

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2223/2017

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Welter, Daniela

<b>Haushaltswirksamkeit:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Drittmittel:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> 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. 035 B "Windthorststraße"**  
**hier: Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

## Beschlussempfehlung:

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

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 035 B "Windthorststraße" wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

## Begründung:

### **1. Ausgangssituation**

Die in der Windthorststraße befindliche Gärtnerei Fischer wird ihren Betrieb einstellen. Es besteht die Absicht das Gelände zu veräußern.

Die Eigentümerin hat mit der Wohnpark Windthorststrasse GmbH (Geschäftsführer Herr Thomas Huber) einen Optionsvertrag zum Verkauf des Grundstücks abgeschlossen. Das Areal befindet sich inmitten eines Wohngebiets und ist prädestiniert für eine Wohnnutzung. Geplant sind 4 Geschosswohnungsbauten. Im Gebietsinneren sollen ein Gebäuderiegel im Norden und zwei kleinere Mehrfamilienhäuser im Süden entstehen. An der Windthorststraße ist neben dem bestehenden Gebäude ein Punktgebäude angedacht.

Geplant sind 43 Wohnungen. Der Schwerpunkt liegt bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

Der Anteil an Mietwohnungen (mit Sozialbindung) soll 30 % betragen. Die Wohnfläche beläuft sich insgesamt auf 4025 m<sup>2</sup>.

## **2. Planungshistorie**

Der Projektentwickler hatte bereits im Dezember 2014 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Der entsprechende Entwurf wurde in der Sitzung am 10.12.2014 im Bau- und Planungsausschuss und am 11.12.2014 im Stadtrat behandelt (Vorlage 1439/2014).

Der Rat beschloss die Aufstellung des Bebauungsplans. Grundsätzlich erschien dem Stadtrat die Verdichtung der Wohnbebauung aber zu hoch. Sie sollte im Rahmen des Ausstellungsprozesses noch einmal erörtert werden. Ebenso sollte die Frage einer Mietwohnungsquote bzw. eines Anteils an sozial gebundenem Wohnraum beachtet werden.

Gleichzeitig haben sich Anwohner aus dem Umfeld der Gärtnerei kritisch gegenüber der Planung geäußert und eine Unterschriftenliste vorgelegt.

Seinerzeit hatten verschiedene Termine unter Vorsitz von Herrn Oberbürgermeister Eger mit der Hausverwaltungsgesellschaft stattgefunden.

Die Planung wurde daraufhin angepasst und den Ausschüssen im Juli 2015 erneut präsentiert. (Vorlage 1589/2015). Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden beschlossen.

## **3. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 33/2015 am 21.08.2015. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 035 B "Windthorststraße" konnte in der Zeit vom 31.08.2015 bis einschließlich 25.09.2015 in der Verwaltung eingesehen werden. Die Schreiben der Bürger sind der Vorlage beigelegt.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

**MARIANNE EBERL**

**SCHREIBEN VOM 14.09.2015**

Bezüglich der Verkehrssituation weist die Anwohnerin des Gebäudes Windthorststraße 38 auf Folgendes hin:

1. Derzeit gibt es häufig kritische Situationen, weil Autofahrer ihre Fahrzeuge an der Straßenecke abstellen oder rigoros im Parkverbot vor Rettungswegen parken. Diese Parkweise wird auch von Pflegediensten praktiziert, die auf eine schnelle Abstellmöglichkeit angewiesen sind.  
Diese Pflegedienste werden in den nächsten Jahren aufgrund des Alters der hier Anwohnenden verstärkt genutzt werden müssen.  
Da sie selbst keinen eigenen Parkplatz hat, gesundheitlich und beruflich aber auf das Auto angewiesen ist, könnte die künftige Bebauung sie zwingen, die Wohnung aus diesem Grund unter Verlust verkaufen zu müssen und wegzuziehen.  
Sie hofft darauf, dass öffentlicher Parkraum wenigstens in vergleichbarer Weise wie heute zur Verfügung gestellt wird.
2. Ferner wird auf ein weiteres Schreiben vom 28.01.2015 verwiesen, in dem Einspruch gegen das Bauvorhaben erhoben wird:  
Die vorgelegten Pläne entsprächen nicht dem Baurecht. Der vorgesehene Abstand zur Grundstücksgrenze erfülle nicht den im Baurecht geforderten Grenzabstand entsprechend der Höhe des geplanten Bauvorhabens. Auch sei nach Wissen der Einwenderin weder im Bebauungsplan, noch in der bisherigen Bebauung eine solche Art

der Bebauung sowohl in der Höhe, wie auch in der Ausdehnung vorgesehen, bzw. bisher genehmigt gewesen.

Jetzige Abweichungen sowohl vom Baurecht wie auch von der bisherigen Baugenehmigung würden schwerwiegende Eingriffe in das Vermögen bzw. die Alterssicherung bedeuten.

Man bittet daher davon Abstand zu nehmen und die Baugenehmigung für das in dieser Form beantragte Bauvorhaben nicht zu erteilen.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

- 1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zur Parkplatzsituation außerhalb des Plangebiets können jedoch innerhalb des Bauleitplanverfahrens nicht getroffen werden.*
- 2. Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll erfolgen.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Das Plangebiet beschränkt sich auf das neu zu bebauende Grundstück der Gärtnerei Fischer. Regelungen innerhalb des Bauleitplanverfahrens können zunächst nur für diesen Bereich getroffen werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich in Rheinland-Pfalz nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Gemäß der Anlage sind für Mehrfamilienhäuser sind 1 - 1,5 Stellplätze notwendig. Die Stadt Speyer lässt sich in der Regel den oberen Wert also 1,5 Stellplätze pro Wohnung im Baugenehmigungsverfahren nachweisen. Auf Empfehlung des Büros BS - Ingenieure sollen zusätzlich 10 - 20 % Besucherparkplätze nachgewiesen werden.

Bei 43 Wohneinheiten sind 64,5 Stellplätze erforderlich. Hinzukommen ca. 9 Besucherstellplätze (ca 15 %). Notwendig wären 74 Stellplätze: Diese sind auch im Gebiet vorgesehen (68 in der Tiefgarage, 6 oberirdisch).

Damit sind für das Plangebiet selbst ausreichend Stellplätze vorhanden. Kaum ein anderes Wohnhaus im Umfeld verfügt über ein so komfortables Stellplatzangebot, insbesondere was die Besucherstellplätze betrifft.

Die Parkplatzsituation rund um das Gebiet kann innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden.

Aufgrund zahlreicher Stimmen aus der Bürgerschaft wurde jedoch bereits im Vorfeld der Verfahren eigens ein Gutachten „Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen ("Am Russenweiher", "Priesterseminar" und "Windhorststraße") in Speyer-Süd“ in Auftrag gegeben. Diese wurde durch BS Ingenieure, Ludwigsburg, erstellt (Stand: November 2015).

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

Fazit ist auch, dass es insgesamt immer genügend freie Stellplätze im Gebiet gibt, diese liegen zwar nicht immer vor der Haustür, jedoch in zumutbarer Entfernung. Nach

Rücksprache mit dem Ordnungsamt sollen zukünftig weitere Stellplätze im Bereich der „Kardinal Wendel Straße“ und „Am Germansberg“ markiert werden, so dass die Anzahl der Parkplätze quartiersintern steigen wird.

