

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2171/2017

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela
Trojan, Kerstin

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt: 52120
Investitionskosten: nein ja Betrag:
Drittmittel: nein ja Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	25.04.2017	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	11.05.2017	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 036 C "Am Russenweiher, Neufassung I"
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 erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

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. Die Planänderungen zu Teilen des Bebauungsplanentwurfs (vgl. Kapitel 5) werden gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf einschließlich Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der von den Änderungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

Begründung:

1. CHRONOLOGIE DER PLANUNG

		Nummer	Titel
BPA 19.09.2014 empfehlende Beschlussfassung	STR 18.09.2014 endgültige Beschlussfassung	1345/2014	Bebauungsplan Nr. 036 C „Am Russenweiher, Neufassung I“ hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs.1 BauGB
10.11.2014- 28.11.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		

Anschreiben 06.11.2014 - 05.14.2014	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
BPA 19.04.2016 empfehlende Beschlussfassung	STR 12.05.2016 endgültige Beschlussfassung	1832/2016	Bebauungsplan Nr. 036 C "Am Russenweiher, Neufassung I" 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
20.06.2016- 20.07.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, Offenlage		
Anschreiben 13.06.2016 - 20.07.2016	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		

2. AUSGANGSSITUATION

Die im südlichen Stadtgebiet, westlich der „Winternheimer Straße“ gelegene Fläche zwischen der Straße „Am Germansberg“ und dem Russenweiher wurde bislang zu großen Teilen gartenbaulich genutzt. Zwei Gärtnereibetriebe hatten hier ihre Betriebsflächen mit Gewächshäusern, Verkaufseinrichtungen und Wohngebäuden. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs in der Stadt Speyer ist die Umwandlung des im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 036 B „Am Russenweiher - Änderung und Erweiterung Änderungsplan I“ festgesetzten Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet das Ziel des Bebauungsplans.

3. ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB (OFFENLAGE)

Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt Nr.023/2016 am 10.06.2017. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 036 C "Am Russenweiher, Neufassung I" konnte in der Zeit vom 20.06.2016 bis einschließlich 20.07.2016 in der Verwaltung eingesehen werden.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

1. Bedenken auf Grund der Nahwärmestation

Familie Ralf, Iris und Melina Maier

Schreiben vom 01.07.2016

Familie Huynh

Schreiben vom 12.07.2016

Irene und Helmut Flörchinger

Schreiben vom 10.07.2016

Anwälte am Altpörtel für Robert Decker

Schreiben vom 14.07.2016

Verschiedene Anwohner und Hausbesitzer der Winternheimer Straße möchten nicht, dass unmittelbar hinter den Wohngebäuden eine Nahwärmestation entsteht. Man befürchtet Abgase und Geräusche und sieht die Sicht im Garten versperrt. Der Eigentümer des Hauses Winternheimer Straße 8 befürchtet in der möglichen Verwertung und dem Umbau seines Hauses eingeschränkt zu werden. Dem Gebäude Winternheimer Straße 8

würde durch den Sicherheitsradius jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen. Im Übrigen sei die direkte Lage einer Nahwärmestation neben einer Kita im Hinblick auf mögliche Immissionen und mögliche weitere Gefahrenpotentiale problematisch.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen der Bürger wird gefolgt. Aus wirtschaftlichen Gründen muss die Nahwärmestation dann entfallen.

Begründung

Die Nahwärmestation hätte grundsätzlich keine der befürchteten negativen Auswirkungen gehabt. Allerdings soll dennoch auch aus Kostengründen auf diese verzichtet werden. Auf Grund der heterogenen Gebietsstruktur wäre die Station auch an einem anderen Standort wirtschaftlich nicht mehr darstellbar und entfällt damit als Versorger für das Gesamtgebiet. Eine kleinräumigere Lösung für die GBS wird von Seiten der Stadtwerke geprüft. Eine endgültige Entscheidung wird im Zuge der Erschließungsplanung getroffen.

2. Bedenken auf Grund des Kinderspielplatzes

Familie Ralf, Iris und Melina Maier

Schreiben vom 01.07.2016

Familie Huynh

Schreiben vom 12.07.2016

Irene und Helmut Flörchinger

Schreiben vom 10.07.2016

Anwälte am Altpörtel für Robert Decker

Schreiben vom 14.07.2016

Verschiedene Anwohner und Eigentümer sprechen sich gegen einen öffentlichen Spielplatz aus, bzw. sind dagegen dass ein Teil des Spielplatzes der geplanten KITA öffentlich ist. Er würde zum abendlichen Treffpunkt von Jugendlichen und somit die Ruhe stören. Die Wohn- und Schlafräume und das Kinderzimmer seien nach „hinten“ angeordnet. Sollte der Spielplatz der Allgemeinheit zugeführt werden, bedeute dies, dass sich nachts viele Jugendliche und auch andere Personen dort aufhalten werden, so wie es bereits im Heßpark der Fall sei. Auf den ehemaligen Spielplatz südlich des Russenweihers wird verwiesen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprochen. Der Spielplatz wird an den westlichen Rand des neuen Gebiets verlagert.

Begründung

Generell ist die bedarfsgerechte wohnungsnaher Versorgung mit Spielplätzen mit einer ausreichenden und angemessenen Ausstattung sicherzustellen. Der Spielplatz soll daher innerhalb des Gebietes und in günstiger Zuordnung zu den Wohnungen und Häusern vorgesehen werden. Der normale wohnungsnaher Kinderspielplatz ist grundsätzlich in allen Arten von Wohngebieten zulässig.

Dennoch wurde wegen verschiedener Anregungen der Anwohner die Möglichkeit der Verlagerung des Spielplatzes geprüft. Im Ergebnis kam man dazu, den Spielplatz an den westlichen Gebietsrand zu verlagern. Dies hat den Vorteil, dass der Spielplatz in Verbindung mit einer Platzsituation zu sehen ist und bezogen auf das ganze Gebiet zentraler liegt.

Ziel des Bebauungsplans ist es Wohnraum zu schaffen und kostengünstiges Bauen zu ermöglichen. Der Spielplatz wurde in diesem Zusammenhang verkleinert (von 700 m² auf 300 m²). So konnten Flächen eingespart bzw. die Erschließungskosten gesenkt werden. Zusätzlich konnte ein weiteres Baugrundstück geschaffen werden.

Aufgrund der Altersstruktur im Gebiet erschien der Spielplatz südöstlich des Russenweihers vor Jahren nicht mehr erforderlich, da er nicht mehr genutzt wurde. Im Rahmen der Überlegungen zur „Sozialen Stadt Speyer-Süd“ kann die Anregung ihn zu aktivieren jedoch wieder aufgegriffen werden. Für das neue Wohnquartier ist er jedoch zu weit weg.

3. Bedenken gegen die geplante Kindertagesstätte

Familie Ralf, Iris und Melina Maier
Familie Huynh

Schreiben vom 01.07.2016
Schreiben vom 12.07.2016

Von einer Partei wird angeregt, die Kita am Rand des Wohngebietes (anstatt der geplanten Luxushäuser nahe dem Russenweiher) zu platzieren. Die geplante Fläche könnte man für Wohnflächen nutzen. Dies wäre zwischen den bereits vorhandenen Wohngebäuden nach Ansicht der Einwender sinnvoller.

Eine andere Partei bezeichnet es als unzumutbar, dass zwei direkt nebeneinander liegende Kitas/Kindergärten in einer Wohnsiedlung lägen.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen der Bürger kann nicht gefolgt werden, der Standort der Kita wird grundsätzlich beibehalten. Er wird auf Grund anderer Anregungen auch etwas nach Osten verschoben werden.

Begründung

Zum Standort des Kindergartens fanden intensive Abstimmungsprozesse mit den jeweils betroffenen Fachabteilungen statt. Die Nachbarschaft zweier Kitas wurde bewusst als positiv bewertet um Synergieeffekte zu nutzen. Der jetzige Standort wird auch als gut geeignet bewertet, da er auf der einen Seite gut zu erreichen ist, auf der anderen Seite aber nicht das ganze Gebiet durch Verkehr belastet wird. Zudem liegt die neue Kita auch nicht an den stärker befahrenen Straßen.

Kindertagesstätten sind gemäß geltender Rechtsprechung in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig. Der von den Kindertagesstätten ausgehende Lärm wird als sozialadäquat betrachtet und ist von den Anwohnern als typische Begleiterscheinung hinzunehmen.

Die Kita bleibt daher ungefähr am selben Standort, rückt allerdings etwas näher an die Winterheimer Straße, da der geplante Spielplatz und die Nahwärmestation entfallen (siehe Anregung 1).

Die Zufahrt zur geplanten Kita liegt auch an der „Neuen Krummackerstraße“, so dass die Winterheimer Straße nicht durch zusätzlichen Verkehr oder im Zusammenhang mit der neuen Kita parkende Fahrzeuge belästigt wird.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass entlang der Winterheimer Straße ein Mischgebiet festgesetzt ist, welches sogar ein höheres Maß an Lärm erlaubt als ein allgemeines Wohngebiet. Auch im Bereich der geplanten Kita ist im derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplan ein MI festgesetzt, so dass bislang auch Gewerbebetriebe hätten entstehen können, die eine größere Lärmbelastung mit sich gebracht hätten.

4. Bedenken gegen die geplante Straßenführung

Familie Ralf, Iris und Melina Maier

Schreiben vom 01.07.2016

Die Straßenführung wird als unübersichtlich charakterisiert, sie trage zur Lärmbelastung und Verkehrschaos bei. Nicht zu vergessen sei auch die Sicherheit der Anwohner.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es wegen der Parkplatz- und Verkehrssituation, ausgelöst durch bereits eine Kita in der Winterheimer Straße, immer wieder zu Verkehrschaos kommt und die Autofahrer grundsätzlich das Tempolimit 30 ignorieren. Dies sei für die Anwohner so nicht tragbar.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Straßenführung wird beibehalten.

Begründung

Die Führung der Krummackerstraße wurde so verlegt, dass die bislang „5. Zufahrt“ im Kreuzungsbereich entfällt, damit wird die Kreuzung in Zukunft übersichtlicher.

Dennoch wurde innerhalb der Verwaltung, gemeinsam mit der Straßenverkehrsbehörde, festgelegt, dass die Kreuzung beobachtet werden soll. Es ist z.B. vorstellbar, eine abknickende Vorfahrt zu beschildern. Der Verkehr von Norden (Kreisel Lindenstraße) hätte dann in Richtung Westen (Am Germansberg) Vorfahrt. Gleiches gilt in die umgekehrte Richtung. Die Zufahrt zum Kindergarten liegt im Gebiet und wird daher die Winternheimer Straße nicht belasten. Hinsicht der beanstandeten Parkplatzsituation und der aufgezeigten Geschwindigkeitsübertretungen wird darauf hingewiesen, dass verkehrspolizeiliche Regelungen oder Beschilderungen auf Grundlage des Bauleitplans und des Baurechts nicht getroffen werden können. Zuständig sind hier Polizei und Ordnungsamt.

5. Bedenken gegen den Fußweg zwischen Winternheimer Straße und „Neuer Krummäcklerstraße“

**Irene und Helmut Flörchinger
Familie Huynh**

**Schreiben vom 10.07.2016
Schreiben vom 12.07.2016**

Die direkten Anlieger wenden sich gegen den neben der Einfahrt gebaut Fußweg. Man befürchtet, dass Abfall wie Bierflaschen oder Tüten im Garten bzw. im Hof landen würden. Eine weitere Partei wendet sich gegen den Weg, weil man befürchtet, dass in der Winternheimer Straße geparkt werde um fußläufig in das neue Baugebiet zu gelangen. Die Straße verträge nicht noch mehr Verkehr durch die neuen Anwohner. Diese sei aufgrund des bereits existierenden Kindergartens bereits komplett ausgelastet.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen der Bürger wird gefolgt. Der Fußweg entfällt.

Begründung

Der Fußweg war ursprünglich an dieser Stelle als Anbindung des Gebietes zur Bushaltestelle in der Winternheimer Straße gedacht. Auch der Spielplatz hätte über ihn erreicht werden sollen. Aufgrund der Verlagerung des Spielplatzes kann er entfallen. Ein kleiner Umweg aus dem neuen Quartier über Straße Am Germansberg zur Bushaltestelle kann in Kauf genommen werden. Auch der Entfall des Fußwegs trägt zur Reduzierung von Erschließungsflächen und damit zur Reduzierung der gesamten Kosten auch für die zukünftigen Bauherren bei.

6. Anregung zur Kostenkalkulation

**Anwälte am Altpörtel für Robert Decker
Anwälte am Altpörtel für Robert Decker**

**Schreiben vom 24.05.2016
Schreiben vom 14.07.2016**

Es wird darum gebeten, dass eine wirtschaftliche Kalkulation, wie sie auch in den Richtlinien zur Bearbeitung zu Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch vorgesehen ist, durchgeführt wird. Die beteiligten Grundstücksbesitzer sollen darüber informiert werden, ob der durch die Planung erhöhte Flächenverbrauch und die Kosten der Erschließung durch die Wertsteigerung der bislang unerschlossenen Geländeteile von Rohbauland zu erschlossenem Bauland abgedeckt werden kann. Es soll auch darüber informiert werden in welchem Umfang die Bestandsbauten über die Abschöpfung eines Umlegungsvorteils hierzu beitragen können. Eine solche wirtschaftliche Kalkulation soll sinnvollerweise vor Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erstellt werden, da sich dessen Offenlegung erübrigt, soweit eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit nicht gegeben ist.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ihr kann jedoch nicht innerhalb des Bauleitplanverfahrens entsprochen werden.

Begründung

Auch wenn sich hier auf den ersten Blick ein sachlicher Zusammenhang ergibt, wird im Bauleitplanverfahren keine Kostenschätzung erstellt. Dies wird im Rahmen der Umlegung und der Erschließungsplanung geschehen. Zuständig für die Umlegung ist das Katasteramt. Die Erschließungsplanung ist Aufgabe des Erschließungsträgers.

Vorgespräche und Vorkalkulationen zeigen, dass eine wirtschaftliche Baulanderschließung möglich ist. Geschätzte Erschließungskosten wurden zwischenzeitlich mitgeteilt. Eine endgültige Aussage darüber und über die Wertermittlung im Rahmen der Umlegung ist jedoch erst möglich, wenn die städtebauliche Entwurfs- und Erschließungsplanung abgeschlossen ist. Endgültig gesicherte Aussagen sollen bei einem Erörterungstermin im Rahmen des Umlegungsverfahrens vor Satzungsbeschluss erfolgen.

