

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2326/2017

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

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	27.09.2017	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	19.10.2017	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 036 C "Am Russenweiher, Neufassung I"
hier: Auswertung der erneuten öffentliche Auslegung des Entwurfs und der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den in der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§ 4a Abs. 3 BauGB) vorgetragenen Anregungen 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. 036 C „Am Russenweiher, Neufassung I“ beschlossen.
4. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr. 036 C „Am Russenweiher, Neufassung I“ integriert.
5. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 036 C „Am Russenweiher, Neufassung I“ 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. 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		
BPA 25.04.2017 empfehlende Beschlussfassung	STR 11.05.2017 endgültige Beschlussfassung	2171/2017	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
29.05.2017 – 05.07.2017	2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB (2. Offenlage)		
Anschreiben 23.05.2017 - 05.07.2017	Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB		

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.

2. ERGEBNIS DER ERNEUTEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 29.05.2017 bis einschließlich 05.07.2017 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 020/2017 am 19.05.2017 öffentlich bekannt gemacht. Ferner wurden Flugblätter an die direkten Anwohner verteilt.

Die Planung wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer präsentiert.

Am 26.06.2017 fand zusätzlich eine Bürgerversammlung unter der Leitung von Herrn OB Eger statt.

Anregungen durch Bürger gingen nicht ein.

3. ERGEBNIS DER ERNEUTEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4A ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 23.05.2017 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36 C „Am Russenweiher, Neufassung I“ bis zum 05.07.2017 vorzutragen.

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

- Breitband-Projekt-Büro Rhl. Pf.
- Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen
- Creos Deutschland GmbH
- Flugplatz Speyer Ludwigshafen GmbH
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Referat Luftverkehr
- Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
- Stadt Hockenheim
- Stadtverwaltung Schifferstadt
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Ref. 41, Neustadt
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Ref. 42, Neustadt
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Verbandsgemeinde Verwaltung Römerberg-Dudenhofen
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH, Mannheim
- 010 - Gleichstellungsstelle
- FB 1 – 140 Rechtsamt
- FB 1 – 150 Gebäudewirtschaft
- FB 2 – 220 Straßenverkehr
- FB 4 – Jugend, Familie und Soziales

- FB 470 – Schule und Sport
- FB 5 - 500
- FB 5 – 503 Klimaschutzmanagerin
- FB 5 – 502 Grünflächen
- FB 5 – 510 Bauverwaltung
- FB 5-530 Bauaufsicht
- FB 5-540 Tiefbau
- Verkehrsbetriebe Speyer

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

- | | |
|--|--------------------------|
| ▪ Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Schulbehörde | Schreiben vom 07.06.2017 |
| ▪ Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH | Schreiben vom 29.06.2017 |
| ▪ ENGIE E&P Deutschland GmbH | Schreiben vom 05.07.2017 |
| ▪ Gemeinde Altlußheim | Schreiben vom 06.07.2017 |
| ▪ Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer | Schreiben vom 06.06.2017 |
| ▪ Kabel Deutschland | Schreiben vom 04.07.2017 |
| ▪ Kreisverwaltung Ludwigshafen, Gesundheitsamt | Schreiben vom 31.05.2017 |
| ▪ Landesamt für Geologie und Bergbau | Schreiben vom 27.06.2017 |
| ▪ Landesbetrieb Molbilität Speyer | Schreiben vom 03.07.2017 |
| ▪ Palatina GeoCon | Schreiben vom 12.06.2017 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Regionalstelle Gewerbeaufsicht | Schreiben vom 08.06.2017 |
| ▪ FB 5 - 250 Untere Immissionsschutzbehörde | Schreiben vom 29.06.2017 |
| ▪ FB 4 – 460 | Schreiben vom 23.05.2017 |
| ▪ FB 5 – 501 Wirtschaftsförderung | Schreiben vom 23.05.2017 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

1. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Schreiben vom 29.05.2017

Durch die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wird darauf aufmerksam gemacht, dass in der Plankarte eine Baumpflanzung auf der Ausgleichsfläche M3 im Süden nahe an dem Wirtschaftsweg heran positioniert ist. Zur dauerhaften Freihaltung des Lichtraumprofils wird gebeten diese umzusetzen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Bei den Bäumen in der Pflanzfläche A3 handelt es sich um bereits bestehende Bäume die zur Erhaltung festgesetzt wurden.