Hinsichtlich der Falschparker führt das Ordnungsamt bereits Kontrollen durch und wird das auch weiterhin tun.

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

2. Zum Schreiben vom 28.01.2015 ist auszuführen, dass sich diese Stellungnahme auf die Pläne, welche im Dez. 2014 erstmals den Ausschüssen vorgestellt wurden, bezieht. Die Planung wurde zwischenzeitlich modifiziert. Die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände waren jedoch seinerzeit richtig berechnet und sind es bei den aktuell vorliegenden Plänen auch.

Richtig ist aber auch, dass die planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigung des Bauvorhabens noch nicht existiert. Aus diesem Grund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 B „Windthorststraße“ erstellt.

**WEINSCHÜTZTREUHAND FÜR VERSCHIEDENE EIGENTÜMER WINDTHORSTSTR. 24, 32- 42,  
IM VOGELGESANG 10, IM VOGELGESANG 12 SCHREIBEN VOM 24.09.2015**

Die Anwohner aus dem Umfeld des Gebäudes machen Folgendes geltend:

1. Die Entfernung zur Grundstücksgrenze wurde von 5,36 m auf 4,74 m verringert. Bei einer solchen kompakten Bauweise „erdrückt“ jeder cm, den der Bau näher an die Grundstücksgrenze der Anlage Windthorststraße 32 - 42 rückt, die in EG, und 1.0G gelegenen Wohnungen in der Windthorststraße 34 - 40.
2. Als Aufbauten auf dem Dach soll max. 1 Antenne auf dem Haus zulässig sein. Satellitenschüsseln, sonstige Elektroantennen, Solaranlagen und andere Geräte, die die direkte Nachbarschaft blenden und stören können sollen nicht zulässig sein.
3. Die Hausaufgänge sollen direkt an der Grundstücksgrenze zur Windthorststraße 32 - 42 entstehen. Auf dieser Seite haben die Bewohner der Windthorststraße 34 - 40 ihre Balkone. Aufgrund der geringen Entfernung wirkt sich das sehr störend aus. Daher sollte ein Sichtschutz durch permanente Begrünung zu den umliegenden Häusern hergestellt werden, um die störenden Lichtquellen zu minimieren oder ganz zu reduzieren. Sollte der derzeitige Baumbestand aufgrund der Bauarbeiten ganz oder teilweise in Wegfall geraten, sollte dieser mit mehrjährigen Bäumen ersetzt werden.
4. Der Verlust der Grünflächen, der durch den zusätzlich geschaffenen Wohnraum entsteht, sollte durch eine Dachbegrünung, die über das vorgegebene Maß hinausgeht, ausgeglichen werden. Da sich die Luftzirkulation in diesem Innenbereich drastisch verändern wird, ist es umso wichtiger den begrüneten Ausgleich zu schaffen.
5. Den Anwohnern ist klar, dass Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase nicht verhindert werden kann. Es muss aber darauf geachtet werden, dass diese auf ein Minimum reduziert wird.
6. Eine Prüfung auf Schadstoffe (kontaminierter Boden) auf dem Gelände der Gärtnerei Fischer sollte veranlasst werden. Sicherergestellt muss sein, dass keine Schadstoffe (kontaminierter Boden) in die Luft, bzw. auf die umliegenden Grundstücke bei den Bauarbeiten gelangt.

7. Das Verkehrs- und Klimagutachten liegt zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht vor. Die Eigentümer erwarten eine sorgfältige Analyse und eine volle Berücksichtigung etwaiger Bedenken.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Der Anregung wird nicht gefolgt, die Gebäudestellung wird beibehalten.*
2. *Die Anregung wird aufgenommen. Eine Festsetzung zur Beschränkung von Antennen wird in den Bebauungsplan integriert.*
3. *Der Anregung wird gefolgt. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.*
4. *Der Anregung wird gefolgt. Für alle Gebäude wird eine Dachbegrünung festgesetzt.*
5. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zu den Lärm- und Staubbelastigungen können im Bebauungsplan jedoch keine verbindlichen Festsetzungen getroffen werden. Zuständig ist die Untere Immissionsschutzbehörde.*
6. *Bodengutachten liegen mit Datum von August 2016 und Dezember 2016 vor. Es besteht kein Verdacht auf negative Umweltauswirkungen.*
7. *Verkehrsgutachten (November 2015) und Klimagutachten (Oktober 2015) liegen vor. Bedenken werden nicht geäußert.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Der Hauptbaukörper des nördlichen Gebäudes hat an der schmalsten Stelle einen Abstand von ca. 5,80 m zur Grundstücksgrenze. Nur ein Gebäudevorsprung hat einen Abstand von 5,00 m zum Nachbargrundstück. Es handelt sich hier jedoch um einen Vorsprung. Allein die eingeschossigen Hauseingänge haben an der schmalsten Stelle einen Abstand von 3,70 m zum Nachbargrundstück. Dies war bereits der Fall, als die Planung im Dezember 2014 das erste Mal dem Bau- und Planungsausschuss präsentiert wurde. Zwischenzeitlich sind lediglich zwei kleinere Rücksprünge entfallen, um die Fassade zu homogenisieren.  
Allerdings ist auszuführen, dass im Vergleich zur Planung 2014 auf ein ganzes Geschoss verzichtet wurde. Vor diesem Hintergrund relativieren sich auch die Abstandsflächen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Der Abstand zwischen den nördlich liegenden Bestandsgebäuden und der neuen Bebauung beträgt bezüglich der Hauptbaukörper an der schmalsten Stelle 16,80 m. Dies wird unter Belüftungs- und Belichtungstechnischen Aspekten als ausreichend erachtet. Das Klimagutachten zeigt, dass in Bezug auch die Belüftung mit keinen Einschränkungen zu rechnen ist. Eine Verschattungsstudie belegt, dass sich im Sommer der modifizierte Schattenwurf nicht auf die Bestandsgebäude auswirkt. Im Winter ist je nach Uhrzeit allenfalls immer nur ein Gebäudeteil verschattet. Dies betrifft auch nicht immer alle Geschoße.
2. Hinsichtlich der Antennen jeglicher Art wird eine entsprechende örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Es wird festgesetzt, dass pro Gebäude für eine erforderliche Satellitenausrichtung jeweils nur eine Gemeinschaftsantenne angebracht werden darf. Jegliche andere Art von Antennen oder Funkeinrichtungen wird ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzungen II. 1.). Diese Festsetzung wird mit gestalterischen Aspekten begründet. In diesem durch den Geschosswohnungsbau geprägten Bereich zeigt die Erfahrung, dass verschiedene Einzelparteien eigene Satellitenanlagen wünschen. Ein

Antennenwald an der Fassade oder auf dem Dach soll aufgrund der damit verbundenen inhomogenen Gestaltung ausgeschlossen werden.