7. Anregungen zur Erschließung

Anwälte am Altpörtel für Robert Decker

Schreiben vom 14.07.2016

1. Es wird kritisiert, dass der Abstand zwischen der geplanten Straße (Neue Krummäcklerstraße) und dem Wohnhaus nach derzeitigen Planungen lediglich 3 Meter beträgt. Dieser geringe Abstand schränke den Mandanten hinsichtlich einer möglichen späteren wirtschaftlichen Verwertung seines Grundstückes unzulässiger Weise ein. Dies gelte sowohl bei möglichen Um- oder Ausbauten des Wohnanwesens u.a. im Hinblick auf die §§ 8, 9 LBauO als auch im Hinblick auf die Möglichkeit späterer Zugänge und Zufahrten nach § 7 LBauO oder auch die Lage von möglicherweise notwendigen Stellplätzen vor dem Anwesen. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass sämtliche weiteren Bestandsbauten im Plangebiet einen größeren Abstand zu den geplanten Straßen aufweisen; diese Bestandsbauten sind damit deutlich besser gegen zu befürchtende Schäden beim Straßenbau geschützt.
2. In diesem Zusammenhang wird angeregt die Straße insgesamt nach Norden zu verschieben. Es wird sich diesbezüglich gegen die Argumentation der Stadt Speyer ausgesprochen, dass eine Verschiebung der Straße in Richtung der GBS nicht möglich sei, da der Platz für die Gebäude und auch für die Stellplätze dort benötigt würde. Ein rechtfertigender Grund für die Bevorzugung der Belange der GBS gegenüber den Belangen des Mandanten sei nicht ersichtlich und auch nicht dargetan. Es wird auf die Option einer Tiefgarage verwiesen. Bezüglich des Stellplatzbedarfes der GBS sei zudem zu berücksichtigen, dass in den Bestandsbauten bereits 42 Wohneinheiten existieren. Derzeit sei mit weiteren 40 Wohneinheiten in 3 Gebäuden zu rechnen. Dem üblichen Stellplatzschlüssel nach wären damit seitens der GBS insgesamt 123 Stellplätze nachzuweisen und den einzelnen Gebäuden zuzuweisen. Die Übernahme dieser Verpflichtung sei dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen.
Vielmehr solle das Parkproblem ganz offensichtlich mittels Senkrechtparkern, mit der damit bekannter Weise verbundenen Problematik beim Ein- und Ausparken, zu Lasten der gegenüberliegenden Anlieger und damit zu Lasten des Mandanten gelöst werden. Es sei jedoch nicht Aufgabe des Mandanten, der GBS kostengünstiges Bauen und bestmögliche wirtschaftliche Verwertung zu ermöglichen. Bei einer Verpflichtung der GBS zur Errichtung von Stellplätzen auf ihrem Grundstück und dem hierdurch reduzierten Stellplatzbedarf im Straßenbereich selbst könnten die derzeit senkrecht angeordneten Stellplätze in Längsrichtung angeordnet werden, so dass die Straße entsprechend verlegt werden könne. Gleichzeitig könne damit auch die Frage, an welcher Stelle künftig die nach den derzeitigen Planungen durchgehend mit Senkrechtparkern belegte Straße überquert werden soll, einer Beantwortung zugeführt werden. Derzeit scheint eine Überquerungsmöglichkeit offensichtlich nicht beabsichtigt, zumindest ist sie nicht geplant.
3. Es wird durch die Einwender davon ausgegangen, dass das Regenrückhaltebecken überdimensioniert ist. Dieses wäre für das gesamte Plangebiet berechnet, obwohl ganz offensichtlich der Altbestand der GBS nicht angeschlossen werden muss und die Bestandsbauten am Russenweiher bereits über eine dezentrale Entwässerung auf ihren eigenen Grundstücken verfügen. Die Mehrkosten der Überdimensionierung treffen in entsprechender Relation auch den Mandanten.

Beschlussvorschlag

1. *Der Anregung wird stattgeben, der Abstand zwischen bestehendem Gebäude und Bürgersteig wird von 3,00 m auf 5,00 m erhöht.*
2. *Der Anregung wird gefolgt, die Senkrechtparker werden zu Längsparkern umgewandelt. Die Straße wird nach Norden verschoben.*
3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Überdimensionierung der Versickerungsmulde besteht nicht.*

Begründung

1. Der Abstand des bestehenden Gebäudes zum Bürgersteig betrug in der Planung zur Offenlage 3,00 m. Dem lag das gültige Abstandsflächenrecht zu Grunde, nach welchem ein Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze vorgegeben ist. In der Praxis wird dies normalerweise als ausreichend empfunden. Der Grundstückseigentümer wünschte jedoch einen größeren Abstand zum Gehweg und sah sich durch den als zu gering empfundenen Abstand eingeschränkt. Da die Argumentation des Eigentümers in Bezug auf die Bestandssituation mit großem Vorgarten nachvollzogen werden kann, wird zur Berücksichtigung der privaten Belange der Anregung gefolgt. Der Abstand zwischen Haus und Gehweg wird von 3,00 m auf 5,00 m vergrößert.
2. Mit der Vergrößerung der Fläche zwischen Gebäude und Gehweg geht notwendigerweise eine Verschiebung der Straße nach Norden einher. Aufgrund der bestehenden Gebäude der GBS und dem Wunsch weitere Gebäude zu errichten mussten die senkrecht angeordneten Stellplätze entfallen. Ersetzt wurden diese durch parallel zur Straße angeordnete Parkplätze. Diese sollen im weiteren Verfahren jedoch nicht wie bisher den Gebäuden der GBS zugeordnet werden. Es wird sich zukünftig um öffentliche Parkplätze handeln. Für die GBS werden Stellplätze auf deren Grundstück vorgesehen. Da durch die Verschiebung der Straße auch die überbaubaren Flächen verkleinert werden, werden weniger Stellplätze benötigt. Überschlägig betrachtet werden nun durch die GBS ca. 30 neue Wohneinheiten geplant. Hierzu sind 45 Stellplätze erforderlich. Diese können auf dem Grundstück der GBS nachgewiesen werden, derzeit sind 63 Stellplätze vorgesehen. Weitere Stellplätze innerhalb der Baufenster oder auch innerhalb einer Tiefgarage sind grundsätzlich möglich und auch zulässig. Der genaue Stellplatznachweis erfolgt allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
Die für den Bestand genehmigten Garagen, welche durch die neue Planung entfallen, werden 1 : 1 im Gebiet ersetzt. Auch hat die GBS unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren das Ansinnen den Garagenhof auf dem Grundstück entlang der B 39 zu erweitern. Diese Stellplätze kämen den Bestandsgebäuden zugute. Hierzu wird es jedoch ein eigenes Genehmigungsverfahren geben.
3. Entgegen den Annahmen der Einwender wurden die Bestandsbauten der GBS nicht in die Berechnungen der Dimensionierung der Mulde einbezogen, da diese bereits an den Kanal „Am Germansberg“ angeschlossen sind. Einbezogen werden mussten diejenigen Bestandsgebäude, die zukünftig an die neue Regenwasserversorgung angeschlossen werden können (Bestandsgebäude Decker, Mödelhammer und Anlieger am Russenweiher), da die alten Anschlüsse auf Grund der neuen Erschließung entfallen müssen. Von einer Überdimensionierung der Mulde wird nicht ausgegangen. Mitte Januar fand ein Gespräch bei der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD-Süd statt. Hierbei wurde das Volumen der Mulde noch mal bestätigt. Es wurden Optimierungen technischer Art vorgenommen. Beispielsweise wurde die Drosseleinrichtung ein Stück weiter nach oben gesetzt um einer Versickerung Vorrang vor einer Ableitung in den Renngaben zu geben.

8. Anregungen zum Straßenquerschnitt

HPI HEBERGER Projektentwicklung und Immobilien GmbH
Anwälte am Altpörtel für Robert Decker

Schreiben vom 20.07.2016
Schreiben vom 14.07.2016

Die Haupterschließungsstraße mit den dazugehörigen Nebenflächen erscheint der Firma Herberger zu breit. Hier sollte die Anordnung von öffentlichen Längsparkern, eine Straßenbreite von 5,50 m und schmalere Gehwege umgesetzt werden.

Angeregt wird auch durch die Familie Decker eine Reduktion der derzeit vorgesehenen Gehwegbreite von 2,5 m. Dies ermögliche die Verlegung der geplanten „Neuen Krummäcker Straße“ und damit eine Erhöhung des Abstandes zwischen dem derzeitigen Wohnhaus des Mandanten und der Planstraße.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprochen. Die Breite der Gehwege wird von 2,50 m auf 1,80 m reduziert. Die Fahrbahn wird auf eine Breite von 5,50 m reduziert bzw. erweitert.

Begründung

Die beidseits der Straßen vorgesehene Gehwege waren ursprünglich mit einer Breite von 2,50 m geplant. Diese Breite entsprach den Empfehlungen der RASSt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen). Die RASSt ist eine Richtlinie deren Empfehlungen im günstigsten Fall gefolgt werden kann. Insgesamt hat es sich jedoch ergeben, dass der Anteil an Erschließungsflächen für das gesamte Gebiet zwischenzeitlich sehr hoch geworden ist. Daher ist man bemüht Erschließungsflächen zu reduzieren. Auch sind Zwangspunkte verbunden mit der bestehenden Bebauung zu beachten. Eine Breite von 1,80 m reicht aus, damit zwei Personen nebeneinander gehen können. Da der Bürgersteig nicht angebaut ist, wird diese Breite auch vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit und der Berücksichtigung der Bestandsbauten als ausreichend erachtet. Da an die Fahrbahn nun nicht mehr direkt Senkrechtparker angegliedert sind wird eine Breite von 5,50 m für die neue Krummäcker Straße als ausreichend erachtet. Für die westliche neue Erschließungsstraße wird die Fahrbahn auf 5,50 m erweitert, damit bei einem Begegnungsfall die Fahrzeuge auf Grund des geplanten niveaugleichen Ausbaus nicht auf den Gehweg ausweichen. Damit kann insgesamt dem Ziel einer kostensparenden und wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen werden.

9. Anregungen zum Beginn der CEF Maßnahmen

Anwälte am Altpörtel für Robert Decker

Schreiben vom 24.05.2016

Es wird angefragt vor welchem Hintergrund bereits vor Bestandskraft des Bebauungsplans mit der Umsetzung der Maßnahmen entlang des Grabens begonnen wurde.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei CEF-Maßnahmen ist eine Umsetzung vor dem Eingriff erforderlich.

Begründung

Bei CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality, Übersetzung etwa Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz. Entscheidendes Kriterium ist, dass sie vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Bebauungsplans werden CEF-Maßnahmen für Eidechsen und Laubfrösche erforderlich. Hierzu wurde ein CEF-Maßnahmenkonzept durch das Büro Bioplan erstellt. Eidechsen konnten zwar nicht direkt nachgewiesen werden. Es gab jedoch 3 Verdachtsfälle, so dass im Sinne einer Worst-Case Betrachtung dennoch eine CEF-Maßnahme durchgeführt wird. Das vermutete Habitat wurde auf Empfehlung des Gutachters und in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden bereits im Winter 2015/2016 entwertet (Entfernung Gehölze, Mahd), es ist mit einem Reptilienschutzzaun eingezäunt, so dass keine Neuansiedlungen mehr stattfinden. Die Rückzugsräume für die Reptilien wurden bereits erstellt. Für eine spätere Umsetzung des Bebauungsplans war dies erforderlich.

10. Anregungen zu verschiedenen Festsetzungen

HPI HEBERGER Projektentwicklung und Immobilien GmbH

Schreiben vom 20.07.2016

Schreiben vom 02.03.2017

1. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der kleinen Grundstücke die festgesetzte GRZ von 0,4 mit der Möglichkeit der Überschreitung durch Nebenanlagen Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 in einigen Fällen zu gering sei. Es wurden Berechnungen vorgelegt nach denen ein konventionelles Doppelhaus nicht zu realisieren sei. Es wird daher angeregt eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen von bis zu 0,8 festzusetzen.
2. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass für verschiedene Bereiche eine maximale Gebäudehöhe mit Staffelgeschoss von 9,50 m bei einem Flachdach festgelegt ist. Bei Anwendung dieser Gebäudehöhe ergäbe sich eine Abstandsfläche bis zur Grundstücksgrenze von 3,80 m. Geht man von einer Grundstücksbreite je Haus von 8,75 m aus, ergäbe sich eine verbleibende Hausbreite von ca. 4,95 m (abzüglich Dämmung). Dies lasse keine vernünftige und sachgemäße Bebauung zu. Man regt daher entsprechend Landesbauordnung Rheinland-Pfalz § 8 (10) 2 eine zulässige Abstandsfläche von 0,25 H beziehungsweise 3,00 m an.
3. Auf der mit A gekennzeichneten nördlichen Grundstücksfläche angrenzend an Flurstück 3754/3 verlaufe die nordöstliche Grundstücksgrenze nahezu an der Baugrenze. Hier sollte die von der Erschließungsstraße herführende Grundstücksgrenze gradlinig verlängert werden.
4. Der Punkt A 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte dahingehend ergänzt werden, dass die angeschlossenen Hinterliegergrundstücke ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 036C „Am Russenweiher, Neufassung I“ liegen müssen.
5. Im Punkt A 9.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte die Höhe der Substratschicht für eine Dachbegrünung auf mindestens 6 cm (statt 10 cm) festgelegt werden. Dies entspräche den Vorgaben der führenden Systemhersteller (z.B. Zinco oder Optigrün).
6. Im Punkt A 4.3 der textlichen Festlegungen ist festgehalten, dass in den Teilgebieten H, I und J Garagen nicht zulässig sind. Im Bebauungsplan sind für das an der Nordwestgrenze liegende Gebiet mit der Nutzungsschablone J explizit, mit Ga gekennzeichnete Flächen ausgewiesen. Hieraus ergibt sich ein Widerspruch.
7. Dem Punkt C der textlichen Festlegungen (Satzung gem. § 26 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz über den Anschluss und Benutzungszwang an die öffentliche Nahwärmeversorgung im Baugebiet „Russenweiher“) kann noch nicht zugestimmt werden.
8. Die mit P Kita gekennzeichneten Verkehrsflächen (§9 Abs. 1.11 Bau GB) seien als private Stellplatzflächen der Kita zuzuordnen.
9. Die angegebene Wandhöhe inkl. Attika bei der Nutzungsschablone „J“, WHmax. = 9,50 m erscheint aus technischen Gründen zu gering man bittet um Erhöhung auf WHmax. = 10,0 m.

