

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2125/2017

**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	07.03.2017	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	21.03.2017	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 035 C "Am Priesterseminar"**  
**hier: Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

## Beschlussempfehlung:

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

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wird gefolgt.
2. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ beschlossen.
4. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ integriert.
5. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

## 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 hierzu nach Norden verlegt.

Projektentwickler ist das katholische gemeinnützige Siedlungswerk. Der Bebauungsplan wurde durch das Büro Bachtler, Böhme und Partner, Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern erarbeitet.

## **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 auch mit Mietanteilen 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).

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 001/2015 am 09.01.2015. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 035 C "Am Priesterseminar" konnte in der Zeit vom 19.01.2015 bis einschließlich 13.02.2015 in der Verwaltung eingesehen werden.

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 C „Am Priesterseminar“ bis zum 13.02.2015 zu äußern.

Die Auswertung der eingegangenen Anregungen erfolgte in den Sitzungen 28.09.2016 (BPA) und 05.10.2016 (STR). In selbigen Sitzungen wurde der 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 getroffen.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplans erfolgt die III. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Am Priesterseminar“ (siehe hierzu eigene Vorlage).

## **4. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 044/2016 am 04.11.2016. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 035 C "Am Priesterseminar" konnte in der Zeit vom 14.11.2016 bis einschließlich 15.12.2016 im Stadthaus und auf der Homepage der Stadt Speyer eingesehen werden.

**Martina Lenhart**

**Schreiben vom 14.12.2016**

Die Anwohnerin äußert Bedenken, da das vorhandene Lärmgutachten nur bis zur Grenze des Bebauungsgebietes ausgestellt wurde und die angrenzenden Häuser dabei nicht berücksichtigt wurden.

Es wird ausgeführt, dass bereits heute, in der Anlage Windthorststraße 32 – 42, durch die bereits begonnenen Bauarbeiten und das Abholzen der Bäume auf dem Gelände des Priesterseminars, der Lärmpegel, bezogen auf den Verkehrslärm der B39, sehr stark angestiegen ist. Besonders in den Dachwohnungen, ist der Lärmpegel streckenweise kaum noch erträglich. Die Anwohnerin regt an, dass das Lärmgutachten auf die Anlage Windthorststraße 32 – 42 erweitert wird und bei der Bebauung Maßnahmen zur Minimierung des Verkehrslärms auch für die angrenzenden Häuser durchgeführt werden.

### **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wurde insoweit gefolgt, als dass eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters eingeholt wurde. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.*

### **Begründung**

Die FIRU Gfl mbH hat zum Bebauungsplan Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ der Stadt Speyer am 26.07.2016 eine schalltechnische Untersuchung (Bericht- Nr. P15-049/E3) vorgelegt. Hierzu wurde eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters eingeholt: „Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchungen wurden die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den relevanten Abschnitten bestehender Straßen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans untersucht. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bundesstraße B39 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 26.707 Kfz/24h (BAST-Straßenverkehrszählung 2013). Entlang der B39 besteht teilweise eine Lärmschutzwand. Die Verkehrslärmbeurteilungspegel, die mit den einschlägigen Orientierungswerten zu vergleichen sind, sind grundsätzlich gemäß den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) zu berechnen. Die RLS-90 kennen keine Dämpfung der Schallausbreitung durch Bewuchs. Hinweise auf eine mögliche Dämpfung der Schallausbreitung durch Bewuchs sind in der DIN ISO 9613-2 („Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“) unter Anhang A.1 Bewuchs (Afol) zu finden. Danach „liefert der Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern einen kleinen Dämpfungsbeitrag allerdings nur, wenn er so dicht ist, dass die Sicht entlang des Ausbreitungsweges vollständig blockiert ist, d.h., wenn es unmöglich ist, über eine kurze Strecke durch den Bewuchs hindurchzusehen“. Damit kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das Entfernen des Bewuchses und damit eines möglichen kleinen Dämpfungsbeitrags die Verkehrslärmeinwirkungen an den bestehenden Gebäuden allenfalls nur geringfügig erhöht haben.

Durch die vorgesehene Bebauung in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ ergeben sich deutlich höhere Abschirm- und Dämpfungseffekte als durch den entfernten Bewuchs. Nach Verwirklichung der Planung ist rechnerisch am Gebäude Windthorststraße 36 eine Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf der B39 zu erwarten.“

Neben der Stellungnahme des Gutachters ist außerdem darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Lärmaktionsplanung kein Hotspot für den Bereich um die Remlingstraße identifiziert wurde. Auch liegen gemäß Gutachten der Firu die von der B 39 ausgehenden Isophone nördlich der Remlingstraße bereits unter den einschlägigen Schutzwerten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Dass sie von dort aus wieder ansteigen liegt am Verkehr auf der Remlingstraße selbst. Diesbezüglich findet jedoch keine wesentliche Änderung statt, so dass keine weiteren Betrachtungen nötig werden.

Ergänzend sei auch darauf hingewiesen, dass sich der Rückstau auf der B 39, in den nächsten Jahren reduzieren wird, da ein Umbau der Kreuzung auf der anderen Rheinseite geplant ist.

Durch das gemeinnützige Siedlungswerk wird angeregt, dass, entgegen der bisherigen Planung, wonach die Flachdächer begrünt werden sollen, 40 % der Dachflächen der Nutzung für Solarenergie vorbehalten werden sollten.

Grund hierfür ist das geplante Energiekonzept, nach welchem ein hoher Anteil an Photovoltaik zum Einsatz kommen soll.

**Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird in Teilbereichen gefolgt. Die Festsetzung wird dahingehend modifiziert, dass ausnahmsweise auf 40 % der Dachflächen pro Gebäude von der Begrünung abgesehen werden kann, wenn dies zur Erreichung des angestrebten KfW 55-wertes (oder besser) erforderlich ist.*

**Begründung**

In dem geplanten Energiekonzept für das neue Quartier wird ein Effizienzhausstandard von KfW 55 angestrebt. Gleichzeitig soll an die Fernwärme angeschlossen werden. Diese hat einen nicht ausreichenden Primärenergiefaktor, so dass zusätzliche Maßnahmen wie Photovoltaik erforderlich werden. Damit die Anlagen ohne Einschränkungen funktionieren soll eine mögliche Überschattung durch Bewuchs verhindert werden. Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird aus diesem Grund dahingehend modifiziert, dass auf 40 % der Dachflächen pro Gebäude von der Begrünung abgesehen werden kann, wenn dies zur Erreichung des angestrebten KfW 55-wertes (oder besser) erforderlich ist. Allerdings muss auch in diesen Bereichen durch geeignetes Substrat eine Rückhaltung des Regenwassers erfolgen (vgl. textliche Festsetzungen A 12.3).

**5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 09.11.2016 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ bis zum 15.12.2016 zu äußern.