Solaranlagen und Photovoltaik sollen, da die Nutzung regenerativer Energien zu fördern ist, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In die Hinweise zum Bebauungsplan wird jedoch aufgenommen, dass eine Blendung zu vermeiden ist.

3. Eine Bepflanzung entlang den Grundstücksgrenzen wurde festgesetzt. Für Bäume, die wegfallen, muss ein Ersatz geschaffen werden. Der Landschaftsplan enthält diesbezüglich Festsetzungsvorschläge, welche in den Bebauungsplan übernommen wurden (vgl. textliche Festsetzungen Nr. I.8.).

Die Begründung hierfür ist zum einen gestalterischer zum anderen aber auch ökologischer Natur. Für die wegfallenden Biotopstrukturen muss ein Ersatz geschaffen werden.

4. Eine extensive Dachbegrünung wird aus ökologischen Gründen und aus Gründen des Klimaschutzes festgesetzt. Der Landschaftsplan macht einen entsprechenden Festsetzungsvorschlag, der in die textlichen Festsetzungen übernommen wurde (vgl. textliche Festsetzungen Nr. I.8.).
5. Zu den Lärm- und Staubbelastigungen können im Bebauungsplan keine verbindlichen Festsetzungen getroffen werden. Die Festsetzungen müssen für die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen rechtliche Bedeutung haben.

Vorrangig liegt es in der Verantwortung der Betreiber von Baustellen dafür zu sorgen, dass vermeidbare Belästigungen gar nicht erst auftreten oder, wenn sie entstehen, unverzüglich abgestellt werden. Die Namen und Anschriften der Verantwortlichen können dem Baustellenschild, das an jeder Baustelle sichtbar angebracht sein muss, entnommen werden. Sollten Beschwerden beim Baustellenbetreiber erfolglos geblieben sein, sind die Immissionsschutzbehörden der nächste Ansprechpartner.

6. Bodengutachten liegen mit Datum von August 2016 und Dezember 2016 vor. Die historische Erkundung kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Gelände in der Vergangenheit nur landwirtschaftliche und gärtnerbezogene Nutzungen stattgefunden haben. Auf dieser Basis wurde ein entsprechendes Untersuchungskonzept erstellt. Die durchgeführten Untersuchungen hatten zum Ziel, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Umnutzung der Gärtnerei zur Wohnbaufläche nachzuweisen. Das Untersuchungsergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

Das Screening auf Pflanzenbehandlungsmittel in 5 Rammkernsondierungen hat Werte unter bzw. im Bereich der Nachweisgrenze ergeben.

Zwei weitere Bohrungen wurden wegen des Öltanks und der Heizung niedergebracht.

Die Ergebnisse liegen alle klar unter dem orientierenden Prüfwert (oPW 1) nach ALEX-MERKPLATT 02. Es besteht somit kein Verdacht, dass von dem Grundstück negative Auswirkungen auf die Umweltmedien ausgehen (siehe auch Kapitel IV 3 der Begründung).

7. Das Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen in Speyer-Süd, BS Ingenieure; Ludwigsburg) liegt mit Datum vom 03. November 2015 vor.

Es hat ergeben, dass die drei projektierten Wohngebiete als verkehrlich verträglich einzustufen sind. Es bedarf aufgrund der Bauvorhaben keiner Ausbaumaßnahmen an den betrachteten maßgebenden Knotenpunkten.

Lediglich der Rampenanschlusspunkt Süd der Anschlussstelle Speyer-Süd (KP 11) ist gemäß den Berechnungen bereits heute (Verkehrsanalyse 2015) in den Spitzenstunden überlastet. Dies ist nicht durch die vorliegende Planung bedingt und auch kein Aspekt, der in dem anhängigen Bauleitplanverfahren geregelt werden kann. Die Thematik ist der

Stadt Speyer und dem Landesbetrieb Mobilität jedoch bekannt. Der Knotenpunkt wird derzeit noch beobachtet.

Auch die Stellplatzsituation wurde untersucht. Für den Bereich um die Windthorststraße wurde festgehalten, dass die Auslastung der Parkplätze dort höher ist als in den benachbarten Straßen. Betrachtet man den am höchsten ausgelasteten Zeitbereich im Tagesverlauf zwischen 08.00 bis 10.00 Uhr so fällt auf, dass es einen hohen Parkdruck vor allem in der Windthorststraße gibt. Auffällig ist auch eine hohe Anzahl von Falschparkern. Da die Parkraumsituation in der „Remlingstraße“ und „Im Vogelgesang“ zu diesem Zeitpunkt entspannt ist, gibt es zahlreiche freie Stellplätze im Nahbereich. Fazit ist jedoch, dass es insgesamt genügend freie Stellplätze im Gebiet gibt, diese liegen zwar nicht immer vor der Haustür jedoch in zumutbarer Entfernung. Auf Kapitel IV.1 der Begründung wird verwiesen.

Das „Klimagutachten zum „Wohnpark Windthorststraße“ in Speyer“ erstellt durch das Büro Ökoplana Mannheim liegt mit Datum vom 08.10.2015 vor.

Innerhalb des Klimagutachtens kommt man zu folgender Schlussfolgerung:

Aus strömungsdynamischer Sicht kann das vorgelegte Planungskonzept mit verdichteter Bauweise an dieser Stelle akzeptiert werden. Die Ergebnisse der durchgeführten Modellrechnungen belegen, dass die örtliche Be- und Durchlüftung zwar stellenweise eingeschränkt wird, die Beeinträchtigung im Planungsumfeld jedoch räumlich eng begrenzt bleibt. Luftschadstoffakkumulationen (z.B. entlang der Windthorststraße) und eine vermehrte Neigung zu Wärmestaus sind nicht zu befürchten. Weitere bauliche Verdichtungen im direkten Planungsumfeld sind jedoch auszuschließen.

Auch eine kumulierende Beeinträchtigung klimaökologischer Wohlfahrtswirkung im Zusammenhang mit den anderen Baugebieten liegt nicht vor. Auf Kapitel IV.6 der Begründung wird verwiesen.

#### **4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 25.08.2015 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 035 B „Windthorststraße“ bis zum 25.09.2015 zu äußern.

