen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit dem Projektentwickler fand im Vorfeld statt. Nachdem die Fläche im Vorfeld geräumt wurde, laufen bereits Grabungen. In den Bebauungsplan werden Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege aufgenommen.

Begründung

Die Planung sieht lediglich im westlichen zur Bundesstraße hin orientierten Teil eine neue Bebauung vor. Der Bereich des Priesterseminars und des Karmelitinnenklosters erfahren keine neue Bebauung, der Bestand wird weitergenutzt und renoviert.

Die Landesarchäologie konnte dem zustimmen, da die zentralen Bereiche der Gräberfelder und der Klosteranlage dadurch geschützt werden. Dennoch muss die gesamte Fläche des geplanten Neubaugebietes vor einer Bebauung archäologisch untersucht werden. Eine Abstimmung mit dem Projektentwickler fand im Vorfeld statt. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nachdem die Fläche im Vorfeld geräumt wurde laufen bereits erste Grabungen. Neben den schon geborgenen Gräbern erscheinen bisher nur noch vereinzelt Bestattungen. Die archäologischen Arbeiten könnten bis zum Ende des Jahres 2016 abgeschlossen sein.

1. 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. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.
2. 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.

Beschlussvorschlag

1. *Da es sich zukünftig um eine öffentliche Fläche handeln wird, muss kein Leitungsrecht eingetragen werden.*
2. *Die Hinweise auf das Merkblatt für Baumstandorte und die Kabelschutzanweisung der Telekom werden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Begründung

1. Da es sich weiterhin um eine öffentliche Fläche im Eigentum der Stadt Speyer handeln wird, muss kein Leitungsrecht eingetragen werden. Die Eintragung persönlicher Dienstbarkeiten ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.
2. Das Merkblatt für Baumstandorte und die Kabelschutzanweisung der Telekom gehören nicht zu dem Regelungsinhalt des Bebauungsplans, die Anordnungen sind jedoch ggf. für die nachfolgenden Planungsebenen von Interesse. Die Hinweise auf die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wurden daher in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellungnahme wurde an den Projektentwickler weitergegeben.

Kabel Deutschland

Schreiben vom 03.März 2015

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

Beschlussvorschlag

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

Begründung

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebiets gehört nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt ausreichend bemessene öffentliche Flächen fest, innerhalb derer die Verlegung von Telekommunikationslinien erfolgen kann.

Vorbeugender Brandschutz, Herr Daumann

Schreiben vom 15.01.2015

Es bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, wenn dieses unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:

1. Die notwendige Löschwasserversorgung für dieses Gelände ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, und der jeweiligen DVGW Regelwerke auszustatten und mit der Brandschutzdienststelle, abzustimmen.
2. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl S.234“ anzuwenden.
3. Der vorgesehene Fußweg zwischen der Wohnbebauung B / C und der B39 muss entsprechend der Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Breite des Weges, Bodenbelastbarkeit, Achs-last) der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl S.234“, entsprechend ertüchtigt werden.
4. Nach Möglichkeit sollte der Platz (Wendehammer) zwischen den Gebäuden B und D, einen Innen-durchmesser von 18 Meter aufweisen, damit ein Wenden eines Großfahrzeuges (Löschfahrzeug, Hubrettungsfahrzeug) der Feuerwehr im Bedarfsfall ermöglicht wird.
5. Da diesen Entwürfen noch keine endgültigen Höhenangaben der Gebäude zugrunde liegen, werden die brandschutztechnischen Anforderungen sich nach der Zuordnung der Gebäudeklassen richten.

Bei Häusern oder Objekten der Gebäudeklasse 2, 3 ist der zweite Rettungsweg mittels tragbarer Leitern (4 tlg. Steckleiter) sicherzustellen. Dies bedeutet dass der Fußboden keines Geschosses in dem Aufenthaltsräume möglich sind im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

Bei Häusern oder Objekten der Gebäudeklasse 4, ist der zweite Rettungsweg mittels eines Hubrettungsfahrzeugs (Drehleiter) sicherzustellen.

Jede Nutzungseinheit dieser Gebäude muss über ein Fenster (0,90mx1,20m öffentbare Fläche) verfügen, welches durch das Hubrettungsfahrzeug angedient werden kann.

Die Begrünung (Bäume) ist für diese Gebäude so zu planen und anzulegen, dass der 2. Rettungsweg jederzeit nutzbar bleibt, bzw. dadurch nicht eingeschränkt wird.