Begründung

Zum Bebauungsplan wurde eine Landschaftsplanerischer Fachbeitrag durch das Büro Bioplan erstellt. Es wurden die erhaltenswerten Grünstrukturen ermittelt. Für Einzelbäume wurde auf Empfehlung des Gutachtens eine Pflanzbindung festgesetzt. Bei den Bäumen in der Pflanzfläche M3 handelt es sich um bereits bestehende Bäume die zur Erhaltung festgesetzt wurden. Ein Verschieben ist nicht möglich.

2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Schreiben vom 04.07.2016

1. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist eine Erlaubnis mit entsprechenden Planunterlagen bei der SGD Süd, Regionalstelle Neustadt Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu beantragen.
2. Bezüglich des Bodenschutzes wird auf den Protokollentwurf vom 22.05.2017 der Besprechung am 12.05.2017 und auf die Stellungnahme vom 29.06.2017, Az.: 90 91-38.00.21: 34/5 an die Bodenschutzbehörde der Stadtverwaltung Speyer verwiesen.

Beschlussvorschlag

1. *Der Anregung wird entsprochen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird ein Wasserrechtsantrag gestellt.*
2. *Den Anregungen wurde gefolgt. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise bezüglich des Umgangs mit den Altlasten übernommen.*

Begründung

1. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung des Baugebietes wurde ein entsprechendes Konzept erstellt. Im Westen des Gebietes ist eine Mulde zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers angedacht. Im Bebauungsplan wurde dementsprechend eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Das Konzept wurde mit der zuständigen Stelle der SGD-Süd abgestimmt. Es besteht diesbezüglich Übereinstimmung. Im Rahmen der Ausbauplanung wird eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis bei der SGD Süd, Regionalstelle Neustadt Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz beantragt.
2. Am 12.05.2017 fand bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ein Termin zum weiteren Umgang mit den Bodenbelastungen statt. Ferner liegen verschiedene Stellungnahmen der SGD-Süd vor.

Für die einzelnen Bereiche wurde Folgendes festgehalten:

Für den Bereich der ehemaligen Altablagerung Am Russenweiher gilt:

Das städtische Grundstück mit der Flurstücknummer 3765/21 wurde als Altablagerung mit der Registriernummer 318 00 000 – 0241 / 000 - 00 Ablagerungsstelle Speyer, Am Russenweiher im Bebauungsplan gekennzeichnet. Eine Bebauung ist auf Grund der vorliegenden Untersuchungen und bei Beachtung der durch den Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen jedoch möglich.

Im den Bebauungsplan wurden daher folgende Hinweise für den Bereich der Altablagerung aufgenommen.

- Austausch Oberboden bis mindestens 35 cm Tiefe unter GOK bzw. Oberbodenauftrag außerhalb der Baugruben mit einer Mindeststärke von 35 cm unter fachgutachterlicher Begleitung,
- zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht Einhaltung der Anforderungen gemäß ALEX-Informationsblatt 24,
- bei Einbau von Unterboden im Rahmen der Geländemodellierung Einhaltung der Anforderungen gemäß ALEX-Informationsblatt 25,

- keine Einrichtung und Nutzung von Haus-/Gartenbrunnen wegen PAK-Belastung im Grundwasser.

Für die Prüfwertüberschreitungen im Bereich der Grünfläche wurden 3 weitere Pegel gesetzt. Allerdings konnten die hohen PAK-Konzentrationen von 2015 und Anfang 2017 nicht mehr gemessen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass es sich nur um eine kleine lokale PAK-Verunreinigung im oberflächennahen Grundwasser handelt.

Vor dem Hintergrund der dennoch festgestellten Prüfwertüberschreitung soll ein Grundwassermonitoring erfolgen. Dabei soll an den Pegeln P2, P4 und P5 (siehe Begründung) im gleichen Zeitraum (Februar und August 2018) jeweils ein Probenahme-kurzpumpversuch mit der gleichen Förderleistung wie bisher durchgeführt und die Grundwasserproben auf PAK nach EPA-Liste untersucht werden. Die Beprobung ist zeitlich vorzuziehen, falls der Pegel P2 im Zuge des Bauvorhabens rückgebaut werden muss.