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

- Behindertenbeauftragter der Stadt Speyer
- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Breitband-Projekt-Büro Rheinland-Pfalz
- Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe
- Deutscher Wetterdienst
- Evangelische Kirche der Pfalz
- Flugplatz Speyer/Ludwigshafen GmbH, Speyer
- Jüdische Kultusgemeinde Rheinpfalz
- Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
- Polizeidirektion Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 41
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 42

- Verband Region Rhein-Neckar
- Westnetz
- 050 Gleichstellungsstelle
- 010 Büro OB
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-154, Immobilienverwaltung
- FB 2-210, öffentliche Sicherheit und Ordnung
- FB 2-220, Straßenverkehr
- FB 3-310, Kultur, Bildung und Sport
- FB 4, Jugend, Familie und Soziales
- FB 5-502, Grünplanung
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-530, Bauaufsicht und Denkmalpflege, vorbeugender Brandschutz
- FB 5-530, Bauaufsicht und Denkmalpflege
- Verkehrsbetriebe Speyer

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

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| ▪ Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken  | Schreiben vom 31.08.2015          |
| ▪ GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Lingen                                      | Schreiben vom 01.09.2015          |
| ▪ Vodafone, Kabel Deutschland GmbH, Trier                                    | Schreiben vom 07.09.2015          |
| ▪ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz                                      | Schreiben vom 07.09.2015          |
| ▪ Palatina Geocon GmbH&Co. KG, Speyer  | Schreiben vom 08.09.2015          |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,<br>Regionalstelle Gewerbeaufsicht | Schreiben vom 02.09.2015          |
| ▪ TanQuid GmbH & Co.KG Tanklager Speyer                                      | Schreiben vom 23.09.2015          |
| ▪ Vermessungs- und Katasteramt Vorderpfalz                                   | Schreiben (E-Mail) vom 22.09.2015 |
| ▪ Kabel Deutschland  | Schreiben vom 07.09.2015          |
| ▪ FB 5, Fachbereichsleitung  | Schreiben vom 20.08.2015          |
| ▪ FB 5 -501 Wirtschaftsförderung   | Schreiben vom 28.09.2015          |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

**DEUTSCHE TELEKOM**

**SCHREIBEN VOM 25.08.2015**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Man bittet den Bauherrn zu informieren, dass er sich im Falle einer Anbindung der Gebäude an die Telekommunikationsinfrastruktur, 6 Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung setzen soll.

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Anregungen der Telekom werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Bauherr wurde informiert.*

## **BEGRÜNDUNG**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebiets gehört nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die vorgetragenen Belange müssen in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Sie werden über die Hinweise zum Bebauungsplan den Bauausführenden zugänglich gemacht (vgl. VI Hinweise/Empfehlungen Nr.4). Das Schreiben wurde an den Bauherrn weitergeleitet.

## **GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE**

### **DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE**

**SCHREIBEN VOM 24.09.2015**

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie führt aus, dass auf dem benachbarten Grundstück Nr. 7234 im Jahre 1983 beim Neubau des Gebäudes (Fundstelle Speyer 218) für die Speyerer Siedlungsgeschichte bedeutende Funde aus der Jungsteinzeit gemacht wurden. Es besteht die hohe Wahrscheinlichkeit, dass sich die Befunde bis in das jetzt zu bebauende Grundstück erstrecken. Vor Baubeginn muss daher eine archäologische Untersuchung durchgeführt werden.

Die Landesarchäologie Speyer stimmt dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung einiger Bedingungen wie frühzeitiger Information und Überwachung der Erdarbeiten zu. Der Bauherr wird aufgefordert, sich frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung zu setzen, um die Maßnahme abzustimmen.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Anregungen der Archäologischen Denkmalpflege werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Bauherr wurde informiert.*

## **BEGRÜNDUNG**

Die Anregungen der Archäologischen Denkmalpflege können zwar nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden, hierzu bietet das Baugesetzbuch nicht die entsprechende Grundlage. Sie sind jedoch für die nachfolgenden Planungsebenen und für den Bauherren von Bedeutung. Sie werden daher in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen (vgl. VI Hinweise/Empfehlungen Nr.5). Das Schreiben wurde außerdem an den Bauherrn weitergeleitet.

## **KREISVERWALTUNG RHEIN-PFALZ-KREIS, GESUNDHEITSAMT**

**SCHREIBEN VOM 28.08.2015**

Durch das Gesundheitsamt wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich die geplante Regenwasserversickerungsanlage unmittelbar neben dem Kinderspielbereich befindet. Sicherungsmaßnahmen werden für erforderlich gehalten.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Versickerungsanlage an der benannten Stelle ist jedoch zwischenzeitlich entfallen.*

## **BEGRÜNDUNG**

Aufgrund der kompakten Bauweise und der Tiefgaragen konnten notwendige einzuhaltende Abstände zu den Gebäuden durch diese Mulde nicht gewahrt werden, daher ist sie an dieser Stelle entfallen.

Von einem alternativ vorgesehenen technischen Rückhaltvolumen mittels eines Drosselorgans wurde von Seiten der SGD abgeraten. Es ist daher nun vorgesehen das Regenwasser in das Kanalnetz einzuleiten. Zwischen Stadt und Bauherr wird eine finanzielle Kompensation zum Ausgleich der Wasserführung angestrebt.

#### **LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU**

**SCHREIBEN VOM 21.09.2015**

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden folgende Anregungen gegeben:

1. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen ob, und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

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

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Ausführungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau werden in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan integriert.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Die Ausführungen werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Sie sind für die nachfolgenden Planungsebenen von Bedeutung.
2. Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau auf ein möglicherweise erhöhtes Radonpotential im Plangebiet hingewiesen. Grundlage hierfür bildet die bisher nur auf wenigen Messungen beruhende Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz. Die Karte gibt bisher lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich oder auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund,...) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotential (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Radon“ in die Planung aufgenommen (vgl. V I Hinweise/Empfehlungen Nr.6).  
Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m<sup>3</sup> können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss oder der Einbau einer

radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

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

## **LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLANDPFALZ, FACHGRUPPE LUFTVERKEHR**

**SCHREIBEN VOM 22.09.2015**

Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer Fachgruppe Luftverkehr bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Speyer befindet. Die Baugenehmigungsbehörde darf die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt gemäß § 17 Satz 1 Nr. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nur nach Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde genehmigen. Die Landesluftfahrt trifft ihre Entscheidung gem. § 31 Abs. 3 LuftVG auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme der deutschen Flugsicherung GmbH.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Der beschränkte Bauschutzbereich wird nachrichtlich in den Bauleitplan übernommen.*

### **BEGRÜNDUNG**

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

## **LANDESBETRIEB MOBILITÄT**

**SCHREIBEN VOM 31.08.2015**

Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wird wie folgt Stellung genommen:

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

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

Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der 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.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen müssen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.*

#### **BEGRÜNDUNG**

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines allgemeinen Wohngebiets. Es liegen keine Hinweise auf eine Lärmbelastung durch den Straßenverkehrslärm vor.

Ergänzend ist auszuführen, dass im Rahmen des Bebauungsplans „Am Priesterseminar“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde, bei der auch die Bundesstraße B 39 Berücksichtigung fand. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in 150 m Abstand zur Bundesstraße sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Das Plangebiet Windthorststraße befindet sich in noch größerer Entfernung zur B 39 (ca. 250 m). Hinzu kommt die abschirmende Wirkung, der umgebenden teilweise höheren Bebauung. Es wird daher nicht von einer Lärmbelastung ausgegangen

#### **STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ** **SCHREIBEN VOM 02.09.2015**

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD-Süd macht auf Folgendes aufmerksam:

1. Das Niederschlagswasser ist, wie vorgesehen, gemäß § 55 Abs. 2 WHG möglichst in der Fläche zu halten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Für das Plangebiet ist eine Entwässerungsplanung aufzustellen und das Entwässerungskonzept frühzeitig mit unserem Hause abzustimmen. Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d. Weinstraße durchzuführen.

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwasser) sind breitflächig zu versickern.

Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Auf die o.g. erforderliche Erlaubnis wird hingewiesen.