Beschlussvorschlag

1. *Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass eine Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze Zufahrten und Nebenanlagen wie Terrassen normiert wird, wenn diese in wasser- und gasdurchlässiger Ausführung, vorgesehen werden.*
2. *Der Anregung wird entsprochen. Es wird ein seitlicher Grenzabstand von 0,3 H jedoch mindestens 3,00 m festgesetzt.*
3. *Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Das Nebengebäude der Familie Decker soll erhalten werden.*
4. *Der Anregung kann in Teilbereichen gefolgt werden. Ein Fahrrecht wird allein für die Anlieger festgesetzt. Ein Gehrecht soll auch für die Allgemeinheit vorgesehen werden.*
5. *Der Anregung wird nicht entsprochen, die Festsetzung zu einer Substratschicht von mindestens 10 cm wird beibehalten.*
6. *Eine Beschlussfassung ist nicht nötig, es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.*
7. *Eine Beschlussfassung ist nicht mehr nötig. Die Nahwärmestation entfällt.*
8. *Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die Festsetzung der öffentlichen Parkplätze wird beibehalten.*

9. Der Anregung kann gefolgt werden. Die Wandhöhe der Nutzungsschablone wird von 9,50 m auf 10,00 m erhöht.

Begründung

1. Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche unter anderem durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden. In Satz 3 ist jedoch ebenfalls ausgeführt, dass im Bebauungsplan hiervon abweichende Regelungen getroffen werden können. Hiervon soll vor dem Hintergrund der Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke Gebrauch gemacht werden. Unter dem Gesichtspunkte der Minimierung einer Versiegelung soll jedoch nicht, wie von der Firma Heberger gewünscht eine pauschale Freigabe für die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis hin zu einem Wert von 0,8 erteilt werden. Vielmehr soll ein Anreiz zum umweltverträglichen Bauen geschaffen werden. Es wird daher eine Regelung aufgenommen, die besagt, dass eine Anrechnung auf die Grundflächenzahl von dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen Stellplätzen, Zufahrten, Zuwege und Terrassen nur zu 25 % erfolgt.
2. Festgesetzt ist die offene Bauweise, prinzipiell ist daher der nach LBauO erforderliche Grenzabstand einzuhalten. Dieser beträgt $0,4 H$ ($0,4 \times$ die Höhe) mindestens jedoch 3,00 m. Nach §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt werden. Wegen des engen Zusammenhangs der Festsetzungen der Bebauungspläne mit den maßgeblichen Abstandflächen kann es aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein, im Bebauungsplan vom Landesrecht abweichende Regelungen zu treffen. Hierzu ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe erforderlich. Diese sind in §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB begründet, nach welchem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen sind: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung kostensparenden Bauens.
Vor diesem Hintergrund soll nicht die Anzahl der geplanten Wohneinheiten reduziert werden, um breitere Grundstücke und damit auch unter Beibehaltung der Abstandsflächen nach LBauO angemessene Hausbreiten zu ermöglichen. Es soll vielmehr von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die Abstandsflächen zu reduzieren. Dennoch soll die Mindestabstandsfläche von 3,00 m immer eingehalten werden. Durch die Wahrung des bauordnungsrechtlichen Mindestabstandes sind die Anforderungen an Belüftung und Belichtung gewahrt. Gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben. Auch die Belange des Umweltschutzes sind durch die Reduzierung der Abstandsfläche nicht beeinträchtigt. Die zum Bebauungsplan erstellten Gutachten (Klima, Schall, Artenschutz, Fachbeitrag Naturschutz) sind in ihren Betrachtungen schon immer nur von einem seitlichen Grenzabstand von 3 m ausgegangen. Konflikte wurden nicht offenbar. Es wird daher ein seitlicher Grenzabstand von $0,3 H$ jedoch mindestens 3,00 m festgesetzt. Eine Reduzierung des Abstandes kommt auch nur zum Tragen, wenn tatsächlich die maximal möglichen Gebäudehöhen in Kombination mit einem Flachdach verwirklicht werden.
3. Die Grundstückseigentümer (Familie Decker) wünschen den Erhalt ihres Nebengebäudes an der südlichen Grundstücksgrenze. Dieser Teil des Grundstücks steht für eine Neuordnung nicht zur Verfügung. Die zukünftige Grundstücksgrenze muss sich in diesem Fall am baulichen Bestand orientieren.
4. Im Bereich der Grundstücke D wird es sich nach Ausbau um eine private Erschließungsstraße handeln. Zur sinnvollen Nutzung müssen den künftigen Anliegern Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte eingeräumt werden. Da es sich um eine Sackgasse handelt und kein Fremdverkehr gewünscht ist, wird ein Fahrrecht nur den künftigen Anliegern eingeräumt. Das Leitungsrecht für die Versorgungsträger muss jedoch bestehen bleiben. Auch soll das Gehrecht für die Allgemeinheit bestehen bleiben. Zum einen soll es zukünftig keinen theoretisch nicht zugänglichen Bereich innerhalb des Baugebietes geben. Zum anderen soll für zukünftige Entwicklungen, im Sinne der kurzen Wege, langfristig eine fußläufige Anschlussmöglichkeit an die Winterheimer Straße bestehen.
5. Es gibt immer wieder verschiedene Ausführungen der Dachbegrünung, auch die genannten führenden Hersteller bieten verschiedene Systeme an. Die Regeldicke der Substratschicht für

eine Dachbegrünung beträgt jedoch mindestens 10 cm. An diesem Standard soll festgehalten werden. Zu beachten ist hier auch, dass die Dachbegrünung ein gewisses Retentionsvolumen aufweisen soll.

6. Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Tatsächlich sind im Bereich der Geschosswohnungsbauten aus Gründen der besseren Ausnutzung der Baugrundstücke nur Stellplätze vorgesehen. Die Planzeichnung wird angepasst.
7. Auf Grund der heterogenen Gebietsstruktur und der von mehreren Seiten gewünschten Verlagerung hat sich die Nahwärmestation als hydraulisch zu aufwendig erwiesen. Sie wäre an einem anderen Standort wirtschaftlich nicht mehr darstellbar und entfällt damit ganz. Die Anregung hat sich damit erübrigt.
8. Im direkten Anschluss an das für die Kita vorgesehene Grundstück befinden sich 9 öffentliche Parkplätze. Diese sollen die Stellplätze für die Kita ergänzen, weil die Parkplätze während deren Öffnungszeiten der Kita zum Holen und Bringen zur Verfügung stehen sollen. Nachts, Abends und am Wochenende sollen sie dem Quartier zur Verfügung stehen. Die Parkplätze sollen demgemäß tagsüber als Kurzzeitparker dienen. Diese Regelung wird am Wochenende und in den Abendstunden aufgehoben. Vor diesem Hintergrund ist die gewählte Festsetzung öffentlicher Parkplätze folgerichtig. Die Bewirtschaftung kann allerdings im Bauleitplan nicht geregelt werden. Hierzu bedarf es im weiteren Verfahren einer ordnungsrechtlichen Anweisung. Zur besseren Verständlichkeit wird der Zusatz Kita in der Planzeichnung als Hinweis gekennzeichnet.
9. Die Wandhöhe wird im Hinblick darauf, die Attika als Absturzsicherung für die Dachterrasse zu nutzen, erhöht. Auch das Argument eines erhöhten Dachaufbaus unter der Dachterrasse kann auch vor dem Hintergrund der erhöhten Anforderungen an Dämmungen nachvollzogen werden. Da auch die Abstandsflächen nach einer Erhöhung der Wandhöhe eingehalten werden, kann der Anregung der Firma Heberger nachgekommen werden.

11. Anregungen zu dem Bebauungs- und Erschließungskonzept

Rechtsanwalt Halling für Werner Schick

Schreiben vom 19.07.2016

1. Der Anwalt verweist auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits abgegebenen Stellungnahmen vom 26.11.14 und vom 30.12.15 und führt aus, dass die dortigen Einwendungen und Feststellungen und die im Schreiben gemachten Ausführungen weiterhin aufrechterhalten bleiben:
 - a. Es wird angeregt, die bereits mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke entlang des Russenweiher einschließlich ihrer Zufahrt in das Plangebiet einzubeziehen.
 - b. Es wird angeregt, anstatt der Ringerschließung einen Wendehammer zu errichten und den südlichen Bereich über Wohnwege zu erschließen, wobei kein Anschluss an die Winterheimer Straße erfolgen soll.
 - c. Auf dem Grundstück der Mandantschaft soll keine Straße errichtet werden. Der Privatweg der Gebäude 22, 24 und 26 soll stattdessen als Erschließung genutzt werden.
 - d. Der vorgesehene Rückbau der leerstehenden Halle auf dem Grundstück Schick wäre nicht hinnehmbar. Besser würde eine andere Erschließungstrasse gewählt. Der Aufwand für den Rückbau wäre hoch.
 - e. Ein Boden- und Baugrundgutachten soll vor einer Planung erstellt werden.
 - f. Der Haspelweg sowie angrenzende Acker- und Kleingartenflächen sollten mit in den Planentwurf einbezogen werden.
 - g. Es wird angeregt, die Grünflächen am Russenweiher (vollständig) als Wohnbauland zu überplanen, damit großzügige Baugrundstücke entstehen können. Die Grünflächen könnten an den Gebietsrand, z.B. dort wo jetzt die Kleingärten sind, verlegt werden.
 - h. Kritisiert werden die öffentlichen Stellplätze im Plangebiet. Diese würden die Grundstückerschließung behindern und Anwohner stören. Zudem geht Wohnbauland verloren.
2. Ergänzend wird erneut darauf hingewiesen, dass die nunmehr vor dem bisherigen Grundstück Plan-Nr. 3765/21 und 6725120 vorgesehenen Parkplätze am Straßenrand den beabsichtigten Grundstücken zum Russenweiher hin zugeschlagen würden und, wenn es überhaupt dieser wenigen Stellplätze im Straßenbereich bedürfe, diese auf der

gegenüberliegenden Straßenseite angeordnet würden. Dies umso mehr, als wegen der früheren Übertragung des Grundstückanteils 6765/20 an den Eigentümer des Grundstücks 3765/17 dies zu einer Zerstückelung geführt hat, die eine ordnungsgemäße Zufahrt, selbst bei Umlegung von den hinterliegenden Grundstücken, erschwert.

3. In Bezug auf die Verkehrserschließung wird zur rechtlichen Seite noch einmal im Rahmen des bauplanerischen Abwägungsgebots auf die Gewichtung und Abwägung nach § 1 VII GG und der dortigen Eigentumsgarantie verwiesen. Das dortige Gleichbehandlungsgebot gebietet es, bei der Abwägung der privaten Belange untereinander die berührten Belange nicht ohne sachliche Begründung ungleich zu behandeln. Des Weiteren folge aus dieser Vorschrift, dass das Gebot der "gerechten Lastenverteilung" genauso zu beachten sei, wie eine Vermeidung von "Sonderopfern". Schließlich und letztlich gebietet die Rechtsprechung auch eine Abwägung, in der bei der Festsetzung von Verkehrsflächen für Erschließungszwecke eine möglichst gleichmäßige Belastung von Grundstückseigentümern beachtet wird.

Beschlussvorschlag

1. *Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren umfassend abgewogen. Bezüglich der Punkte a – f soll an der bisherigen Beschlussfassung festgehalten werden. Die Rahmenbedingungen haben sich diesbezüglich nicht geändert.*
 - a. *Der Anregung wurde gefolgt. Es wurden die Grundstücke der Häuser Winterheimer Straße 22, 24, 26, 28 (Seeanlieger) mit in den Geltungsbereich einbezogen (siehe Abgrenzung gemäß Planzeichnung).*
 - b. *- d. Den Anregungen wurde nicht stattgegeben. An dem grundsätzlichen Verkehrs- und Erschließungssystem für das Gebiet wurde weiter festgehalten.*
 - e. *Der Anregung wurde stattgegeben. Die Belange des Bodenschutzes werden im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.*
 - f. *Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Geltungsbereich wird – außer für das geplante Versickerungsbecken – nicht über den Haspelweg hinausgehen.*

Für die Anregungen g. und h. haben sich nach der 1. Offenlage die Voraussetzungen geändert, so dass den Anregungen in Teilen nachgekommen werden kann.

 - g. *Der Anregung kann in Teilen nachgekommen werden. Ein weiterer Teil der öffentlichen Grünfläche am Russenweiher entfällt zugunsten Wohnbaulands.*
 - h. *Der Anregung kann in Teilen gefolgt werden. Die öffentlichen Stellplätze im Süden des Plangebiets wurden von 7 auf eine Anzahl von 3 reduziert.*
2. *Der Anregung kann in Teilen gefolgt werden. Die öffentlichen Stellplätze im Süden des Plangebiets wurden von 7 auf eine Anzahl von 3 reduziert.*
3. *Der Anregung wurde nicht stattgegeben. An dem Verkehrs- und Erschließungssystem für das Gebiet wird weiter festgehalten.*

Begründung

1. Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgewogen. Bezüglich der Punkte a – f soll an der bisherigen Beschlussfassung festgehalten werden. Die Rahmenbedingungen haben sich diesbezüglich nicht geändert zur ausführlichen Begründung siehe Vorlage 1832/2016.
 - a. Die bestehenden Grundstücke am See wurden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um hier die planungsrechtliche Situation zu bereinigen. Diese Flächen würden – sofern der Ursprungsbebauungsplan weiter Gültigkeit behalten würde – als ein Mischgebiet beurteilt werden, in dem eine wohnbauliche Hauptnutzung nicht zulässig wäre. Insofern ist es, auch zur dauerhaften Nutzungssicherung für die jeweiligen Eigentümer geboten, die Fläche mit in den Geltungsbereich aufzunehmen.
 - b. Mit einer Stichstraße oder Sackgasse ist im Vergleich zu einer Ringschließung im Allgemeinen keine Platzersparnis verbunden. Dies liegt daran, dass ein Wendehammer, in dem Müllautos oder Anliefer-LKWs wenden können, einen Durchmesser von ca. 20 m aufweisen muss. Zusätzlich wird immer ein notbefahrbarer Fußweg, z.B. zur Entlastung bei Baustellen, vom Wendehammer auf die nächste anschließende Straße erforderlich.