Da jedoch keine konkrete Gefahr im Verzug ist, können die weiteren Erkundungen auf dem städtischen Gelände im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der weiteren Verfahren (Umlegung, Erschließungsplanung) erfolgen. Das Bauleitplanverfahren kann abgeschlossen werden. Auch für die gesunden Wohnverhältnisse ist keine Beeinträchtigung abzusehen.

Für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei Neumann gilt:

Hinsichtlich der in Teilbereichen im Oberboden festgestellten Prüfwertüberschreitungen für Blei und Brom im Eluat (frühere Brombegasungen in der Freilandbewirtschaftung der Gärtnerei zur Wühlmausbekämpfung) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Austausch Oberboden bis mindestens 35 cm Tiefe unter GOK auch außerhalb der Baugruben mit einer Mindeststärke von 35 cm unter fachgutachterlicher Begleitung,
- das entnommene Bodenmaterial ist nach Deklaration ordnungsgemäß zu entsorgen,
- zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht Einhaltung der Anforderungen gemäß ALEX-Informationsblatt 24,
- bei Einbau von Unterboden im Rahmen der Geländemodellierung Einhaltung der Anforderungen gemäß ALEX-Informationsblatt 25.

Diese Maßnahmen werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen und sind im Rahmen der Baumaßnahmen umzusetzen.

Für den Bereiche der ehemaligen Gärtnerei Decker gilt:

Im Bereich „Brandschaden“ werden die festgestellten PFC Gehalte im Boden als eine schädliche Bodenveränderung von der SGD Süd eingestuft. Deshalb sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Austausch Oberboden bis mindestens 35 cm Tiefe unter GOK auch außerhalb der Baugruben mit einer Mindeststärke von 35 cm unter fachgutachterlicher Begleitung,
- das entnommene Bodenmaterial ist nach Deklaration ordnungsgemäß zu entsorgen,
- sollen Restbelastungen des Oberbodens vor Ort verbleiben und lediglich gesichert werden, ist dies zu dokumentieren,
- zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht Einhaltung der Anforderungen gemäß ALEX-Informationsblatt 24,
- bei Einbau von Unterboden im Rahmen der Geländemodellierung Einhaltung der Anforderungen gemäß ALEX-Informationsblatt 25.

Auf Empfehlung des Gutachters fand zudem eine Wiederholungsbeprobung des Pegels P3 und des Brauchwasserbrunnens Decker statt. Diese Untersuchung endete mit dem Ergebnis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Teilfläche VI (Spielplatz):

Aus Vorsorgegründen sollen wegen der festgestellten Blei- und PAK-Gehalte im Oberboden folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Austausch Oberboden bis mindestens 35 cm Tiefe unter GOK bzw. Oberbodenauftrag außerhalb der Baugruben mit einer Mindeststärke von 35 cm unter fachgutachterlicher Begleitung,
- das entnommene Bodenmaterial ist nach Deklaration ordnungsgemäß zu entsorgen,
- zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht Einhaltung der Anforderungen gemäß ALEX-Informationsblatt 24,
- bei Einbau von Unterboden im Rahmen der Geländemodellierung Einhaltung der Anforderungen gemäß ALEX-Informationsblatt 25.

Ergänzend wird im Schreiben vom 29.06.2017, Az.: 90 91-38.00.21: 34/5 durch die SGD-Süd auf Folgendes hingewiesen:

Trotz der bislang durchgeführten Untersuchungen besteht auf dem Gärtnereigelände ein Restrisiko für lokale, bislang nicht erkannte Belastungen des Bodens und des Grundwassers. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Untergrund solche nicht erkannten schädlichen Boden- und Grundwasserveränderungen zu Tage treten.

Für die geplanten Tiefbaumaßnahmen leiten sich daraus folgende Empfehlungen ab:

- Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:
Tiefbauarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutzsachverständigen überwachen zu lassen. Die Überwachung ist zu dokumentieren.
- Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:
Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.