2. Sollte im Rahmen der Bauvorhaben (Tiefgarage) eine temporäre Grundwasserabsenkung /Bauwasserhaltung erforderlich werden, so ist die Erlaubnis hierfür mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Bei hohen Grundwasserständen ist eine Betroffenheit der Unterkellerungen und der Tiefgaragen nicht auszuschließen. Es wird daher dringend empfohlen die Unterkellerungen und Tiefgaragen wasserdicht auszubilden. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
2. *Die Ausführungen bezüglich der Grundwasserhaltung werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.*

## **BEGRÜNDUNG**

1. Aufgrund der kompakten Bauweise und der Tiefgaragen konnten die notwendigen einzuhaltenden Abstände zu den Gebäuden durch die geplante Versickerungsmulde nicht gewahrt werden, daher ist sie an der vorgesehenen Stelle entfallen.  
Von einem alternativ vorgesehenen technischen Rückhaltvolumen mittels eines Drosselorgans wurde von Seiten der SGD bei einer gemeinsamen Besprechung (am 17.01.2017) abgeraten. Daher ist nun vorgesehen, das Regenwasser ungedrosselt in das Kanalnetz einzuleiten.  
Nach § 28 Landeswassergesetz ist der Ausgleich der Wasserführung herbeizuführen. Es ist auf Grund des sachlichen und räumlichen Zusammenhangs vorgesehen den Renngaben um den entsprechenden Retentionsraumverlust aufzuweiten.  
Der Projektträger als Verursacher der Beeinträchtigung soll die damit verbundenen Kosten (für Planung, Genehmigung und Ausführung) tragen.  
Hierzu können in den städtebaulichen Vertrag, welcher zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen ist, Regelungen aufgenommen werden.  
Im Hinblick auf die Niederschlagswasserretention wurde auch eine Dachbegrünung festgesetzt. Auch die Tiefgarage ist mit einer Überdeckung zu versehen.
2. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise hinsichtlich des Umgangs mit dem Grundwasser dienen der Information der nachfolgenden Planungsebenen und der künftigen Bauherren (vgl. VI Hinweise/Empfehlungen Nr.7).

## **FB 5 – 530 – BANDSCHUTZ**

**SCHREIBEN VOM 27.08.2015**

1. Die Brandschutzdienststelle weist darauf hin, dass für die gesamte Wohnanlage ein Brandschutzkonzept zu erstellen ist. Hier sind gesondert die Tiefgarage (nach Garagenverordnung handelt es sich um eine Großgarage) und der angrenzende Kellerbereich zu betrachten.  
Für jede Wohn- und Nutzungseinheit ist der jeweilige 1. und 2. Rettungsweg aufzuzeigen, die brandschutztechnischen Anforderungen der Wohngebäude, usw.
2. Für eine endgültige brandschutztechnische Beurteilung benötigt die Brandschutzdienststelle einen genauen Lageplan mit der genauen Lage und Anbindung an die öffentlichen Zufahrtstraße, sowie der geplanten Aufstell- und Bewegungsflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr auf dem Gelände des Wohnparks.
3. Die Anlage E, zur technischen Baubestimmung, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, ist für die weitere Planung des Wohnpark zugrunde zu legen und zu beachten.
4. Der Tiefgaragenbereich der zur Aufstellung von Feuerwehrfahrzeugen überfahren oder gequert werden muss, ist mit der notwendigen Tragfähigkeit zu versehen.
5. Die Zu- oder Durchfahrten, die notwendigen Kurvenradien, die Aufstellflächen auf dem Grundstück, die Bewegungsflächen, die Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge, usw. sind entsprechend zu berücksichtigen und zu planen.
6. Für die Tiefgarage und den damit verbundene Kellerbereich sind speziell die Gesichtspunkte der Garagenverordnung des Landes Rheinland-Pfalz zu beachten.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Planänderungen.*

## **BEGRÜNDUNG**

Diese und ggfs. weitere brandschutztechnischen Vorgaben im Bebauungsplanverfahren werden, nachdem das Bebauungskonzept z.B. hinsichtlich der Gebäudehöhen nun konkretisiert wurde, im Rahmen der TÖB-Beteiligung nochmals mit dem Bereich „Baulicher Brandschutz“ abgestimmt.

Generell ist anzumerken, dass die brandschutztechnischen Vorgaben für Gebäude und Tiefgaragen nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans gehören. Die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften ist im Rahmen der konkreten Bauantragstellung bzw. im Freistellungsverfahren durch den einzelnen Bauherrn nachzuweisen.

## **UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE**

**SCHREIBEN VOM 25.09.2015**

## **BEIRAT FÜR NATURSCHUTZ**

**SCHREIBEN VOM 24.09.2015**

1. Die Untere Naturschutzbehörde macht darauf aufmerksam, dass im weiteren Planverfahren ein Fachbeitrag Naturschutz benötigt wird. Das Gelände ist seit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 035 „Vogelgesang Neufassung“ am 01.08.1987 gärtnerisch genutzt. Die Neuversiegelung als Folge des Bebauungsplans ist deshalb neu zu bewerten. Ein Ausgleich für die Bodenversiegelung auf diesen gärtnerisch genutztem Gelände war 1987 nicht Gegenstand des Verfahrens.  
Auch der Beirat für Naturschutz weist darauf hin, dass auch wenn im Rahmen des Gärtnereibetriebes eine intensive Nutzung der Fläche erfolgte, durch das Bauvorhaben dennoch mit einer Steigerung der Versiegelung und Bodenbeeinträchtigung zu rechnen ist. Er regt an die Zusatzversiegelung im Vergleich zur zulässigen Versiegelung gemäß B-Planfassung von 1987 zu ermitteln und Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Die Eingriffsregelung soll berücksichtigt werden.
2. Es wird durch die untere Naturschutzbehörde außerdem darauf aufmerksam gemacht, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stattfinden muss.  
Wegen der vorhandenen Gehölz- und sonstigen Vegetationsbestände, die Lebensraum sein können, ist eine spezielle artenschutzrechtlich Prüfung im Hinblick auf Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge und holzbewohnende Käfer durchzuführen. Das Artenschutzrecht §§ 39, 44 BNatschG (striktes Recht) ist zu vollziehen. Dabei sind nicht ausschließlich die besonders/oder streng geschützten Arten zu betrachten, sondern sämtliche wild lebenden Tiere.  
Auch der Beirat für Naturschutz führt aus, dass Luftbild und Vornutzung eine gewisse Lebensraumfunktion des Geländes für die heimische Fauna erwarten lassen. Es sind daher die notwendigen Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit durchzuführen.
3. Die Untere Naturschutzbehörde macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet zwischen zwei Kaltluftkorridoren liegt und deshalb eine Bedeutung für den örtlichen Klimaschutz haben kann. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als innstädtischen Raum mit hoher Funktionalität und hoher Empfindlichkeit gegenüber baulicher Verdichtung.  
Die Ergebnisse des Klimagutachtens „Stadtklima Speyer“, aufgestellt vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht im Jahr 2000 sind zu beachten.