- Darüber hinaus ist eine Stichstraße für die Anwohner wenig komfortabel, da nicht der direkte Weg genommen werden kann und somit „Umwegfahrten“ notwendig werden.
- c. Die betroffenen Eigentümer des Privatweges für die Seegrundstücke sowie die Eigentümer entlang der Winterheimer Straße haben sich deutlich gegen eine Inanspruchnahme ihres Grund und Bodens für eine Gebietserschließung ausgesprochen. Sie werden keine Flächen für eine öffentliche Straße bereitstellen, zumal sie selbst über Baugenehmigungen und eine gesicherte Erschließung verfügen. Eine Enteignung ist nicht zu rechtfertigen.
 - d. Der Rückbau der Halle auf dem Grundstück Schick ist, egal ob eine Erschließungsanlage oder Wohngebäude geplant sind, unerlässlich. Der jeweilige Eigentümer ist im Rahmen der Umlegung für die Baufeldfreimachung verantwortlich. Dabei müssen von diesem beim Abriss des eigenen Gebäudes Sicherungsmaßnahmen für die benachbarte Halle vorgenommen werden.
 - e. Die Belange des Bodenschutzes werden im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet. Siehe hierzu die Begründung zum Bebauungsplanentwurf.
 - f. Eine wohnbauliche Nutzung der Grundstücke westlich des Haspelwegs wurde im Verlauf der Jahre zwar oft diskutiert, jedoch aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes immer wieder verworfen.
 - g. Der Anregung kann in Teilen nachgekommen werden. Ein Teil der öffentlichen Grünfläche am Russenweiher wird in Wohnbauland umgewandelt.
Die Baugrundstücke am Weiher wurden vergrößert (vorher ca. 1740 m² jetzt 1950m²). Das westliche Grundstück wurde in die Grünfläche hinein vergrößert. Im Gegenzug wurden die Grünflächen um den Russenweiher um insgesamt 210 m² kleiner. Die Grundstücke wurden bis auf 1,30 m an den Fußweg am Russenweiher herangeführt. Die Vergrößerung der Wohnbauflächen erfolgte aus Gründen der Wirtschaftlichkeit der Baulanderschließung. Damit reduziert sich der Anteil der öffentlichen Flächen, was sich positiv auf die Erschließungskosten auswirkt. Vom Fußweg aus sind es noch 1,30 m bis zur Grundstücksgrenze (vorher ca. 3 m). Die Grünfläche hat insgesamt eine Größe von 1000 m². Damit sind immer noch ausreichend Grün-, Ausgleichs-, und Naherholungsflächen vorhanden.
 - h. Die öffentlichen Stellplätze im Süden des Plangebiets wurden von 7 auf eine Anzahl von 3 reduziert. In jedem Plangebiet ist es notwendig, einen gewissen Anteil an öffentlichen Stellplätzen bereitzuhalten. Sinnvoll ist es, wenn sich diese an verschiedenen Stellen im Plangebiet befinden, so dass für alle Grundstücke in erreichbarer Nähe Besucherstellplätze zur Verfügung stehen. Die Stellplätze wurden so platziert, dass trotzdem noch jedes Grundstück eine Zufahrt erhält. Ein Verzicht auf öffentliche Stellplätze verursacht „wildes Parken“ im Gebiet oder zusätzlichen Parkdruck in angrenzenden Wohngebieten. Insofern wurde durch die Reduzierung der Parkplätze zwischen den Interessen des Einwenders und denen den Belangen der Parkraumbewirtschaftung ein gerechter Ausgleich geschaffen.
2. Siehe Begründung vorangehender Absatz (Nr. 1h).
 3. Bedingt durch den Zuschnitt des Plangebietes hat sich die Ringschließung als die planerisch sinnvollste und für die späteren Bewohner komfortabelste erwiesen. Die neue Trasse kommt u.a. auf dem derzeitigen Grundstück von Hr. Schick zum Liegen. Auf der einen Seite wird nur über dessen Grundstück der Ringschluss und der Anschluss an die Winterheimer Straße möglich. Auf der anderen Seite wird durch die Straße auch das derzeitige Grundstück von Herrn Schick erschlossen. Da der Grundstückseigentümer am Umlegungs- und Erschließungsverfahren mitwirken will, entstehen ihm hieraus keine Nachteile. Im Rahmen der Umlegung erfolgt - gerechterweise und gesetzeskonform - die Bereitstellung von Erschließungsflächen durch alle an der Umlegung beteiligten Eigentümer gleichermaßen, so dass hier nicht von einer ungerechtfertigten „Härte“ gesprochen werden kann.
Als Ergebnis erhalten die Beteiligten erschlossenes Wohnbauland. Wenn befürchtet wird, das derzeitige Grundstück würde durch eine Straße „beschnitten“, so ist darauf hinzuweisen, dass die verbleibenden Flächen vom Zuschnitt her ohne weiteres bebaut werden können. Letztendlich wird im Umlegungsverfahren gemeinsam entschieden, welche Grundstücksflächen der Einwender tatsächlich erhalten wird.

12. Anregung zur Nutzung des privaten Grundstücks

Jens Daniel

Schreiben vom 20.06.2016

Der Einwender ist Anlieger am Russenweiher, er regt an, auf seinem Grundstück (3765/23) eine weitere Fläche für den Bau von Garagen/Nebenanlagen in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks vorzusehen. Dieser Bereich bietet sich auf Grund der Verschwenkung der Grenzlinie für eine solche Nutzung an. Auch mit dieser Änderung bliebe die Grundflächenzahl des Gesamtgrundstücks (3765/27 und 3765/23) noch immer deutlich unter derjenigen der Nachbargrundstücke.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen kann in Teilbereichen gefolgt werden. Es wird eine Fläche für Stellplätze vorgesehen. Nebenanlagen sind gemäß Planzeichnung mit 2 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche möglich.

Begründung

Ein Gebäude direkt an der Straße wird unter sicherheitstechnischen und gestalterischen Gesichtspunkten kritisch gesehen und daher abgelehnt. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass es sich an dieser Stelle um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt. Einen Bürgersteig im engeren Sinne gibt es nicht. Eine Ausfahrt aus einer Garage oder einem Carport direkt auf die Straße soll nicht stattfinden. Der Bebauungsplan enthält daher bereits eine Festsetzung, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze/Baulinie keine Nebenanlagen angeordnet werden dürfen, zudem ist vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten. Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports. An dieser Festsetzung soll aus Sicherheitsgründen festgehalten werden. Möglich ist jedoch ein Stellplatz oder eine Nebenanlage von geringer Größe, die wie auf der gegenüberliegenden Seite auch einen Abstand zur Verkehrsfläche einhält. In der Planzeichnung wird eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlage vorgesehen.

13. Anregung zur Einfriedung der bestehenden Anwesen

Jens Daniel

Schreiben vom 01.03.2017

Der Einwender macht darauf aufmerksam, dass gemäß textlichen Festsetzungen straßenseitige Einfriedungen ausgeschlossen sind. Für sein Grundstück möchte er eine Ausnahme von dieser Regelung vorschlagen. Das Flurstück grenze auf einer Länge von ca. 23 Metern an die neue Erschließungsstraße an. Darüber hinaus beträgt der Abstand des Hauses zur Straße ca. 11 Meter. Unter diesen Umständen sei die Möglichkeit der Einfriedung zur Straße hin nötig und auch zu rechtfertigen. Eine solche würde das optische Erscheinungsbild der gesamten Anlage positiv beeinflussen.

Ludwig Seiler

Schreiben vom 08.03.2017

Durch den Eigentümer und Anwohner eines der drei Grundstücke am Russenweiher wird Folgendes geltend gemacht:

Der Gebäudekörper wurde so konzipiert, dass der isolierten Lage des Gebäudes insoweit Rechnung getragen wurde, als keinerlei Sichtschutz zu einer Durchgangsstraße notwendig war, da es eine solche nicht gab. Die Gewährleistung von Sichtschutz durch Errichtung einer Mauer oder einer Einfriedung zur Straße hin wird nunmehr durch den Bebauungsplan unmöglich gemacht, da solche Einfriedungen, wie auch Anpflanzungen zur Straße hin nach den Regelungen B 4.2 des Planes unzulässig sind.

Weiterhin ist auf dem Grundstück direkt zur Straße hin die Versorgungseinrichtung verlegt. Es befindet sich die Versorgungsleitungen und die Pumpstation an der Grundstücksgrenze. Der Pumpenschacht, wie auch die Pumpstation sollten nicht frei zugänglich sein.

Es besteht bereits teilweise eine Einfriedung, welche Bestandsschutz genießt, zum anderen wäre es auch den Regelungen des Bebauungsplanes nicht abträglich, wenn man die im

Planungsgebiet befindlichen Grundstücke der Eigentümer Daniel, Mittendorf und Seiler von der Regelung B 4 ausnehmen würde.

Beschlussvorschlag

Der Anregung kann in Teilbereichen gefolgt werden. Der Bereich B wird aus den Regelungen zur Einfriedung heraus genommen.

Begründung

Der Bebauungsplan enthält unter Punkt B 3.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Regelung, dass straßenseitige Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind. Die Festsetzung basiert zum einen auf gestalterischen Aspekten. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen überdimensionierte Einfriedungen und gestalterisch unpassende Übergänge zwischen einzelnen Baugrundstücken untereinander und zwischen Baugrundstücken und dem Straßenraum vermieden werden. Zum anderen werden unter sicherheitstechnischen Belangen auf diese Weise Einschränkungen für den Straßenraum und die Gehwege vermieden. Auf Grund der bereits im Bestand im Bereich B vorhandenen Vorgärten und Vorzonen, die sich im Zuge der Planung weiter vergrößern werden, kann das Bedürfnis der Anwohner zur Einfriedung jedoch nachvollzogen werden. Auch unter gestalterischen Gesichtspunkten werden für die bestehenden Grundstücke auf Grund der längeren Fronten keine Einschränkungen erwartet. Der Bereich B wird daher aus den Regelungen zur Einfriedung ausgenommen.

14. Anregungen zu verschiedenen Festsetzungen

Ludwig Seiler

Schreiben vom 08.03.2017

1. Der Einwender spricht sich gegen die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken nach Ziffer 9.9 und 9.10 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aus. Eine Anpflanzung an der Grundstücksgrenze zur Straße hin gefährde die bestehende Versorgungsleitung. Nach den Regelungen des Planes müssten auf den Grundstücken jeweils 3 bis 4 Bäume angepflanzt werden. Es handelt sich um Grundstücke, die Bestandsschutz genießen. Eine Herausnahme der Grundstücke der Eigentümer im Bereich B betreffend der Regelungen A9 (Flächen und Maßnahmen zum Schutz) dürfte unproblematisch möglich sein.
2. In der Planzeichnung wurden auf dem Grundstück des Einwenders vor dem Carport 2 Stellplätze eingezeichnet. Die Regelungen des Bebauungsplanes sind insoweit eindeutig, als für unser Grundstück nur 1,5 Stellplätze vorhanden sein müssen. Hier wird trotz vorhandenem Carport zusätzlich Stellplatz abverlangt. Man käme auf dem Grundstück auf 4 Stellplätze. Ein sachlicher Grund für diese Abweichung vom Plan ist nicht ersichtlich.
3. Nach Ziffer 1.2 ist für die Dachgestaltung eine Begrünung vorgesehen. Sicherlich greife hier Bestandsschutz für das Gebäude, jedoch müsste bei baulichen Änderungen eine Begrünung durchgeführt werden, was rein gestalterisch, selbst wenn eine solche nicht zu dem restlichen Anwesen passt, als Maßnahme notwendig würde.
Die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke im Bereich B genießt Bestandsschutz. Auch eine Neukonzeption der nicht überbauten Flächen muss sich gestalterisch an den bereits vorhanden Flächen und deren Gestaltung orientieren. Deshalb macht es keinen Sinn die Regelungen der Ziffer 3 auf die bereits bebauten Grundstücke anzuwenden, weshalb man diese Grundstücke nicht gleichförmig wie neu zu beplanende Grundstücke behandeln sollte.

Beschlussvorschlag

1. *Der Anregung kann gefolgt werden. Die Pflanzgebote für die bestehenden Grundstücke sind entfallen.*
2. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich hier um einen Angebotsplan. Die Stellplätze können an dieser Stelle errichtet werden, dies ist jedoch keine Verpflichtung.*
3. *Die Bereiche B werden von der Festsetzung der Dachbegrünung A 9.6 den Pflanzgeboten A 9.10 und von den Festsetzungen nach B 1-3 ausgenommen.*

Begründung

1. Das Pflanzgebot ist für die vorhandenen Grundstücke entfallen, damit bestehende Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die bestehenden Anlagen genießen Bestandschutz. Eine adäquate Bepflanzung ist auf den Grundstücken bereits vorhanden.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen Angebotsplan handelt. Die Stellplätze können an dieser Stelle errichtet werden, dies ist jedoch keine Verpflichtung.
Für die Bereiche B sind im Bebauungsplan zukünftig zwei Wohneinheiten zugelassen. Daher rührt auch die Festsetzung der zusätzlichen Stellplätze die in diesem Fall errichtet werden müssten. Um ein ungeordnetes Parken entlang der Straße und die damit verbundenen negativen gestalterischen Auswirkungen zu vermeiden, werden die Stellplätze gebündelt festgesetzt.
3. Aus Gründen des Klimaschutzes und hier vor allem zur Verbesserung der kleinräumigen klimatischen Situation sind für Pultdächer mit einer Neigung bis 20° und Flachdächer Dachbegrünungen festgesetzt. Auch gibt es Pflanzgebote für Grundstücke ab einer bestimmten Größe. Ferner sind unter B 1-3 der textlichen Festsetzungen Vorgaben zur Gestaltung gemacht. Dies gilt jedoch nicht für bestehende Gebäude und deren Instandhaltung oder Reparatur. Die Anwesen im Bereich B (siehe Planzeichnung) sind in ihrer jetzigen Form genehmigt. Sie genießen Bestandsschutz. Zur Klarstellung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die Regelungen nicht für diese Anwesen gelten.

