

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2215/2017

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Welter, Daniela

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	20.06.2017	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	28.06.2017	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung"**

**hier: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

## Beschlussempfehlung:

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

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wird gefolgt.
2. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“ beschlossen.
4. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“ integriert.
5. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

## Begründung:

### 1. Ausgangssituation

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

## **2. Erforderlichkeit der Planung / Verfahren**

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

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 15.700 m<sup>2</sup>.

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

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

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

## **3. Planungshistorie**

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 032/2016 am 12.08.2016. Die Benachrichtigung der direkten Anlieger erfolgte per Wurfsendung. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung" konnte in der Zeit vom 15.08.2016 bis einschließlich 09.09.2016 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer publiziert.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 10.08.2016 aufgefordert Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1.Änderung“ bis zum 09.09.2016 zu äußern. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und der Beschluss zur Offenlage erfolgten in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses am 24.01.2017 und des Stadtrates am 09.02.2017.

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

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 008/2017 am 24.02.2017. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 068 A "Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung" konnte in der Zeit vom 06.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer publiziert. Anregungen durch Bürger gingen in dieser Zeit nicht ein.

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 01.03.2017 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“ bis zum 07.04.2017 zu äußern.

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

- Deutscher Wetterdienst
- Flugplatz Speyer/Ludwigshafen GmbH
- Forstamt Pfälzer Rheinauen
- Handwerkskammer der Pfalz
- Industrie- und Handelskammer Rheinland-Pfalz
- Kreisverwaltung, Verein "Erholungsgebiet in den Rheinauen" e.V.
- Landesbetrieb Mobilität, Referat Luftverkehr
- Landesbetrieb Mobilität, Speyer
- Pfalzwerke AG
- Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd Referat 41
- Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd Referat 42
- VBS Speyer
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verbandsgemeindeverwaltung Römerberg-Dudenhofen
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
- Westnetz GmbH
- 010 Büro OB
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Techn. Gebäudemanagement
- FB 1-154, Immobilienverwaltung
- FB 2-221, Straßenverkehr
- FB 5-503, Klimamanagement
- FB 5-501, Wirtschaftsförderung
- FB 5-502 Grünflächen
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-530, Bauaufsicht
- FB 5-530, Brandschutz
- FB 5-540, Tiefbau
  
- Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen zur Planung geäußert:
  - Breitband-Projekt-Büro Rhl.-Pf. Schreiben vom 10.03.2017
  - Creos Deutschland GmbH Schreiben vom 08.03.2017
  - DLR- Rheinpfalz Schreiben vom 31.03.2017
  - Engie E&P Deutschland GmbH Schreiben vom 13.03.2017
  - Gemeinde Altlußheim Schreiben vom 22.03.2017
  - Kabel Deutschland Schreiben vom 04.04.2017
  - Kreisverwaltung Ludwigshafen Gesundheitsamt Schreiben vom 03.03.2017
  - Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Schreiben vom 20.03.2017

- Landesamt für Geologie und Bergbau Schreiben vom 29.03.2017
- Palatina Geocon GmbH & Co KG Schreiben vom 14.03.2017
- SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht Schreiben vom 03.03.2017
- TanQuid GmbH & Co. KG Schreiben vom 29.03.2017
- Vermessungs- u. Katasteramt Rheinpfalz Schreiben vom 01.03.2017
- Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz Schreiben vom 06.04.2017
- FB 5, Fachbereichsleitung Schreiben vom 03.03.2017

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

**Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 20.03.2017**

Von Seiten der deutschen Telekom wird auf die Stellungnahme vom September 2016 verwiesen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

**Beschlussvorschlag / Begründung**

Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung abgewogen. Da sich die Rahmenbedingungen nicht geändert haben, ist keine erneute Abwägung oder Berücksichtigung erforderlich. Auf die Vorlage 2093/2017 wird verwiesen.

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 07.04.2017**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat folgende redaktionellen Anregungen:

Unter den Hinweisen Punkt 3 ist die Fundstelle der ALEX-Informationenblätter zu aktualisieren.

