

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2093/2017

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	24.01.2017	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	09.02.2017	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung"
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. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung" wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung 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

In der Alten Rheinhäuser Straße sind traditionell verschiedene Firmen ansässig. Aktuell benötigt die Firma Infiltec auf Grund ihrer günstigen Auftragslage dringend Flächen um sich zu erweitern. Auch der Betrieb Höhl-Containerdienst benötigt Flächen, nachdem das angepachtete Gelände in der Industriestraße zurückgegeben werden muss. Im Zuge der Umorganisation soll der Wendepplatz aufgeben werden. Dies war Anlass und Bedingung für die vorliegende Planung.

Bereits im Rahmen der Planaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 068 „Alte Rheinhäuser Straße“ wurden seinerzeit verschiedene Standortalternativen für einen Containerabstellplatz untersucht.

Eine Möglichkeit waren die Flächen nördlich der Bebauung am Ostrand der Alten Rheinhäuser Straße, sozusagen in der „Straßenspitze“. Unter städtebaulichen und landespflegerischen Gesichtspunkten wurde die Festsetzung der Lagerfläche an diesem Standort positiv beurteilt, da im Vergleich zur Schaffung von neuen Gewerbeflächen an anderer Stelle, damit einer möglichst geringen Zersiedelung der Landschaft Rechnung getragen wird. Nachdem im Rahmen der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundstückseigentümer signalisiert hatten, ihr Gelände nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen, wurde diese Möglichkeit jedoch nicht weiter verfolgt. Aber zwischenzeitlich konnten nun diese Flächen (4131 und 4133) von der Firma Höhl-Containerdienst und der Firma Infiltec erworben werden, so dass sich eine neue Situation ergeben hat.

2. Erforderlichkeit der Planung

In Kenntnis dieses Sachverhaltes und vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich die Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Alte Rheinhäuser Straße“ erforderlich. Mit der Änderung wird die Zielsetzung verfolgt, im Bereich der Alten Rheinhäuser Straße weitere Gewerbeflächen zu entwickeln um den dort ansässigen Firmen die dringend benötigten Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen. An den anderen Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes soll sich nichts ändern.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 15.700 m².

3. Planungshistorie / Verfahren

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 14.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung" gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt am 12.08.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Wegen des konkreten Vorhabenbezugs und des Vorhandenseins zweier Projektentwickler soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden. Anträge auf Einleitung des Verfahrens liegen vor.

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung soll im Interesse der Anlieger allerdings trotz beschleunigtem Verfahren durchgeführt werden. Zudem sind viele fachliche Aspekte (Altlasten, Schallschutz, Ver- und Entsorgung, ...) mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 032/2016 am 12.08.2016. Die Benachrichtigung der direkten Anlieger erfolgte per Wurfsendung. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung" konnte in der Zeit vom 15.08.2016 bis einschließlich 09.09.2016 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer publiziert. Anregungen durch Bürger gingen in dieser Zeit nicht ein. Eine Anregung wurde verspätet mit Eingang vom 12.10.2016 vorgebracht. Sie soll dennoch berücksichtigt werden.

Angeregt wird durch den Einwender der Umzug der Firma Höhl in ein Gewerbegebiet.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Antragsverfahren zur Umsiedlung von Teilbereichen des Betriebs in das „Pleiadgelände“ ist derzeit anhängig.

Begründung

Ein Antragsverfahren (Baugenehmigung und Immissionsschutzrechtliche Genehmigung) zur Teilverlagerung des Betriebes der Firma Höhl an die Stockholmerstraße in das Pleiadgelände läuft. Dort werden zukünftig schwerpunktmäßig abfallwirtschaftliche Tätigkeiten ausgeführt.

Durch den Rückgang des öffentlichen Geschäftsbetriebs und Verkehren des Fuhrparks, wird es zukünftig möglich, die Fahrzeuge und Zugkombinationen über das Betriebsgelände Alte Rheinhäuser Straße 15 wenden zu lassen. Die Wendeanlage soll mit der vollständigen Nutzung des Standorts im Pleiadgelände entfallen.

Diese Entwicklung wird durch die Erweiterung um den Standort auf dem Grundstück 4133 an der Alten Rheinhäuser Straße unterstützt. Hier kann die HÖHL Containerdienst GmbH ebenso Fahrzeuge, Maschinen und Ausrüstungen abstellen. Somit ist auch die Zu- und Abfahrt von der Rheinhäuser Straße direkt auf die Industriestraße möglich.

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 10.08.2016 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1-Änderung“ bis zum 09.09.2016 zu äußern.

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

- Deutscher Wetterdienst
- Flugplatz Speyer/Ludwigshafen GmbH
- Forstamt Pfälzer Rheinauen
- Handwerkskammer der Pfalz
- Industrie- und Handelskammer Rheinland-Pfalz
- Kreisverwaltung, Verein "Erholungsgebiet in den Rheinauen" e.V.
- Pfalzwerke AG
- Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd Referat 41
- Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd Referat 42
- VBS Speyer
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
- 010 Büro OB
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Techn. Gebäudemanagement
- FB 1-154, Immobilienverwaltung
- FB 2-220, Straßenverkehr
- FB 5, Klimamanagement
- FB 5-502 Grünflächen
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-530 Bauaufsicht