15. Anregungen zur Verschattung, baulicher Verdichtung und zu den Stellplätzen

Hans Löhner

Schreiben vom 19.07.2015

1. Der Eigentümer und Bewohner der Winterheimer Straße 3 kritisiert die Errichtung eines 3-stöckigen Gebäudes mit einer Höhe von 14 Metern auf dem Grundstück 3748/8 direkt gegenüber seines Anwesens Richtung Westen.
Der Lichteinfall werde jetzt schon von Osten und Süden durch Bebauung und hohem Baumbestand, insbesondere auf dem Grundstück 3744/5 behindert. Von Nordwesten her behinderten die 3 stöckigen Gebäuden auf Grundstück 3736/12 die Belichtung. Das neue geplante 14 Meter hohe Gebäude würde den verbleibenden Lichteinfall von Westen her verhindern. Dies führe zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität.
2. Kritisiert wird auch die generell geplante starke Verdichtung des geplanten Bebauungsgebietes mit mehrstöckigen Wohngebäuden. Die Durchlüftung werde hier stark beeinträchtigt. In Sommermonaten würde die Erwärmung erheblich zunehmen. Dies sei auch im Zusammenhang mit der Verdichtung am Priesterseminar zu sehen.
3. Die geplante starke Verdichtung des nördlichen Teils des geplanten Bebauungsgebietes mit mehrstöckigen Wohneinheiten führe auch zu einer verstärkten Nachfrage von Parkraum und zu einem Mangel an Parkraum. Schon jetzt würden fast alle freien Parkmöglichkeiten von Angestellten und auch Besuchern der Diakonissenanstalt und Anwohnern benutzt. Die freien geplanten Stellplätze würden schnell von „Nicht-Anwohnern“ besetzt sein. Kostenpflichtige oder mietbare Parkplätze (Tiefgaragen) würden nicht genutzt werden. Einkommensärmere Familien und Bewohner würden sich dies sparen. Mitarbeiter der Diakonissenanstalt und auch Besucher meiden das neu errichtete Parkhaus am Diakonissenkrankenhaus weil sie dafür bezahlen müssen.

Beschlussvorschlag

1. *Der Anregung wird nicht gefolgt, die geplante Gebäudehöhe wird beibehalten.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Klimagutachten liegt vor, dieses belegt, dass es zu keinen Einschränkungen kommt.*
3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Verkehrsgutachten liegt vor, es sind ausreichend Stellplätze vorhanden. Neue Stellplätze werden in ausreichender Zahl geschaffen.*

Begründung

1. Es wird darauf hingewiesen, dass für das geplante Gebäude Ecke Winternheimer Straße / Am Germansberg die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu allen Seiten eingehalten werden. Der Abstand zwischen dem nördlich liegenden Gebäude des Einwenders und der neuen Bebauung beträgt bezüglich der Hauptbaukörper an der schmalsten Stelle 22 m. Dies wird unter Belüftungs- und Belichtungstechnischen Aspekten als ausreichend erachtet. Das Klimagutachten zeigt, dass in Bezug auf die Belüftung mit keinen Einschränkungen zu rechnen ist.
Zudem befindet sich das Gebäude des Einwenders versetzt zum neu geplanten Gebäude und ist gemäß Verschattungsstudie von dessen Schatten nicht betroffen. Auch wird darauf hingewiesen, dass auch nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan ein Gebäude mit zwei Geschossen (plus Staffelgeschoss) an der Winternheimer Straße möglich gewesen wäre.
2. Zur Einschätzung der klimatischen Auswirkungen der Planung wurde ein Gutachten „Klimagutachten zum Bebauungsplan Am Russenweiher in Speyer“ durch das Büro Ökoplana erstellt.
Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das gesamte Städtebaukonzept keine klimatisch negativen Auswirkungen erwarten lässt, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Wohnbauflächen entgegenstehen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die sich aus dem Projekt ergeben, führen nicht zu einer Unterschreitung des ortsüblichen stadtklimatischen Qualitätsniveaus. Auch kumulierende Wirkungen mit anderen geplanten Baugebieten sowie negative Auswirkungen auf die Gesamtstadt sind gemäß Gutachten nicht zu erwarten.
3. Aufgrund zahlreicher Stimmen aus der Bürgerschaft wurde ein Gutachten „Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen ("Am Russenweiher", "Priesterseminar" und "Windthorststraße") in Speyer-Süd“ in Auftrag gegeben. Diese wurde durch BS Ingenieure, Ludwigsburg, erstellt (Stand: November 2015). Hierin wurde auch die Parkplatzsituation untersucht. Es wurde keine Parkplatznot für die Bereiche Am Germansberg und Seilerbahn aufgezeigt.
Die Anzahl der neu zu schaffenden Stellplätze, richtet sich in Rheinland-Pfalz nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Gemäß der Anlage sind für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze erforderlich. Für Mehrfamilienhäuser sind 1-1,5 Stellplätze notwendig.
Die Stadt Speyer lässt sich in der Regel den jeweils oberen Wert im Baugenehmigungsverfahren nachweisen und rundet insgesamt nach oben auf. Der Bebauungsplan enthält unter Punkt B 7 eine entsprechende textliche Festsetzung. Der erforderliche Platzbedarf wurde im Baugebiet entsprechend eingeplant.
Die Besitzer der Einfamilienhäuser parken auf ihren Grundstücken (jeweils Garage und Platz davor). Die Bewohner der Mehrfamilienhäuser parken auf den Mehrfamilienhäusern zugeordneten Parkplätzen. Hierbei ist ausreichend Platz für die Geschosswohnungsbauten auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen worden.
Zusätzlich sollen 10-20 % der Stellplätze für Besucher vorgehalten werden. Entsprechend dieser Vorgabe wurden an verschiedenen Stellen im Plangebiet insgesamt 27 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Hinzukommen überschlägig angenommene 9 Stellplätze für die Kita, die abends und am Wochenende auch öffentlich nutzbar sein werden. Damit liegt hinsichtlich der öffentlichen Parkplätze ein ausreichendes und schlüssiges Konzept vor.

16. Anregungen zum verkehrsberuhigtem Bereich und zum Schadensersatz

Wolfgang Berzel

Schreiben vom 20.07.2016

1. Es wird ausgeführt, dass nicht ersichtlich ist, ob der Wohnweg entlang der Rückseite des Lager und Verkaufsbauwerkes „Arista“ direkt an das Mauerwerk anschließt oder ein Bürgersteig als Pufferzone eingeplant ist.
2. Bedenken bestehen hinsichtlich des zu erwartenden Schwerlastverkehrs während der Bauphase sowie bisweilen auch danach. Bei etwaigen Schäden am Gebäude müsste dann die Stadt Speyer haftbar gemacht werden.

Beschlussvorschlag

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist ein verkehrsberuhigter Bereich als niveaugleiche gemischte Fläche vorgesehen.
2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zu Schäden in der Bauphase können keine Regelungen getroffen werden.

Begründung

1. Zur Erschließung im Süden des Baugebiets ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Er soll eine Breite von 5,50 m haben und entspricht damit den gelten Vorschriften. Geplant ist eine niveaugleiche gemischt genutzte Fläche, ohne Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Gehweg. Es muss Schrittgeschwindigkeit gefahren werden.
2. Zu evtl. Schäden während der Bauphase können im Bebauungsplan keine Regelungen getroffen werden. In der Regel wird durch den Erschließungsträger vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren veranlasst. Die Anregung wird an den Erschließungsträger weitergeleitet.

4. ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 ABS. 2 BAUGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 13.06.2016 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 036 C „Am Russenweiher, Neufassung I“ bis zum 20.07.2016 zu äußern.

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

- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH, Mannheim
- Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Ref. 41, Neustadt
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Ref. 42, Neustadt
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Referat Luftverkehr
- Flugplatz Speyer Ludwigshafen GmbH
- Stadt Hockenheim
- Tanquid GmbH & Co. KG
- Breiband-Projekt-Büro Rhl. Pf.
- 010 - Gleichstellungsstelle
- FB 1 – 140 Rechtsamt
- FB 1 – 150 Gebäudewirtschaft
- FB 2 – 214 Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Brandschutz
- FB 2 – 220 Straßenverkehr
- FB 5 – 502 Grünflächen
- FB 5 – 510 Bauverwaltung
- Verkehrsbetriebe Speyer

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

- | | |
|--|--------------------------|
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, | Schreiben vom 21.06.2016 |
| ▪ Regionalstelle Gewerbeaufsicht | |
| ▪ Kreisverwaltung Ludwigshafen, Gesundheitsamt | Schreiben vom 20.06.2016 |
| ▪ Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Schulbehörde | Schreiben vom 20.06.2016 |
| ▪ Gemeinde Altlußheim | Schreiben vom 06.07.2016 |
| ▪ Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen | Schreiben vom 01.07.2016 |
| ▪ Verbandsgemeinde Verwaltung Römerberg-Dudenhofen | Schreiben vom 13.07.2016 |
| ▪ FB 5 - 250 Untere Immissionsschutzbehörde | Schreiben vom 14.07.2016 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

1. Landesbetrieb Mobilität Speyer

Schreiben vom 04.07.2016

1. Gegen das Wohngebiet selbst bestehen von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer grundsätzlich keine Einwände. Es ist jedoch mit geeigneten Mitteln sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 39 durch z.B. Blendung nicht beeinträchtigt werden. Des Weiteren ist die Standsicherheit der Bundesstraße und ihrer Bestandteile zu jeder Zeit zu gewährleisten. Das Plangebiet befindet sich ca. 70 m südlich der Bundesstraße 39.
2. Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, 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 getragen wird. 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.
3. Sollten Leitungen in Straßeneigentum bzw. in der Bauverbots- / Baubeschränkungszone parallel der B 39 (bis 40 m parallel der B 39) verlegt werden, so weisen wir bereits jetzt ergänzend darauf hin, dass vor Beginn der Arbeiten eine vertragliche Regelung bzw. anbaurechtliche Genehmigung erforderlich ist. Hierzu sind dem Landesbetrieb Mobilität Speyer rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 4 Wochen) die Unterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.
4. Bezüglich der verkehrlichen Erschließung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Es ist noch die direkte Abhängigkeit der Wohngebietsverkehre auf die Knotenströme zu behandeln und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Auch das innerörtliche Straßennetz (z.B. Paul-Egell-Straße) ist einzubeziehen. Die o.g. Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Rampe der Anschlussstelle Speyer-Süd (B 39) bereits derzeit in den Spitzenstunden nicht mehr leistungsfähig ist. Es wird vorgeschlagen den Knotenpunkt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Ob eine Lichtsignalanlage jedoch die Problematik beseitigt, oder anderweitige Lösungsmöglichkeiten in Frage kämen, bedarf der genaueren Untersuchung und Abstimmung mit unserem Hause.

Beschlussvorschlag

1. *Der Anregung wird in Teilbereichen gefolgt. Ein Hinweis hinsichtlich der Blendwirkung von Energiegewinnungsanlagen wurde aufgenommen.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wurden bereits zur 1. Offenlage auf Grundlage des Schallschutzkonzepts der Ing.-Gesellschaft Gerlinger + Merkle die zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgenommen.*
3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht geplant Leitungen im Straßenbaukörper oder in der Baubeschränkungszone zu verlegen.*
4. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu lassen sich auf Ebene dieses Bebauungsplans keine Regelungen treffen.*

Begründung

1. Ein entsprechender Hinweis hinsichtlich der Blendwirkung von Energiegewinnungsanlagen wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Standfestigkeit der Bundesstraße ist ohnehin zu gewährleisten und stellt keinen Festsetzungstatbestand dar.
2. Parallel zur Bauleitplanung wurde im Auftrag des Erschließungsträgers ein schalltechnisches

Gutachten erstellt (Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Planung Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, GERLINGER + MERKLE, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schornsdorf, 11.02.2016). Dieses Gutachten berücksichtigt den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm.

Grundlage zur Ermittlung der Emission waren Angaben zum Verkehrsaufkommen DTV (durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen) der B 39 sowie der Erschließungsstraßen „Winternheimer Straße“ und „Am Germansberg“. Hieraus wurden nach den Vorgaben der RLS 90 bzw. DIN 18005 die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M jeweils getrennt für Tag und Nacht sowie der zugrunde zu legende LKW-Anteil p entsprechend der Straßengattung entnommen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit, die Steigung der Straße sowie die Art der Straßenoberfläche werden in der Berechnung ebenfalls berücksichtigt. Die Übernahme der getroffenen Festsetzungsempfehlungen des schalltechnischen Gutachtens gewährleistet im Plangebiet den gebotenen Schallschutz gegen Verkehrslärm.

3. Das Plangebiet beginnt erst im Abstand von 70 m zur B 39. Es ist nicht geplant Leitungen im Straßenbaukörper oder in der Baubeschränkungszone zu verlegen.
4. 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. Knotenpunkte und Straßenquerschnitte werden in ihrer Leistungsfähigkeit nicht beeinträchtigt.

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.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 27.06.2016

1. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen, im Plangebiet befinden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit rechtzeitig vor der Ausschreibung die Planungs- und Leistungsverzeichnisse erstellt werden können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vorgenommen werden können, bitten die Telekom um Kontaktaufnahme spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn.
2. Wir bitten unter Punkt G der Textlichen Festsetzungen (Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Schutz von Kabeltrassen und Leitungen) mitaufzunehmen, dass in Privatstraßen nur Leitungen verlegt und unterhalten werden können, wenn zuvor die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut erfolgt ist:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergegeben. Die Hinweise auf die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wurde bereits zur ersten Offenlage in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebiets gehört nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt ausreichend bemessene öffentliche Flächen fest, innerhalb derer die Verlegung von Telekommunikationslinien erfolgen kann. Die Verlegung von Telekommunikationslinien kann innerhalb der festgesetzten öffentlichen Fläche bzw. innerhalb der mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen. Soweit der Bebauungsplan private Erschließungswege festsetzt, erfolgt dies über die Festsetzung von mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Das Leitungsrecht umfasst auch das Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdischer Leitungen. Die Eintragung persönlicher Dienstbarkeiten ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

Die Hinweise auf die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wurde bereits zur ersten Offenlage in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Schreiben vom 07.07.2016

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

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergegeben. Es ergeben sich hieraus keine Planänderungen.