Es soll eine Fortschreibung und Ergänzung in Verbindung mit dem Klimagutachten „Am Germansberg“ erfolgen.

Der Beirat für Naturschutz führt aus, dass die klimatischen Auswirkungen in einem Klimaschutzgutachten untersucht und minimiert werden sollten. Dabei sind Summationseffekte mit weiteren in der Umgebung geplanten Vorhaben zu berücksichtigen.

4. Der Beirat für Naturschutz führt aus, dass die geplanten Grünflächen fachgerecht angelegt werden sollen. Hierbei sollte einheimischen standortgerechten Pflanzenarten der Vorrang gegeben und eine gewisse Strukturvielfalt angestrebt werden. Es ist der dauerhafte Erhalt der Grünflächen zu gewährleisten.
5. Ferner wird die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes empfohlen, der der Verwaltung zur Genehmigung und auch dem Beirat zur Stellungnahme vorgelegt werden sollte.
6. Der Beirat für Naturschutz führt ferner aus, dass es in der Plandarstellung Überschneidungen zwischen Versickerungsmulde und Spielplatzfläche zu geben scheint. Hier sieht der Beirat Klärungsbedarf bzgl. der genauen Zuordnung der Flächennutzungen.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Der Anregung wird gefolgt. Ein Fachbeitrag Naturschutz wurde erstellt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist erfolgt. Es lassen sich keine Eingriffe gem. § 14 BNatSchG ableiten.*
2. *Der Anregung wurde entsprochen, eine artenschutzrechtliche Prüfung hat stattgefunden.*
3. *Der Anregung wurde gefolgt, ein Klimagutachten wurde erstellt.*
4. *Der Anregung wird gefolgt. Entsprechende Pflanzlisten wurden durch die Landschaftsplanerin erstellt. Dass entsprechend umgesetzte Maßnahmen dauerhaft zu erhalten sind, wird festgesetzt. Eine Kontrolle obliegt den nachfolgenden Planungsebenen.*
5. *Der Anregung kann gefolgt werden. In die Hinweise zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass mit den Bauantragsunterlagen Freiflächengestaltpläne einzureichen sind.*
6. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Versickerungsmulde ist zwischenzeitlich an der ursprünglich festgesetzten Stelle entfallen. Ein öffentlicher Spielplatz ist nicht vorgesehen.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Ein „Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Belange“ wurde durch das Büro Modus Consult im Januar 2017 erarbeitet. Hier wurde auch eine Bilanzierung in Bezug auf die Neuversiegelung erstellt. Bei der Gesamtbewertung des Vorhabens muss berücksichtigt werden, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans textliche Festsetzungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 035 'Vogelsang Neufassung' bestehen. Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist v.a. relevant, ob durch die geplante Nutzungsänderung eine Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglicht wird. Insofern muss - für eine Gegenüberstellung - das Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Vogelsang Neufassung" ermittelt werden: Es existieren

textliche Festsetzungen zu zulässigen Nebenanlagen (gärtnerisch genutzte bauliche Anlagen) im rechtskräftigen B-Plan "Vogelsang Neufassung". Diese regeln die Größe von Geräte- und Abstellräumen und Parkplatzflächen (GRZ 0,4). Eine Festsetzung zu Wegeflächen und anderem besteht nicht. Theoretisch ist damit der Überschreitung der GRZ keine Obergrenze gesetzt. Allgemein üblich ist jedoch eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 in allgemeinen Wohngebieten, was im Folgenden auch zugrunde gelegt wird. Auch innerhalb des neu zu erstellenden Bebauungsplans ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,6 möglich.

Werden der rechtskräftige B-Plan und der geplante B-Plan gegenübergestellt ergibt sich unter Berücksichtigung der Größe des Geltungsbereichs von 3.835 m<sup>2</sup> (x 0,6) eine mögliche Versiegelung von max. 2.301 m<sup>2</sup> sowohl für den alten als auch für den neuen Bebauungsplan. Die maximal mögliche versiegelte Fläche des geplanten B-Plans ist damit gleich hoch wie die mögliche Versiegelungsrate nach derzeitig rechtskräftigem B-Plan. Des Weiteren ist anzumerken, dass durch Festsetzungen festgelegt ist, dass ca. 950 m<sup>2</sup> der geplanten Dachflächen begrünt werden, wodurch Konflikte durch Versiegelung gemindert werden.

Da durch die Festsetzungen zudem die Anpflanzung von Gehölzen vorgegeben ist (Umfang: mindestens 20 mittel- bis großkronige Laubbäume), können auch Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG durch den Verlust von Vegetationsbeständen ausgeschlossen werden.

Insofern lassen sich durch den geplanten B-Plan keine Eingriffe gem. § 14 BNatSchG ableiten. Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

2. Die betroffene Fläche des Bebauungsplans "Windthorststraße" wurde hinsichtlich des § 44 BNatSchG zum Artenschutz überprüft. Dazu wurde - nach einer erfolgten Potentialabschätzung und einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - das Vorkommen von Fledermäuse und Reptilien sowie des Haussperlings untersucht (siehe Kapitel 6.1 des Umweltberichts).

Es konnten keine streng geschützten Arten nach FFH Anhang IV nachgewiesen werden. Eine gelegentliche Nutzung der Nebengebäude als Sommerhangplatz für Fledermäuse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Ein aktuelles Brutvorkommen des Haussperlings oder des Hausrotschwanzes konnte nicht festgestellt werden. In einem der Nebengebäude befindet sich jedoch ein ehemaliges Nest des Hausrotschwanzes, auch ein gelegentliches Brüten in den vorhandenen Rankpflanzen an manchen der Nebengebäude ist nicht völlig auszuschließen.

Vorhabensbedingt entfallen diese potentiellen Sommerhangplätze für Fledermäuse und potentiellen Brutplätze für den Hausrotschwanz/Haussperling. Daher wurden vorsorglich Festsetzungsvorschläge erarbeitet, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern (siehe Kapitel 7 des Umweltberichts). Die Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen den Bebauungsplans Nr. 035 B Windthorststraße integriert. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) bewirkt werden.

3. Das „Klimagutachten zum „Wohnpark Windthorststraße“ in Speyer“ erstellt durch das Büro Ökoplane Mannheim liegt mit Datum vom 08.10.2015 vor.

Innerhalb des Klimagutachtens kommt man zu folgender Schlussfolgerung:

Aus strömungsdynamischer Sicht kann das vorgelegte Planungskonzept mit verdichteter Bauweise an dieser Stelle akzeptiert werden. Die Ergebnisse der durchgeführten Modellrechnungen belegen, dass die örtliche Be- und Durchlüftung zwar stellenweise

eingeschränkt wird, die Beeinträchtigung im Planungsumfeld jedoch räumlich eng begrenzt bleibt. Luftschadstoffakkumulationen (z.B. entlang der Windthorststraße) und eine vermehrte Neigung zu Wärmestaus sind nicht zu befürchten. Weitere bauliche Verdichtungen im direkten Planungsumfeld sind jedoch auszuschließen.

Auch eine kumulierende Beeinträchtigung klimaökologischer Wohlfahrtswirkung im Zusammenhang mit den anderen Baugebieten liegt nicht vor.