Die Standartempfehlungen unter den Hinweisen Punkt 15 sind für den Punkt Bauanzeige zu aktualisieren.

Die Standartempfehlungen unter den Hinweisen Punkt 15 sind um den Punkt Geothermische Nutzung zu ergänzen.

**Beschlussvorschlag / Begründung**

Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden entsprechend den Anregungen der SGD-Süd ergänzt. Es handelt sich hier um redaktionelle bzw. fachlich erforderliche Ergänzungen.

**Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Schreiben vom 03.03.2017**

Durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz wird erneut darauf hingewiesen, dass in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang eine archäologische Fundstelle verzeichnet ist (Speyer 178). Es handelt sich dabei um Funde der römischen Kaiserzeit.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme der Ausführungen der Direktion Landesarchäologie gebunden.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Der Anregung wurde gefolgt. Die Ausführungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe wurden bereits zur Offenlage als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.*

## **BEGRÜNDUNG**

Eine Übernahme der Ausführungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe dient dem vorsorglichen Schutz im Falle des Auftretens archäologischer Funde. Eine verbindliche Festsetzung ist auf der Rechtgrundlage des § 9 BauGB nicht möglich. Daher erfolgt für die nachfolgenden Planungsebenen der Hinweis (vgl. Punkt 8 der Hinweise zum Bebauungsplan).

## **Untere Naturschutzbehörde**

**Schreiben vom 11.04.2017**

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird Folgendes angeregt:

1. Die Artenschutzmaßnahmen (S1 - S4 und A1) aus dem Fachbeitrag Artenschutz vom September 2016 des Büros BCE Björnsen Beratende Ingenieure unterliegen nicht der Abwägung. Diese Maßnahmen sind striktes Recht und sie sind vollständig umzusetzen. Mit den Bauherren Stock und Höhl soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.  
Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (S 1 - S 4 und M 2 - M 5) einschließlich der habitatsverbessernden Maßnahme (M 1) des Fachbeitrages Naturschutz unter Punkt 6 und 7 sollen im rechtskräftigen BPL als Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.
2. Die grünordnerischen textlichen Festsetzungen von Punkt 8 - 9 sollen durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen nachgewiesen und in der Baugenehmigung rechtsverbindlich zur Auflage gemacht werden.

## **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wurde gefolgt. Die Maßnahmen für den Artenschutz, die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden bereits zur Offenlage in den Bebauungsplan, wenn möglich als Festsetzung integriert. Falls es keine Festsetzungsmöglichkeit gab, wurden Hinweise aufgenommen.  
Ein städtebaulicher Vertrag (vgl. Vorlage 2130/2017) wird abgeschlossen.*

## **Begründung**

1. Der Fachbeitrag Naturschutz und der Fachbeitrag Artenschutz wurden von Björnsen beratende Ingenieure erstellt und liegen mit Datum vom September 2016 vor. Nach einer Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sowie geeignete Schutzmaßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, auch im Hinblick auf die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG entwickelt, die bei Umsetzung der Planung durchzuführen sind. Durch das Büro wurden im Fachbeitrag Naturschutz entsprechende Festsetzungsvorschläge erarbeitet, diese wurden wenn möglich als textliche oder zeichnerische Festsetzung integriert. Falls es keine Festsetzungsmöglichkeit gab wurden Hinweise aufgenommen.

Zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Hierin wurden die Vorhabenträger verpflichtet die Ausgleichmaßnahmen durchzuführen. Der Fachbeitrag Naturschutz wurde Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die Umsetzung der Maßnahmen ist damit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und den städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

2. Zu den Unterlagen, welche im Baugenehmigungsverfahren eingereicht werden müssen, können im Bebauungsplan keine verbindlichen Vorgaben gemacht werden. Für Anzahl, Inhalt und Form der Bauvorlagen ist die Bauunterlagen-/Bauprüfverordnung (BauuntPrüfVO) maßgebend. Ein Freiflächengestaltungsplan gehört nicht zwingend zu den Unterlagen die eingereicht werden müssen.