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

- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Breitband-Projekt-Büro Rheinland-Pfalz
- Deutscher Wetterdienst
- Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz
- Evangelische Kirche der Pfalz
- Flugplatz Speyer / Ludwigshafen GmbH
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
- Handwerkskammer der Pfalz
- Industrie- und Handelskammer Rheinland-Pfalz
- Jüdische Kultusgemeinde Rheinpfalz
- Kreisverwaltung, Gesundheitsamt
- Landesbetrieb Liegenschaften und Baubetreuung
- Landesbetrieb Mobilität, Referat Luftverkehr
- Pfalzwerke AG
- Polizeidirektion Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 41
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 42
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verkehrsbetriebe Speyer
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
- 010 Gleichstellungsstelle
- 010 Büro OB
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Techn. Gebäudemanagement
- FB 1-154, Immobilienverwaltung
- FB 1-170, Baubetriebshof
- FB 2-210, öffentliche Sicherheit und Ordnung
- FB 2-214, vorbeugender Brandschutz
- FB 2-220, Straßenverkehr
- FB 3-310, Kulturbüro
- FB 3-320, Schule und Sport
- FB 5-501, Wirtschaftsförderung
- FB 5-502, Grünplanung
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5, Klimamanagement
- FB 5-530, Bauaufsicht und Denkmalpflege

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

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| ▪ Creos Deutschland GmbH   | Schreiben vom 24.11.2016 |
| ▪ GdF Gas de France  | Schreiben vom 21.11.2016 |
| ▪ Kabel Deutschland  | Schreiben vom 24.11.2016 |
| ▪ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz                                      | Schreiben vom 12.12.2016 |
| ▪ Palatina GeoCon  | Schreiben vom 21.11.2016 |
| ▪ TanQuid GmbH&co.KG Tanklager Speyer  | Schreiben vom 11.11.2016 |
| ▪ Vermessungs- und Katasteramt, Vorderpfalz                                  | Schreiben vom 09.11.2016 |
| ▪ Westnetz   | Schreiben vom 18.11.2016 |
| ▪ Gemeinde Altlußheim  | Schreiben vom 13.12.2016 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,<br>Regionalstelle Gewerbeaufsicht | Schreiben vom 19.01.2015 |
| ▪ FB 5, Fachbereichsleitung  | Schreiben vom 13.11.2016 |
| ▪ VG Römerberg Dudenhofen  | Telefonat am 20.12.2016  |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

**Deutsche Telekom Technik GmbH**

**Schreiben vom 13.01.2016**

Es wird auf die Stellungnahme vom Januar 2015 verwiesen:

Dort wurde auf die bestehende Leitung im Bereich des Spielplatzes aufmerksam gemacht. Ferner wurde auf das Merkblatt für Baumstandorte und die Kabelschutzanweisung der Telekom hingewiesen.

### **Beschlussvorschlag / Begründung**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie wurde bereits abgewogen. (vgl. Vorlage Nr. 1997/2016). Da sich die Planung diesbezüglich nicht verändert hat, wird kein Anlass für eine erneute Berücksichtigung gesehen.

Weil 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.

Die Hinweise auf das Merkblatt für Baumstandorte und die Kabelschutzanweisung der Telekom wurden bereits nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweise Punkt 4).

### **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege Schreiben vom 09.12.2016**

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Praktische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass sich im Planungsgebiet keine obertätig bekannten Westwall-Anlagen (Bestandteile des Flächendenkmals Westwall, das lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt) befinden. Da das Planungsgebiet in einer ehemaligen Kampfzone liegt, können bei Ausschachtungsarbeiten noch unterirdisch vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.

### **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird entsprochen, in den Bebauungsplan wird ein passender Hinweis aufgenommen.*

### **Begründung**

Da im Gelände bereits umfangreiche Grabungsarbeiten durch die archäologische Denkmalpflege und den Gutachter für die Altlasten stattgefunden haben, wird nicht mit weiteren Funden gerechnet. Dennoch wird für die nachfolgenden Ebenen der Bauausführung ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweise Punkt 8).

### **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Schreiben vom 14.11.2016**

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie erklärte sich mit der Festlegung ihrer Belange (Punkt 8 der Hinweise in den Textlichen Festsetzungen) einverstanden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Auflagen und Festlegungen in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen sind. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Gemeinde/Verbandsgemeinde erfolgen, liegt diese Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde. Die entsprechende Abteilung der Stadt Speyer ist darauf hinzuweisen.

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

## **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird entsprochen, die im Bebauungsplan bereits vorhandenen Hinweise werden ergänzt.*

## **Begründung**

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden für die nachfolgende Ebene der Bauausführung noch einmal dahingehend ergänzt, dass auch entsprechende Hinweise an die bauausführenden Firmen gehen sollen. Auch der Hinweis zu den Kleindenkmälern wird ergänzt (vgl. Hinweise Punkt 8).

## **Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz      Schreiben vom 06.12.2016**

Von Seiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## **Beschlussvorschlag / Begründung**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ein entsprechender Hinweis wurde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung auf Anregung des Landesamtes für Geologie und Bergbau in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweise Punkt 6).

## **Landesbetriebes Mobilität**

**Schreiben vom 13.12.2016**

1. Der Landesbetrieb Mobilität verweist auf seine Stellungnahme vom 26.01.2015. Es wird darum gebeten die dort genannten Punkte 1-4 auch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Hier wurde ausgeführt:
  - Die Standfestigkeit der Bundesstraße ist jederzeit zu gewährleisten.
  - Der B 39 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
  - Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 39 muss ausgeschlossen sein.
  - Eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, ist einzuhalten.

Darüber hinaus wird wie folgt zum Bebauungsplan Stellung genommen:

2. Das Oberflächenwasser des Gebietes soll in den Renngraben geleitet werden. Dieser Graben quert auch die B 39 und verläuft dann nördlich der Bundesstraße ein Stück parallel mit ihr bevor er in den Fischergraben mündet.  
Die Kapazitäten des Renngrabens wurden laut Begründung bisher noch nicht geprüft. Es ist daher sicherzustellen, dass sowohl der Renngraben als auch der Durchlass unter der Bundesstraße 39 für die geplanten Maßnahmen ausreichend dimensioniert ist.  
Sollten Änderungen notwendig sein, bedarf es der Abstimmung bzw. Genehmigung durch den Landesbetrieb Mobilität Speyer. Die Kosten gehen dabei zu Lasten der Stadt Speyer. Sollten durch die Maßnahme Schäden an der Bundesstraße und ihren Bestandteilen entstehen, so gehen die Kosten für deren Beseitigung ebenfalls zu Lasten der Stadt Speyer.
3. Ein Schallschutzgutachten unter Berücksichtigung der B 39 wurde zwischenzeitlich erstellt. Trotzdem wird durch den LBM darauf hingewiesen, dass durch geeignete

Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass 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 den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen ist. Die Stadt trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 39 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

4. Bezüglich der als Straßenbegleitgrün festgesetzten Fläche in Straßeneigentum möchten wir vorsorglich zur Klarstellung darauf aufmerksam machen, dass die Entscheidung ob bzw. wie die Bepflanzung der Fläche erfolgt, alleine dem Träger der Straßenbaulast obliegt.
5. Wie aus der Begründung hervorgeht (Seite 22 Abschnitt 5.4.2) wurde das Verkehrsgutachten Speyer Süd (03.11.2015) bezüglich der vorgesehenen Wohngebietsausweisungen und deren Auswirkungen auf das Straßennetz unter Einbeziehung der Anschlüsse an die B 39 zwischenzeitlich erstellt. Bis auf die Anschlussstelle Speyer -Süd (Rampe Süd) / Landauer Str. werden dabei die Auswirkungen als verkehrlich verträglich angesehen. Die vorgenannte Anschlussstelle ist laut Gurtachten bereits heute in den Spitzenstunden nicht mehr leistungsfähig. Es wird vorgeschlagen, den Knoten mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Ob bzw. in welcher Form jedoch eine Umgestaltung erfolgen kann ist derzeit noch nicht geklärt und bedarf weiterer Prüfungen und Abstimmungen.