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

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Breitband-Projekt-Büro Rhl.-Pf. | Schreiben vom 09.09.2016 |
| ▪ Creos Deutschland GmbH | Schreiben vom 22.08.2016 |
| ▪ Deutsche Post Bauen GmbH | Schreiben vom 15.08.2016 |
| ▪ DLR- Rheinpfalz | Schreiben vom 30.08.2016 |
| ▪ Engie E&P Deutschland GmbH | Schreiben vom 19.08.2016 |
| ▪ Gemeinde Altlußheim | Schreiben vom 14.08.2016 |
| ▪ Gemeindeverwaltung Römerberg | Schreiben vom 24.09.2016 |
| ▪ Kreisverwaltung Ludwigshafen Gesundheitsamt | Schreiben vom 27.09.2016 |
| ▪ Palatina Geocon GmbH & Co KG | Schreiben vom 20.09.2016 |
| ▪ Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht | Schreiben vom 09.09.2016 |
| ▪ TanQuid GmbH & Co. KG | Schreiben vom 08.10.2016 |
| ▪ Vermessungs- u. Katasteramt Rheinpfalz | Schreiben vom 23.08.2016 |
| ▪ Westnetz GmbH | Schreiben vom 19.08.2016 |
| ▪ Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz | Schreiben vom 06.09.2016 |
| ▪ Kabel Deutschland | Schreiben vom 01.09.2016 |
| ▪ FB 2-214, Feuerwehr | Schreiben vom 07.09.2016 |
| ▪ FB 5, Fachbereichsleitung | Schreiben vom 12.08.2015 |
| ▪ FB 5-510 Wifö | Schreiben vom 12.09.2015 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

Landesbetrieb Mobilität Speyer

Schreiben von 29.08.2016

1. Da auch eine Büronutzung vorgesehen ist, wird im Hinblick auf die nördlich verlaufende B 39 darauf hingewiesen, dass die Stadt Speyer durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.
2. Eine Blendung (z.B. durch Solaranlagen) der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.
3. Laut Begründung, wird durch das neue Gewerbegebiet Verkehr hervorgerufen. Es ist daher sicherzustellen, dass an den Anbindungen an das klassifizierte Straßennetz keine Verschlechterungen einzutreten. Dies ist im Rahmen des geplanten Verkehrsgutachtens nachzuweisen.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der Entfernung zur Bundesstraße ist jedoch nicht von Lärmeinwirkungen oder einer Blendung auszugehen.

Ein Verkehrsgutachten liegt vor. Der neu entstehende Verkehr kann durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden.

Begründung

1. +2. Die B 39 befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 m. Zwischen Bundesstraße und Plangebiet befindet sich das Quartier „Neuland“. Auf Grund dieser Entfernung wird nicht mit Lärmeinwirkungen durch die Bundesstraße oder einer Blendung der Verkehrsteilnehmer gerechnet. Auch Fachplanungen, wie zum Beispiel die Erhebungen im Rahmen der Lärmaktionsplanung lassen erkennen, dass eine Lärmbelastung durch die Bundesstraße nicht stattfindet. Ferner geht auch der Gutachter, welcher das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan erstellt hat, nicht von einer Lärmbelastung durch die Bundesstraße aus.
3. Im Hinblick auf die Verkehrsbelastung und den Schallschutz wurde durch das Büro Modus Consult ein Gutachten erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass für alle drei untersuchten Abschnitte (Alte Rheinhäuser Straße, Rheinhäuser Straße Süd und Rheinhäuser Straße Nord) die sich ergebende Mehrbelastung aus verkehrlicher Sicht sowohl in ihrer Größenordnung an sich, als auch in der sich ergebenden Querschnittsbelastung als unkritisch zu bewerten ist. Auch im Hinblick auf die Knotenpunktsleistungsfähigkeit bei der Anbindung an das klassifizierte Straßennetz sind laut Gutachten keine Probleme zu erwarten (vgl. Kap IV 5 der Begründung).

Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 10.08.2016

1. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich im Plangebiet eine Telekommunikationsleitung der Telekom befindet, die jedoch nicht mehr in Betrieb ist. Man bitte den Bauherren darüber zu informieren. Ferner wird auf die Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) verwiesen, für den Fall eine Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, gewünscht wird.
2. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

Beschlussvorschlag

1. *Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, sie sind jedoch nicht bebauungsplanrelevant.*
2. *Der Anregung wurde entsprochen. Die Hinweise auf das Merkblatt für Baumstandorte und die Kabelschutzanweisung der Telekom werden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Begründung

1. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Schreiben wurden an die zukünftigen Bauherren weitergeleitet.
2. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" 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 (vgl. 6. der Hinweise zum Bebauungsplan). Die Stellungnahme wurde an die zukünftigen Bauherren weitergegeben.

Es wird ausgeführt, dass Ausbauentscheidungen nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen werden. Es wird darum gebeten Kontakt aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, sie ist jedoch nicht bebauungsplanrelevant.

Begründung

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wurde an die zukünftigen Bauherren weitergeleitet.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**Schreiben vom 08.09.2016**

Von Seiten der Landwirtschaftskammer wird auf Folgendes aufmerksam gemacht:

In Kapitel 3_3 (S. 7) des Erläuterungsberichts bleibt zunächst unerwähnt, dass das Plangebiet gemäß den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (FNP) 2020 der Stadt Speyer nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass lt. dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 068 Alte Rheinhäuser Straße eine - der o.a. FNP-Darstellung entsprechende – Fläche für Landwirtschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB festgesetzt ist und die aus den vorgenannten Gründen erforderliche FNP-Anpassung im Wege der Berichtigung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen könne.

Es wird hingegen nicht deutlich, in welchem Umfang eine Abweichung von der bisher ausgewiesenen bzw. bisher festgesetzten Fläche für Landwirtschaft erfolgen soll. So ist im städtebaulichen Rahmenplan für die spitz zulaufende Restfläche zwischen Alter Rheinhäuser Straße und Rheinhäuser Straße im Norden keine weitere Nutzungsart definiert.

Gleiches gilt für einen ca. 120 m langen und ca. 20 m breiten Geländestreifen westlich der Rheinhäuser Straße. Man bittet um Klarstellung, ob die vorbezeichneten Areale evtl. für vorhabendbedingt erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen oder weiterhin landwirtschaftlich genutzt bleiben soll.

Ferner wird angefragt, aus welchem Grund lt. Städtebaulichem Rahmenplan auf dem westlich des entlang der Rheinhäuser Straße in 10 m Breite geplanten Baum- und Grünstreifen eine Geländeauffüllung auf OK Gelände 96 müNN erfolgen soll.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird stattgegeben. Die Ausführungen zum FNP 2020 in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält unter Punkt III 3.3 Aussagen zum Flächennutzungsplan. Diese werden dahingehend ergänzt, dass für das gesamte Plangebiet derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der Umfang der Abweichung wurde durch Erstellung einer Flächenbilanz ermittelt.

Die spitz zulaufende Fläche zwischen Rheinhäuser Straße und Alter Rheinhäuser Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans. Hier ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Aufschrift für Ausgleichsflächen dargestellt. An dieser Darstellung wird sich nichts ändern.

Auf dem 10 m breiten Geländestreifen entlang der Rheinhäuser Straße werden artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen stattfinden. Es erfolgt eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Eine Auffüllung wird nötig, da sich das Gelände derzeit unter dem Niveau der beiden Erschließungsstraßen befindet und das Gelände erschlossen werden muss. Um auch aus gestalterischen Gründen hohe Böschungen und Stützmauern zu vermeiden erfolgt eine komplette Anhebung des Geländes.

Da für den neu zu erstellenden Bebauungsplan auch die Festsetzung von einem Gewerbegebiet und Grünflächen geplant ist, weicht er vom FNP 2020 ab. Die Notwendigkeit dieser Abweichung ergibt sich aus der Erforderlichkeit des Bebauungsplans und dem Bedürfnis für die beiden vorhandenen Betriebe Erweiterungsflächen zu schaffen. Durchweg bleibt die Gesamtkonzeption des FNP 2020 für das gesamte Stadtgebiet jedoch erhalten: Der FNP 2020 stellt für den Süden Speyers Gewerbeflächen dar. Übergeordnete Ausgleichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Anzupflanzende Bäume werden in die neue Planung übernommen.

Die entfallenden Flächen für die Landwirtschaft waren verinselt und die Bewirtschaftung aufgrund der Altablagerung fraglich. Sie haben zudem nun unterschiedliche Eigentümer, so dass zukünftig eine zusammenhängende Bearbeitung schwierig wäre. Laut Aussage des Grundstückseigentümers, wurde auf dem Gelände bis ins Jahr 2003 Mais und Zuckerrüben angebaut. Mittlerweile werden die Grundstücke nur noch als Wiese bewirtschaftet und 2 Mal im Jahr gemäht. Demgemäß ist unter planerischen Gesichtspunkten die gewerbliche Entwicklung des Areals vorzuziehen.

Da das beschleunigte Verfahren gewählt wurde, kann eine Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erfolgen (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die obigen Ausführungen ergänzt (siehe Kap. III 3.3).

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft,
Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 31.08.2016
Untere Wasserbehörde Schreiben vom 30.08.2016**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz führt Folgendes aus: Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen.

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist möglichst über die belebte Bodenzone, wie auch beabsichtigt, zu versickern (§55 Abs. 2 WHG).

Es ist eine Entwässerungsplanung inklusive hydrogeologischem Nachweis für das vorgesehene Areal aufzustellen und mit der Regionalstelle abzustimmen. Hierbei sind insbesondere die bodenschutzrechtlichen Belange zu beachten.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen; aufgrund der Flächengröße ist die SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt hier zuständig. Eine Versickerung darf nur in unbelasteten Bereichen erfolgen.

Die untere Wasserbehörde führt aus, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nur in nachweislich nicht kontaminierten und freigemessenen Bereichen zulässig ist.

Soll eine Versickerung in anderen Bereichen erfolgen, so ist die evtl. vorhandene Bodenverunreinigung zu entfernen, der Bereich ist freizumessen und mit innerem, versickerungsfähigem Material zu verfüllen. Die geplanten Versickerungsanlagen sind durch die Obere Wasserbehörde zu genehmigen.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wurde entsprochen. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt. Dieses wird der SGD-Süd im Rahmen der der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 vorgelegt. Wasserrechtliche Erlaubnis oder Genehmigungsverfahren sind im Rahmen der Ausbauplanung durchzuführen.

Begründung

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.

Durch die beiden Firmen wurde ein Konzept zur Entwässerung des Areal beauftragt (Vorhabensbezogene B-Planänderung Nr. 068, „Alte Rheinhäuser Straße“ Speyer, Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer Mai 2016). Eine mögliche Versickerung war im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes mit der Bodenverunreinigung zu koordinieren. Im nördlichen Rand des Grundstücks Infiltec wurden ausschließlich natürliche Böden ohne anthropogene Auffüllung und ohne Belastung vorgefunden. Im östlichen Rand angrenzend zur „Rheinhäuser Straße“ sind auf dem Grundstück 4133 ebenso natürliche Böden vorhanden. Diese beiden Lagen sind für eine Muldenversickerung geeignet. Eine Abstimmung mit den Wasserbehörden erfolgt im weiteren Verfahren.

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

Schreiben vom 31.08.2016

Schreiben vom 18.10.2016

1. Von Seiten der SGD- Süd wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich das Plangebiet in der durch Deiche, Schöpfwerke gegen Rheinniederung geschützten Rheinniederung befindet. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung der SGD zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken.
2. Laut Planunterlagen ist im Zuge der Planung eine Bodenaufschüttung vorgesehen. Nach Vorgabe der SGD-Süd ist hierzu Folgendes zu beachten:
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.
Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das komplette Areal des Bebauungsplanes Nr. 068 A im Bodeninformationssystem Rheinland Pfalz als registrierte ALG 318 00 000 - 0230 / Altablagerungsstelle Speyer, Alte Rheinhäuser Str. (2) aufgeführt ist und zwischen 1950 und 1960 als ehemals betriebene Erdaushub-/ Bauschuttdeponie mit einer nicht zugelassenen Deponie / Gemeindemüllplatz erfasst. Abgelagert wurden dort neben

Siedlungsabfälle, Haus-, Sperr- und hausmüllähnlicher Gewerbemüll auch Bauschutt und Erdaushub. Es liegt der Verdacht auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen vor. Die 2005 durchgeführten orientierten Erkundungen belegten, dass die Teilfläche keinerlei Auffälligkeiten zeigte.

Das Gutachten von Mai 2016 wurde von Seiten der SGD nicht abgerufen. Nachdem die Gutachten der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, vorgelegt wurden, erging eine ergänzende Stellungnahme (18.10.2016) mit dem Inhalt, dass der Maßnahme aus Sicht des Bodenschutzes zugestimmt wurde.

Beschlussvorschlag

- 1. Der Anregung wird gefolgt. Die Lage des Plangebiets innerhalb des Hochwasser-Risikogebiets wird als Vermerk nach § 9 Abs. 1 Nr. 6a Satz 2 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Ergänzend werden die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd unter dem Punkt "Hochwasserschutz" als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.*
- 2. Der Anregung wird entsprochen. Die Vorgaben zur Auffüllung des Geländes werden in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert.*
- 3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten der SGD-Süd liegt eine Zustimmung vor. Es werden die Standarthinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Begründung

1. Die Ausführungen zum Hochwasserschutz betreffen nicht das förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet, sondern das Risikogebiet. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG sowie Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sollen gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB im Bebauungsplan vermerkt werden. Die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd werden darüber hinaus unter dem Punkt 9 "Hochwasserschutz" als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.
2. Die Vorgaben zur Auffüllung gehören nicht zu dem Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Für die Auffüllung des Geländes ist ein eigenes Antragsverfahren erforderlich. Die Anordnungen sind jedoch ggf. für die nachfolgenden Planungsebenen von Interesse. Sie wurden daher in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Punkt 3 der Hinweise zum Bebauungsplan). Die Stellungnahme wurde an die zukünftigen Bauherren weitergegeben.
3. Bereits 2005 wurde eine orientierende Untersuchung auf dem Grundstück der Fa. Höhl durchgeführt. Aktuell wurde auch das Grundstück der Firma Infiltec begutachtet. Eine schädliche Bodenveränderungen gemäß BBodSchV bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) für die geplante Nutzungsform als Industrie- und Gewerbegrundstück konnte auf Basis der entnommenen Mischproben des Oberbodens wie auch der Auffüllung nicht nachgewiesen werden.
Da es bei der Erweiterung der Betriebsfläche zu einer zusätzlichen Versiegelung kommt. Ist ein Eintrag von Niederschlagswasser und somit auch von Sickerwasser in das Grundstück unterbunden. Von Seiten der SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wird der Maßnahme aus Sicht des Bodenschutzes zugestimmt.
Es werden die Standarthinweise der SGD-Süd in den Bebauungsplan aufgenommen. (zu der Altablagerung vgl. auch IV 3.3 der Begründung)

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang eine Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um Lesefunde, die in die römische Kaiserzeit datiert werden, aus dem Bereich der Kiesablagerungen. Es muss daher bei Erdarbeiten mit überraschend auftauchenden, historischen und prähistorischen Funden gerechnet werden.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist demnach an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit wir diese überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978(GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11 .2008 (GVBl. ,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 - 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe werden als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

BEGRÜNDUNG

Eine Übernahme der Ausführungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe dient dem vorsorglichen Schutz im Falle des Auftretens archäologischer Funde. Eine verbindliche

Festsetzung ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 BauGB nicht möglich. Daher erfolgt für die nachfolgenden Planungsebenen der Hinweis (vgl. Punkt 8 der Hinweise zum Bebauungsplan)

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Schreiben vom 23.08.2016

1. Nach den Eintragungen der geologischen Karten liegt das Planungsgelände innerhalb einer Flussaue. Weiter ist das Gelände bereits genutzt worden. Grundsätzlich ist daher mit künstlich aufgebrachtene Auffüllungen und/oder zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die genannten Lockergesteinsböden weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.
Für geplante Bauvorhaben sind Vorsorgemaßnahmen bezüglich Hochwasser zu prüfen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.
Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass Altlastenuntersuchungen keine geotechnischen Baugrunduntersuchungen ersetzen.
Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.
Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

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

BEGRÜNDUNG

1. Den zukünftigen privaten Bauherren wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan integriert (vgl. Punkt 3 der Hinweise zum Bebauungsplan).
2. Die Übernahme der Ausführungen des Landesamts für Geologie und Bergbau dient dem vorsorglichen Schutz im Falle einer erhöhten Radonbelastung in der Bodenluft (vgl. Punkt 7 der Hinweise zum Bebauungsplan und Punkt IV 3.2 der Begründung).
Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2013) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-

Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

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

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

Flächendeckende Radonmessungen in der Bodenluft können auf Grund der zurzeit geltenden Rechtsgrundlagen nicht eingefordert werden. Eine verbindliche Festsetzung ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 BauGB nicht möglich. Daher erfolgt vorsorglich ein Hinweis.

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz Fachgruppe Luftverkehr

Schreiben vom 07.09.2016

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“ befindet sich innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrslandeplatzes Speyer.

Die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde darf die Errichtung von Bauwerken innerhalb des Bauschutzbereiches nur mit Zustimmung des LBM genehmigen. Genehmigungsfreie Vorhaben innerhalb des Bauschutzbereiches, z.B. der Einsatz von Baukränen, bedürfen unserer vorherigen Genehmigung.

Wir bitten die vorgenannten Belange bei der Ausführung der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Der beschränkte Bauschutzbereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Begründung

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB generell in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, um eine umfassende Information für alle am Planungsverfahren Beteiligten und für die nachfolgenden Planungsebenen zu gewährleisten (vgl. Punkt B 1 der Textlichen Festsetzungen).

Kampfmittelräumdienst Rheinland Pfalz

Schreiben vom 09.09.2016

Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wird ausgeführt, dass deren Zuständigkeit auf zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt ist.

Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten.

Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen wird auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens verwiesen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wurde gefolgt. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die durchzuführende Kampfmitteluntersuchung aufgenommen.

Begründung

Es gibt Hinweise darauf, dass zumindest in der Nähe des Plangebietes, östlich der Rheinhäuserstraße in den 40 er Jahren Bomben niedergegangen sind.

Verantwortlich für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstücks ist per Gesetz der Bauherr als „Zustandsstörer“. Er ist verpflichtet - vor Baubeginn im Zuge der Genehmigungsplanung – entsprechende regelgerechte Untersuchungen zur Belastung des Baubereichs mit Kampfmitteln zu veranlassen. Sinnvoll wäre dies vor einer Aufschüttung. Die Grundstückseigentümer wurden hierüber informiert.

Um ein Information für alle am Planungsverfahren Beteiligten und für die nachfolgenden Planungsebenen zu gewährleisten, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Punkt 5 der Hinweise zum Bebauungsplan).

Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 08.09.2016

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde werden folgende Untersuchungen von naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belangen für erforderlich gehalten.

- Landschaftsplan / Fachbeitrag Naturschutz mit Bilanzierung der Neuversiegelung und Vorschlägen für geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen und für den Erhalt von Grünstrukturen und Gehölzbeständen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen vermieden bzw. ausgeglichen werden.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP). Die SAP soll die Darstellung von ggf. erforderlichen CEF-/ FCS - Maßnahmen beinhalten und Aussagen treffen über evtl. vorliegende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wurde beachtet. Beide Gutachten wurden zwischenzeitlich erstellt und liegen mit Datum von September 2016 vor.

Begründung

Der Fachbeitrag Naturschutz und der Fachbeitrag Artenschutz wurden von Björnsen beratende Ingenieure erstellt und liegen mit Datum vom September 2016 vor. Man kommt zusammenfassen zu folgendem Ergebnis (vgl. auch IV.1 der Begründung):

Mit den geplanten Baumaßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Verpflichtung zum naturschutzfachlichen Ausgleich (§ 15 (2) BNatSchG). Eine Bilanzierung enthält Abbildung 11 der Begründung.

Dennoch besteht ein entsprechender Ausgleichsbedarf für die einzelnen Schutzgüter. Des Weiteren sind Eingriffe in „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern“ sowie Beeinträchtigungen oder Verluste von Bäumen mit Erhaltungsgebot auszugleichen.

Nach einer Bestandsaufnahme und Konfliktdanalyse wurden somit entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sowie geeignete Schutzmaßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, auch im Hinblick auf die Vermeidung von artenschutzrechtlichen

Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG entwickelt, die bei Umsetzung der Planung durchzuführen sind.

Es kann so ein Natur- und Artenschutzfachlicher Ausgleich in die Planung integriert werden.

Beirat für Naturschutz

Schreiben vom 08.09.2016

1. Der Beirat für Naturschutz führt Folgendes aus:

In der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung wird lediglich das Potential an gemeinschaftlich geschützten Arten abgearbeitet (nach EU-Recht). Die nationale Naturschutzgesetzgebung scheint diesbezüglich also eher nachrangig von Interesse zu sein. Dabei ist hinlänglich bekannt, dass der allgemeine Artenschwund jedoch mittlerweile so weit fortgeschritten ist, dass auch die Lebensräume der (noch) nicht gefährdeten Arten erhaltenswert sind (Wer hätte vor nicht allzu vielen Jahren an Feldsperling oder Feldlerche gedacht?). Das (Zitat) „Ausweichen von Ubiquisten auf benachbarte Bereiche“ ist schlicht nicht möglich, da diese Habitats, falls geeignet, bereits von Vertretern der betreffenden Arten besetzt sind. In der Konsequenz sind also alle Verluste an Lebensraum durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Deshalb sind der geplante Erhalt der großen, alten Bäume, die Dachbegrünung und der 10 m breite Eingrünungsstreifen um das Gelände sehr zu begrüßen. Allein der „Wert“ der 3 alten Birnbäume geht weit über ihre aktuelle Habitatfunktion hinaus; sie sind hier letzte alte Kulturzeugnisse an einem zudem historisch bedeutenden alten Verkehrsweg. Die genannten Vorsätze sind auch tatsächlich umzusetzen, die Planung hat sich auch daran zu orientieren (und nicht umgekehrt, in einigen Formulierungen werden ja bereits Alternativen vorgeschlagen). Ebenso sollte unbedingt die Bauausführung durch eine ausgebildete Fachkraft kontinuierlich ökologisch begleitet werden, um irreversible Schäden am Bestandsgut auszuschließen.

Für die 10 m breiten Grünstreifen wird z. T. eine zusätzliche Funktion als Stellplatz für Fahrzeuge zugewiesen. Beides zusammen funktioniert aber nicht, man denke dabei an beliebige Beispiele. In diesem Zusammenhang ist auch zu fragen, welche Nutzung für die verbleibende Freifläche bei der Fa. Höhl vorgesehen ist. Es bestehen diesbezüglich Erfahrungen aus der Vergangenheit (Container).

2. Das Klimagutachten kommt zu der Aussage, dass mit keinen zusätzlichen klimatischen Belastungen zu rechnen ist und bezieht sich dabei auch auf die Sicherung der Grünflächen und Bäume (ein weiterer Punkt für die korrekte Einhaltung der geplanten Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen). Dass trotzdem stadtklimatische Auswirkungen zu erwarten sind, zeigen jedoch die Empfehlungen für Dachbegrünung, Baumpflanzungen zur Beschattung und die Verwendung von hellen Farben. Ähnliche Beurteilungen gab es auch bei den anderen Bebauungsplänen im Speyerer Süden, wo auch nur geringe Beeinträchtigungen der klimatischen Situation postuliert wurden. In der Summe ergibt dies dann aber doch größere Belastungen, vielleicht bis ins Stadtzentrum, als hausgemachte Zugabe zum globalen Klimawandel.

3. Zusammenfassend bleibt zu erwarten, dass die Vorschläge zur Freiflächengestaltung bezüglich räumlicher Zuordnung und Funktion auch konkret festgesetzt werden. Im naturschutzfachlichen Beitrag ist der derzeit festgesetzte (Landwirtschaftsfläche) und aktuelle Zustand (augenscheinlich artenreiche Grünbrache) ins Verhältnis zu setzen zum geplanten Zustand. Die bilanzierten Verluste sind dann zu kompensieren, ggf. auch außerhalb des Plangebiets.

Beschlussvorschlag

1. *Der Anregung wurde gefolgt. Der Fachbeitrag Artenschutz wurde entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften erstellt.*
2. *Die Anregung wird zurückgewiesen. Klimatische Belastungen bis in das Stadtzentrum liegen gemäß gutachterlicher Stellungnahme nicht vor.*
3. *Der Anregung wurde entsprochen. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Minimierung festgesetzt. Auf Grund des beschleunigten Verfahrens wird jedoch ein externer Ausgleich nicht stattfinden.*

Begründung

1. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften erstellt. Sie liegt mit Datum vom September 2016 vor. Hier wurden den Verlusten an Lebensräumen geeignete Maßnahmen zur Kompensation gegenübergestellt. Die Maßnahmen wurden wo planungsrechtlich möglich, in den Bebauungsplan als verbindliche Festsetzungen integriert. Weitere Maßnahmen wie z.B. die ökologische Bauleitung sollen vertraglich gesichert werden.
Speziell hinsichtlich der Aussage des „Ausweichens“ der Vogelarten ist gemäß Aussage der Gutachter auszuführen dass, im Rahmen der Untersuchungen zum Artenschutzbericht deutlich wurde, das unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen keine nach europäischem und/oder nationalem Recht geschützten Habitate beeinträchtigt oder Verbotstatbestände des §44 BNatschG erfüllt werden – Dies wird entsprechend im aktuellen Fachbeitrag ausführlich dargestellt (vgl. Kap IV 1.2 der Begründung).
Mehr Raum für Maßnahmen bzw. eine weitere Handlungsgrundlage lassen sich weder aus dem EU-Recht noch aus dem nationalen Recht begründen.
Die Anordnung der Stellplätze in dem Grünstreifen ist den Platzverhältnissen geschuldet. Um den Eingriff zu minimieren sollen sie in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden. Die Anordnung erfolge so, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht tangiert werden. Die Stellplätze in der Grünfläche wurden durch die Landschaftsplaner mit betrachtet, sie wurden nicht als Grünfläche angesehen. Auch bei Festsetzung der Stellplätze kommen die Planer insgesamt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen dem geltenden Recht entsprochen wird. Aus diesem Grund wird an den Stellplätzen festgehalten.
Für die verbleibende Grünfläche im Eigentum von Höhl ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Eine Umnutzung als Lagerfläche wäre unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht zulässig.
2. Der Klimagutachter wurde hinsichtlich der befürchteten größeren Belastung bis in das Stadtzentrum hinein noch einmal befragt. In einer ergänzenden Stellungnahme zu Gutachten (10.11.2016) führt er aus, dass die Modellergebnisse nach VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 nur „geringe stadtklimatische Auswirkungen zeigen“. Das derzeitige klimatische Qualitätsniveau in der benachbarten Wohnbebauung bleibt gesichert. Dies schließt somit auch eine zusätzliche Wärmebelastung in der Speyerer Innenstadt aus. Die empfohlenen grünordnerischen Maßnahmen zielen darauf ab, das örtliche Kleinklima möglichst günstig zu gestalten, um im direkten Nahbereich die prognostizierten klimatischen Zusatzbelastungen zu dämpfen. Dies dient insbesondere auch der Vorsorge. Es ist nicht auszuschließen, dass auch zukünftig im Planungsumfeld zusätzliche Stadtentwicklungsmaßnahmen erfolgen. Im Zuge einer vorausschauenden Planung sind daher bereits heute bei allen Bauvorhaben möglichst klimaoptimierte Planungen zu realisieren.

3. Zum Bebauungsplan wurde durch das Büro BCE Björnsen beratende Ingenieure ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, dieser liegt mit Datum vom September 2016 vor. Er befasst sich mit der Ermittlung der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur- und Landschaft, mit der Eingriffsminimierung sowie mit der Ableitung von Schutz- und Kompensationsmaßnahmen.
- Da der Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf den Vollzug der Eingriffsausgleichregelung insoweit verzichtet, dass keine externen Ausgleichflächen ausgewiesen wurden.
- Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einfließen. Zur Vermeidung und Minimierung der durch die Vorhaben entstehenden Eingriffe werden gemäß §15 Abs. 1 BNatSchG durch die Gutachter Maßnahmen vorgeschlagen, welche in den Bebauungsplan integriert wurden. Weitere Maßnahmen sollen vertraglich gesichert werden.

Brandschutzdienststelle

Schreiben vom 11.08.2016

Gegen die o.a. Bauvorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn diese unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt werden.

Es sind die Vorgaben der nachfolgenden Verordnungen, Richtlinien, Regelwerke, einzuhalten:

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Anlage B zur Liste der Technischen Baubestimmungen; Ministerialblatt vom 9.November 2015, S. 194 Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (Industriebaurichtlinie - IndBauRL), Fassung Juli 2014, Rheinland-Pfalz
- Anlage E zur Liste der Technischen Baubestimmungen; Ministerialblatt vom 15. August 2000, S. 234 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Fassung Juli 1998 Rheinland-Pfalz
- Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd, Planungshinweise, antragsunterlagen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - September 2015
- DVGW Regelwerk - W 405 - B1Arbeitsblatt06/2016 - Löschwasser

Beschlussvorschlag

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

Begründung

Die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften ist im Rahmen der konkreten Bauantragstellung bzw. im Freistellungsverfahren durch den einzelnen Bauherrn nachzuweisen.

Abteilung Bauaufsicht Vermessung

Schreiben vom 11.08.2016

Abteilung Tiefbau

Schreiben vom 12.08.2016

Durch die Abteilung Bauaufsicht Vermessung wird auf Folgendes hingewiesen:

Beide die projektierten Betriebsgrundstücke erschließenden Straßen sind nur als Fahrbahn - ohne Geh- und Radweg - angelegt und befestigt, d. h. sie nutzen ihre jeweilige verfügbare Grundstücksbreite nur zum Teil, so dass zwischen Fahrbahnrand und Anliegergrundstück noch unterschiedlich breite Übergangstreifen unausgebaut sind; zudem enthalten beide

Straßen keine entsorgungstechnischen Einrichtungen (Problematik: Oberflächenentwässerung !). Diese Sachverhalte sind beim Anschluss der Zu-/Ausfahrten der Anliegerparzellen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu berücksichtigen.

Die Abteilung Tiefbau macht Folgende Anmerkungen:

Folgende Punkte sollten ggf. im Städtebaulichen Vertrag Berücksichtigung finden:

- Die Rheinhäuser Straße, im Geltungsbereich des B Plans, ist zurzeit hauptsächlich mit Kleinpflaster gepflastert. Eine LKW Zufahrt (Höhl) wird die vorhandene Straße relativ schnell zerstören. Es wird empfohlen den Einfahrtsbereich ordnungsgemäß vor Inbetriebnahme des Gebäudes in Asphalt herzustellen. Die restliche Straßenoberfläche müsste mindestens eine Asphaltdecke als Überzug des Pflasters oder einen bituminösen Oberbau erhalten.
- Die Alte Rheinhäuser Straße hat keine Entwässerung. Die geplanten Zufahrtsbereiche (Stock) müssen diesbezüglich geplant und umgestaltet werden.
- Eine Planung für den Ausbau der Straße sollte gemacht werden um dann die erforderlichen Höhen der Grundstückszufahrten festzulegen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange sind bei der Ausbauplanung zu beachten. Ein städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern soll abgeschlossen werden.

Begründung

Alte Rheinhäuser Straße und Rheinhäuser Straße sind nicht Teil des Geltungsbereichs des neu zu erstellenden Bebauungsplans. Die Alte Rheinhäuser Straße ist im Bebauungsplan Nr. 068 als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Rheinhäuser Straße ist als Verkehrsfläche Teil des Bebauungsplans Nr. 037 „Alte Rheinhäuser Weide“. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Geländes aber auch für den Ausbau der Straßen sind daher gegeben. Ein Ausbau ist für die nächsten Jahre vorgesehen.

Der Ausbau der Straßen müsste in einer eigenen Ausbauplanung geregelt werden. Dennoch muss gerade weil es sich auch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, die Erschließung der Grundstücke gesichert sein. Wie in der Anregung bereits vorgeschlagen, sollen die Belange des Straßenbaus im städtebaulichen Vertrag Berücksichtigung finden.

Stadtwerke Speyer

Schreiben vom 14.09.2016

1. Es sollte mit Blick auf die Klimaschutzziele der Stadt Speyer der Einsatz von hocheffizienten Erzeugungsanlagen und erneuerbaren Energien verbindlich vorgeschrieben werden. Hierzu ist die Energieversorgung zum Beispiel über hocheffiziente Mini-Blockheizkraftwerke (BHKW) in Gewerbe-/Industriebetrieben sehr gut geeignet und wirtschaftlich darstellbar. Zudem handelt es sich dann um Wärme die überwiegend aus Kraftwärmekopplung (KWK) erzeugt wird. Aus dem Energieträger Gas werden hocheffizient zwei Energieformen Wärme und Strom erzeugt und somit viele Tonnen CO₂ eingespart. KWK-Anlagen sind ein großer Baustein, um die vom Stadtrat beschlossenen Ziele der Klimaneutralität zu erreichen. Gewerbe und Industrie können sich hierzu eindeutig von Mitbewerbern abheben und klimaneutrale sowie kostenreduzierte Produktionsprozesse erzielen.
Strom aus Photovoltaik ist ebenfalls ein weiterer Baustein um erneuerbare Energien zu nutzen, da dieser rein aus der Sonnenenergie erzeugt wird. Sämtliche Dachflächen

sollten daher so ausgerichtet und statisch ausgelegt werden, dass sie mit PV-Modulen belegt werden können. PV-Module können auch auf begrünten Dachflächen gut integriert werden. Strom aus PV ist wirtschaftlich gut darstellbar und trägt wie die KWK maßgeblich zu CO₂ Einsparungen bei.

Für eine grundlegende energetische Beratung gem. dem Klimaschutzkonzept stehen wir gerne den Unternehmern zur Verfügung. Angaben zu Umfang und Art der Bebauung sind für die Entscheidungsfindung über die Energieversorgung erforderlich. In einem ersten Gespräch mit Fa. Infiltec wurden die Möglichkeiten bereits dargelegt. Diese müssen im Zuge des weiteren Verfahrens spezifiziert und ausgearbeitet werden. Die Ergebnisse sollten dann im textlichen Teil der Bebauung dokumentiert und festgeschrieben werden.

2. Je nach Leistungsbedarf ist eine zusätzliche Trafostation notwendig. Kleinere Leistungen können aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Der geforderte Leistungsbedarf ist frühzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen.
3. Es sind mindestens die Regelung der Abfallsatzung, der Abfallgebührensatzung, der Gewerbeabfallverordnung, des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu beachten.

Für die Auffüllungen ist soweit technisch möglich auf aufbereitetes Material der städtischen Ablagerung neben der BRS zurückzugreifen. Hierzu sind entsprechende Vereinbarungen mit den Bauherren zu treffen.

Soweit technisch möglich ist darauf hinzuwirken, dass die Bauherren über Punkt b) hinaus aus Gründen des Ressourcenschutzes und der Kreislaufwirtschaft Recyclingmaterial einsetzen. Vorzugsweise handelt es sich hierbei um güteüberwachtes Material.

4. Um die Abwasserentsorgung sicherzustellen, ist durch die Wasserbehörde für den Bau und Betrieb der Retentions- bzw. Versickerungsbecken die Genehmigung zu erteilen. Es sind die dafür erforderlichen Genehmigungsunterlagen durch die Bauherren abzustimmen und bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.
5. Für das „gelb“ hinterlegte Grundstück (Fa. Infiltec) besteht derzeit keine Möglichkeit anfallendes Schmutzwasser leitungsgebunden zu entsorgen. Für eine leitungsgebundene Entsorgung ist auf dem benachbarten Grundstücken ein Anschluss an den Kanal in der Rheinhäuser Straße zu verlegen und über eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Grunddienstbarkeit ist zwischen den beiden Bauherren zu regeln.
6. Da sich in der „Alten Rheinhäuser Straße“ kein Kanal befindet, müssen die dort anfallenden Straßenwässer auch zukünftig im Straßenbegleitgrün versickern. Ein Streifen ist dementsprechend auszuweisen.

Die Mulden sind im Eigentum der Grundstückseigentümer und werden von diesen gewartet. Ein wiederkehrender Beitrag für das Oberflächenwasser entfällt somit. Sollte ein Notüberlauf vorgesehen werden, sind die Grundstücke zum wiederkehrenden Beitrag für das Oberflächenwasser zu veranlagern.

Beschlussvorschlag

1. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden vertragliche Regelungen empfohlen.*
2. *Der Anregung wird entsprochen. Eine Trafostation kann im Plangebiet errichtet werden.*
3. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auffüllung wird in einem eigenen Antragsverfahren geregelt.*
4. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nötigen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen werden im weiteren Planverfahren eingeholt.*

5. *Der Anregung wird gefolgt. Für die Schmutzwasserleitungen wird ein Leitungsrecht eingetragen.*
6. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zukünftig ist der Ausbau der Straßen geplant. Bis dahin werden die Eigentümer den jetzigen Zustand dulden. Eine entsprechende Vereinbarung wird getroffen.*

Begründung

1. Der Einsatz von hocheffizienten Erzeugungsanlagen und erneuerbaren Energien kann über die Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Auch Anschluss- und Benutzungszwänge bedingen eigene Satzungen. Da es hier nur zwei Projektentwickler gibt und zudem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt wird, wird eine vertragliche Einigung empfohlen. Das Beratungsangebot der Stadtwerke wurde durch die Eigentümer angenommen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass ein Bedarf an Photovoltaik durch die Eigentümer nicht besteht. Eine Photovoltaikanlage hätte keine Relation zu Kosten und Nutzen, da es keine sinnvolle Möglichkeit für die Abnahme des Stroms besteht.
Sollte sich an diesen Voraussetzungen etwas ändern, besteht unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten weiterhin die Möglichkeit Photovoltaik auf den Dächern zu installieren, der Bebauungsplan wird dem nicht entgegenstehen.
2. Eine Trafostation kann im Plangebiet errichtet werden, der Bebauungsplan lässt dies zu (vgl. textliche Festsetzung Nr. I 4). Die Station kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden.
3. Die Genannten Vorschriften und Regeln sind auch unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Auffüllung ein eigener Antrag gestellt werden muss. Die Modalitäten der Auffüllung werden in diesem Verfahren geklärt.
4. Eine Entwässerungsplanung für die Grundstücke wurde erstellt. Die nötigen Erlaubnisse und Genehmigungen werden im weiteren Planverfahren eingeholt.
5. Für die Schmutzwasserleitung der Firma Infiltec wird ein Leitungsrecht zur Vorbereitung einer Dienstbarkeit eingetragen.
6. Derzeit versickert das auf den Straßen anfallende Regenwasser ungeordnet auf den angrenzenden Grundstücken. Zukünftig ist der Ausbau der Straßen geplant. In diesem Zusammenhang wird auch die Niederschlagswasserbewirtschaftung geregelt. Bis dahin werden die Eigentümer das Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken dulden. Es werden vertragliche Vereinbarungen hierzu getroffen.

6. WEITERES VORGEHEN

Nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die Planung, wie auch vorgesehen, entsprechend der vorliegenden Gutachten ergänzt. Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung wurden erstellt. Die nötigen Gutachten liegen vor. Änderungen haben sich im Vergleich zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht ergeben.

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. Vorhaben und Erschließungsplan
3. Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“
4. Entwurf der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“
5. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“

Im Ratsinformationssystem:

- Fa. Höhl Containerdienst GmbH & Infiltec GmbH, Vorhabensbezogene B-Planänderung Nr. 068 „Alte Rheinhäuser Straße“ Speyer, Fachbeitrag Naturschutz (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer September 2016)
- Fa. Höhl Containerdienst GmbH & Infiltec GmbH Vorhabensbezogene B-Planänderung Nr. 068 „Alte Rheinhäuser Straße“ Speyer Fachbeitrag Artenschutz (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer September 2016)
- Orientierende Untersuchung in Anlehnung an die BBodSchV auf der Fläche der Fa. Infiltec zwischen Rheinhäuser Straße und Alte Rheinhäuser Straße in Speyer (ICP, Karlsruhe, Mai 2016)
- Orientierende Untersuchung in Anlehnung an die BBodSchV auf dem Grundstück der Fa. Höhl zwischen der Alten Rheinhäuser Straße und der Rheinhäuser Straße in Speyer (ICP, Karlsruhe, Juli 2005)
- Orientierende Untersuchung In Anlehnung an die BBodSchV auf der Fläche der Fa. Infiltec zwischen Rheinhäuser Straße und „Alte Rheinhäuser“ Straße in Speyer, Hier: - Ergänzende Grundwasseruntersuchungen auf den Flächen der Fa. Infiltec und Fa. Höhl - (ICP, Karlsruhe, November 2016)
- Vorhabensbezogene B-Planänderung Nr. 068, „Alte Rheinhäuser Straße“ Speyer, Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer Mai 2016)
- Klimagutachten zum Bauvorhaben „Alte Rheinhäuser Straße“ in Speyer (Ökoplana, Mannheim, Juni 2015)
- Stadt Speyer, Vorhabenbezogene Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Alte Rheinhäuser Straße“ Fachbeitrag Schall und Verkehr (Modus Consult, Karlsruhe Oktober 2016)