Soweit erforderlich, kann die Bauaufsichtsbehörde jedoch weitere Bauvorlagen erbitten. Daher ergeht unter Punkt D der textlichen Festsetzungen die Empfehlung einen Freiflächengestaltplan einzureichen. Vor allem vor dem Hintergrund der Kontrolle der Maßnahmen für den Artenschutz erscheint dies sinnvoll.

### **Beirat für Naturschutz**

**Schreiben vom 10.04.2017**

Der Beirat für Naturschutz führt Folgendes aus:

1. Der geplante Erhalt der großen alten Bäume und der 10 m breite Eingrünungsstreifen um das Gelände sind sehr zu begrüßen. Allein der „Wert“ der drei alten Birnbäume geht weit über ihre aktuelle Habitatfunktion hinaus; sie sind hier letzte alte Kulturzeugnisse an einem zudem historisch bedeutenden alten Verkehrsweg. Die genannten Vorsätze sind auch tatsächlich umzusetzen, die Planung hat sich daran zu orientieren. Ebenso sollte unbedingt die Bauausführung durch eine ausgebildete Fachkraft kontinuierlich ökologisch begleitet werden, um irreversible Schäden am Bestand auszuschließen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass ein nachträgliches Absterben der Bäume, bzw. eine Rodung der Bäume ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG und damit Verboten hinsichtlich der geplanten Bebauung führt. Der Erhalt der Bäume und der sonstigen Maßnahmen ist mittels eines 5-jährigen Monitorings, beginnend ab Baubeginn, nachzuweisen.
2. Es werden in dem 10 m breiten Grünstreifen z. T. an der alten Rheinhäuser Straße Stellplätze für Fahrzeuge zugewiesen. Beides zusammen funktioniert aber nicht. Zudem entspricht der Wurzelraum etwa dem Kronendurchmesser.
3. Eine Nutzung als Lager- und Stellfläche für Container in den Freifläche bei der Fa. Höhl ist ebenso baurechtlich auszuschließen. Es bestehen negative Erfahrungen aus der Vergangenheit (Container).
4. Das Klimagutachten kommt zu der Aussage, dass mit keinen zusätzlichen klimatischen Belastungen zu rechnen ist und bezieht sich dabei auch auf die Sicherung der Grünflächen und Bäume (ein weiterer Punkt für die korrekte Einhaltung der geplanten Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen). Dass trotzdem stadtklimatische Auswirkungen zu erwarten sind, zeigen jedoch die Empfehlungen für Dachbegrünung, Baumpflanzungen zur Beschattung und die Verwendung von hellen Farben. Ähnliche Beurteilungen gab es auch bei den anderen Bebauungsplänen im Speyerer Süden, wo auch nur geringe Beeinträchtigungen der klimatischen Situation postuliert wurden. Im Gegensatz zu anderen Projekten wurde die Summationswirkung mit anderen Bebauungsplänen nicht untersucht.

5. Im Fachbeitrag Naturschutz werden die verschiedenen Biotoptypen zwar quantitativ gegenübergestellt, aber nicht qualitativ gewertet. Dies ist noch entsprechend nachzuweisen, immerhin nimmt der Versiegelungsgrad erheblich zu.

### **Beschlussvorschlag**

1. *Der Anregung wurde in Teilbereichen gefolgt. Eine ökologische Bauleitung ist vorgesehen. Ein fünfjähriges Monitoring soll nicht erfolgen.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. An der Lage der Stellplätze wird jedoch festgehalten.*
3. *Der Anregung wurde bereits entsprochen. Die Flächen, die nicht für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind wurden als Flächen für die Landwirtschaft oder als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.*
4. *Die Anregung wird zurückgewiesen. Klimatische Belastungen bis in das Stadtzentrum liegen gemäß gutachterlicher Stellungnahme nicht vor.*
5. *Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Fachbeitrag Naturschutz wird beibehalten.*