Diese Ausführungen werden vorsorglich in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

3. Stadt Speyer, FB 2, Abteilung 250 Untere Bodenschutzbehörde

Schreiben vom 12.06.2017

Die untere Bodenschutzbehörde führt Folgendes aus:

Hinsichtlich des Bereiches der Gärtnerei Neumann bleibt im Text zur Begründung (siehe 6.3 und 11 .1.4) unerwähnt, dass in Teilbereichen im oberflächennahen Boden Prüfwertüberschreitungen für Blei und Bromid im Eluat festgestellt wurden. Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung und damit einer Berücksichtigung des

Wirkungspfades Boden - Mensch sollte daher in Abstimmung mit der Fachbehörde zusätzlich außerhalb der Baugruben ein Austausch des Oberbodens bzw. Mutterbodens bis mindestens 0,35 m unter GOK über die gesamte restliche Fläche der jeweiligen Baugrundstücke bei den Teilflächen XII , XIII und XIV durchgeführt werden. Alternativ wäre auch die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von 35 cm durch Auffüllung möglich. Auf ALEX-Informationsblatt 24 wird verwiesen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

Begründung

Die Anregung der unteren Bodenschutzbehörde deckt sich mit den Empfehlungen des Gutachters und dem Besprechungsergebnis mit der SGD-Süd (Termin am 12.05.2017). Diese Maßnahmen werden daher in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen und sind im Rahmen der Baumaßnahmen umzusetzen. Eine Umsetzung der Maßnahmen während der Bauphase bietet sich aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen an, da große Teile des Gebietes im Zuge der Erschließung und der Errichtung der Wohngebäude ohnehin ausgehoben werden.

Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist. Dies kann durch die umfangreiche Begutachtung und die Abstimmungstermine mit der SGD-Süd bejaht werden.

4. Stadt Speyer, FB 2, Abteilung 250 Untere Wasserbehörde Schreiben vom 20.06.2017

In Ziffer 14 der textlichen Festsetzungen wird unter "Bodenschutzrechtliche Hinweise" erwähnt, dass das Niederbringen von Brunnenanlagen in der Altablagerung 318 00 000 - 241 unzulässig ist. Hier ist zu ergänzen, dass das Verbot grundsätzlich auch für geothermische Anlagen gilt. Nach Prüfung des Einzelfalls sind für Erdwärmeanlagen ggfs. Ausnahmen möglich.

In Kapitel 11 .1.4 der Begründung wird auf die erheblichen Prüfwertüberschreitungen von PAK im Grundwasser im Bereich der Grünfläche hingewiesen. Unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Recherche hinsichtlich einer möglichen Zustrombelastung mit PAK im oberen Grundwasserleiter bzw. der Ergebnisse der Detailuntersuchung, sollte in den Bereichen der geplanten Wohnhäuser die Nutzung von Grundwasser (Brunnen und Geothermie) grundsätzlich untersagt werden. Für die Nutzung von Erdwärme ohne Grundwasserbenutzung können nach Prüfung des Einzelfalls ggfs. Ausnahmen durch die Wasserbehörde zugelassen werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch keine geothermischen Anlagen errichtet werden können.

Begründung

Der entsprechende Hinweis erfolgt vorsorglich zu Information nachfolgenden Planungsebenen. Verbindliche Regelungen können hierzu im Bebauungsplan jedoch nicht

getroffen werden. Für entsprechende Anlagen sind regelmäßig Erlaubnisse oder Genehmigungen nach Wasserrecht erforderlich.

5. Günter Ott, Ingenieurbüro für IndustriePlanung GmbH für Tanquid GmbH & Co. KG, Tanquid GmbH & Co. KG Schreiben vom 05.06.2017

Die Mineralölfernleitung der TanQuid GmbH & Co. KG liegt ca. 3 m westlich der Gashochdruckleitung der CREOS. Die Schutzstreifen der beiden Fernleitungen überlagern sich jeweils. Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans ergibt sich eine Näherung zum Bauungsfeld, die dazu führen kann, dass sich während der Baumaßnahmen, z.B. bei Zufahrten zur Baustelle schädliche Einwirkungen auf die Fernleitung ergeben können. Bei einer Erddeckung von ca. 1,3 m sind deshalb temporär für den Baubetrieb Schutzmaßnahmen vorzusehen. Das Büro möchte deshalb bei der Einweisung der Baufirmen hinzugezogen werden. Die genaue Festlegung der Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise das Auflegen von Baggermatratzen über den Schutzstreifenbereich der Fernleitung, kann dann bei Bedarf von uns vor Ort erfolgen.

Zusätzlich wird angemerkt, dass man aus Sicherheitsgründen gehalten ist, die Fernleitung stets für Überwachungen, Wartungen und Reparaturen zugänglich zu halten. Hieraus ergibt sich, dass die Zeitdauer solcher Einschränkungen so kurz wie möglich sein muss.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie ist jedoch nicht relevant für den Bebauungsplan.

Begründung

Die Belange des Bauablaufs und der Baustelleneinrichtung können in dieser Detailschärfe in einem Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden. Das Schreiben wird jedoch an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Es wird außerdem darauf aufmerksam gemacht, dass nur ein kleiner Teil des Schutzstreifens über die geplante Ausgleichsfläche verläuft. Die Ausgleichsfläche ist bereits umgesetzt. Es wurde ein Eidechsenhabitat errichtet, welches den Schutzstreifen nicht tangiert. Die Fläche soll in dieser Form erhalten werden. Mit Baumaßnahmen auf dieser Fläche wird nicht gerechnet.

6. Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz Schreiben vom 05.07.2017

Für das Grundstück mit den Flurstücksnummern 3761/4 und 3760/8 wird um Anpassung der GFZ (z.Zt. $A1=0,2$ bei einer Gesamtfläche von 1460 m^2) an die tatsächlichen Gegebenheiten des neu gefassten Bebauungsplans gebeten. Weiterhin wird bei diesem Grundstück um Überprüfung des Baufensters zum bereits bestehenden Gebäude gebeten.

Beschlussvorschlag

Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Die festgesetzte GRZ von 0,2 wird beibehalten.

Begründung

Vor dem Hintergrund der anfallenden Kosten für die Erschließung steht das Flurstück 3760/8 auf Wunsch der Eigentümerin nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht

für eine neue Bebauung zur Verfügung. Ein in früheren Entwürfen dort vorhandenes Baufenster ist zur 2. Offenlage entfallen. Eine Bebauung der Fläche ist damit ausgeschlossen. Die Eigentümerin hat dies mit Datum vom 20.04.2017 schriftlich bestätigt. Vor diesem Hintergrund wurde auch lediglich ein Baufenster in ca. den gleichen Maßen, wie das bestehende Gebäude festgesetzt, um einen etwas ausgedehnten Bestandschutz zu garantieren.

Eine GRZ von 0,4 wäre im Zusammenspiel zwischen Baufenster und Grundstückgröße nicht zu erreichen, zumal es zusätzlich Beschränkungen für Nebenanlagen gibt. Die GRZ wurde daher auf ein realistisches Maß von 0,2 festgesetzt.

7. Stadt Speyer, FB 2, Abteilung 250 Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 04.07.2017

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.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die CEF Maßnahmen sind plan- und zeitgerecht zu realisieren. Eine ökologische „Bauleitung“ findet statt.

Begründung

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 Renngrabens. Die potentiellen Überwinterungsplätze des Laubfroschs nördlich des Russenweiher sind im Sommer 2017 durch Überschichtung 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. Das Eidechsenhabitat ist fertiggestellt. Die Aufweitung des Renngrabens wurde bei der SGD-Süd beantragt.

Der Beirat für Naturschutz verweist auf die Stellungnahme aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Es wird folgende Forderung aufrecht gehalten:

„Für dringend geboten halten wir den Erhalt der Grünfläche samt Gehölzbestand, welche im NW an den Russenweiher angrenzt (Flurstück 3765/21), als öffentliche Grünfläche mit Klima- und Biotopfunktion. Die Bebauung so nah an das bestehende Gewässer zu legen und damit die im Anschluss nordöstlich bereits vollzogene Fehlentwicklung fortzusetzen, halten wir nicht für vertretbar. Der Verzicht auf die drei hier geplanten Wohnhäuser sollte hinnehmbar sein.

Bei einer erneuten Ablehnung der Anregung hält der Beirat eine Verbreiterung des Uferstreifens für unbedingt erforderlich. Die Pflege der Wiese soll auf das Notwendigste beschränkt werden. Im Hinblick auf den Schutz der Amphibien und der Insekten soll die Schnitthöhe bei der Mahd mindestens 8 cm betragen.“

Beschlussvorschlag

Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Es ist weiterhin eine Bebauung der Fläche mit 3 freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Ein ausreichend breiter Uferstreifen ist vorhanden. Für die Schnitthöhe der Mahd der Fläche M3 werden die textlichen Festsetzungen A.9.1 um das Maß von mindestens 8 cm ergänzt.

Begründung

Diese Anregung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht. Sie wurde seinerzeit umfassend abgewogen (vgl. Vorlage 1832/2016):

„Ziel der Planung ist es, den in Speyer dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund ist auch eine teilweise Bebauung der Grünfläche am Russenweiher vorgesehen. Die Fläche wurde bereits mehrfach überformt und in der Vergangenheit auch für Ablagerungen in Anspruch genommen, so dass es sich hier nicht mehr um einen natürlich gewachsenen Boden handelt. Im Rahmen der Innenentwicklung bietet sich im Zuge des Flächenrecyclings auch diese Fläche für eine Nachnutzung an. Die Art der Bebauung drei freistehende Einfamilienhäuser nimmt Rücksicht auf den Klimaschutz und gewährleistet zusammenhängende Grünflächen. Ein Teil der Grünflächen und der Bäume am westlichen Gebietsrand werden erhalten. Ebenso der Weg um den Weiher herum. Das Gewässer wird weiterhin erlebbar sein.

Abschließend sei auch auf die ökologische Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für das Plangebiet im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (ebenfalls Bioplan) verwiesen. Ausgangspunkt dieser Betrachtung ist immer die jeweilige planungsrechtliche Situation, also die Nutzung, die rechtlich zulässig wäre. Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist auf der Grünfläche am Russenweiher eine Mischgebietsfläche festgesetzt, die eine umfängliche Versiegelung und Bebauung erlaubt hätte. Durch die Umnutzung zu Wohngebietsflächen findet also bereits eine Reduzierung der Nutzungsintensität statt. Zusätzlich werden sogar erstmals Grünflächen und einzelne Bäume durch Festsetzungen (Ausgleichsflächen) dauerhaft gesichert.

In der Gesamtbetrachtung wird sich der Anteil der offenen, unversiegelten Böden im Plangebiet deutlich erhöhen, so dass im Quartier ein Ausgleich für den Verlust der Grünfläche geschaffen werden kann.“

An den Grundbedingungen hat sich nichts geändert, so dass auch am Abwägungsergebnis festgehalten wird. An der Bebauung der besagten Fläche wird festgehalten. Auch einer Verbreiterung des Uferstreifens kann nicht zugestimmt werden. Ein ausreichend breiter Uferstreifen samt Fußweg ist vorhanden. Aus fachlichen Gründen wird keine Notwendigkeit einer Verbreiterung gesehen. Wie vom Beirat für Naturschutz auch gefordert ist in den textlichen Festsetzungen bereits eine extensive Pflege der Fläche M3 mit höchstens 2 mal jährlicher Mahd vorgesehen. Für die Schnitthöhe wird auf Anregung des Beirats das Maß von mindestens 8 cm zum Schutz der Amphibien und der Insekten ergänzt.

9. Stadtwerke Speyer

Schreiben vom 29.06.2017

1. Bezüglich der Abfallentsorgung wird Folgendes ausgeführt:
Es ist verbindlich mit aufzunehmen, dass eine Befahrung der Erschließungsstraße von der Winternheimer Straße aus nur dann möglich ist, wenn die Zu- und Abfahrt Richtung Winternheimer Straße dadurch sichergestellt ist, dass von der Achse der neuen Straße aus gesehen auch gegenüber dem Einmündungsbereich rechts und links zukünftig auf eine Länge von je Richtung 10 m absolutes Halteverbot eingerichtet wird, welches auch zu überwachen ist. Sofern dies nicht verbindlich gewährleistet werden kann, wird im besagtem Abschnitt die Einrichtung von Müllsammelplätzen zum einen an der Winternheimer Straße und zum anderem am Platz gegenüber dem geplanten Spielplatz erforderlich, da eine Befahrung durch Müllautos nicht möglich ist. Darüber hinaus wird gebeten, den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in den Spielstraßenbereich von Osten aus kommend mittels Schleppkurve nochmals zu prüfen. Hier ist auch darauf zu achten, dass Bäume ausgewählt werden, die die freie Sicht gewährleisten und das für Müllautos erforderliche Lichtraumprofil nicht einschränken. Ansonsten muss zwingend gewährleistet sein, dass im Bereich der platzartigen Aufweitungen keine Autos stehen.
2. 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 wird im Zuge des Wasserrechtverfahrens geklärt. Erste Abstimmungen zwischen planendem Ing.-Büro und Genehmigungsbehörde fanden bereits statt.
3. Die sich in den Privatstraßen befindlichen Kanäle sind öffentlich zu widmen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag festzuhalten und, wenn möglich, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.
4. In den textlichen Festsetzungen wird unter Pkt. 9.5 festgesetzt, dass die Flächen des Regenrückhaltebeckens/ Versickerungsbeckens erst ab dem 15. Juni zu mähen sei. Die terminliche Festsetzung sollte entfallen, um bei Auftreten von problematischen Pflanzenarten flexibel reagieren zu können.

Beschlussvorschlag

1. *Die Befahrbarkeit für das Müllfahrzeug ist gegeben. Auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßenaufbaus muss in der Ausführungsplanung geachtet werden. Gegenüber dem Einmündungsbereich in die Winternheimer-Straße soll rechts und links zukünftig auf eine Länge von je Richtung 10 m absolutes Halteverbot eingerichtet werden.*

2. *Der Anregung wird entsprochen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird ein Wasserrechtsantrag für die Versickerungsmulde gestellt.*
3. *Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Verbindliche Festsetzungen zur Widmung der Kanäle können nicht getroffen werden.*
4. *Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung A.9.5 wird um eine Ausnahme für Problemarten ergänzt.*

Begründung

1. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauleitplan kein Ausbauplan ist. Die endgültige Planung der Erschließungsanlagen erfolgt erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens. Auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßenaufbaus muss im Zuge der Ausführungsplanung geachtet werden. Die Befahrbarkeit für das Müllfahrzeug wurde durch den Planer für die Erschließungsanlagen durch Schleppkurven geprüft und nachgewiesen. Als Bemessungsfahrzeug wurde ein 3-achsiges Müllfahrzeug zugrunde gelegt. Parkplätze sind in den Schleppkurven nicht vorgesehen.
Im Bereich der Zufahrt in der Winterheimer Straße sind keine Stellplätze markiert. Gegenüber der Zufahrt zur Winterheimerstraße befinden sich öffentliche Parkplätze von diesen müssten ca. 2 entfallen um die Aus- und Einfahrt für das Müllfahrzeug gewährleisten zu können. Parkverbote können in einem Bebauungsplan nicht jedoch nicht festgesetzt werden. Dies übersteigt den Regelungsgehalt eines Bebauungsplans. Hier muss später eine ordnungsrechtliche Anordnung erfolgen. Dies ist auch vorgesehen.
2. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung des Baugebietes wurde ein entsprechendes Konzept erstellt. Im Westen des Gebietes ist eine Mulde zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers angedacht. Im Bebauungsplan wurde dementsprechend eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Das Konzept wurde mit der zuständigen Stelle der SGD-Süd abgestimmt. Es besteht diesbezüglich Übereinstimmung.
Im Rahmen der Ausbauplanung wird eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis bei der SGD Süd, Regionalstelle Neustadt Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz beantragt.
3. Eine textliche Festsetzung über die Widmung der Kanäle kann im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Es fehlt die gesetzliche Grundlage. Die Stellungnahme wird an die Abteilung Bauverwaltung weitergeleitet. Ggf. können vertragliche Regelungen getroffen werden.
4. Um beim Auftreten von problematischen Pflanzenarten sicherstellen zu können, dass die Funktion der Versickerungsmulde gewährleistet bleibt, wird die Textliche Festsetzung Nr. A 9.5 um eine Ausnahme ergänzt.

5. WEITERES VORGEHEN

Im Vergleich zur 2. Offenlage hat sich die Planung in folgenden Punkten verändert:

Textliche Festsetzung

A.9.1

Für die Schnitthöhe der Mahd der Fläche M3 werden die textlichen Festsetzungen A.9.1 um das Maß von mindestens 8 cm ergänzt.

A.9.5

Die textliche Festsetzung A 9.5 wird dahingehend ergänzt, dass beim Auftreten von problematischen Pflanzenarten, welche die Funktion der Versickerungsmulde beeinträchtigen könnten eine Mahd auch vor dem 15. Juni möglich ist.

Hinweise

Die bodenschutzrechtlichen Hinweise (siehe G.13) wurden um die mit der SGD-Süd angestimmten Maßnahmen ergänzt.

Es wurde auf Wunsch der unteren Bodenschutzbehörde ergänzt, dass in der Teilfläche entlang des Russenweiher keine geothermischen Anlagen zulässig sind.

Begründung

Die Begründung wurde entsprechend dem neuen Planstand fortgeschrieben

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

Das Umlegungsverfahren wird weiter voranschreiten.

Anlagen:

1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches (Stand: 31.03.2016)
2. Städtebaulicher Entwurf, Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung / Stadt Speyer Abt. Stadtplanung (Stand 24.04.2017)
3. Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans 036 C (Rechtsplan), Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Stand Mai 2017)
4. Entwurf der Textlichen Festsetzungen, Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 17.08.2017)
5. Schreiben der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Weitere Anlagen befinden sich im Ratsinformationssystem der Stadt Speyer:

6. Entwurf der Begründung incl. Umweltbericht, Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Stand 24.03.2017)
7. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Stand: 03.04.2017)
8. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Stand: 15.02.2017)
9. Nacherhebung zur speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Stand: 15.02.2017)
10. CEF-Maßnahmenkonzept für die vom Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer betroffenen Arten, BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung (Stand: 08.03.2017)
11. 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)

12. Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Planung, Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, Gerlinger und Merkle (Stand: 14.02.2017)
13. Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen in Speyer-Süd, BS Ingenieure (Stand: 03.11.2015)
14. Orientierende Untersuchung Flurstück 3765/21, Altablagerung Am Russenweiher (Registriernummer 318 00 000-241), Peschla + Rochmes GmbH (Stand: 27.11.2006)
15. Baugrunderkundung mit geo- und umwelttechnischer Beratung, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 28.11.2014)
16. Kurzbericht zu Errichtung 2“-Pegel und Versickerungsversuch, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 23.12.2015)
17. Bericht zur Orientierenden Untersuchung im B-Plan, Bereich Altablagerung am Russenweiher, Teilfläche I, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 24.03.2017)
18. Bericht zur Orientierenden Untersuchung im B-Plan, Bereich Altablagerung am Russenweiher, Teilfläche II, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 27.03.2017)
19. Bericht zur Orientierenden Untersuchung im B-Plan, Bereich Altablagerung am Russenweiher, Teilfläche III, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 27.03.2017)
20. Bericht zur Orientierenden Untersuchung im B-Plan, Bereich Altablagerung am Russenweiher, Teilfläche IV, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 18.03.2017)
21. Neubaugebiet „Am Russenweiher“, Speyer, Kurzbericht zur abfalltechnischen Voreinstufung, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 28.03.2017)
22. Bebauungsplan „Am Russenweiher“ in Speyer, Bereich Altablagerung am Russenweiher Bericht zur Detailuntersuchung Grundwasser – PAK-Belastung IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, (Stand: 25.08.2017)
23. Neubaugebiet „Am Russenweiher“, Stadt Speyer, Umwelttechnische Untersuchungen im Bereich der Gärtnerei Decker, Kurzbericht Wiederholungsbeprobung Brunnen Decker und Pegel P3, IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, (Stand: 31.08.2017)