### **Beschlussvorschlag**

1. *Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sie wurden bereits abgewogen. (vgl. Vorlage Nr. 1997/2016). Da sich die Planung diesbezüglich seit dem nicht verändert hat, wird kein Anlass für eine erneute Behandlung gesehen.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Ausbau des Durchlasses ist jedoch nicht vorgesehen.*
3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt. Geeignete Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert.*
4. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung wie die Bepflanzung erfolgt obliegt dem Eigentümer.*
5. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu lassen sich auf Ebene dieses Bebauungsplans jedoch keine Regelungen treffen.*

### **Begründung**

1. Der Landesbetrieb Mobilität verweist auf seine Stellungnahme aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie wurde bereits abgewogen. (vgl. Vorlage Nr. 1997/2016). Die Punkte 1 bis 3 stellen keinen Festsetzungstatbestand dar. Sie können auf Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden. Die Stellungnahmen wurden jedoch an den Projektentwickler weitergegeben. Ein entsprechender Hinweis hinsichtlich der Blendwirkung von Energiegewinnungsanlagen wurde bereits in die Hinweise zum Bebauungsplan (vgl. Punkt 14) aufgenommen. Die Bauverbotszone wurde eingehalten.

2. Unter Berücksichtigung der Rückhaltemaßnahmen im Bereich des Bebauungsgebiets, ist ein Ausbau des Durchlasses unter der B39 ist nicht erforderlich. (Aktuell findet eine Überprüfung des Grabensystems statt).
3. 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 „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. Dies wurde im Bebauungsplan auch umgesetzt. Somit werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt (vgl. textliche Festsetzungen A 10).
4. Die benannte Grünfläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt (siehe Planzeichnung). Dieses Flurstück war bereits im Vorgängerbebauungsplan Nr. 035 enthalten. Festgesetzt war eine Grünfläche. Diese Festsetzung wird auch in den neuen Bebauungsplan übernommen, da ansonsten ein schmaler Streifen verbleibt auf dem noch der Bebauungsplan Nr. 035 gilt. Dies macht planungs- und verwaltungstechnisch keinen Sinn. Spezifischere Festsetzungen enthält der Bebauungsplan nicht. Bepflanzung, Unterhalt und Pflege obliegen dem Eigentümer.
5. Die Stadt Speyer hat zur Untersuchung der Auswirkungen der drei geplanten, neuen Wohngebiete ("Am Russenweiher", "Priesterseminar" und "Windthorststraße") eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Diese wurde durch BS Ingenieure, Ludwigsburg, erstellt (Stand: November 2015).  
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die drei geplanten Wohngebiete als verkehrlich verträglich einzustufen sind.  
Lediglich der Anschluss einer Rampe der B39-Anschlussstelle Speyer-Süd ist bereits im heutigen Zustand überlastet und nicht mehr leistungsfähig. Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nach § 9 BauGB nicht im Bebauungsplan geregelt werden kann. Die Zuständigkeit liegt bei den Straßenverkehrsbehörden und beim LBM.

## **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht**

**Schreiben vom 25.11.2016**

Von Seiten der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die folgenden Maßgaben durchgeführt werden:

1. Kein Betrieb des Verbrauchermarktes in der Nachtzeit zwischen 22.00-06.00 Uhr.
2. Keine Anlieferung des Verbrauchermarktes in der Nachtzeit zwischen 22.00-06.00 Uhr.
3. Es wird empfohlen, den Anlieferbereich, die Laderampen und die haustechnischen Anlagen einzuhausen.

4. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der erforderlichen Lärmimmissionsgrenzwerte zu prognostizieren und zu beurteilen. Hierbei ist auch die Körperschallübertragung in betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen mit zu bewerten.

### **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird gefolgt. Die im Bebauungsplan unter Punkt 13 enthaltenen Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen werden entsprechend den Ausführungen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht ergänzt.*

### **Begründung**

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann noch nicht abgesehen werden, ob ein Verbrauchermarkt etabliert wird. Ebenso kann die genaue Ausführung des Marktes noch nicht abgesehen werden.

Zum Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Hierbei wurde auch die mögliche Ansiedlung eines SB-Marktes untersucht. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis dass die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts im Erdgeschoss des Baukörpers innerhalb des geplanten Mischgebiets grundsätzlich möglich ist.

Die Verträglichkeit des SB-Marktes mit dem umliegenden allgemeinen Wohngebiet muss jedoch abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Bereits im Gutachten waren Auflagen formuliert, die beim Betrieb des SB-Marktes eingehalten werden sollen, diese wurden bereits zur Trägerbeteiligung in die Hinweise zum Bebauungsplan für die nachfolgenden Planungsebenen aufgenommen. Diese Hinweise werden auf Anregung der SGD-Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht als zuständige Behörde ergänzt (vgl. Hinweise Punkt 13).

### **Untere Immissionschutzbehörde**

**Schreiben vom 15.11.2016**

1. Durch die Untere Immissionschutzbehörde wird Folgendes ausgeführt: Aufgrund des Schallschutzgutachten FIRU Gfl mbH, Kapitel 4, Prognose der Gewerbelärmeinwirkung, wird in der Begründung zum BPI (Teil A, Kapitel 7.1.10, letzter Absatz, Teil B, Seite 66, Ziffer 2.1 .8) sowie in den Textl. Festsetzungen, Seite 23, Ziffer 13, empfohlen, den Anlieferbereich, Laderampen und ggf. erforderliche haustechnische Anlagen einzuhausen. Der Betrieb in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) ist aufgrund der direkten Nachbarschaft nicht möglich. Diesen Ausführungen können wir grundsätzlich folgen. Allerdings sollten diese Empfehlungen noch um Folgendes ergänzt werden:  
"Der Anlieferverkehr ist zum Schutz der unmittelbar benachbarten Anwohner auf Werktage (Mo - Sa) und die Zeit außerhalb der Ruhezeiten: 7.00 - 20.00 Uhr zu beschränken. An Sonn- und Feiertagen ist ganztägig kein Anlieferverkehr zulässig."  
An die Untere Immissionschutzbehörde werden immer häufiger Anwohnerbeschwerden wegen Anlieferverkehr bei Supermärkten, die sich in Wohngebieten befinden, am frühen Morgen oder am späten Abend, u.a. auch sonntags herangetragen. Um dem Ruhebedürfnis der Anwohner des Mischgebietes als auch des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes gerecht werden zu können, sollte die Beschränkung der Anlieferzeiten auf Werktage sowie auf Zeiten außerhalb der Ruhezeiten erfolgen. Insbesondere sollte die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes nicht dazu führen, dass sich die Wohnqualität des bereits bestehenden Wohngebietes, das ggf. direkt an den Anlieferbereich des Markts angrenzen würde, durch erhöhte Lärmbelastungen in den Abendstunden und/oder frühen Morgenstunden verschlechtert. (Auch im Schallschutzgutachten wird von Lieferzeiten ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten (7.00 -20.00) ausgegangen). Diese Regelungen müssen im jeweiligen

Baugenehmigungsbescheid konkret umgesetzt und ggf. vollzogen werden. Auch das Schallschutzgutachten weist ausdrücklich darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren die schalltechnische Verträglichkeit des Verbrauchermarktes nachzuweisen ist.

2. Bzgl. der evtl. im Obergeschoss des Nahversorgungsmarktes vorgesehenen Wohnungen (Schallschutzgutachten, S. 34, Kapitel 4, 1 Absatz) sollte bei der konkreten Planung darauf geachtet werden, dass Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und/oder Wohnzimmer nicht auf die Seite des Anlieferbereiches ausgerichtet werden. Zwar werden laut Gutachten die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten und es wird die Einhausung des Anlieferbereiches empfohlen, dennoch ist das menschliche Empfinden insbesondere in Ruhezeiten wie zur Abend- und Nachtzeit oftmals ein völlig anderes, wie die Erfahrung gezeigt hat. Daher sollte u.E. bereits bei der Planung möglichen Konflikten vorgebeugt werden, z.B. durch die durchdachte Anordnung der Wohnräume.

### **Beschlussvorschlag**

1. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf mögliche weitere Beschränkungen der Betriebszeiten wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*
2. *Der Anregung wird gefolgt. Die im Bebauungsplan unter Punkt 13 enthaltenen Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen werden entsprechend den Ausführungen der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Grundrissorientierung ergänzt.*

### **Begründung**

1. Die schalltechnische Beurteilung des Verbrauchermarktes erfolgte durch den Gutachter anhand der TA-Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Im Sinne der TA Lärm ist Tag die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Nacht ist die Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr. (dies entspricht auch der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Dementsprechend empfiehlt der Gutachter keinen Betrieb des Verbrauchermarktes und keine Anlieferung in der Nachtzeit zwischen 22.00 - 06.00 Uhr. Dem folgt auch die SGD-Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht als zuständige Behörde. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan integriert. Eine darüber hinausgehende Einschränkung lässt sich derzeit nicht begründen, da das Vorhaben noch nicht feststeht. Da es sich um einen Angebotsplan handelt wurde zum jetzigen Zeitpunkt nur die grundsätzliche Möglichkeit einen SB-Markt zu realisieren, überprüft. Allerdings sind die durch den Betrieb eines konkret geplanten Verbrauchermarktes zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen auf der Ebene der Baugenehmigung auf der Grundlage der konkreten Objektplanung zu prognostizieren und zu beurteilen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Verträglichkeit des Verbrauchermarktes nachzuweisen. Wenn die konkrete Ausgestaltung des Verbrauchermarktes feststeht, können auf dieser Basis durchaus noch weitere Auflagen für die Betriebszeiten (z.B. durch Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit) formuliert werden. Dies kann jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren geschehen. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweise Punkt 13).
2. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) wird eingehalten. Insofern besteht keine Notwendigkeit eine Grundrissorientierung verbindlich festzusetzen. Um die nachfolgenden Planungsebenen auf diese Möglichkeit der Optimierung hinzuweisen, wird jedoch ein Hinweis in dem eine entsprechende Grundrissplanung empfohlen wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweise Punkt 13).

Die Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft weist auf Folgendes hin:

1. Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist über die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Entsorgung durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen. Entsprechend den Unterlagen wird das anfallende Schmutzwasser aus den Gebäuden über Hausanschlussleitungen dem geplanten in der Straße verlaufenden Schmutzwasserkanal DN 300 zugeführt und fließt über den vorhandenen Schacht FSE 101 in der Remlingstraße in das bestehende Kanalnetz und somit zur Kläranlage.
2. Mit dem dargestellten Entwässerungskonzept besteht grundsätzlich Einverständnis. Der Versickerung und dem Rückhalt des Niederschlagswassers vor Ort sollte, unter Berücksichtigung der Altablagerungen, soweit wie möglich der Vorzug vor einer Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers gegeben werden. Eine Versickerung darf nur in unbelasteten Bereichen erfolgen. Vor der Ableitung in ein Gewässer (über den Regenwasserkanal hier in den Renngraben) ist zudem der hydraulische Nachweis zu erbringen. Abflussverschärfungen sind auszugleichen. Für die Niederschlagswassereinleitung ist ein Erlaubnis Antrag zu stellen. Die Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen. Eine Einleitung über den Regenwasserkanal in den Renngraben darf nur nach vorheriger Rückhaltung vor Ort erfolgen.
3. In Bezug auf die Rheinniederung wird auf die Stellungnahme vom 22.01.2015, verwiesen. Hier war ausgeführt, dass sich das Plangebiet z. T. (östl. Bereich) in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser 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 sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lassen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken.
4. Da im Plangebiet Tiefgaragen hergestellt werden sollen, wird empfohlen diese (Tiefgaragen) wasserdicht auszuführen. Im Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept wird zwar ausgeführt, dass der Grundwasserflurabstand im Bebauungsgebiet zwar ca. 9 – 10 m beträgt, allerdings ist bei lang anhaltenden Rheinhochwässern mit wesentlich geringeren Grundwasserflurabständen zu rechnen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten. Sollte im Zuge der späteren Bauvorhaben eine temporäre Grundwasserabsenkung / Wasserhaltung erforderlich werden, so ist die erforderliche Erlaubnis hierfür mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
5. In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen ist 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](http://www.mwkel.rlp.de)) hingewiesen.

### **Beschlussvorschlag**

- 1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. 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.*
- 2. Der Anregung wurde gefolgt. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt. Dieses wurde der SGD-Süd im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 vorgelegt. Es besteht grundsätzlich Einverständnis. Wasserrechtliche Erlaubnis oder Genehmigungsverfahren sind im Rahmen der Ausbauplanung durchzuführen.*
- 3. Der Anregung wurde entsprochen. Die Lage des Plangebiets innerhalb des Hochwasser-Risikogebiets wurde bereits zur Offenlage als Vermerk nach § 9 Abs. 1 Nr. 6a Satz 2 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Ergänzend wurden schon zur Offenlage die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd unter dem Punkt "Hochwasserschutz" als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.*
- 4. Eine Beschlussfassung ist nicht nötig. Hier können innerhalb des Bebauungsplans keine Regelungen getroffen werden. Eine dauerhafte Grundwasserhaltung ist jedoch nicht vorgesehen. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wäre zu gegebenem Zeitpunkt einzuholen.*
- 5. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hier können innerhalb des Bebauungsplans keine Regelungen getroffen werden. Entsprechende Hinweise werden aufgenommen.*

### **Begründung**

1. Die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser/ Abwasser ist durch Anschluss an die Öffentlichen Leitungen sichergestellt.
2. Für die verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal wird in der sich anschließenden Planungsebene der Ausführungsplanung ein Erlaubnis Antrag gestellt werden.  
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 Entwässerungskonzept sieht vor, dieses Volumen mit einem Stauraumkanal zurückzuhalten.  
Das Regenwasser wird danach über den Regenauslass RA 60 in den Renngraben eingeleitet.
3. 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. Der entsprechende Vermerk wurde bereits zur Offenlage in die Planung aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen Punkt D). Ebenfalls schon zur Offenlage wurden die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd unter dem Punkt "Hochwasserschutz" als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Hinweise Punkt 5).
4. Die Empfehlung Tiefgaragen wasserdicht zu gestalten wird für die nachfolgenden Planungsebenen in den Bebauungsplan integriert.

Eine dauerhafte Grundwasserhaltung ist nicht vorgesehen. Es wird berücksichtigt, dass für temporäre Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken ist. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits zur Offenlage in die Planung aufgenommen (vgl. Hinweise Nr. 5).

5. Die Vorschriften zur Geländeauffüllungen sind unabhängig vom Bebauungsplan ohnehin zu beachten. Nach Bauplanungsrecht können hierzu keine Regelungen getroffen werden. Für die nachfolgenden Planungsebenen werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweise Punkt 6).

**Stadtverwaltung Speyer Abteilung Umwelt und Forsten, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde** **Schreiben vom 15.12.2016**

Durch die Untere Wasser und Bodenschutzbehörde wird Folgendes angeregt:

In Kapitel 7.3 der Begründung wird darauf verwiesen, dass das auf den Grundstücken im Mischgebiet MI anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser in einer Mulde von rd. 190 m<sup>2</sup> Fläche und 0, 1 m Tiefe zu versickern ist. Daraus ergibt sich ein Rückhaltevolumen von ca. 19 m<sup>3</sup>. Dieses Volumen wäre ausreichend für eine abflusswirksame Fläche von etwa 630 m<sup>2</sup> (Faustformel: je 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche, Bereitstellung von 3 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen). Ist die Nutzung aber nicht nur für eine einzelne Baumaßnahme (z. B. ausschließlich für das Versorgungszentrum), sondern -wie angeführt- für mehrere Grundstücke/Bauvorhaben vorgesehen, so sollte bereits im B-Planverfahren die Genehmigung von der Oberen Wasserbehörde eingeholt werden (ähnlich wie bei Entwässerungsplanungen für ganze Baugebiete). Bei einem Einzelbauvorhaben wäre zwar auch die Erlaubnis der Oberen Wasserbehörde einzuholen, aber dies wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich (§ 19 Abs. 1 Nr. 2 a LWG).

**Beschlussvorschlag**

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Mulde dient der Entwässerung des Parkplatzes. Die Erlaubnis kann im Baugenehmigungsverfahren eingeholt werden.*

**Begründung**

Im Bebauungsplan sind im Mischgebiet auf den privaten Grundstücken unter dem Gesichtspunkt der kleinräumigen Schließung von Kreisläufen und im Sinne eines Klimaausgleichs Mulden zur Einleitung, Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von unbelastetem Oberflächenwasser festgesetzt. Dies wird möglich, da sich an dieser Stelle keine Altablagerungen befinden. Die Mulde dient der Entwässerung des Parkplatzes. Die Voraussetzungen für eine Regenwasserbewirtschaftung sind damit auf Bauleitplanungsebene getroffen. Die Notwendig einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird durch die Festsetzung nicht berührt. Es handelt sich um ein Einzelbauvorhaben. Die Erlaubnis kann im Baugenehmigungsverfahren eingeholt werden. Es handelt sich hier ferner um einen Angebotsplan. Die Gebäude und die Ausgestaltung der Flächen liegen in ihrer abschließenden Form noch nicht vor. Die endgültige Entwässerungsplanung ist dementsprechend erst im Zuge der Ausführungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren inklusive der entsprechenden Bilanzen aufzustellen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Öffentlich gewidmete Versickerungsanlagen sind nicht vorgesehen.

**Stadtverwaltung Speyer Abteilung Umwelt und Forsten, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde** **Schreiben vom 25.11.2016**

Durch die Untere Bodenschutzbehörde wird Folgendes ausgeführt:

1. In Kap. 5.3 sind Aussagen zu den im Plangebiet vorgefundenen Altablagerungen getroffen. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen sind notwendig, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahmen soll allerdings erst auf der Stufe der Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Aus Sicht des Bodenschutzes ist es dringend erforderlich, dass die Maßnahmen vor Bebauung der Grundstücke in einer Hand umgesetzt werden. Einzelmaßnahmen durch verschiedene Bauherren sind wenn möglich zu vermeiden. Insbesondere ist die empfohlene umweltgeochemische Erkundung der vorhandenen Auffüllung vor Bebauung (evtl. durch den Projektentwickler) durchzuführen.
2. Man gibt zu bedenken, dass es im Bereich der Grube 4 mit dem hohen Anteil an Hausmüll zur Methanentwicklung gekommen sein kann. Da der geplante Einkaufsmarkt zumindest einen Teil der Grube 4 überbauen soll, ist dies im Vorfeld unbedingt durch Bodenluftproben abzuklären und ggf. Vorkehrungen zu treffen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich über Auffälligkeiten im Zuge der Untersuchungen zu unterrichten.
3. Der Beginn der Erkundung ist bei der Umweltbehörde anzuzeigen. Nach Abschluss der Erkundung der Auffüllung sowie nach Beendigung der gutachterlichen Baubegleitung ist der Unteren Bodenschutzbehörde ein Bericht über die erfolgten Maßnahmen und Ergebnisse der Untersuchungen vorzulegen.

### **Beschlussvorschlag**

1. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, dass die Sanierung der Altlasten in der Hand des Projektentwicklers bleibt. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in welchem auch der Umgang mit den Bodenbelastungen geregelt wird.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Vor Bauausführung sollen vorsorglich Bodenluftproben entnommen werden. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.*
3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu können im Bebauungsplan keine verbindlichen Festsetzungen getroffen werden. Es ergeht ein entsprechender Hinweis. Ergänzend werden Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.*

### **Begründung**

1. Eine Umsetzung der Maßnahmen während der Bauphase bietet sich aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen an, da große Teile des Gebietes im Zuge der Errichtung der Tiefgaragen ohnehin ausgehoben werden. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist. Dies kann durch die umfangreiche Begutachtung und die Abstimmungstermine mit der SGD-Süd bejaht werden. Es ist auch vorgesehen, dass die Sanierung der Altlasten in der Hand des Projektentwicklers bleibt. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in welchem auch der Umgang mit den Bodenbelastungen geregelt wird.
2. Auf Grund der vorhandenen verfüllten ehemaligen Sandgruben wurde das Gebiet ausführlich begutachtet. Der Untersuchungsrahmen wurde in Zusammenarbeit mit Gutachter und der SGD-Süd als zuständiger Behörde festgelegt. Bodenluftuntersuchungen wurden nicht gefordert. Daher wurde der Gutachter zu einer

ergänzenden Stellungnahme hinsichtlich der Belastung mit Methangas aufgefordert, diese liegt mit Datum vom 01.02.2017 vor: „Die Grube wurde in den 40er und 50er Jahren des vergangenen Jahrhunderts befüllt. Aus der zeitlichen Differenz von 60 bis 70 Jahren ist zu erwarten, dass sich die Deponie nicht mehr in der Methanphase, so sie das war, sondern in der CO<sub>2</sub>-Phase oder O<sub>2</sub>-Phase befindet.

Beim Ausbaggern war zu beobachten, dass die metallischen Komponenten und die Erdteile braun bis rot verfärbt waren. Dies ist das Resultat von Oxidationsprozessen, d.h. Vorhandensein von Sauerstoff, der ebenfalls Methan oxidiert (Abbau zu CO<sub>2</sub>).

Die sehr lockere Lagerung des Hausmülls begünstigt den Zutritt von atmosphärischer Luft (21% Sauerstoffgehalt). Bei der Untersuchung der Altablagerung mit der Registriernummer 318 00 000 - 240 auf der Nordseite der B39 im Rahmen des BV Lebenshilfe lag ein ähnlicher Fall vor. Die Deponien haben gleiches Alter, eine vergleichbare Zusammensetzung und größenordnungsmäßig gleiche TOC-Gehalte (total organic carbon). Zwei Bodenluftanalysen auf Methan ergaben Gehalte unter der Nachweisgrenze (<0,01 Vol.-%). Vorsorglich sollen vor Baubeginn, dennoch zwei Bodenluftanalysen auf Methan in Grube 4 durchgeführt werden.“

Der Hinweis auf die Bodenluftanalysen wird in den Bebauungsplan integriert. Ergänzend sei noch darauf verwiesen, dass Grube 4 nicht wie angenommen das Mischgebiet mit Einkaufsmarkt tangiert. Sie befindet sich im Zentrum des Gebietes und wird auf Grund der dort vorgesehenen Tiefgarage überwiegend beseitigt.

3. § 9 BauGB enthält in seinem - abschließenden - Katalog keine speziellen Festsetzungen zur Sanierung von Bodenbelastungen. Auch der Ablauf bodenrechtlicher Sanierungsverfahren kann nicht im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Zur Information der nachfolgenden Planungsebenen werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem eine Berichterstattung vereinbart werden kann.

**Stadtverwaltung Speyer Abteilung Umwelt und Forsten, Untere Naturschutzbehörde**  
**Schreiben vom 15.11.2016**

Nach Anraten der unteren Naturschutzbehörde ist Folgendes erforderlich:

1. Die Artenschutzmaßnahmen aus dem Gutachten von BerG unter Punkt 7.1: V1 bis V 5/ die CEF-Maßnahme A 1 unter Punkt 7.2 unterliegen nicht der Abwägung. Diese Maßnahmen sind striktes Recht und sind vollständig umzusetzen. Weil diese Artenschutzmaßnahmen auf dem Sondergebiet des Klosters und des Pastorseminars St. German liegen, soll für eine rechtsverbindliche Absicherung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden mit dem Bauherrn / Bauträger / Eigentümer / Gemeinnützigem Siedlungswerk. Begründung: es gibt keine wirksame rechtsverbindliche Möglichkeit diese Maßnahmen, deren Realisierung die Voraussetzung für die Bebauung ist, zu gewährleisten. Für diese Maßnahmen ist keine unmittelbare Baugenehmigung zu erteilen, in welche naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange integriert werden können. Baugenehmigungen gelten für das neue WA und MI und betreffen nicht das SO Kloster und das SO Pastorseminar. Ob der spätere Bauantragsteller Zugriff auf Flächen in den beiden SO hat, ist derzeit nicht absehbar.
2. Die vorgenannten Artenschutzmaßnahmen entsprechenden Maßnahmen, die unter M 1 in den Fachbeitrag Naturschutz übernommen wurden. Die CEF-Maßnahme sollte als solche auch im Fachbeitrag Naturschutz (siehe M1) und in den textlichen Festsetzungen (siehe 12.1.8) bezeichnet werden.

3. Die Begrünungsmaßnahmen des Fachbeitrages Naturschutz unter Punkt 7.1 bis 7.7 sollen in vollem Umfang im rechtskräftigen BPL als Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.
4. Die artenschutzrechtlichen und grünordnerischen textlichen Festsetzungen von Punkt 12.1 (12.1.1 -12.1.8) bis 12.12 sollen durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen gesichert werden.

### **Beschlussvorschlag**

1. *Der Anregung wird gefolgt. Die Sicherung der CEF- Maßnahme erfolgt durch die textlichen Festsetzungen. Das Monitoring wird vertraglich geregelt.*
2. *Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung CEF-Maßnahme wird in die textlichen Festsetzungen und in den Fachbeitrag Naturschutz übernommen.*
3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen sind bereits vorhanden.*
4. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen hierzu können nicht getroffen werden. Es ergeht ein Hinweis.*

### **Begründung**

1. Realisierung der CEF – Maßnahme ist eine die Voraussetzung für die Verwirklichung des Bebauungsplans, daher wurde sie auch bereits eingerichtet und umgesetzt. Die Fläche gehört dem Priesterseminar. Die Aufrechterhaltung und Pflege ist Sache des Eigentümers. Für diesen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans bindend. Das Veranlassen und die Kosten für das Monitoring im 1., 3. und 5 Jahr nach Fertigstellung der Ausgleichsfläche übernimmt das Gemeinnützige Siedlungswerk. Dies wird vertraglich geregelt.
2. Zur Klarstellung wird die Bezeichnung CEF in die textlichen Festsetzungen und in den Fachbeitrag Naturschutz übernommen. Es handelt sich hier um eine Redaktionelle Anpassung.
3. Um einen naturschutzfachlichen Ausgleich zu etablieren wurden die Festsetzungsvorschläge aus dem Fachbeitrag Naturschutz bereits zur Offenlage vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie erfolgten sowohl als textliche als auch als zeichnerische Festsetzungen.
4. Um die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen überprüfen zu können sollen mit den Bauantragsunterlagen Freiflächengestaltpläne eingereicht werden. Eine verbindliche Festsetzung hierzu kann nicht erfolgen, es ergeht für die nachfolgenden Planungseben ein Hinweis (vgl. Hinweise. Punkt 2).

### **Beirat für Naturschutz**

**Schreiben vom 14.12.2016**

Folgende Anregungen werden vom Beirat für Naturschutz formuliert:

1. Der Natur- und Artenschutz wurde gutachterlich abgearbeitet. Wir begrüßen die größere Dimensionierung der speziellen Artenschutzfläche für die Zauneidechse und die Schaffung von Lücken für Zu- und Abwanderung. Die Pflege der Fläche durch Mahd ist zielführend, sollte aber nie gleichzeitig auf der Gesamtfläche erfolgen. Auch kann ein zu später Schnitt das Ausbreiten unerwünschter Neophyten (z. B. Goldruten) fördern. Dabei darf auch das Offenhalten der angelegten Sonderstrukturen nicht vergessen werden, denn Holz-, Stein und sonstige Haufen werden gerne von Brombeeren o. ä. überwachsen.

2. Der Verzicht auf die Schließung der Lücke in der Lärmschutzwand an der B 39 wird mit einem Kosten-Nutzen-Verhältnis begründet. Laut den Berechnungen geht die Planung für den Fall des Lückenschlusses von einem Rückgang um 2 bzw. (in der Nacht) 3 dB(A) des Verkehrslärmbeurteilungspegels aus. Dabei sollte aber auch berücksichtigt werden, dass die Abnahme um 3 dB(A) eine Halbierung der Schallintensität bedeutet und damit sehr wohl einen spürbaren Einfluss auf die Reduktion der Schallimmissionen hat.
3. Die Berechnungen des Klimagutachtens gehen nur von minimalen und begrenzten Auswirkungen des Vorhabens aus. Den Ausschluss von kumulierenden Wirkungen mit benachbarten Baugebieten können wir aber nicht nachvollziehen.
4. Die Verlagerung der Altlastenproblematik auf die Ebene der Baugenehmigungen halten wir für fragwürdig. U. E. ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze nicht auszuschließen: tiefwurzelnde Nutzpflanzen, z. B. Obstbäume, könnten sehr wohl Schadstoffe aus den Altablagerungen aufnehmen und diese in die menschliche Nahrungskette bringen. Die grundlegende Sanierung des Geländes im Vorfeld wäre hier wohl auch nach dem Verursacherprinzip die sauberste Lösung.

### **Beschlussvorschlag**

1. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen werden an den Projektentwickler weiter gegeben.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein adäquater Schallschutz kann jedoch auch ohne Schallschutzwand erreicht werden.*
3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Gutachter kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass keine Auswirkungen auf die Innenstadt Speyers bestehen.*
4. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan kann vor einer Bodenbehandlung in Kraft gesetzt werden.*

### **Begründung**

1. Die Anregungen zur Pflege der CEF – Maßnahme werden zur Kenntnis genommen und an den Projektentwickler weitergeben. Sie widersprechen der getroffenen Festsetzung, dass die Ausgleichfläche auf der gesamten Fläche jährlich ab September mindestens einschürig zu mähen ist und dass je nach Aufwuchs – jährlich wechselnd – jeweils die Hälfte der Fläche zweischürig zu pflegen ist nicht. Die Festsetzung wurde durch den Gutachter im Rahmen des Gesamtkonzeptes erarbeitet. Sie soll daher beibehalten werden.
2. 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 „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. Die erforderlichen Schutzwerte können auch ohne Schallschutzwand eingehalten werden.

3. Das „Klimagutachten zum „Bebauungsplan Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ in Speyer“ erstellt durch das Büro Ökoplana Mannheim liegt mit Datum vom 01.02.2016 vor. In einem gesonderten Kapitel (7) wurden auch die kumulierenden Wirkungen der verschiedenen Baugebiete in Speyer Süd untersucht. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgender Aussage.
- 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. Addiert man die Abnahme des Kaltluftvolumenstroms durch alle Bauvorhaben entlang des Profils Lindenstraße/Rulandstraße im Nordosten bis Clossweg im Südwesten, so ergibt sich eine Gesamtabnahme von ca. 196 m<sup>3</sup>/s. Der bestehende Kaltluftvolumenstrom von insgesamt 3.550 m<sup>3</sup>/s (erste Nachthälfte) wird um ca. 5,5% reduziert:
- Damit liegt nach VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 (2003) insgesamt eine geringe bis im unteren Bereich mäßige Klimawirkung vor. Eine relevante Schwächung der Kaltluftzufuhr in Richtung Speyerer Innenstadt besteht nicht.
- 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.
4. Der Bebauungsplan kann vor Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden, wenn - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn - eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann.
- Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB können die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein. Von diesem Instrument soll auch bei diesem Verfahren Gebrauch gemacht werden. Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze wurde betrachtet: Nutzpflanzen werden möglicherweise, abhängig von der individuellen Nutzung, nur bei den 6 Einfamilienhäusern im Süden auftreten. Durch die Auffüllung (ca. 2 m) mit unbelastetem Bodenmaterial auf Bauniveau ist auch hier eine Aufnahme von Schadstoffen in Nutzpflanzen auszuschließen. Im Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist für Hausgärten eine Überdeckung von 60 cm vorgeschlagen, diese wird bei weitem erreicht. Ebendort wird auch ausgeführt, dass der Schadstoffübergang vom Boden in Obst generell als gering einzustufen ist. Eine Auffüllung von 2,00 m wird daher als ausreichend angesehen.

1. Der Radius der Innenkurve am ersten Rechtsknick der Straße ist größer zu wählen (vgl. Radius des zweiten Knicks)

2. Der Anteil der öffentlichen Stellplätze entspricht mit 10% der in Speyer üblichen Menge, erscheint jedoch sehr gering. Es wird empfohlen den Anteil öffentlicher Stellplätze leicht anzuheben.
3. Der Bereich des Wendehammers kann in den verkehrsberuhigten Bereich mit einbezogen werden. Damit würde in diesem Bereich der Aufenthaltscharakter gestärkt werden. Der Wendehammer könnte eher als Platz wahrgenommen werden, denn als reine Verkehrsfläche.

### **Beschlussvorschlag**

1. *Der Anregung wird gefolgt. Die Innenkurve wird angepasst.*
2. *Der Anregung wird gefolgt der Anteil der Parkplätze wird um 3 erhöht.*
3. *Der Anregung wird gefolgt. Der Wendehammer wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.*

### **Begründung**

1. Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses wird die besagte Innenkurve, entsprechend den Anregungen der Fachabteilung ausgestaltet.
2. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wurden im Bereich der Geschossbauten von 28 auf 31 erhöht, um zukünftig einen Parkdruck entgegenzusteuern.
3. Der Bereich des Wendehammers wird in den verkehrsberuhigten Bereich mit einbezogen um, wie von der Abteilung Tiefbau ausgeführt, in diesem Bereich den Aufenthaltscharakter zu stärken.

### **Stadtwerke Speyer**

**Schreiben vom 25.02.2015**

1. Die Nutzung von Fernwärme wird von Seiten der SWS präferiert. Erste Gespräche mit dem Investor haben bereits stattgefunden. Im Bebauungsplan sollte ein Anschluss- und Benutzungszwang festgelegt werden.  
Die Erschließung des neuen Baugebiets mit Fernwärme ist über die Windthorststraße möglich. Um die Kosten für die einzelnen FW-Hausanschlüsse gering zu halten schlagen wir für die Reihenhäuser eine Fernwärmekopfstation im ersten Gebäude vor. Die eigentliche Versorgung der Reihenhäuser wird über eine interne Verteilung innerhalb der thermischen Hülle (im Keller) mit einem Abgang zum jeweiligen Reihenhaus realisiert. Dies hat wesentliche Vorteile bei den Energieverlusten, die als Energiegewinn den Gebäuden zu Gute kommt, sowie auch in Einsparungen bei der Fernleitung und der Anzahl von FW-Hausanschlüssen. Die Mehrfamilienhäuser und etwaige Gewerbeobjekte würden mittels separaten FW-Hausanschlüssen angeschlossen werden. Für die Versorgung des Areals bitten wir um frühzeitige Abstimmung mit den Stadtwerke Speyer GmbH.
2. Für den Umbau/Erweiterung der nachfolgenden Mischwasserbehandlungsanlage wurde die Genehmigungsplanung 2016 erstellt und soll zu Beginn des Jahres 2017 der SGD zur Genehmigung vorgelegt werden.  
Unter Berücksichtigung der Rückhaltemaßnahmen im Bereich des Bebauungsgebiets wurde, wie mit der SGD abgestimmt, der Renngaben für ein 30 jährliches Regenereignis übererrechnet. Mit den vorhandenen Geländedaten wurden Überflutungsbereiche errechnet. Es werden die der Berechnung zu Grunde liegenden Geländedaten auf ihre Plausibilität und die Auswirkungen der Neubebauung auf die Ergebnisse überprüft. Bei einer Bestätigung des vorliegenden Ergebnisses sollte, vor einem Ausbau des Grabens bzw. der Schaffung von Rückhaltevolumen geklärt werden, inwieweit ein schadloses

Überfluten der vorhandenen Ackerflächen und Bereiche des Spielplatzes akzeptabel ist. Da das Kanalnetz nicht für die Ableitung eines 30-jährlichen Regenereignisses ausgelegt ist, sollte im Zuge der weiteren Planung der Frei- und Straßenflächen der Überflutungsschutz bei einem mindestens 30-jährlichen Regenereignis berücksichtigt werden.

Hierzu können Maßnahmen ergriffen werden, um das Regenwasser gefahrlos über den Straßenbereich in ungefährdeten Bereiche abzuleiten oder bauliche Maßnahmen an den gefährdeten Anwesen zählen.

3. Bei neu anzulegenden Erschließungsstraßen (inkl. Wohnweg) ist auf ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten der Müllsammelfahrzeuge sowie auf ausreichende Kurvenradien im Einmündungsbereich und bei Kurven und Fahrbahnverschnenkungen zu achten (Fahrzeuglänge ca. 10m, 3-Achsfahrzeuge, Schleppkurve gemäß EAE 85/95 Fahrkurve 3, ausreichende Fahrbahnbreite < 3,55m mit entsprechendem Lichtraumprofil). 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 26 t ebenfalls auf die EAE 85/95.

Bei der Dimensionierung der Straßen sind die Vorschriften der DGUV Information 214-033 unbedingt zu beachten. Dies sind insbesondere: Mindestbreite ohne Begegnungsverkehr 3,55 m (Ziffer 2.2), Mindestbreite als Anliegerstraße mit Begegnungsverkehr 4,75 m (Ziffer 2.3). Die lichte Durchfahrtshöhe muss 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand betragen (Ziffer 2.5). An Ein- und Ausfahrten müssen Straßen so bemessen sein, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschnenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen (Ziffer 2.7). Gemäß Ziffer 3 ff darf Müll nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Wendekreise/Wendeschleifen sind dann geeignet, wenn sie ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp (2- oder 3-achsig, ggf. lenkbare Achsen) abhängig, mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen, in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben und an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschranken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen). Pflanzinseln sollten erst ab einem Wendekreisradius von 25 m eingeplant werden. Die Ränder der Pflanzinsel sollten überfahrbar ausgestaltet sein. Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z.B. Wendehämmer zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

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 hinbringen und ggf. auch wieder zurückholen können. In Speyer regelmäßig gleichzeitig zur Abfuhr breit gestellt werden wechselweise Restmüll, Biomüll und Papier, Pappe und Kartonagen bzw. Gelber Sack und Glassack. Eine dem Stadtbild zuträgliche, gefällige Gestaltung der Müllsammelplätze wird dringend empfohlen. Sollen Straßen, die von Müllautos befahren werden, im Privatbesitz bleiben, ist von den Eigentümern eine Haftungsfreistellung zwingend erforderlich.

Es ist unbedingt auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßenaufbaus in allen für Müllautos zu befahrenden Straßen zu achten (Gesamtgewicht 26t, anzusetzen sind 30t bei 3 Achsen). Auch ist entweder die öffentliche Widmung der Straßen oder aber eine Haftungsfreistellung durch den/die Straßeneigentümer erforderlich.

Für die geplanten Stichstraßen sind an der Haupterschließungsstraße jeweils Müllsammelplätze vorzusehen, da in die Stichstraßen rückwärts nicht eingefahren werden darf.

Die Größe des Wendehammers erscheint ungeeignet, vorschriftsgemäß ohne Rangieren die oben beschriebenen Standardmüllautos wenden zu können. Die Dimensionierung ist vor Vertragsabschluss zu prüfen. Sofern der Wendehammer nicht ausreichend dimensioniert gebaut werden wird, ist ein Einfahren der Müllabfuhr in das gesamte Plangebiet nicht möglich - die Abfälle sind dann von allen Anwohnern dieses Plangebietes an der Windthorststraße bereit zu stellen.

### **Beschlussvorschlag**

- 1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht relevant für den Bebauungsplan. Ein Anschluss- und Benutzungszwang kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.*
- 2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und mit den SWS abgestimmt.*
- 3. Der Anregung wurde gefolgt, das Gebiet ist für das Müllauto befahrbar. Ausbaustandards müssen im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt werden.*

### **Begründung**

- Ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Fernwärme kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Hierzu muss eine eigene Satzung beschlossen werden. Die dann nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden kann. Da es jedoch zunächst auch nur einen einzigen Erschließungsträger und Bauherren gibt, wird empfohlen sich diesbezüglich vertraglich zu einigen. Gespräche zwischen Projektentwickler und Stadtwerken haben stattgefunden.
- Für das Gebiet wurde durch BCE ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht zur Vermeidung von Spitzenabflüssen die Drosselung des Regenwasserabflusses vor der Einleitung in den Renngraben vor. Die "natürliche" Abflussspende des ursprünglich unbebauten Gebietes soll dabei nicht überschritten werden. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dieses Volumen mit einem Stauraumkanal zurückzuhalten. Die technische Ausführung ist in nachgelagerter Genehmigung zu klären. Das Konzept wurde mit den SWS und der SGD-Süd abgestimmt. Eine grundsätzliche Zustimmung liegt vor. Die technischen Details müssen im Zuge der wasserrechtlichen Erlaubnis geklärt werden.

Weitere einen großräumigeren Planungsbereich betreffende Details sind unabhängig von diesem Bebauungsplan im Zusammenhang mit dem Grabenkonzept zu klären.

3. Die Straßen sind bezüglich der Breiten, Kurven und Wenderadien auf das Müllfahrzeug ausgelegt. Der Radius der Wendefläche wurde auf Anregung der SWS um 1,00 m ausgeweitet. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde entsprechend vergrößert.

Die straßenseitige Baugrenze der Doppelhäuser wurde im Bereich der Wendeanlage etwas nach Osten verschoben.

Die Ausbaustandards der Straßen 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 bereits zur Offenlage ein Müllsammelplatz als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

## 6. WEITERES VORGEHEN

Im Vergleich zur Offenlage hat sich die Planung in folgenden Punkten verändert:

Planzeichnung:

- Die Kurvenradien der Erschließungsstraße wurden angepasst.
- Die Wendfläche wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
- Der Radius der Wendefläche wurde um 1,00 m vergrößert, entsprechend wurde die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vergrößert.
- Die straßenseitige Baugrenze der Doppelhäuser wurde im Bereich der Wendeanlage etwas nach Osten verschoben.
- Es wurden 3 zusätzliche öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Textliche Festsetzungen:

- Die Regelung zur Dachbegrünung wurde ergänzt.
- Hinsichtlich der Regelungen zum Artenschutz wurde klargestellt, dass es sich um eine CEF-Maßnahme handelt.
- Die Hinweise und Empfehlungen wurden in verschiedenen Bereichen ergänzt.

Begründung:

- Auf Anregung des LBM wurden in Abschnitt 5.4.4 § 89 Abs. 6 zu § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz korrigiert.
- Die die sich auf Grund von Neuvermessung veränderten Flurstücksnummern wurden angepasst.

Fachbeitrag Naturschutz:

- Hinsichtlich der Regelungen zum Artenschutz wurde klargestellt, dass es sich um eine CEF-Maßnahme handelt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es sich überwiegend um Änderungen redaktioneller Art handelt. Auch die Ergänzung der Hinweise und Empfehlungen hat keinen Festsetzungscharakter.

Die Vergrößerung der Wendefläche und das leichte Verschieben der Baugrenze haben technische Gründe. Das Müllfahrzeug muss wenden können. Hierdurch ändert sich jedoch

nichts an der Stellung der Baukörper und der Größe der überbaubaren Flächen. Zudem betrifft diese Anpassung nur einen Grundstückseigentümer, den Projektentwickler, der sich hiermit einverstanden erklärte.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Eine 2. Offenlage muss nicht stattfinden. Bei Zustimmung kann der Bebauungsplan Nr. 035 C „Am Priesterseminar“ als Satzung beschlossen 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
- Zusammenfassende Erklärung, BBP Kaiserslautern
- Fachbeitrag Naturschutz, 12.01.2017, BBP Kaiserslautern
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Priesterseminar“, FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, Stand: 26.07.2016  
Ergänzende Stellungnahme vom 03.02.2017
- 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)  
Ergänzende Stellungnahme vom 20.09.2016
- 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
- Ergänzende Stellungnahme, Dr. Walter vom 31.01.2017
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 035C „Am Priesterseminar“, Björnßen Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, Stand Mai 2016