### **Begründung**

1. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften erstellt. Sie liegt mit Datum vom September 2016 vor. Hier wurden den Verlusten an Lebensräumen geeignete Maßnahmen zur Kompensation gegenübergestellt. Ein Erhalt der benannten Bäume ist dort, wo möglich, vorgesehen. Ein Verweis auf geltenden DIN Normen und RAS Vorschriften ist erfolgt. Die Bäume werden durch weitere Pflanzungen ergänzt. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Es soll eine Fertigstellung und Entwicklungspflege erfolgen. Die vorhandene Habitatfunktion wird damit erhalten und ausgebaut.  
Alle Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan wenn möglich als Festsetzung übernommen. Ferner erfolgten entsprechende Hinweise und Empfehlungen.  
Zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen hierin wurden die Vorhabenträger verpflichtet die Ausgleichmaßnahmen durchzuführen. Der Fachbeitrag Naturschutz wurde Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Dem Artenschutz und einem naturschutzfachlichen Ausgleich ist damit entsprochen. Unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen werden keine nach europäischem und/oder nationalem Recht geschützten Habitate beeinträchtigt oder Verbotstatbestände des §44 BNatSchG erfüllt. Mehr Möglichkeiten für weitere Maßnahmen bzw. eine weitere Handlungsgrundlage wie ein fünfjähriges Monitoring lassen sich derzeit nicht begründen.
2. Die Anordnung der Stellplätze in dem Grünstreifen ist den Platzverhältnissen geschuldet. Um den Eingriff zu minimieren, sollen sie in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden. Die Anordnung erfolgt so, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht tangiert werden. Die Stellplätze in der Grünfläche wurden durch die Landschaftsplaner mit betrachtet; sie wurden nicht als Grünfläche angesehen. Auch bei Festsetzung der Stellplätze kommen die Planer insgesamt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen dem geltenden Recht entsprochen wird. Aus diesem Grund wird an den Stellplätzen festgehalten.
3. Für die verbleibende Grünfläche im Eigentum von Fa. Höhl ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Für die Randbereiche zu den umgebenden Straßen hin sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

und Landschaft festgesetzt. Eine Umnutzung dieser Flächen als Lagerfläche wäre unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht zulässig.

4. Der Klimagutachter führt in einer ergänzenden Stellungnahme zum Gutachten (10.11.2016) aus, dass die Modellergebnisse nach VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 nur „geringe stadtklimatische Auswirkungen“ zeigen. Das derzeitige klimatische Qualitätsniveau in der benachbarten Wohnbebauung bleibt gesichert. Damit ist auch nicht von kumulierenden Wirkungen mit anderen Projekten auszugehen. Die empfohlenen grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen lassen nicht unweigerlich auf hohe klimatische Auswirkungen schließen. Sie sind unter Vorsorgeaspekten zu sehen und zielen darauf ab, das örtliche Kleinklima möglichst günstig zu gestalten, um im direkten Nahbereich die prognostizierten klimatischen Zusatzbelastungen zu dämpfen. Im Zuge einer vorausschauenden Planung sind bereits heute bei allen Bauvorhaben möglichst klimaoptimierte Planungen zu realisieren.
5. Zum Bebauungsplan wurde durch das Büro BCE Björnsen Beratende Ingenieure ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, dieser liegt mit Datum vom September 2016 vor. Eine qualitative Bewertung erfolgt verbal im Rahmen der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter in Kapitel 4 bzw. mittelbar bei der Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs in Kapitel 5.2 des Fachbeitrags Naturschutz.

## **Stadtwerke Speyer**

**Schreiben vom 31.03.2017**

### **Die Stadtwerke Speyer verweisen auf die Stellungnahme vom September 2016**

#### **Hier ist folgendes ausgeführt:**

1. Es sollte mit Blick auf die Klimaschutzziele der Stadt Speyer der Einsatz von hocheffizienten Erzeugungsanlagen und erneuerbaren Energien verbindlich vorgeschrieben werden. Hierzu ist die Energieversorgung zum Beispiel über hocheffiziente Mini-Blockheizkraftwerke (BHKW) in Gewerbe-/Industriebetrieben sehr gut geeignet und wirtschaftlich darstellbar. Zudem handelt es sich dann um Wärme die überwiegend aus Kraftwärmekopplung (KWK) erzeugt wird. Aus dem Energieträger Gas werden hocheffizient zwei Energieformen Wärme und Strom erzeugt und somit viele Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. KWK-Anlagen sind ein großer Baustein, um die vom Stadtrat beschlossenen Ziele der Klimaneutralität zu erreichen. Gewerbe und Industrie können sich hierzu eindeutig von Mitbewerbern abheben und klimaneutrale, sowie kostenreduzierte Produktionsprozesse erzielen.  
Strom aus Photovoltaik ist ebenfalls ein weiterer Baustein um erneuerbare Energien zu nutzen, da dieser rein aus der Sonnenenergie erzeugt wird. Sämtliche Dachflächen sollten daher so ausgerichtet und statisch ausgelegt werden, dass sie mit PV-Modulen belegt werden können. PV-Module können auch auf begrünten Dachflächen gut integriert werden. Strom aus PV ist wirtschaftlich gut darstellbar und trägt wie die KWK maßgeblich zu CO<sub>2</sub> Einsparungen bei.
2. Je nach Leistungsbedarf ist eine zusätzliche Trafostation notwendig. Kleinere Leistungen können aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Der geforderte Leistungsbedarf ist frühzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen.
3. Es sind mindestens die Regelung der Abfallsatzung, der Abfallgebührensatzung, der Gewerbeabfallverordnung, des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu beachten.  
Für die Auffüllungen ist, soweit technisch möglich, auf aufbereitetes Material der städtischen Ablagerung neben der BRS zurückzugreifen. Hierzu sind entsprechende

Vereinbarungen mit den Bauherren zu treffen.

Soweit technisch möglich ist darauf hinzuwirken, dass die Bauherren aus Gründen des Ressourcenschutzes und der Kreislaufwirtschaft Recyclingmaterial einsetzen.

Vorzugsweise handelt es sich hierbei um güteüberwachtes Material.

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

### **Beschlussvorschlag**

*Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren umfassend abgewogen. Es soll an der bisherigen Beschlussfassung festgehalten werden. Die Rahmenbedingungen haben sich diesbezüglich nicht geändert.*

1. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden vertragliche Regelungen empfohlen.*
2. *Der Anregung wird entsprochen. Eine Trafostation kann im Plangebiet errichtet werden.*
3. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auffüllung wird in einem eigenen Antragsverfahren geregelt.*
4. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nötigen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen werden im weiteren Planverfahren eingeholt.*
5. *Der Anregung wird gefolgt. Für die Schmutzwasserleitungen wurde ein Leitungsrecht eingetragen.*
6. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zukünftig ist der Ausbau der Straßen geplant. Bis dahin werden die Eigentümer den jetzigen Zustand dulden. Eine entsprechende Vereinbarung wird im städtebaulichen Vertrag getroffen.*

### **Begründung**

Es soll an der bisherigen Beschlussfassung festgehalten werden. Die Rahmenbedingungen haben sich diesbezüglich nicht geändert.

1. Der Einsatz von hocheffizienten Erzeugungsanlagen und erneuerbaren Energien kann über die Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Auch Anschluss- und Benutzungszwänge bedingen eigene Satzungen. Da es hier nur zwei Projektentwickler gibt und zudem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt wird, wird eine vertragliche Einigung empfohlen. Das Beratungsangebot der Stadtwerke wurde durch die Eigentümer angenommen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass ein Bedarf an Photovoltaik durch die Eigentümer nicht besteht. Eine Photovoltaikanlage hätte keine Relation zu Kosten und Nutzen, da es keine sinnvolle Möglichkeit für die Abnahme des

Stroms besteht.

Sollte sich an diesen Voraussetzungen etwas ändern, besteht unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten weiterhin die Möglichkeit Photovoltaik auf den Dächern zu installieren, der Bebauungsplan wird dem nicht entgegenstehen.

2. Eine Trafostation kann im Plangebiet errichtet werden, der Bebauungsplan lässt dies zu (vgl. textliche Festsetzung Nr. I 4). Die Station kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden.
3. Die genannten Vorschriften und Regeln sind auch unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Auffüllung ein eigener Antrag gestellt werden muss. Die Modalitäten der Auffüllung werden in diesem Verfahren geklärt.
4. Eine Entwässerungsplanung für die Grundstücke wurde erstellt. Die nötigen Erlaubnisse und Genehmigungen werden im weiteren Planverfahren eingeholt.
5. Für die Schmutzwasserleitung der Firma Infiltec wurde ein Leitungsrecht zur Vorbereitung einer Dienstbarkeit eingetragen.
6. Derzeit versickert das auf den Straßen anfallende Regenwasser ungeordnet auf den angrenzenden Grundstücken. Zukünftig ist der Ausbau der Straßen geplant. In diesem Zusammenhang wird auch die Niederschlagswasserbewirtschaftung geregelt. Bis dahin werden die Eigentümer das Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken dulden. Es wurden vertragliche Vereinbarungen hierzu getroffen (vgl. Vorlage 2130/2017).

## **6. WEITERES VORGEHEN**

Nach den Beteiligungsverfahren wurden die Planunterlagen nur geringfügig ergänzt. Nur in den Hinweisen wurden kleinere Anpassungen vorgenommen. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Bei Zustimmung zur Planung kann der Satzungsbeschluss getroffen werden.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs
2. Vorhaben und Erschließungsplan
3. Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“
4. Entwurf der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“

Im Ratsinformationssystem:

5. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 068 A „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“
6. Fa. Höhl Containerdienst GmbH & Infiltec GmbH, Vorhabensbezogene B-Planänderung Nr. 068 „Alte Rheinhäuser Straße“ Speyer, Fachbeitrag Naturschutz (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer September 2016)
7. Fa. Höhl Containerdienst GmbH & Infiltec GmbH Vorhabensbezogene B-Planänderung Nr. 068 „Alte Rheinhäuser Straße“ Speyer Fachbeitrag Artenschutz (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer September 2016)
8. Orientierende Untersuchung in Anlehnung an die BBodSchV auf der Fläche der Fa. Infiltec zwischen Rheinhäuser Straße und Alte Rheinhäuser Straße in Speyer (ICP, Karlsruhe, Mai 2016)
9. Orientierende Untersuchung in Anlehnung an die BBodSchV auf dem Grundstück der Fa. Höhl zwischen der Alten Rheinhäuser Straße und der Rheinhäuser Straße in Speyer (ICP, Karlsruhe, Juli 2005)

10. Orientierende Untersuchung in Anlehnung an die BBodSchV auf der Fläche der Fa. Infiltec zwischen Rheinhäuser Straße und „Alte Rheinhäuser“ Straße in Speyer, Hier: - Ergänzende Grundwasseruntersuchungen auf den Flächen der Fa. Infiltec und Fa. Höhl - (ICP, Karlsruhe, November 2016)
11. Vorhabensbezogene B-Planänderung Nr. 068, „Alte Rheinhäuser Straße“ Speyer, Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer Mai 2016)
12. Klimagutachten zum Bauvorhaben „Alte Rheinhäuser Straße“ in Speyer (Ökoplana, Mannheim, Juni 2015)
13. Ergänzende Stellungnahme vom 10.11.2016 (Ökoplana, Mannheim, November 2016)
14. Stadt Speyer, Vorhabenbezogene Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Alte Rheinhäuser Straße“ Fachbeitrag Schall und Verkehr (Modus Consult, Karlsruhe Oktober 2016)