Die Tiefgaragenbereiche sind gesondert zu betrachten, hinsichtlich

- der Zugänglichkeit,
- wenn eine Befahrbarkeit der Decke notwendig wird, für die Andienung mittels Hubrettungsfahrzeug der jeweiligen Nutzungseinheiten,
- des Rauch- und Wärmeabzugs (Entrauchungsöffnungen).

Die angedachten Verwendungsmöglichkeiten Handel oder Dienstleistung unterliegen nach jetziger Bewertung, einer gültigen Sonderbauvorschrift des Landes Rheinland Pfalz und müssen nochmals gesondert betrachtet werden, hinsichtlich Flächen für die Feuerwehr, usw.: Bei der Nutzung eines Handelbetriebs, wäre gegeb. die Verkaufsstättenverordnung, (Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten, in der Fas-

sung vom 08.07.1998), anzuwenden. Bei der Nutzung eines Dienstleistungsunternehmens, wäre gegeb. die LWTG (brandschutz-techn. Anforderungen an Einrichtungen zum Zwecke der Pflege oder Betreuung nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe, vom 16. April 2012) anzuwenden.

Beschlussvorschlag

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

Begründung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gewährleistet. Dieses und ggfs. weitere brandschutztechnischen Vorgaben im Bebauungsplanverfahren werden, nachdem das Bebauungskonzept z.B. hinsichtlich der Gebäudehöhen nun konkretisiert wurde, im Rahmen der TÖB-Beteiligung nochmals mit dem Bereich „Baulicher Brandschutz“ abgestimmt. Generell ist anzumerken, dass die brandschutztechnischen Vorgaben für Gebäude der Gebäudeklasse 1-4 sowie die Einhaltung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl. S. 234“ nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans gehören. Die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften ist im Rahmen der konkreten Bauantragstellung bzw. im Freistellungsverfahren durch den einzelnen Bauherrn nachzuweisen. Hinsichtlich der Baumstandorte wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass diese bei Bedarf auch verschoben werden können.

Abteilung Umwelt und Forsten Untere Naturschutzbehörde und Beirat für Naturschutz **Schreiben vom 12.02.2015**

1. Nach Anraten der unteren Naturschutzbehörde sind folgende Fachplanungen erforderlich:
 - Fachbeitrag Naturschutz (Eingriffsregelung),
Der Beirat für Naturschutz regt eine korrekte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung an. Ferner sollten im Rahmen der weiteren Erarbeitung der Unterlagen zur B-Plan-Änderung aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes sowie Klimaschutzes wertvolle Bestandsbäume erfasst und weitmöglichst erhalten werden. Dies gilt insbesondere für alte heimische Laubbäume und alte Obstbäume, kann aber auch für alte Koniferen oder nichtheimische Laubbäume zutreffen. Durch den Erhalt eines Teiles des Baumbestandes könnte die geplante intensive Durchgrünung des künftigen Wohngebietes deutlich zeitnäher verwirklicht werden.
 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, holzbewohnende Käfer).
 - Brutvögel: Erfassung durch mindestens einen weiteren Kartierdurchgang Mitte Mai zu einem Termin, an welchem auch spät im Jahr aus dem Winterquartier eintreffende Vogelarten in ihre Brutgebiete zurückgekehrt sind; hierbei sollte der zum Geländetausch vorgesehene Westteil des Klostergartens betreten werden können.
 - Reptilien: Kartierung der Zauneidechse an einem weiteren Termin unter Einbeziehung des Klostergartens.
 - Alt- und Totholzkäfer: Es sollte geklärt werden, inwieweit die Obstgehölze im zukünftigen Klostergarten erhalten werden können; falls nicht, alternativ: Begutachtung der Bäume durch einen Käferspezialisten und im Bedarfsfall Umsetzung der durch ihn vorgeschlagenen Maßnahmen.

Die Potentialabschätzung vom April 2014 wird durch die Untere Naturschutzbehörde als nicht ausreichend erachtet: Das Artenschutzrecht §§ 39, 44 BNatSchG (striktes Recht) ist hier zu vollziehen. Dabei sind nicht ausschließlich die besonders (z.B. die europäischen Vogelarten) und/oder streng geschützten Arten zu betrachten, sondern sämtliche wild lebende Tiere. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann deshalb nicht, wie im Text unter 5. Grünordnerische Zielkonzeption angemerkt, im Vorrang hinter klimatische Belange zurückgestellt werden. Beide Belange sind gleichrangig zu bearbeiten.