Durch den Gutachter wurden Empfehlungen erarbeitet die als Hinweise in den Bebauungsplan integriert wurden. Auf Kapitel IV 6 der Begründung wird verwiesen.

4. Pflanzlisten wurden erstellt. In die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird integriert, dass die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten sind. Dies impliziert auch, dass sie bei Abgang neu anzupflanzen sind. Eine Kontrolle kann im Bauleitplanverfahren nicht festgesetzt werden, sie obliegt den nachfolgenden Planungsebenen (Freiflächengestaltplan im Baugenehmigungsverfahren und Baukontrolle).

5. In die Hinweise zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass mit den Bauantragsunterlagen ein Freiflächengestaltplan einzureichen ist (vgl. VI Hinweise/Empfehlungen Nr.3). Mehr kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht geregelt werden.

Zuständig für das Antragsverfahren und die Beteiligung der einzelnen Abteilung ist das Bauordnungsamt. Bei besonders relevanten Fällen wird auch die untere Naturschutzbehörde beteiligt. Diese könnte auch den Beirat beteiligen.

6. Aufgrund der kompakten Bauweise und der Tiefgaragen konnten die notwendigen einzuhalten Abstände zu den Gebäuden durch die geplante Versickerungsmulde nicht gewahrt werden, daher ist sie an der vorgesehenen Stelle entfallen.

Klarstellend ist auszuführen, dass in diesem Blockinnenbereich kein öffentlicher Spielplatz angedacht ist. Es ist der bauordnungsrechtlich erforderliche Spielplatz anzulegen. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

#### **UNTERE WASSER- UND BODENSCHUTZBEHÖRDE**

**SCHREIBEN VOM 25.09.2015**

Vor dem Hintergrund, dass das Vorhaben auf den ehemaligen Pflanzflächen der Gärtnerei Fischer umgesetzt werden soll, wird durch die untere Bodenschutzbehörde eine historische Erkundung angeregt in der geklärt werden soll, ob und in welchen Mengen Pflanzenschutzmittel, Herbizide etc. in der Gärtnerei eingesetzt wurden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der historischen Erkundung ist anschließend ggf. eine orientierende Untersuchung des Bodens durchzuführen, um eine schädliche Bodenverunreinigung festzustellen bzw. auszuschließen. Ist der Boden mit Pflanzenschutzmitteln oder deren Abbauprodukten belastet, sollte außerdem eine Untersuchung des Grundwassers erfolgen.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Der Anregung wird gefolgt. Eine historische Erkundung wurde erstellt. Eine orientierende Untersuchung wurde durchgeführt.*

#### **BEGRÜNDUNG**

Die Bodengutachten liegen mit Datum von August 2016 und Dezember 2016 vor.

Die historische Erkundung kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Gelände in der Vergangenheit nur landwirtschaftliche und gärtnereibezogene Nutzungen stattgefunden haben. Auf dieser Basis wurde ein entsprechendes Untersuchungskonzept erstellt.



Aufheizung an heißen Sommertagen. Auch im Klimagutachten wird zur Verbesserung des Kleinklimas eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

2. Die Bäume befinden sich überwiegend auf dem benachbarten Grundstück. Daher können Regelungen zum Bauablauf diese Bäume betreffend nicht in den Bebauungsplan integriert werden. Es handelt sich hier auch um nachbarrechtliche Belange.

Die Anregung wird jedoch an den Projektentwickler weitergeleitet. Der Verweis auf die DIN wird in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert.

3. Durch die Landschaftsplanerin wurden grünordnerische Festsetzungsvorschläge erarbeitet. Diese wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert. Hierzu gehören auch Pflanzgebote.
4. Bei dem bislang in den Plänen zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren dargestellten Spielplatz soll es sich nicht um einen öffentlichen Spielplatz handeln. Dargestellt ist hier der nach Bauordnungsrecht für Geschosswohnungsbauten erforderliche Spielplatz. Für einen öffentlichen Spielplatz ist der Blockinnenbereich nicht geeignet, zudem befinden sich öffentliche Spielplätze in der näheren Umgebung (Platz der Stadt Ravenna).

#### **FB 5 – 540 TIEFBAU**

**SCHREIBEN VOM 02.09.2015**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Behindertenstellplatz schlecht anzufahren ist. Auch die Sicht bei der Ausfahrt wird als problematisch erachtet.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. An der Lage der Stellplätze wird festgehalten.*

#### **BEGRÜNDUNG**

Die Behindertenstellplätze befinden sich unter anderem im Gebietsinneren. Sie sind über die zentrale Zufahrt zu erreichen. Platz zum Rangieren ist vorhanden.

#### **STADTWERKE SPEYER**

**SCHREIBEN VOM 29.09.2015**

1. Die Versorgung des Areals mit Fernwärme wird angeregt. Die Versorgung mit Fernwärme sollte im textlichen Teil des Bebauungsplans dokumentiert und festgeschrieben werden. Im Bebauungsplan soll ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Fernwärme festgelegt werden.
2. Auf die richtige Wahl der Dachausrichtungen wird unter „Regenerative Energieversorgung (Fernwärme/Photovoltaik)“ hingewiesen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kläranlage Speyer ihre Kapazitätsgrenze erreicht hat. Das zu erwartende Abwasser aus diesem Baugebiet kann voraussichtlich nicht mehr aufgenommen werden. Aktuell wurden Planungen zur Kapazitätserweiterung der Kläranlage gestartet. Es wird erwartet, dass weitere Kapazitäten der Kläranlage Speyer ab 2019, eventuell schon 2018, zur Verfügung stehen werden.
4. Die Regenkanalisation des BG „Im Vogelgesang“ entwässert in den Renngraben. Der aktuelle Wasserrechtsbescheid deckt bereits die Bestandsflächen nicht ab. Das Wasserrecht ist somit anzupassen und zu erweitern. Es wird damit gerechnet, dass für die Erteilung des Wasserrechtes Rückhaltevolumen geschaffen werden müssen. Auf Grund fehlender Kapazitäten der Kläranlage und nicht ausreichender

Wasserrechtsbescheide ist die Abwasserbeseitigung zurzeit nicht gesichert.

5. Die EBS behalten sich vor, bei Erhöhung der Geschossflächenzahl, im Vergleich zum Altbestand, für die Vorhaltung der öffentlichen Entwässerungsanlagen die anteiligen Investitionskosten gem. § 1 Abs. 1 Abgabensatzung Abwasserbeseitigung zu erheben. Sollten zusätzliche Über-/Zuläufe für das Oberflächenwasser an die Entwässerungsanlage der Stadt angeschlossen werden (Erhöhung der Grundflächenzahl), sind von den EBS ebenfalls die anteiligen Investitionskosten zu erheben.

Der Stadt /EBS sind die Aufwendungen für Änderungs- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Grundstücksanschlüssen in tatsächlicher Höhe zu erstatten. Jegliche Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahme trägt der Vorhabenträger. Eine Kostenbeteiligung der EBS wird ausgeschlossen.