BEGRÜNDUNG

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebiets gehört nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt ausreichend bemessene öffentliche Flächen fest, innerhalb derer die Verlegung von Telekommunikationslinien erfolgen kann. Die Verlegung von Telekommunikationslinien kann innerhalb der festgesetzten öffentlichen Fläche bzw. innerhalb der mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen.

4. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Schreiben vom 30.06.2016

Der Übergangsbereich zwischen dem als Wirtschaftsweg festgesetzten Haspelweg und der neu geplanten Haupteinfahrstraße (*Krummäckerstraße*) sehen wir von der Fahrgeometrie (Schleppkurvenradien) her und aufgrund der unmittelbar davor positionierten Stellplatzfläche/Baumpflanzung nicht ausreichend bzw. leistungsfähig ausdimensioniert.

Beschlussvorschlag

Der Anregungen wurde gefolgt. Der Einmündungsbereich wurde angepasst.

Begründung

Die Einmündung wurde anhand von Schleppkurven überprüft und leicht modifiziert. Einer der vorgesehenen Stellplätze ist entfallen. Der Haspelweg ist nun auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar.

5. Creos Deutschland GmbH

Schreiben vom 19.07.2016

Creos Deutschland macht erneut darauf aufmerksam, dass die Maßnahme die

Gashochdruckleitung Speyer-Frankenthal DN 500 tangiert. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m d.h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungssachse. Der Maßnahme kann durch Creos nur zugestimmt werden, wenn ein sicherer und störungsfreier Betrieb der Anlagen gewährleistet bleibt.

Man bittet den Bestand der Leitung(en) einschließlich des (der) Schutzstreifen(s) sowie die Auflagen der beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in die rechtliche Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB zu übernehmen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Übernahme der Leitung(en) in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit Creos abzustimmen.

Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen die Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht grundbuchrechtlich gesichert sind, so bittet man darum im Umlegungsverfahren die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen.

Beschlussvorschlag

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

Die Gas-Hochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH wurde bereits zur 1. Offenlage einschließlich des beiderseitigen Schutzstreifens als zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

Die maßgeblichen Ausführungen zum Schutz der Leitung sowie der Verweis auf die „Anweisungen“ wurden bereits zur ersten Offenlage in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen übernommen.

Begründung

Entlang der Westgrenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Gashochdruckleitung Speyer-Frankenthal DN 500 der Creos Deutschland GmbH. Sie befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass keine Festsetzung nach § 9 BauGB erfolgen kann. Nur der Schutzstreifen ragt minimal in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hinein. Da die Kenntnis der Lage der Leitung jedoch von Bedeutung für die nachgeordneten Planungsebenen auch im Hinblick auf konkurrierende Flächenansprüche ist, erfolgt in der Planzeichnung der zeichnerische Hinweis. In Ergänzung dazu wurden auch Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer Schreiben vom 21.06.2016

Ergänzend zur den bereits vorhandenen Hinweisen macht die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie darauf aufmerksam, 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 ist darauf hinzuweisen. Rein vorsorglich wird auch 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.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird gefolgt. Die Ausführungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe werden als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Stellungnahme wird an den Erschließungsträger übergeben.

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 ein Hinweis.

7. Landesamt für Geologie und Bergbau

Schreiben 18.07.2016

Durch das Landesamt für Geologie und Bergbau wird darauf hingewiesen, dass das in Rede stehende Gebiet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes für Kohlenwasserstoffe Römerberg befindet. Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstr. 18 in 67346 Speyer.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Firmen Palatina GeoCon und Engie wurden beteiligt.

Begründung

Die Firmen Palatina GeoCon und Engie wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gehört. Sie hatten beide keine Anregungen. In den Bebauungsplan werden Hinweise auf das Erlaubnisfeld aufgenommen.

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

Schreiben vom 09.08.2016

1. Die Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft verweist auf ihre Stellungnahme vom 04.12.2014; aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren welche weiterhin zu beachten ist.
 - a. Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lassen. Schäden infolge Hochwasser oder dessen Folgeerscheinungen gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers oder dessen Rechtsnachfolger.
 - b. Der Bebauungsplan berührt die Ablagerung 318 00 000 – 241 (Ablagerungsstelle Speyer, am Russenweiher). Die Ablagerung wurde ursprünglich als Erdaushub-/Bauschuttdeponie sowie als nicht zugelassene Deponie/Gemeindemüllplatz erfasst. Für den östlichen Teilbereich des betroffenen Grundstücks 3765/21 wurden bereits orientierende Untersuchungen durch die Fa. Peschla + Rochmes durchgeführt und in einem Gutachten vom 27.11.2006 zusammengetragen. Hierbei konnte festgestellt werden, dass die abgelagerten Materialien aus mineralischem Bauschutt, vornehmlich Betonreste und Ziegelsteinbröckchen bestehen. Hausmüllähnliche Ablagerungen oder Sedimente des angrenzenden Russenweihers wurden nicht gefunden. Es besteht kein Verdacht, auf das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung; gegen eine Bebauung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Allerdings wird auf die Aussagen des Gutachtens (Peschla + Rochmes GmbH, Seite 10) hingewiesen, dass auf der o.g. Ablagerung nur eine geringe Tragfähigkeit besteht und sie nicht als Gründungshorizont geeignet ist.
 - c. Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG möglichst in der Fläche zu halten. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den

Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern (keine Gewässereinleitungen). Eine Entwässerungsplanung ist rechtzeitig aufzustellen und mit der Regionalstelle der SGD Süd abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen um den Versiegelungsgrad gering zu halten.

- d. Für Anlagen an Gewässerbereichen (dazu zählen auch Auffüllungen, bauliche Anlagen, Wege, Einzäunungen etc.) innerhalb eines Abstandes von 10 m vom Russenweiher und Renngraben ist nach § 76 LWG eine Genehmigung einzuholen.
Zur Förderung der biologischen Wirksamkeit des Renngrabens, ist längs und ab Böschungsoberkante Gewässer gemessen, grundsätzlich ein jeweils (links und rechts) 10 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglichen baulichen Anlagen (siehe oben) dauerhaft einzuplanen und freizuhalten. Dieser Gewässerrandstreifen hat in öffentlicher Hand zu verbleiben und dient ausschließlich der Gewässerentwicklung und Gewässerpflege. Im Zuge der vorgesehenen Gewässerentwicklungsplanung am Renngraben (eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren), sowie im weiteren Bauleitplanverfahren ist der Entwicklungskorridor mit der SGD Süd abzustimmen. In die Böschungen / Uferbereiche des Russenweihers darf nicht eingegriffen werden. Im Weiteren ist der SGD-Süd ein vermaßter Lageplan mit Darstellung der Abstände zur Uferlinie und Böschungsoberkante des Russenweihers zur Beurteilung vorzulegen. In Bezug auf den Russenweiher wird auch auf die bisherigen wasserrechtlichen Genehmigungen verwiesen.
 - e. Sollte im Zuge der Bauvorhaben eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist die Erlaubnis hierfür mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.
2. Der Bebauungsplan betrifft zumindest zum Teil Flächen von Gärtnereigeländen. Gärtnereien sind als umweltrelevante Nutzungen einzustufen (s. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Branchenbezogene Merkblätter zur Altlastenbehandlung - 20. Gärtnereien"). Der Bebauungsplan berücksichtigt dies, er verweist auf die laufenden Untersuchungen.
 3. Prinzipiell besteht mit dem Konzept der zentralen Versickerung des Niederschlagswassers Übereinstimmung. Allerdings erscheint die im B-Plan vorgesehene Versickerungsfläche zur Größe des Baugebietes sehr klein. Ob mit dieser kleinen Versickerungsfläche eine erlaubnisfähige Planung für die Entwässerung des gesamten Baugebietes erstellt werden kann, ist für Ihre Planungssicherheit möglichst zeitnah in einer Besprechung mit der oberen Wasserbehörde abzustimmen. Die Nähe zu der angrenzenden Altlast ist zu berücksichtigen. Eine Bepflanzung der Versickerungsmulde mit Laubbäumen, wie im Naturschutzbeitrag vorgesehen, ist wasserwirtschaftlich nicht erlaubnisfähig.

Beschlussvorschlag

1. *Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden jedoch bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abschließend und umfassend abgewogen. (vgl. Vorlage Nr. 1832/2006)*
 - a. *Die Lage des Plangebiets innerhalb des Hochwasser-Risikogebiets wurde als Vermerk nach § 9 Abs. 1 Nr. 6a Satz 2 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Ergänzend wurden die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd unter dem Punkt "Hochwasserschutz" als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.*
 - b. *Der Anregung wurde gefolgt. Es wird ein Hinweis auf die Altablagerung 318 00 000 – 241 (Ablagerungsstelle Speyer, am Russenweiher) in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter dem Punkt „Bodenschutzrechtliche Hinweise“ werden die Ausführungen der SGD Süd übernommen.*
 - c. *Der Anregung wurde insofern gefolgt, dass ein gebietsübergreifendes Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit einer Versickerungsanlage am Gebietsrand entwickelt wurde.*
 - d. *An der planerischen Konzeption wurde festgehalten. Der geforderte Gewässerrandstreifen von 10 m wird größtenteils eingehalten, lediglich in einem*

kleinen Bereich wird der Abstand geringfügig unterschritten. Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass für Anlagen an Gewässerbereichen wie z.B. Auffüllungen, bauliche Anlagen, Wege, Einzäunungen etc. innerhalb eines Abstandes von 10 m vom Russenweiher und Renngraben einer Genehmigung nach § 76 LWG bedürfen.

- e. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf das Erfordernis einer Erlaubnis für bauzeitliche Grundwasserabsenkungen aufgenommen.*
- 2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Untersuchungen des Gärtnereigeländes dauern weiter an.*
- 3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Mulde wurde durch den Gutachter noch einmal berechnet und als ausreichend befunden.*

Begründung

1. Die Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft verweist auf ihre Stellungnahme vom 04.12.2014; aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren welche weiterhin zu beachten ist. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sie wurden bereits abgewogen. (vgl. Vorlage Nr. 1832/2016).
 - a. Die Ausführungen zum Hochwasserschutz betreffen nicht das förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet, sondern das Risikogebiet. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG, sowie Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sollen gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB im Bebauungsplan vermerkt werden. Die diesbezüglichen Erläuterungen der SGD Süd werden darüber hinaus unter dem Punkt "Hochwasserschutz" als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.
 - b. Die Aufnahme des Hinweises auf Altablagerung, sowie die geringe Tragfähigkeit dient der Information der künftigen Bauherren. Weitere Untersuchungen finden statt.
 - c. Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird über einen separaten Regenwasserkanal zu zwei zentralen Retentions- und Versickerungsbecken an der westlichen Grenze des Plangebiets verbracht und dort versickert bzw. über einen Überlauf gedrosselt in den Renngraben eingeleitet.
 - d. Da der geforderte Gewässerrandstreifen von 10 m im Verlauf des Renngrabens in einem räumlich begrenzten Bereich am nordwestlichen Plangebietsrand nach Süden hin zunehmend in die Baugrundstücke eingreifen würde, fand am 18.02.2015 ein Ortstermin mit der Oberen Wasserbehörde statt. Die SGD Süd billigt die Planung, da der gesetzlich verpflichtende Streifen weitestgehend eingehalten wird. Lediglich in einem kleinen Teilbereich wird der Abstand von 10 m zur Uferrandlinie geringfügig unterschritten. Die Aufnahme des Hinweises auf die Genehmigungspflicht von Anlagen an Gewässerbereichen innerhalb eines Abstandes von 10 m vom Russenweiher und Renngraben erfolgt zur Information der Eigentümer bzw. späteren Bauherren.
 - e. Die Aufnahme des Hinweises auf die Erlaubnispflicht von Grundwasserabsenkungen dient der Information der künftigen Bauherren.
2. Die ehemaligen Gärtnereiflächen wurden zwischenzeitlich begutachtet. Auch fanden Untersuchungen hinsichtlich des Brandschadens statt. Derzeit erfolgt die Auswertung im Labor.

Erste Ergebnisse wurden bereits mündlich mitgeteilt. Es wird derzeit nicht angenommen, dass massive Prüfwertüberschreitungen vorliegen. Der Prüfbericht ist jedoch noch abzuwarten. Er wird zur 2. Offenlage vorliegen.
3. Mitte Januar fand ein Gespräch bei der Regionalstelle Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft statt. Hierbei wurde das Volumen der Mulde noch mal bestätigt. Im Nachgang zu diesem Termin wurden kleinere Umplanungen technischer Art vorgenommen. Beispielsweise wurde einer Versickerung der Vorrang vor einer Ableitung in den Renngaben gegeben. Die Einstauhöhe wurde vergrößert. Die Fachbehörde hat der Planung zugestimmt. Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren wird im weiteren Planverlauf stattfinden. Die Bepflanzung der Mulde wurde durch die Landschaftsplaner angepasst.

1. Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die CEF Maßnahmen nicht der Abwägung unterliegen, sie sind plan- und zeitgerecht zu realisieren. Eine ökologische Bauleitung für die sachgerechte Herstellung der Maßnahmen M 1.1, M 1.2 und M 2 ist erforderlich.
2. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Maßnahme M 3 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen wurde. Sie dient dem Erhalt der noch verbleibenden öffentlichen Grünfläche. Für den Vollzug und für eine eventuelle Kostenerstattung gemäß der Satzung der Stadt Speyer zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB von 1998 empfehlen wir eine eindeutige Zuordnung der einzelnen Maßnahmen zu den einzelnen Baubereichen als Zuordnungsfestsetzung (Pkt. 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Grund dafür ist, dass es mehrere Bauträger/ Investoren im Plangebiet gibt.

Beschlussvorschlag

1. *Der Anregung wird gefolgt. Die CEF Maßnahmen sind plan- und zeitgerecht zu realisieren. Eine ökologische „Bauleitung“ findet statt.*
2. *Der Anregung wurde in Teilbereichen gefolgt. Die Sammelausgleichsmaßnahmen wurden dem WA zugeordnet. Eine Einzelzuordnung ist nicht erforderlich.*

Begründung

1. Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) des Artenschutzes. Im Rahmen dieses Bebauungsplans werden CEF-Maßnahmen für Eidechsen und Laubfrösche erforderlich. Hierzu wurde ein CEF-Maßnahmenkonzept durch das Büro Bioplan erstellt. Eidechsen konnten nicht direkt nachgewiesen werden. Es gab jedoch 3 Verdachtsfälle, so dass im Sinne einer Worst-Case Betrachtung dennoch eine CEF-Maßnahme durchgeführt wird. Auch die Pächter der Kleingärten berichteten von Eidechsen. Das vermutete Habitat wurde auf Empfehlung des Gutachters und in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden bereits im Winter 2015/2016 entwertet (Entfernung Gehölze, Mahd), es ist mit einem Reptilienschutzzaun eingezäunt, so dass keine Neuansiedlungen mehr stattfinden. Eine Zeitbeschränkung ist daher nicht mehr erforderlich. Der Laubfrosch wurde im Plangebiet zweimal nördlich des Russenweiher nachgewiesen. Zudem befindet sich in einem der Kleingärten ein künstlich angelegter Teich der als Froschhabitat in Frage kommt. Es erfolgt eine Aufweitung des Rennggrabens. Die potentiellen Überwinterungsplätze des Laubfroschs nördlich des Russenweiher sind im Sommer 2017 durch Übersichtung mit Rheinsand zu entwerten. Hierdurch werden Löcher und Fugen verschlossen und eine Überwinterung verunmöglicht. Im Winter 2017/2018 können dann die Gehölze in diesem Bereich gerodet werden, ohne Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszulösen. Der Teich wird bis Herbst aufrechterhalten. Die CEF- Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Da sie jedoch vor dem Eingriff also dem Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt sein müssen, wurde mit der Umsetzung durch das Büro Bioplan bereits begonnen.
2. Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag durch das Büro Bio-plan erstellt. Hierbei wurde eine Eingriffs- Ausgleichbilanzierung vorgenommen, es wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation entwickelt. Diese wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die Flächen- und Maßnahmen zum Sammelausgleich werden gemäß § 135 a BauGB den Eingriffen im Bebauungsplan zugeordnet. Zweck der Zuordnungsfestsetzung ist es, eine Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Um eine Refinanzierung zu erreichen, ist eine Einzelzuordnung jedoch nicht erforderlich. Die Stadt Speyer hat hierzu eine Satzung zur Erhebung von Kostenbeiträgen nach den §§ 135a – 135c BauGB erlassen. Der Verteilmaßstab ist hier die zulässige Grundfläche. So wird sichergestellt, dass die Grundstücke auf denen der Eingriff stattfindet anteilig zum Umfang

der Refinanzierung herangezogen werden. Der überwiegende Teil der Maßnahmen wird ohnehin im Rahmen der Erschließung umgesetzt. So dass eine Refinanzierung, wenn überhaupt, nur in geringem Maße stattfinden muss. Im Hinblick auf den Erhalt und die Pflege der Maßnahmen erfolgt jedoch vorsorglich eine Zuordnung.

10. Untere Wasserbehörde

Schreiben vom 20.07.2016

Untere Bodenschutzbehörde

Schreiben vom 17. Juli 2016

Bezüglich der Teilfläche IV des Bereichs Altablagerung sollte auf Grundlage des Vorschlags der Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd zunächst eine Wiederholung der Grundwasserbeprobung durchgeführt werden, um einen möglichen PAK-Verdacht zu verifizieren. Es gibt zurzeit zwar keine Hinweise auf Verdachtsflächen mit PAK in der untersuchten Fläche, aber es ist durchaus möglich, dass das PAK aus einer weiter entfernt liegenden Fläche herangezogen wurde. Wird der PAK-Wert tatsächlich bestätigt, sollten zunächst durch eine Aktenrecherche Verdachtsbereiche eingegrenzt werden. Diese könnten sich durchaus auch außerhalb des B-Plan-Bereiches befinden. Erforderliche Maßnahmen könnten evtl. parallel zum B-Plan-Verfahren durchgeführt werden.

Beim Durchlesen des Entwurfs zur Begründung des o.g. B-Plans ist aufgefallen, dass sowohl in Teil A Kap. 5.3, als auch in Teil B Kap. 2.1.4 bei der Aufzählung der noch vertieft durchzuführenden Untersuchungen, im Bereich der Altablagerung für die Teilfläche IV richtigerweise eine weitere Beprobung des Grundwassers zur Verifizierung der bereits vorliegenden Ergebnisse im Hinblick auf die hohen PAK-Werte aufgeführt wird. Dies wird jedoch ergänzt durch eine parallel durchzuführende Detailerkundung der gesättigten Bodenzone (Seite 24 unten und Seite 72 Mitte). Man hatte sich jedoch mit dem Gutachter und der SGD Süd dahingehend geeinigt, dass nur im Bedarfsfall, wenn die zweite GW-Probe die Ergebnisse der ersten Beprobung bestätigt, eine Detailerkundung veranlasst werden soll. Bei der Aufzählung der bislang vorhanden wesentlichen Ergebnisse zu den Teilflächen wird dies im Übrigen dann wieder richtig dargestellt (letzter Punkt unter Teilfläche IV). Bei der Überarbeitung der Begründung sollte das berichtigt werden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird gefolgt. Für die besagte Fläche wurden weitere Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse ist eine Detailerkundung parallel zum weiteren Verfahren durchzuführen.

Begründung

Zwischenzeitlich wurden für die Grünfläche die vorgesehenen weiteren Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Mit dem durchgeführten Kurzpumpversuch konnten die erstmals festgestellten erheblichen Prüfwertüberschreitungen von PAK im Grundwasser im Bereich der Grünfläche bestätigt und somit ein hinreichender Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung in der gesättigten Zone festgestellt werden. Aus dem ermittelten Konzentrationsverlauf lässt sich wie vermutet schließen, dass das PAK-belastete Grundwasser durch den Kurzpumpversuch herangezogen wurde und die Messstelle nicht im direkten Quellbereich bzw. Schadenszentrum liegt. Vor diesem Hintergrund wird durch den Gutachter zunächst eine Recherche hinsichtlich einer möglichen Zustrombelastung mit PAK im Grundwasser des Oberen Grundwasserleiters empfohlen, bevor eine Grundwassererkundung im Rahmen der Detailuntersuchung geplant wird. Im nächsten Schritt ist dann eine Detailuntersuchung durchzuführen. Da die Untersuchung der zu bebauenden Grundstücke keine Einschränkung ergab, es sich hier um die Grünfläche handelt und zudem keine konkrete Gefahr im Verzug ist, können die weiteren Erkundungen parallel zur Offenlage durchgeführt werden.

Auf Seite 72 der Begründung steht unter den Teilflächen II und III: „Das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung wird ausgeschlossen“. Diese Aussage ist allerdings nicht haltbar! Bei einer Erkundung werden immer nur repräsentative Untersuchungen vorgenommen. Ob an einer anderen Stelle, die nicht untersucht wurde, nicht doch Verunreinigungen vorliegen, können wir und auch der Gutachter eben nicht ausschließen. Was gesagt werden kann, ist, dass aufgrund der Erkundungen kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung vorliegt und aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken für eine Wohnbebauung bestehen. Man empfiehlt, diese strikte Aussage zu streichen.

Beschlussvorschlag / Begründung

Den Anregungen wird gefolgt.

Da bei einer Erkundung immer nur repräsentative Untersuchungen vorgenommen werden, kann nie ausgeschlossen werden, ob an einer anderen Stelle, die nicht untersucht wurde, nicht doch Verunreinigungen vorliegen. Wie von der unteren Bodenschutzbehörde angeregt wird dieser Satz in der Begründung gestrichen. Es handelt sich hier um eine rein redaktionelle Änderung. Daher ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

12. Abt. Kindertagesstätten**Schreiben vom 16.06.2016**

1. Die Abteilung Kindertagesstätten weist bezüglich der Außenplanung für die Kita darauf hin, dass die allgemeingültigen Empfehlungen vorsehen, dass je Kindergartenkind eine Außenfläche von mind. 10 m² bereitgestellt werden soll. Gem. Kindertagesstättenbedarfsplanung 2016/2017ff ist vorgesehen, dass die o.g. Kindertagesstätte von 88 Kindern besucht wird. Somit wäre ein Außengelände mit mind. 880 m² zur Verfügung zu stellen.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Spielplatz im Planungsgebiet „Am Russenweiher“ von dem Außengelände der Kindertagesstätte räumlich getrennt werden sollte.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen der Abt. Kindertagesstätten wurde gefolgt. Ein entsprechend großes Grundstück wurde als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Begründung

1. Insgesamt wird eine Fläche von 1800 m² für die geplante Kindertagesstätte vorgesehen. Die Außenfläche variiert natürlich je nach Planung für das Gebäude der Kita. Geht man von einem Gebäude aus, wie es derzeit in der Seekatzstraße (6 Gruppen) verwirklicht werden soll, verbleibt eine Freifläche von ca. 1000 m² plus einer zur Straße gerichteten Vorzone für Stellplätze, Fahrräder und Ver- und Entsorgungsanlagen. Diese derzeit noch überschlägige Prüfung lässt erwarten, dass die Fläche ausreichend bemessen ist. Eine genauere Prüfung muss im Rahmen der Ausführungsplanung für die Kita erfolgen.
2. Auf Grund zahlreicher Anregungen der Anlieger wurde der Spielplatz ohnehin an den Westrand des Plangebiets verlagert, so dass diese Thematik nicht mehr relevant ist.

13. Wirtschaftsförderung**Schreiben vom 15.06.2016**

Die Wirtschaftsförderung bittet dringend darauf zu achten, dass im Baugebiet im Zuge der Erschließung Glasfaserkabel mitverlegt werden. Dies ist in Bezug auf den Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze und einer flächendeckenden Versorgung mit hochfrequenten Übertragungsraten unabdingbar und im Entwurf für das angestrebte Digi-Netz-Gesetz auch bereits verpflichtend vorgeschrieben.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergegeben. Es ergeben sich hieraus keine Planänderungen.

Begründung

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebiets gehört nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt ausreichend bemessene öffentliche Flächen fest, innerhalb derer die Verlegung von Telekommunikationslinien erfolgen kann. Die Verlegung von Telekommunikationslinien kann innerhalb der festgesetzten öffentlichen Fläche bzw. innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen.

14. Abt. 530 Vermessung

Schreiben vom 29. 06. 2016

Die Abteilung Vermessung macht darauf aufmerksam, dass die Auflistung der im Plangebiet liegenden Flurstücke noch das vormalige Flurstück 3771/3 (tlw.) enthält - nach erfolgter Teilungsvermessung lautet die neue Flurstücksnummer 3771/5. Ferner liege das Plangebiet auf einer Höhe von 97 m ü. NN.

Beschlussvorschlag / Begründung

Es handelt sich hier um redaktionelle Anmerkungen die Begründung wird angepasst.

15. Abt. 540 Tiefbau

Schreiben vom 04.07.2016

Die Abteilung Tiefbau führt aus, dass das geplante Baugebiet im Überflutungsbereich des Rheins liegt und derzeit durch Deiche geschützt ist. Bei einer Überspülung und/oder einem Versagen der Deiche könne das Gebiet ca. 2 m hoch überflutet werden.

Direkt an das Baugebiet angrenzend befinden sich der Renngraben und der Russenweiher. Beide werden durch den Grundwasserstand mit beeinflusst. In Zeiten hoher Grundwasserstände könne es der Fall sein, dass das zusätzlich eingeleitete Oberflächenwasser aus der Trennkanalisation (Regenwasserkanal), z.B. bei Starkregenereignissen nicht mehr abgeleitet werden kann und zu Überflutungen führt.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Lage im Überschwemmungsgebiet und auch eine hochwasserangepasste Bauweise wurde bereits zur 1. Offenlage in den Bebauungsplan übernommen.

Begründung

Auf Anregung der SGD-Süd wurde bereits zur 1. Offenlage ein entsprechender Hinweis unter dem Punkt "Hochwasserschutz" in den Bebauungsplan übernommen. Ferner wurde das Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB im Bebauungsplan vermerkt. Eine hochwasserangepasste Bauweise wurde empfohlen. Die Versickerungsmulde, welche auch das auf den Straßen antreffende Regenwasser aufnehmen soll wurde für ein 20 jähriges Regenereignis ausgelegt. Dies entspricht den geltenden Vorschriften. Ein darüber hinausgehendes Ereignis würde unter Umständen zu einer Überflutung führen, dies wäre dann jedoch auch in anderen Baugebieten der Fall. Bei einer Berechnung der Versorgungsanlagen den Worst-case und eine geringe Jährlichkeit anzusetzen, ist nicht wirtschaftlich, nicht gefordert und auch nicht üblich. Die bislang empfohlene hochwasserangepasste Bauweise käme den Bewohnern auch bei einer unvorhergesehenen Überflutung zu Gute. Aus diesem Grunde erging ein entsprechender Hinweis.

Die Stadtwerke Speyer und die Entsorgungsbetriebe Speyer nehmen wie folgt Stellung:

1. Der Einsatz eines Nahwärmenetzes zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Wärme wurde berücksichtigt. Eine Satzung für einen Anschluss- und Benutzungszwang wird erarbeitet. Auf einen Anschluss- und Benutzungszwang kann nicht verzichtet werden, um einen wirtschaftlichen Wärmepreis sicherzustellen. Auch der Anschluss einer Passivhaussiedlung an ein Nahwärmenetz ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu rechtfertigen, da die notwendigen Investitionen in das Leitungsnetz dann in keinem Verhältnis zu den abzunehmenden Mengen stehen werden. Zudem wären die prozentual zu erwartenden Netzverluste bezogen auf die im Plangebiet abgenommene Wärme nicht vertretbar.
2. Bei den neu anzulegenden Erschließungsstraßen (inkl. Wohnweg), sowie bei der Krummackerstraße ist auf ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten der Müllsammelfahrzeuge, sowie auf ausreichende Kurvenradien im Einmündungsbereich und bei Kurven und Fahrbahnverswenkungen zu achten. Auf die einschlägigen Vorschriften wird verwiesen. Man weist hier insbesondere auf den Einmündungsbereich in der Mitte der Winterheimer Straße hin. 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. Eine dem Stadtbild zuträgliche, gefällige Gestaltung der Müllsammelplätze wird dringend empfohlen. Es ist unbedingt auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßenaufbaus in allen für Müllautos zu befahrenden Straßen zu achten (Gesamtgewicht 26t, anzusetzen sind 30 t bei 3 Achsen). Auch ist entweder die öffentliche Widmung der Straßen oder aber eine Haftungsfreistellung durch den/die Straßeneigentümer erforderlich.
3. Um die Abwasserentsorgung sicherzustellen, ist durch die Obere Wasserbehörde für den Bau und Betrieb des Retentions- bzw. Versickerungsbeckens die Genehmigung zu erteilen. Es sind die dafür erforderlichen Genehmigungsunterlagen durch den Erschließungsträger frühzeitig mit den EBS abzustimmen und bei der Genehmigungsbehörde einzureichen. Ein Ausgleich der Wasserführung ist im Zuge des Wasserrechtverfahrens zu klären.
4. Zu Absatz 6.4, 7.1.8 und 8.8 der Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB mit Umweltbericht: Ein Anschluss an das bestehende Gasnetz ist auszuschließen. Eine Versorgung des Baugebiets mit Gas ist nicht vorgesehen. Für die Straßenneugestaltung/Neubauten im Bereich Krummackerstraße/Am Germannsberg ist es erforderlich, die bestehenden Wasser- und Gasnetze zu verlegen. Die Kosten sind durch den Veranlasser zu tragen.

Beschlussvorschlag

1. *Auch aufgrund der Anregungen mehrerer Bürger und Eigentümer wird auf die Nahwärmestation und damit auch das Nahwärmenetz verzichtet.*
2. *Die Befahrbarkeit für das Müllfahrzeug ist gegeben. Auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßenaufbaus muss in der Ausführungsplanung geachtet werden.*
3. *Die nötigen Wasserrechtsverfahren werden im Zuge der Ausführungsplanung durchgeführt.*
4. *Ein Anschluss an das Gasnetz wird nicht ausgeschlossen.*

Begründung

1. Aufgrund der heterogenen Gebietsstruktur und der von mehreren Seiten gewünschten Verlagerung, hat sich die Nahwärmestation als hydraulisch zu aufwendig erwiesen. Sie wäre an einem anderen Standort wirtschaftlich nicht mehr darstellbar und entfällt damit. Eine kleinräumigere Lösung für die GBS wird von Seiten der Stadtwerke geprüft.
2. Die Befahrbarkeit für das Müllfahrzeug wurde durch den Planer für die Erschließungsanlagen durch Schleppekurven geprüft und nachgewiesen. Auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßenaufbaus muss im Zuge der Ausführungsplanung geachtet werden.
3. Die nötigen Wasserrechtsverfahren werden im Zuge der Ausführungsplanung durchgeführt. (Genehmigung für Versickerungsbecken SGD und Ausgleich der Wasserführung).

4. Mit Entfall der Nahwärmeversorgung besteht nicht mehr die Notwendigkeit des Ausschlusses fossiler Brennstoffe. Eine Entscheidung über den Gasanschluss ist im Zuge der Erschließungsplanung zu treffen.

5. INHALTLICHE VERÄNDERUNGEN

Im Zuge der Auswertung der Anregungen aus den jüngsten Beteiligungsverfahren fanden intensive Abstimmungsgespräche mit den Projektentwicklern, Grundstückseigentümern, den beauftragten Fachplanern, der Verwaltung und den Fachbehörden statt, bei denen nach Planungsoptimierungen gesucht wurde. Ziel war es den verschiedenen, sich teilweise widersprechenden öffentlichen und privaten Interessen möglichst gerecht zu werden. Aus diesen Gesprächen heraus wurden einzelne Details der Planung geändert. Diese sind im Wesentlichen:

Planzeichnung

1. Die Senkrechtparker (teilweise privat) entlang der neuen Krummäckerstraße wurden durch Längsparker ersetzt. => Der Fahrbahnquerschnitt konnte dadurch von 6 m auf 5,50 m reduziert werden.
2. Die neue Krummäckerstraße wurde nach Norden verschoben. Auf dem Grundstück Decker verbleibt nun wie gewünscht ein Abstand von 5,00 m zwischen Gebäude und Gehweg.
3. Im Bereich der GBS wurde ein Baufenster verschoben, so dass eine Winkelform entstanden ist. Die Stellplätze wurden auf das Grundstück verlagert.
4. Im Westen des Grundstücks der GBS wurden weitere Stellplätze angeordnet.
5. Den Punkthäusern am westlichen Gebietseingang wurden die Stellplätze vorgelagert. Die Baufenster wurden vergrößert.
6. Die Kita wurde nach Osten verschoben.
7. Der Spielplatz wurde an den Rand des Plangebiets verschoben und von 700 m² auf 300 m² verkleinert.
8. Zwischen dem Anwesen Decker (Baufenster C) und der Kita wurde ein Doppelhaus vorgesehen.
9. Die Fusswegeverbindung zur Bushaltestelle im Nordosten des Plangebiets entfällt.
10. Die Nahwärmestation entfällt.
11. Im zentralen Bereich wurde die Hausanordnung verschoben. Für diesen Bereich wurde die Möglichkeit der Unterschreitung der Abstandsflächen vorgesehen, um die Anordnung der Gebäude wie vom potentiellen Bauträger Heberger vorgesehen verwirklichen zu können.
12. Für das Baufenster J wurde eine Wandhöhe von 10 m vorgesehen.
13. Der Anteil an Wohnbauland konnte insgesamt etwas vergrößert werden.
14. Die Gehwege wurden auf beiden Seiten der Straßen von 2,50 m auf 1,80 m reduziert. Im Gegenzug wurde die Fahrbahn von 6,00 m auf 5,50 m reduziert bzw. erweitert (Straße im Westen). Für die Straßenquerschnitte konnten so 90 cm eingespart werden.
15. Die öffentlichen Stellplätze vor den Grundstücken am Russenweiher im verkehrsberuhigten Bereich wurden von 6 auf 3 reduziert und nach Westen verschoben.

16. Die Erschließungsfläche (Platzfläche im Süden) wurde um 1,50 m eingekürzt (Breite vorher 11,00 m / Breite jetzt 9,00 m).
17. Die Grundstücke am See wurden vergrößert. (Vorher insgesamt 1730 m² jetzt 1950m²)
18. Die Grundstücke wurden bis auf 1,30 m an den Fußweg am Russenweiher herangeführt.
19. Das westliche Grundstück wurde in die Grünfläche hinein vergrößert. Im Gegenzug wurden die Grünflächen um den Russenweiher um insgesamt 212 m² kleiner.
20. Das Pflanzgebot der Bäume entlang der Erschließungsstraßen wurde für die bestehenden Grundstücke zurückgenommen.
21. Die Einmündung des Wirtschaftswegs zur Erschließungsstraße wurde leicht verschwenkt.

Gegenüberstellung der Flächenbedarfe

Flächenberechnung vom 18.04.2016 (Stand Offenlage)

Geltungsbereich gesamt	39.754 m²	100%
Wohnfläche	27.055 m ²	68%
Kita	1.712 m ²	4,3%
Öffentliche Erschließungsfläche gesamt:	10.987 m ²	27,7%
<i>davon:</i>		
<i>Straßenverkehrsflächen</i>	5.973 m ²	15,1 %
<i>Versickerung</i>	1.368 m ²	3,4 %
<i>Grünflächen</i>	3.646 m ²	9,2 %

Flächenberechnung vom 08.12.2016 (Stand 2. Offenlage)

Geltungsbereich gesamt	39.747 m²	100%
Wohnfläche	28.230 m ²	71,0%
Kita	1.833 m ²	4,6 %
Öffentliche Erschließungsfläche gesamt:	9.684 m ²	24,4%
<i>davon:</i>		
<i>Straßenverkehrsflächen</i>	5.426 m ²	13,8 %
<i>Versickerung</i>	1.363 m ²	3,4 %
<i>Grünflächen</i>	2.895 m ²	7,3 %

Textliche Festsetzung:

Zu A.2.1

Es wurde eine Regelung aufgenommen, die besagt, dass eine Anrechnung auf die Grundflächenzahl von dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegen und Terrassen nur zu 25 % erfolgt.

Zu A 3

Es wurde für das Baufenster D gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein seitlicher Grenzabstand von 0,3 h jedoch mindestens 3,00 m festgesetzt. Analog ist für das südliche Baufenster E2 ausnahmsweise ein seitlicher Grenzabstand von 0,3 h jedoch mindestens 3,00 m zulässig, wenn Doppelhäuser errichtet werden.

Zu A 4.1

Eine Ausnahmefestsetzung für die Vorzone der Gebäude im Bereich D wurde vorgenommen: Der potenzielle Bauträger (Firma Heberger) hat hier einen besonderen Gestaltungswunsch, welchem nachgekommen wurde.

Zu A 4.4

Für die Kita (Fläche für Gemeinbedarf) sind Stellplätze auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dies wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Zu A 8

Festgesetzt wurde für den Privatweg ein Leitungsrecht für den Versorgungsträger. Ein Fahrrecht wird allein für die Besitzer festgesetzt. Ein Gehrecht soll auch für die Allgemeinheit vorgesehen werden.

Zu A 9

Die Zeiträume der CEF-Maßnahme wurden entsprechend des neuen Zeitplans für den Artenschutz angepasst.

Zu A 9.5

Die Festsetzung zur Begrünung der Mulde durch Laubbäume wurde gestrichen. Die SGD sprach sich dagegen aus.

Zu A 9.6

Die vor Satzungsbeschluss bestehenden Anwesen wurden entlang des Russenweiher von der Festsetzung der Dachbegrünung ausgenommen.

Zu A 9.10

Die vor Satzungsbeschluss bestehenden Anwesen entlang des Russenweiher wurden von der Festsetzung zur Anpflanzung ausgenommen.

Zu A 12 Zuordnungsfestsetzung:

Sammelausgleichsmaßnahme wurde dem allgemeine Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Bäume und Maßnahmen auf privaten Grundstücken wurden nicht zugeordnet. Bäume im öffentlichen Straßenraum wurden der Straße zugeordnet.

Zu B

Die Anwesen entlang des Russenweiher welche vor Satzungsbeschluss bestanden wurden von den Festsetzungen B1 bis B3 ausgenommen.

Zu B 3.1

Einfriedungen um Kita, Spielplatz und Versickerungsanlage wurden von den gestalterischen Festsetzungen zur Einfriedung ausgenommen. Sie dürfen je nach technischen und sicherheitstechnischen Erfordernissen höher sein.

Zu B 3.2

Für Kita, Spielplatz und Versickerungsanlage sollen auch straßenseitige Einfriedungen zulässig sein.

Verweise

Der Verweis auf die Satzung gem. § 26 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz über den Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Nahwärmeversorgung im Baugebiet „Am Russenweiher – Neufassung I“ entfällt.

Hinweise

Hinweise für die Generaldirektion kulturelles Erbe

Rein vorsorglich wird auch 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.

Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe

Das Plangebiet liegt im Bereich des Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.

Energiegewinnungsanlagen

Von Energiegewinnungsanlagen dürfen keine Blendwirkungen insbesondere der Verkehrsteilnehmer der B 39 ausgehen.

Begründung

Die Begründung wurde entsprechend dem neuen Planstand fortgeschrieben.

6. WEITERES VORGEHEN

Durch die zahlreichen Anpassungen werden inhaltliche Veränderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erforderlich. Daher ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden formell erforderlich. Es wird nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellung genommen werden darf, da sich die Anpassung der Planung als sehr komplex erweist und viele Bereiche und auch Fachplanungen betroffen sind. Daher soll auch nicht von der Möglichkeit einer zeitlich verkürzten Auslage Gebrauch gemacht werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren wurde der Entwurf fortgeschrieben und optimiert. Bei entsprechender Beschlussfassung soll im Anschluss die 2. Offenlage stattfinden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches (Stand: 31.03.2016)
2. Städtebaulicher Entwurf zum Zeitpunkt der Offenlage, Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Stand 05.04.2016)
3. Entwurf des Bebauungsplans 036 C (Rechtsplan) zum Zeitpunkt der Offenlage, Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Stand 05.04.2016)
4. Aktueller Städtebaulicher Entwurf, Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung / Stadt Speyer Abt. Stadtplanung (Stand 08.12.2016)
5. Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans 036 C (Rechtsplan), Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Stand April 2017)
6. Entwurf der Textlichen Festsetzungen, Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 24.03.2017)
7. Schreiben und Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Weitere Anlagen befinden sich im Ratsinformationssystem der Stadt Speyer:

8. Entwurf der Begründung incl. Umweltbericht, Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Stand 24.03.2017)
9. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Stand: 03.04.2017)
10. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Stand: 15.02.2017)
11. Nacherhebung zur speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Stand: 15.02.2017)
12. CEF-Maßnahmenkonzept für die vom Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer betroffenen Arten, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Stand: 08.03.2017)
13. Klimagutachten zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer Ökoplana (Stand: 02.11.2015)
Ergänzende Stellungnahme Klimagutachten zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer Ökoplana (Stand: 13.02.2017)
14. Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Planung, Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, Gerlinger und Merkle (Stand: 14.02.2017)
15. Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen in Speyer-Süd, BS Ingenieure (Stand: 03.11.2015)
16. Orientierende Untersuchung Flurstück 3765/21, Altablagerung Am Russenweiher (Registriernummer 318 00 000-241), Peschla + Rochmes GmbH (Stand: 27.11.2006)
17. Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 28.11.2014)
18. Kurzbericht zu Errichtung 2“-Pegel und Versickerungsversuch, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 23.12.2015)
19. Bericht zur Orientierenden Untersuchung im B-Plan, Bereich Altablagerung am Russenweiher, Teilfläche I, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 24.03.2017)
20. Bericht zur Orientierenden Untersuchung im B-Plan, Bereich Altablagerung am Russenweiher, Teilfläche II, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 27.03.2017)
21. Bericht zur Orientierenden Untersuchung im B-Plan, Bereich Altablagerung am Russenweiher, Teilfläche III, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 27.03.2017)
22. Bericht zur Orientierenden Untersuchung im B-Plan, Bereich Altablagerung am Russenweiher, Teilfläche IV, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 18.03.2017)
23. Neubaugebiet „Am Russenweiher“, Speyer, Kurzbericht zur abfalltechnischen Voreinstufung, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 28.03.2017)