Der Beirat für Naturschutz führt Folgendes aus: Beim Artenschutz kann man nicht von Vorrang sprechen (S. 7)- die Umsetzung ist bindendes Recht. Insofern gibt die faunistische Voruntersuchung lediglich erste Hinweise zum Vorkommen einer Eidechsen-Population, ohne konkrete Zahlen zu nennen. Hier fehlt eine Potenzialabschätzung, mit wie vielen Tieren zu rechnen ist.

Wir empfehlen daher dringend, bei der Erstellung des Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung auch weitere Tiergruppen (z. B. Vögel, Tagfalter, Geradflügler) zu erfassen sowie ein schlüssiges Konzept an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzulegen. Die Ersatzlebensräume sollten dann entsprechend der vorhandenen Population dimensioniert werden. Die vorweggenommene Beschränkung auf die genannten rund 1000 m² halten wir für sehr knapp bemessen. Hinzu kommt hier noch die beabsichtigte Funktion als Frischluftschneise.

2. Es wird durch die untere Naturschutzbehörde angeregt, bei der Aufstellung des BPL die Ergebnisse des Klimagutachtens „Stadtklima Speyer“, aufgestellt vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht im Jahr 2000, zu beachten. 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.

Das Gelände des Priesterseminars liegt nicht weit entfernt vom BPL-Gebiet "Am Russenweiher-Neufassung I". Ergebnisse aus dem Klimagutachten zum BPL "Am Russenweiher", die sich auf das Gelände des Priesterseminars beziehen, sollen in einem Klimagutachten zum BPL Priesterseminar fortgeschrieben werden.

Beschlussvorschlag

1. *Der Fachbeitrag Naturschutz mit Eingriffs- Ausgleichbilanzierung und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden erstellt.*
2. *Der Anregung wurde gefolgt. Ein Klimagutachten wurde erstellt.*

Begründung

1. Der Fachbeitrag Naturschutz mit Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung liegt mit Datum vom Juli 2016 vor. Er wurde durch das Büro BBP, Kaiserslautern erstellt.
Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass zukünftig weniger zu versiegelnde Fläche erlaubt sein wird. Dies liegt vor allem daran, dass die überbaubaren Bereiche des Priesterseminars und des Klosters eingeschränkt wurden.
Bäume und Gehölzbestände wurden aufgenommen, vor allen im Bereich des Priesterseminars aber auch entlang der Bundesstraße wurden zahlreiche Grünbestände zum Erhalt festgesetzt.
Im Bereich des zukünftigen Wohngebietes erfolgte überwiegend die Rodung, dies hatte verschiedene Gründe. Zum einen sollte die Fläche für die Grabungen geräumt werden zum anderen soll hier später im Hinblick auf die Bodenverunreinigungen ein Aushub erfolgen. Es wurden im Vorfeld durch den Landschaftsplaner keine erhaltenswerten Bäume

klassifiziert. Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich keine Bäume zu Erhalt fest. Der neu zu erstellende Bebauungsplan sieht jedoch zukünftig für dieses Gebiet umfangreiche Pflanzgebote vor.

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 neue, besiedelbare Strukturen geschaffen. Eine CEF-Maßnahme ist erforderlich.

Die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) muss bis zum Beginn der Eiablage von Zauneidechsen komplett fertiggestellt sein.

Weitere, nach BNatSchG streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Gebiet nicht vor und sind somit auch vorhabensbedingt nicht betroffen.

Bei fachgerechter Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme wird nicht gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verstoßen. Die fachgerechte Umsetzung der notwendigen Artenschutzmaßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen.

Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen integriert.

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 Landschaftsplan zum FNP 2020 fanden Berücksichtigung (vgl. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 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.

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

Stadt Speyer Abteilung Wirtschaftsförderung
Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 02.02.2015
Schreiben vom 12.02.2015

Nach Erachten des Beirats für Naturschutz hat ein weiterer Handel vor Ort keine Chance, die künftigen Bewohner des Plangebiets können hingegen die Situation im benachbarten Nahversorgungszentrum Vogelgesang aufbessern. Der Beirat spricht sich daher für die vorliegende 2. Variante aus, mit der Anregung, nach einer Abschätzung des vorhandenen Bedarfs an Dienstleistungsanbietern ggf. die dafür vorgesehene Fläche ebenfalls wohnbaulich zu entwickeln.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist bei der Entwicklung der Flächen „Am Priesterseminar“, die Variante 1 „Wohnen und Handel“ zu favorisieren.

Durch den Wegbruch des ehemaligen Nahversorgungszentrums in der Windthorststraße 11, besteht ein Defizit im Bereich der Nahversorgung des Quartiers. Bei der Planung sollte daher besonders darauf geachtet werden, dass die Rahmenbedingungen einer möglichen Realisierung von Strukturen zur Nahversorgung nicht entgegenstehen.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wurde insoweit gefolgt, als dass ein Mischgebiet festgesetzt wurde. Da es sich um einen Angebotsplan handelt kann eine flexible Nutzung erfolgen.

Begründung

Nach Wegfall des Schlecker-Marktes am Platz der Stadt Ravenna besteht ein Nahversorgungsdefizit in Speyer-Süd. Der Bebauungsplan erlaubt durch die Festsetzung eines Mischgebiets und eines ausreichend großen Baufensters 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 und Dienstleistungsbetrieben.

Stadt Speyer Abteilung Stadtgrün

Schreiben vom 13.02.2015

Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und um damit auch einen weiteren Flächenverbrauch für kommunal zu pflegende Ausgleichsflächen zu vermeiden oder zumindest zu beschränken regt die Abteilung Stadtgrün an Folgendes festzuschreiben:

1. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratauflage von 12 cm herzustellen. Entsprechende Systemlösungen mit vergleichbarer Retentionsleistung und Begrünung sind möglich. Ebenso sind Kombinationslösungen mit Photovoltaik zulässig.
2. Straßen sind mit Bäumen zu begrünen. Ist dies aus Platzgründen nicht möglich, sind Bäume als Pflanzgebot auf den privaten Vorgartenflächen festzusetzen (Pflanzqualität siehe unten). Bei Parkplätzen ist pro 4 Stellplätze ein Großbaum, Pflanzqualität Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm vorzusehen. Die Baumstandorte sind entsprechend der geltenden FLL-Richtlinien herzustellen. Die Auswahl der Baumarten erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Speyer.
3. Die Gestaltung des vorgesehenen Spielplatzes ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Die Ausstattung muss den Qualitätsstandards der letzten Jahre in Speyer entsprechen.

Beschlussvorschlag

1. *Der Anregung wurde entsprochen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.*
2. *Der Anregung wurde gefolgt. Baumstandorte wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Die Pflanzlisten enthalten Hinweise zur Pflanzqualität.*
3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausstattung des Spielplatzes kann jedoch nicht im Bauleitplanverfahren geregelt werden. Die Stellungnahme wurde an den Projektentwickler und an die Abteilung Bauverwaltung weitergegeben.*

Begründung

1. Es wird die extensive Dachbegrünung von Flachdächern, flachgeneigten Pultdächern sowie der Dächer von Garagen mit einer Substratschicht von mind. 10 cm Stärke festgesetzt, womit neben einer Erhöhung des Grünanteils auch ein Rückhalt und eine Verdunstung sowie ein verzögerter Ablauf des Regenwassers erzielt wird. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus auch klimaökologische Wohlfahrtsfunktionen wie Verdunstung (Abkühlung) und verminderte Aufheizung an heißen Sommertagen.
2. Im Sinne einer Einsparung von öffentlichen Flächen und eines platzsparenden Erschließungssystems wurden die Baumstandorte auf den privaten Flächen in Straßennähe festgesetzt. Zum einen erfolgt so eine Grüngestaltung des Straßenraums. Zum anderen wird so eine Überschattung der Straße erzielt und damit ein Aufheizen der versiegelten Flächen verhindert.
Hinweise zur Pflanzqualität wurden entsprechend der Anregung in den Bebauungsplan aufgenommen.
3. Es handelt sich hier um Belange, die nicht im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden können. Hierzu können Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Es wird auf die jeweiligen gesonderten Verfahren verwiesen. Die Anregungen werden an die Bauverwaltung und die Projektentwickler weitergeleitet.

Stadt Speyer, Abteilung Tiefbau

Schreiben vom 28.01.2015

Schreiben vom 02.09.2015

Stadt Speyer, Abteilung Tiefbau Vermessung

Schreiben vom 23.01.2015

Durch die Abteilungen Tiefbau und Vermessung wird Folgendes angemerkt:

1. Die Haupteingänge der Häusergruppen B u. D sollten zur besseren Anfahrbarkeit zur Straße hin orientiert sein, insbesondere aus rettungsdienstlichen und sicherheitstechnischen Gründen, damit sind sie auch einfacher auffindbar und zugänglich.

2. Die Einmündung der neuen Straße in die Remlingstraße ist trichterförmig zu gestalten. Der vorhandene Gehweg ist entsprechend den neuen Anforderungen umzubauen.
3. Die Garage am östlichen Reihenhaus ist wegen der geplanten Doppelgarage vor der Grundstückseinfahrt sehr schlecht anzufahren.
4. Die Reihenhäuser sollten eine rückwärtige Zuwegung erhalten: „Privater Mistweg“
5. Für die Parkplätze (Handel/ Dienstleistung) sollten schalltechnische Maßnahmen. Richtung Wohnbebauung vorgesehen werden.
6. Der Lärmschutz entlang der B 39 ist in diesem Bereich nicht vorhanden. Es gibt dort keine Lärmschutzwand! Es ist davon auszugehen, dass aus schalltechnischen Gründen eine Lüftungsanlage in den Häusern entlang der B 9 einzubauen ist. Dies hat ggf. Auswirkung auf die Höhe der Häuser und die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze.
7. Der Rad- und Gehweg entlang der B 39 ist naturbefestigt und öfters durch Grünschnittarbeiten an der B 39 (Land) in schlechtem Zustand. Dieser sollte asphaltiert werden, da er bei dieser Bebauung auch einmal als Notzufahrt benutzt werden kann. Die Übernahme der Kosten sollte geklärt werden.
8. Grundsätzliche Fragen: Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße 10m? Erschließungsstraße - privat oder öffentlich ? Erschließung als 30 km Zone oder verkehrsberuhigter Bereich ?

Beschlussvorschlag

1. *Die Anregung wird zurückgewiesen. Es handelt sich hier um einen Angebotsplan. Die Hauseingänge ergeben sich erst aus der späteren Planung.*
2. *Der Anregung wurde gefolgt. Die Einmündung wurde trichterförmig gestaltet. Die zu erfolgende Umgestaltung des vorhandenen Gehwegs muss vertraglich geregelt werden.*
- 3-5. *In diesen Bereichen hat eine Umplanung stattgefunden, so dass die Anregungen nicht mehr relevant sind.*
6. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt.*
7. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausbaustandards können jedoch nicht im Bauleitplanverfahren geregelt werden. Die Stellungnahme wurde an den Projektentwickler und an die Abteilung Bauverwaltung weitergegeben.*
8. *Die Erschließung wurde gemäß der RASSt geplant.*

Begründung

1. Es handelt sich hier um einen Angebotsplan bei dem die Detailplanung der Gebäude noch nicht ausformuliert sein muss. Des Weiteren wurde im Lärmschutzgutachten eine Grundrissorientierung empfohlen. Dies bedingt, dass die unempfindlicheren Räume zur Lärmquelle hin orientiert werden.
2. Die Einmündung wurde trichterförmig gestaltet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauleitplan kein Ausbauplan ist. Die endgültige Planung der Erschließungsanlagen erfolgt erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens. Auch die zu erfolgende Umgestaltung des vorhandenen Gehwegs muss vertraglich geregelt werden.
- 3.-5. In diesen Bereichen hat eine Umplanung stattgefunden, so dass die Anregungen nicht mehr relevant sind. Die schwer anfahrbare Garage ist entfallen. Die Reihenhäuser wurden durch Doppelhäuser ersetzt, so dass ein Mistweg nicht mehr nötig ist. Der Verbrauchermarkt samt zugehörigen Stellplätzen wurde verlagert.
6. Zur vorliegenden Planung wurde ein Schallschutzgutachten: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Priesterseminar“ in Speyer durch die FIRU Gfl Kaiserslau-

tern 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 „lärmmarme“ 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.

7. Der Rad- und Gehweg entlang der B 39 wurde im Entwurf zum Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg, Rettungsweg festgesetzt. Die Ausbaustandards müssten dem im Weiteren entsprechen. Sie können jedoch erst im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt werden. Die Kostenübernahme durch den Projektentwickler kann im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
8. Erschließungstechnisch wird es sich hauptsächlich um eine Zone 30 handeln. Die Straße ist insgesamt mit 220 m zu lang für einen verkehrsberuhigten Bereich. Die RASSt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) empfiehlt einen verkehrsberuhigten Bereich bei einer Länge von ca. 100 m. Zudem ist zu beachten dass durch die Straße einige Geschosswohnungsbauten erschlossen werden.
Geplant sind 5,00 m Fahrbahn und 2,50 m Gehweg beidseitig. Dies entspricht dem Querschnitt 2.3 der RASSt. Lediglich die Abzweige von der Haupteerschließungsstraße werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Die Breite muss 6,00 m betragen, damit ein Ausparken möglich ist. Es wird sich insgesamt betrachtet um eine öffentliche Erschließung handeln.

Stadtwerke Speyer

Schreiben vom 25.02.2015

Schreiben vom 25.09.2015

1. Von Seiten der Stadtwerke wird die Nutzung der Fernwärme präferiert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des weiteren Verfahrens die Möglichkeiten spezifiziert und ausgearbeitet werden müssen. Die Ergebnisse sollten dann im textlichen Teil des Bebauungsplans dokumentiert und festgeschrieben werden. Im Bebauungsplan ist hierzu ein Anschluss- und Benutzungszwang festzulegen.
2. Die Kläranlage Speyer hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Die zu erwartenden Abwässer aus diesem Baugebiet können voraussichtlich nicht mehr aufgenommen werden. Aktuell wurden Planungen zur Kapazitätserweiterung der Kläranlage gestartet. Es wird erwartet, dass weitere Kapazitäten der Kläranlage Speyer ab 2019, eventuell schon 2018, zur Verfügung stehen werden.
3. Die Abwasserbeseitigung ist derzeit nicht gesichert. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Einleitung befindet sich am Renngraben, ggf. sind die Kanäle zu verstärken. Hierzu benötigen wir die zusätzlich befestigten Flächen und die zu erwartende Einwohneranzahl bzw. den Schmutzwasserzufluss pro Tag.
Es wird auf die DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ (2008) hingewiesen. Dort wird in Wohngebieten eine Überflutungshäufigkeit (Regenwassertritt aus der Kanalisation aus und führt zu Schäden oder nicht hinnehmbaren Funktionsbeeinträchtigungen) von einmal in 20 Jahren empfohlen. Des Weiteren sollten die „möglichen

Auswirkungen des Klimawandels in Betracht gezogen werden." „Bemessungskriterien müssen, die zu erwartende Durchflussänderungen über die Nutzungsdauer berücksichtigen. Im 2006 erschienen Arbeitsblatt der DWA-A 118 wird in einem Wohngebiet eine Überstauhäufigkeit von einmal in 3 Jahren empfohlen. Als Bezugsniveau wird die Geländeoberkante/Deckelhöhe angesetzt. Im Weiteren empfiehlt die DWA, „im ersten Schritt den rechnerischen Nachweis nach der Zielgröße Überstauhäufigkeit und im zweiten Schritt den jeweils geforderten Überflutungsschutz unter Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten zu prüfen und ggf. durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen."

Hierzu können auch Änderungen am Straßenverlauf, das gefahrlose Ableiten über den Straßenbereich in ungefährdeten Bereiche oder bauliche Maßnahmen an den gefährdeten Anwesen zählen. Urteile verschiedener deutscher Gerichte bejahen die höhere Gewalt erst bei einer Wiederkehrzeit von 25 bis 30 Jahren.

Die Regenkanalisation des Gebiets „Im Vogelgesang" entwässert in den Renngraben. Das vorhandene Wasserrecht deckt bereits die Bestandsflächen nicht ab. Das Wasserrecht ist somit anzupassen und zu erweitern. Es wird damit gerechnet, dass für die Erteilung des Wasserrechtes Rückhaltevolumen geschaffen werden müssen. Für die Auslegung der Kanalisation wurde von einer 20 % befestigten Fläche des Priesterseminars ausgegangen. Bei einer Erhöhung der Befestigung sind die hydraulischen Berechnungen zu aktualisieren und anzupassen.

Bei einer Erhöhung der Schmutzwassermenge (Anstieg der Einwohner) ist die Schmutzfrachtberechnung zu aktualisieren und anzupassen."

4. Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Hinweise auf die Abfallentsorgung. Grundsätzlich ist bei der Wegeführung von Neubaugebieten darauf zu achten, dass Sackgassen aus Sicherheitsgründen durch Müllautos nicht rückwärts befahren werden. Im vorliegenden Plan ist eine Sackgasse mit Wendemöglichkeit ausgewiesen. Sofern Müllautos in das Gebiet einfahren können sollen, muss der Wendehammer für 3-Achs-LKW mit einer Länge von 10 m so ausreichend dimensioniert werden, dass diese ohne Rangieren dort wenden können. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass der Wendebereich nicht zugeparkt werden kann. Die Zufahrt von der Remlingstraße aus ist gemäß derzeitigem Plan für die Einfahrt von Müllautos nicht geeignet. Für die Anlage eines geeigneten Wendehammers verweisen wir unter Zugrundelegung eines 3-achsigen Müllsammelfahrzeuges mit einer Fahrzeuglänge von 10 m und einem zul. Gesamtgewicht von 26t auf die EAE 85/95. Ebenfalls auf die EAE 85/95 verweisen wir bei der Gestaltung der Zufahrt und der Kurven (Fahrzeuglänge 10m, 3-Achsfahrzeuge, Schleppkurve gemäß EAE 85/95 Fahrkurve 3, ausreichende Fahrbahnbreite > 3m mit entsprechendem Lichtraumprofil > 4 m). Sollen Müllsammelplätze angelegt werden, so sind diese ausreichend zu dimensionieren. Zu beachten ist, dass die betroffenen Bewohner ihre Behälter (Müllgroßbehälter, Säcke) aber auch Grünschnitt und Sperrmüll hin bringen und ggf. auch wieder zurückholen können. In Speyer regelmäßig gleichzeitig zur Abfuhr bereitgestellt werden wechselweise Restmüll, Biomüll und Papier, Pappe, Kartonagen bzw. Gelber Sack und Glassack. Unregelmäßig erfolgt die Bereitstellung von Sperrmüll und Grünabfall. Weiterhin ist unbedingt auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßenaufbaus in allen für Müllautos zu befahrenden Straßen und Wege zu achten (Gesamtgewicht 26t, anzusetzen sind 30t bei 3 Achsen). Auch ist entweder die öffentliche Widmung der Straßen oder aber eine Haftungsfreistellung durch den/die Straßeneigentümer erforderlich. Eine dem Stadtbild zuträgliche, gefällige Gestaltung der Müllsammelplätze wird dringend empfohlen inkl. verbindlicher Vereinbarungen hierzu mit dem Projektentwickler/ Bauträger.

5. Ein städtebaulicher Vertrag sollte, im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens, vereinbart werden. Hierin ist die Beteiligung des Erschließungsträgers an anfallenden Planungs- und Erschließungskosten zu regeln. Da, nach unserem Kenntnisstand, die Erschließungsstraße öffentlich gewidmet werden soll, sind dort auch technische Standards der Entwässerung, Straßenbeleuchtung etc. zu regeln.

Beschlussvorschlag

1. *Die Anregung wird zurückgewiesen. Ein Anschluss- und Benutzungszwang kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Hierzu muss eine eigene Satzung beschlossen werden. Da es zunächst nur einen Bauherrn gibt, werden vertragliche Regelungen empfohlen.*
2. *Die Anregung hat sich durch neuere Erkenntnisse überholt.*
3. *Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt.*
4. *Der Anregung wurde gefolgt, das Gebiet ist für das Müllauto befahrbar. Ausbaustandards müssen im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt werden.*
5. *Der Anregung wird gefolgt. Ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan ist vorgesehen. Anregungen hierzu werden an die Bauverwaltung weitergegeben.*

Begründung

1. Ein Anschluss- und Benutzungszwang kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Hierzu muss eine eigene Satzung beschlossen werden. Da es jedoch zunächst nur einen einzigen Bauherren gibt, wird empfohlen sich diesbezüglich vertraglich zu einigen.
2. Zu der Kapazität der Kläranlage fand am 25.11.2015 eine gemeinsame Besprechung unter Vorsitz von Herrn OB Eger statt. In der Besprechung wurde festgelegt und von den Stadtwerken zugesichert, dass, vorbehaltlich der Bewilligung erforderlicher Mittel, ausreichende Kapazitäten auf der Kläranlage geschaffen werden. Eine mittelfristige Zunahme von Einwohnerzahlen soll hierbei berücksichtigt werden.
3. 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. Zum Bebauungsplan wurde ein „Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 035C „Am Priesterseminar“, Björnson Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, Stand April 2016 erstellt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.
Auf dem Gelände des Priesterseminars befinden sich Altablagerungen in Form von ehemaligen Sandgruben. Laut Gefährdungsabschätzung ist eine eindeutige Gefährdung des Grundwassers von den Altablagerungen nicht gegeben. In diesen Bereichen darf eine Versickerung jedoch nur ungeregelt bzw. breitflächig erfolgen, d. h. nur das unmittelbar am Ort anfallende Niederschlagswasser darf dort versickert werden. Von einer Versickerung des Regenwassers anderer/angrenzender Flächen (z. B. über Versickerungsmulden) ist in diesen Bereichen abzusehen.
Eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken ist daher nicht vorgesehen. Eine Muldenversickerung kommt unter diesen Anforderungen nur in den Grünflächen des Mischgebietes in Frage.
Aufgrund der geplanten Nachverdichtung der Bebauung durch das Baugebiet „Am Priesterseminar“ wurde im September 2015 durch die Pöyry Deutschland GmbH eine hydrodynamische Kanalnetzberechnung für die schadlose Ableitung des zusätzlich anfallenden Abwassers durchgeführt. Das Regenwasser wird danach über den Regenauslass RA 60 in den Renngaben eingeleitet.

Zur Vermeidung von Spitzenabflüssen wird die Drosselung des Regenwasserabflusses vor der Einleitung in den Renngraben erforderlich. Die "natürliche" Abflussspende des ursprünglich unbebauten Gebietes darf dabei nicht überschritten werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 322 m³. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dieses Volumen mit einem Stauraumkanal der Nenngröße DN 800 und einer Länge von 200 m zurückzuhalten.

Das Konzept wird im Rahmen der weiteren Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

4. Die Straßen sind bezüglich der Breiten, Kurven und Wenderadien auf das Müllfahrzeug ausgelegt. Ausbaustandards müssen im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt werden. Anregungen hierzu werden an die Projektentwickler weitergegeben. Es wird auf die jeweiligen gesonderten Verfahren verwiesen.
Für die nicht mit dem Müllauto zu befahrende Stichstraße im WA 2 wurde ein Müllsammelplatz als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.
5. Ein städtebaulicher Vertrag zum Bbauungsplan ist vorgesehen. Anregungen hierzu werden an die Bauverwaltung weitergegeben. Es wird auf die jeweiligen gesonderten Verfahren verwiesen.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Schreiben vom 30.01.2015

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

1. Das in Rede stehende Gebiet liegt im Bereich des Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg". 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. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
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.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Beschlussvorschlag

1. *Der Hinweise auf das Erlaubnisfeld wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*
2. *Der Hinweis auf die Regelwerke wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*
3. *Die Ausführungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau zum Thema Radon werden in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan integriert.*

Begründung

1. Der Hinweise auf das Erlaubnisfeld wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Firmen wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung angeschrieben, von dort gingen keine Anregungen ein.
2. Die Ausführungen werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Sie sind für die nachfolgenden Planungsebenen von Bedeutung.
3. Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau auf ein möglicherweise erhöhtes Radonpotential im Plangebiet hingewiesen. Grundlage hierfür bildet die bisher nur auf wenigen Messungen beruhende Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz. Die Karte gibt bisher lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich oder auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund,...) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten.

Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Radon“ in die Planung aufgenommen.

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.

Das Landesamt für Geologie betreut insbesondere bei Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet und gibt Informationen zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft.

6. WEITERES VORGEHEN

Auf Grund der Anregungen und der Ergebnisse der Gutachten wurde der städtebauliche Entwurf modifiziert und liegt nun im Ergebnis vor.

Im Vergleich zu den ersten Entwürfen wurde der Bereich für Handel und Dienstleistung nach Westen verschoben. Auf Grund der besseren Ausnutzung der Grundstücke wurden aus den Ketten- und Einzelhäusern Doppelhäuser. Dies hatte den Vorteil, dass auf der einen Seite der starken Nachfrage nach Einfamilienhäusern nachgekommen werden kann, auf der anderen Seite bleibt die städtebauliche Verdichtung bei Doppelhäusern vergleichsweise gering. Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde auf dieser Grundlage erarbeitet.

Für die frühzeitige Beteiligung wurden noch zwei Planungsvarianten vorgeschlagen.

Die Variante 1 beinhaltet „Wohnen und Handel“, während die Variante 2 „Wohnen und Dienstleistung“ vorsah.

Der aktuelle Entwurf ermöglicht, je nach Vorhandensein eines Betreibers, beides. Es ist im Westen ein größeres Baufenster vorgesehen, welches einen SB-Markt aufnehmen kann. Vor dem Hintergrund, dass sich für kleine Verbrauchermärkte in innerstädtischen Lagen nur schwer Betreiber finden lassen, ist es ebenso möglich kleinere Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln.

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. Städtebaulicher Entwurf, hort + hensel GmbH
3. Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans 035 C; BBP Kaiserslautern
4. Entwurf der Textlichen Festsetzungen, BBP Kaiserslautern

Im Ratsinformationssystem

- Entwurf der Begründung incl. Umweltbericht, BBP Kaiserslautern
- Fachbeitrag Naturschutz, Entwurf Offenlage 03. August 2016, BBP Kaiserslautern
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Priesterseminar“, FIRU GfI 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“, BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, Stand Mai 2016