6. Die Abfallbehältnisse gemäß Abfallsatzung der Stadt Speyer sind an der Windthorststraße bereit zu stellen. Ausreichender Platz ist an der Gehweghinterkante an der Windthorststraße vorzusehen. Standardmäßig findet die Müllentsorgung im Teilservice statt.

Sollen Müllsammelplätze angrenzend an die Windthorststraße angelegt werden, so sind diese ausreichend zu dimensionieren und im Bebauungsplanverfahren festzulegen. Lage und Größe bitten wir im Vorfeld mit uns abzustimmen. Eine dem Stadtbild zuträgliche, gefällige Gestaltung der Müllsammelplätze wird dringend empfohlen inkl. verbindlicher Vereinbarungen hierzu mit dem Projektentwickler/ Bauträger.

Die derzeit eingeplante Fläche für Müllgefäße erscheint zur Aufnahme aller Abfallfraktionen (Restmüll, Biomüll, PPK {Papier, Pappe, Kartonagen}, Leichtverpackungen {Gelber Sack} und Behälterglas {grüner Sack}) zu klein und sollte auf der Basis von 10 Liter Restmüll je Bewohner und Woche überarbeitet werden.

7. Ein städtebaulicher Vertrag sollte, im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens, vereinbart werden. Hierin ist die Beteiligung des Erschließungsträgers an anfallenden Planungs- und Erschließungskosten zu regeln.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. *Die Anregung wird zurückgewiesen.*
2. *Auf Grund der Ausrichtung der Dachterrassen kann die Dachneigung bei den Gebäuden A und C nach Norden beibehalten werden.*
3. *Die Anregung hat sich durch neuere Erkenntnisse überholt.*
4. *Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt.*
5. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wird an den Projektentwickler und die Bauverwaltung weitergegeben. Regelungen zu Kosten und Gebühren können im Bebauungsplan nicht getroffen werden.*
6. *Ein Müllsammelplatz für den Tag der Abholung wird an der Windthorststraße vorgesehen.*
7. *Der Anregung wird gefolgt. Ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan ist vorgesehen. Anregungen hierzu werden an die Bauverwaltung weitergegeben.*

#### **BEGRÜNDUNG**

1. Ein Anschluss- und Benutzungszwang kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Hierzu muss eine eigene Satzung beschlossen werden. Da es jedoch nur einen einzigen Bauherren gibt wird empfohlen sich diesbezüglich vertraglich zu einigen.
2. Auf Grund der Ausrichtung der Dachterrassen kann die Dachneigung bei den Gebäuden

A und C nach Norden beibehalten werden. Die Dachneigung darf nur max. 10 ° betragen, so dass PV Anlagen technisch möglich sind. Für Gebäude B ist ohnehin ein Flachdach vorgesehen. Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig, die Wirtschaftlichkeit müsste geprüft werden. Festsetzungen zur Ausrichtung der Dächer enthält der Bebauungsplan nicht, je nach Energiekonzept kann der Projektentwickler die Dächer auch nach Süden ausrichten.

3. Zu der Kapazität der Kläranlage fand am 25.11.2015 eine gemeinsame Besprechung unter Vorsitz von Herrn OB Eger statt. In der Besprechung wurde festgelegt und von den Stadtwerken zugesichert, dass, vorbehaltlich der Bewilligung erforderlicher Mittel, ausreichende Kapazitäten auf der Kläranlage geschaffen werden. Eine mittelfristige Zunahme von Einwohnerzahlen soll hierbei berücksichtigt werden.
4. Aufgrund der kompakten Bauweise und der Tiefgaragen konnten die notwendigen einzuhalten Abstände zu den Gebäuden durch die geplante Versickerungsmulde nicht gewahrt werden. Von einem alternativ vorgesehenen technischen Rückhaltvolumen mittels eines Staukanals mit Drosselorgan wurde von Seiten der SGD bei einer gemeinsamen Besprechung abgeraten. Es ist daher nun vorgesehen das Regenwasser in das Kanalnetz einzuleiten. Zwischen Stadt und Bauherr wird eine finanzielle Kompensation angestrebt. Es muss ein Ausgleich der Wasserführung erbracht werden. Hierzu sollen in den städtebaulichen Vertrag, welcher zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen ist, Regelungen aufgenommen werden. Im Hinblick auf die Niederschlagswasserretention wurde auch eine Dachbegrünung festgesetzt. Auch die Tiefgarage ist mit einer Überdeckung zu versehen.
5. Die Ausführungen der EBS geben lediglich Hinweise zur späteren beitragsrechtlichen Veranlagung und betreffen nicht den in § 9 BauGB abschließend festgelegten Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
6. Ein Müllsammelplatz ist an der Windthorststraße zulässig.
7. Ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan ist vorgesehen. Anregungen hierzu werden an die Bauverwaltung weitergegeben. Es wird auf die jeweiligen gesonderten Verfahren verwiesen.

## **5. WEITERES VORGEHEN**

Auf Grundlage der Ergebnisse aus Beteiligungsverfahren und der geführten Gespräche wurde der Entwurf fortgeschrieben und optimiert.

Entwürfe zur Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung incl. Umweltbericht wurden erstellt. Die notwendigen Gutachten wurden eingeholt.

Im Vergleich zum Konzept, welches den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zugrunde lag, ergeben sich auf Grund der Empfehlungen der Gutachter außerdem folgende wesentliche Änderungen:

- Die Zufahrt wurde auf Grund der Empfehlungen durch die Verkehrsplaner verbreitert.
- Die Tiefgarage wurde vergrößert, um auch die durch den Verkehrsgutachter empfohlenen Besucherparkplätze nachzuweisen.
- Als Höhenbezugspunkt für die einzelnen Gebäude wurde die Windthorststraße definiert. Die teilweise höheren Werte für Trauf- und Firshöhe ergeben sich aus der Verlagerung des Höhenbezugspunkts. Eine Erhöhung der Gebäude erfolgte jedoch nicht.

Bei Zustimmung sollen nach dem Offenlagebeschluss durch den Stadtrat die förmlichen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB anhand der im Anhang einsehbaren Entwürfe eingeleitet werden.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 035 B Windthorststraße, Stadt Speyer Mai 2017
2. Vorhaben- und Erschließungsplan, Zickgraf, Kaiserslautern
3. Entwurf der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 035 B Windthorststraße, Stadt Speyer Mai 2017
4. Entwurf der Textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 035 B Windthorststraße, Stadt Speyer Mai 2017V

### Im Ratsinformationssystem

5. Entwurf der Begründung incl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 035 B Windthorststraße, Stadt Speyer Mai 2017 und Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Belange, Modus Consult, Januar 2017
6. Klimagutachten zum „Wohnpark Windthorststraße“ in Speyer, Ökoplana Mannheim Oktober 2015
7. Historische Recherche Flurstück 7233/2 Windthorststrasse 67346 Speyer, hsw GmbH, 12. August 2016
8. Orientierende Untersuchung Flurstück 7233/2 Windthorststrasse 67346 Speyer hsw GmbH 15. Dezember 2016
9. Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen in Speyer-Süd, BS Ingenieure, Ludwigsburg 2015
10. Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB