

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2390/2017

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	21.11.2017	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	30.11.2017	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

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

Beschlussempfehlung:

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

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

Begründung:

1. Ausgangssituation

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 ca. 43 Wohnungen. Der Schwerpunkt liegt bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Die Wohnfläche beläuft sich auf ca. 4025 m². Die Vorhabenträger verpflichten sich, bei den gesamten Wohneinheiten einen Mietwohnungsanteil von mindestens 12 Stück in verschiedenen Größen zu realisieren.

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.

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.

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.

Der Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den Stadtrat am 28.06.2017 (vgl. Vorlage 2223/2017).

3. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

4.

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 029/2017 am 21.07.2017. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 035 B "Windthorststraße" konnte in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 31.08.2017 in der Verwaltung eingesehen werden.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen.

INTERESSENGEMEINSCHAFT WINDTHORSTSTRAßE UND IM VOGELGESANG

SCHREIBEN VOM 29.08.2017

Die Interessengemeinschaft Windthorststraße macht Folgendes geltend:

1. In der textlichen Festsetzung wird beschrieben, dass die Dachbegrünung extensiv

erfolgen soll, mit Sedum-Arten von mindestens 10 cm. Da durch den Bau von 5 Häusern auf dem Gelände der Gärtnerei Fischer der Grünanteil zum größten Teil verschwindet, sollte die Bepflanzung der Dächer mit einer höherwertigen Begrünung erfolgen, damit der Grünanteil erhöht wird. Statt einer extensiven Begrünung soll eine einfache Intensivbegrünung umgesetzt werden.

2. In der textlichen Festsetzung wird beschrieben dass Anlagen zur Strom und Wassergewinnung aus Sonnenenergie zugelassen sind, soweit mit der Dachbegrünung kombinierbar. Aufgrund der dichten Bebauung wird darin ein Problem für die umliegenden Häuser gesehen. Daher möchten wir, dass der Punkt Solaranlagen entfernt wird.
3. Sollten Bäume wegen den Baumaßnahmen zum Opfer fallen, wird darum gebeten nicht nur Neue zu pflanzen, sondern auch die Höhe zu berücksichtigen, die die Bäume zuvor hatten und dementsprechend zu verfahren.
4. Anhand den aktuell vorliegenden Plänen ist der Interessengemeinschaft nicht ersichtlich ob sich die Entfernung zu den Grundstücksgrenzen verändert hat. Es sind im neuen Entwurf auf einigen Stockwerken und für einige Wohnungen erweiterte Balkone über die Gebäudegrenze hinaus vorgesehen, wodurch sich für diese Teilflächen ein verringerter Abstand zu den Nachbargebäuden ergibt. Wir bitten darum, dies nicht zu genehmigen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bereits zur Offenlage wurde eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten.*
2. *Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Photovoltaik ist Bestandteil des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Speyer und weiterhin zulässig.*
3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung I. 8 und die Pflanzlisten wird verwiesen.*
4. *Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die Entfernung zu den Grundstücksgrenzen hat sich im Vergleich zu den Plänen der 1. Bürgerbeteiligung nicht verändert. Balkone und Terrassen sind weiterhin außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.*

BEGRÜNDUNG

1. In den textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass die Gebäude flächendeckend mit einer Dachbegrünung extensiver Art mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu versehen sind. Hierbei hat man sich bewusst für die extensive Variante der Begrünung entschieden. Auch die extensive Dachbegrünung leistet einen Beitrag zur Wasserrückhaltung zum Klimaschutz und zur Biodiversität. Sie benötigt nur einen geringen Pflegaufwand und ist vergleichsweise günstig. Diese Art der Dachbegrünung eignet sich auch für geneigte Dächer, wie sie hier vorgesehen sind.
Zum Vergleich: Ein intensives Gründach erfordert Aufbaudicken von 15-80 cm, es hat ein Gewicht von 160-1200 kg/m². Zum einen müssten dann die Gebäude erhöht werden, was sich negativ auf die Nachbarschaft auswirken würde. Zum anderen stiegen die Kosten für Herstellung, Bau, Statik, Wartung, Pflege was sich wiederum auf die Wohnungskosten auswirken würde.
Letztlich ist auch im Landschaftsplan, in dem eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung stattfand keine intensive Begrünung gefordert. Hinsichtlich des Grünflächenanteils und der Flächenbilanz macht es keinen Unterschied, ob eine intensive oder extensive Begrünung verwirklicht wird.
Nach Abwägung der Vor- und Nachteile hatte man sich für die extensive Begrünung

entschieden. Die wird dem mit der Dachbegrünung verfolgtem Ziel gerecht (siehe oben). Daher soll es bei der Festsetzung der extensiven Dachbegrünung bleiben.

2. Ein wichtiger Baustein zur Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Speyer ist die Erzeugung von erneuerbaren Energien. Hier ist besonders die Photovoltaik in den Vordergrund zu stellen, da ein Einsatz auf Neubauten einfach und kostengünstig umzusetzen ist. Der selbst erzeugte und selbst genutzte Strom wirkt sich auch positiv auf die energetischen Berechnungen nach der Energieeinsparverordnung aus. Grundsätzlich bieten sich die Dachformen Satteldach, Pultdach und Flachdach für eine Photovoltaiknutzung an. Die Förderung regenerativer Energien ist gesetzgeberisch gewollt. Vor diesem Hintergrund soll die Nutzung von Photovoltaik nicht eingeschränkt werden. Auch handelt es sich hier nicht um einen sensiblen Bereich mit denkmalgeschützter Bausubstanz. Photovoltaik gehört zum Erscheinungsbild heutiger Bebauung. Insgesamt ist ein Ausschluss von Photovoltaik für diese Gebäude nicht zu begründen. Daher soll auch weiterhin an der Zulässigkeit von Anlagen zu Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie unter den genannten Voraussetzungen (mit Dachbegrünung zu kombinieren, keine Blendwirkung) festgehalten werden (Vgl. textliche Festsetzungen Nr. II.1)
3. Der Bebauungsplan setzt bereits Vorgaben für die Arten und die Qualität der neu anzupflanzenden Bäume und Gehölze (siehe Kap. I 8 und IV. Pflanzenlisten). Dadurch wird ein gutes Anwachsen und späteres Wachstum gewährleistet. Insofern wurde der Forderung der Anwohner bereits Rechnung getragen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Nachpflanzungen das Wachstum der Bäume miteinkalkuliert wird. Es werden zwangsläufig junge Bäume gepflanzt die noch gut anwachsen und die ihre endgültige Höhe erst später erreichen.
4. Im Vergleich zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich die Abstände der Gebäude zu den nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen nicht verändert. Balkone und Terrassen sind vorwiegend an den Südseiten vorgesehen. Dies war bereits in den Plänen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung so angedacht. An den Nordseiten sind keine Balkone die über die Baugrenzen hinausragen vorgesehen und auch per textlichen Festsetzungen nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung I. 5). Insofern werden die Abstände zum gegenüberliegenden Mehrfamilienhaus gewahrt. Generell sind Balkone und Terrassen jedoch für zeitgemäße Wohnungen unerlässlich. Sie sollen daher auch weiterhin zulässig sein und sind auch erforderlich. Die Baugrenzen bestimmen in diesem Bebauungsplan die Gebäudeabmessungen und sind entsprechend eng gefasst. Sollten die Balkone und Terrassen innerhalb der Baugrenzen verwirklicht werden müssen, würden die Wohnungen entsprechend kleiner. Aufgrund des dringend zu schaffenden Wohnraums soll hiervon jedoch kein Gebrauch gemacht werden. Die Festsetzung nach der die Baugrenzen außer im Norden durch Balkone überschritten werden können, wird daher beibehalten.

Bündnis 90/ Die Grünen

SITZUNG DES BPA AM 05.09.2017

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 05.09.2017 wurde die Frage nach Fahrradstellplätzen gestellt. Dies kann wie folgt beantwortet werden:

Fahrradabstellplätze sind als hauseingangsbezogene Gruppenstellplatzanlagen zulässig und auch vom Projektentwickler angedacht. Ferner sollen Fahrräder auch in der Tiefgarage untergebracht werden.

Damit sind im Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Schaffung von Fahrradabstellplätzen

gegeben. Genügend Platz ist auch vorhanden.

Die Festlegung der Anzahl und der Ausgestaltung der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Hier müssen pro Wohneinheit 1,5 Abstellplätze für Fahrräder nachgewiesen werden. Die Anforderungen an Stellplätze gemäß dem Radverkehrskonzept werden geprüft.

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 21.07.2017 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 035 B „Windthorststraße“ bis zum 31.08.2017 zu äußern.

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

- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Breitband-Projekt-Büro Rheinland-Pfalz
- Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe
- Evangelische Kirche der Pfalz
- Flugplatz Speyer/Ludwigshafen GmbH, Speyer
- Jüdische Kultusgemeinde Rheinpfalz
- Kreisverwaltung Gesundheitsamt
- Landesbetrieb Mobilität Referat Luftverkehr
- Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
- Polizeidirektion Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 41
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 42
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
- Westnetz
- 050 Gleichstellungsstelle
- 010 Büro OB
- FB 1-140, Rechtsabteilung
- FB 1- 130 Finanzen
- FB 1-150, Technisches Gebäudemangement
- FB 1-154, Immobilienverwaltung
- FB 1-170, Baubetriebshof
- FB 2-210, öffentliche Sicherheit und Ordnung
- FB 2-221, Straßenverkehr
- FB 3-310, Kultur, Bildung und Sport
- FB 4-470, Schule und Sport
- FB 4-, Jugend, Familie und Soziales
- FB 5 -501 Wirtschaftsförderung
- FB 5-502, Grünplanung
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-530, Bauaufsicht und Denkmalpflege
- FB 5-540, Tiefbau
- Verkehrsbetriebe Speyer

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

- | | |
|---|-----------------------------------|
| ▪ Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken | Schreiben vom 21.07.2017 |
| ▪ Engie E&P Deutschland GmbH, Lingen | Schreiben vom 28.07.2017 |
| ▪ Vodafone, Kabel Deutschland GmbH, Trier | Schreiben vom 18.08.2017 |
| ▪ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz | Schreiben vom 27.07.2017 |
| ▪ Palatina Geocon GmbH&Co. KG, Speyer | Schreiben vom 07.08.2017 |
| ▪ TanQuid GmbH & Co.KG Tanklager Speyer | Schreiben vom 02.08.2017 |
| ▪ Vermessungs- und Katasteramt Vorderpfalz | Schreiben (E-Mail) vom 21.07.2017 |
| ▪ FB 5, Fachbereichsleitung | Schreiben vom 19.07.2017 |
| ▪ FB 5-503, Klimamanagement | Schreiben vom 19.07.2017 |
| ▪ FB 5-530, Bauaufsicht und Denkmalpflege, vorbeugender Brandschutz | Schreiben vom 27.07.2017 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

SCHREIBEN VOM 22.08.2017

Es wird auf das Schreiben vom 17.09.2015 verwiesen: Hier machte man darauf aufmerksam, 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 bat den Bauherren zu informieren.

In der aktuellen Stellungnahme bat man um die Aktualisierung der Fassung des Merkblattes für Baumstandorte.

BESCHLUSSVORSCHLAG / BEGRÜNDUNG

Die Anregungen der Telekom wurden bereits zur Offenlage in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise werden bezüglich der aktuellen Fassung des Merkblattes für Baumstandorte aktualisiert. Es handelt sich hier um eine Korrektur redaktioneller Art. (vgl. VI Hinweise/Empfehlungen Nr.4).

DEUTSCHER WETTERDIENST

SCHREIBEN VOM 14.08.2017

Der Deutsche Wetterdienst hat keine Einwände gegen die Planung.

Man weist allerdings darauf hin, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen sind. Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wurden innerhalb der Planung berücksichtigt.

BEGRÜNDUNG

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.“

Da das Planungsumfeld bereits bebaut ist und der Bebauungsplan Nr. 035 „Vogelgesang“ umgesetzt ist, ist nicht von einer weiteren Verdichtung auszugehen.

Zudem wurden durch den Gutachter Maßnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas vorgeschlagen, welche Eingang in den Bebauungsplan fanden.

Mit diesen örtlich angepassten Gebäudestrukturen und grünordnerischen Maßnahmen wird angestrebt, trotz der baulichen Verdichtung, die von der Bebauung ausgehenden klimaökologischen Negativeffekte eng zu begrenzen, um so auch den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

- Die befestigten Erschließungswege sollen mit Drainagepflaster ausgeführt werden.
- Die Feuerwehraufstellflächen werden mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen befestigt.
- Die Freiräume werden mittels Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern/Hecken gestaltet.
- Die Dächer sollen extensiv begrünt werden.
- Busch und Baumreihen sollen eine Wuchshöhe von ca. 2 m nicht überschreiten.
- Zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze um eine Übersattung zu erzielen.
- Bei der Wahl der Pflasterbeläge sollte auf eine möglichst helle Farbgebung geachtet werden.
- Weitere thermische Gunsteffekte können durch die Wahl heller Fassadenfarben erzielt werden.

Die Empfehlungen wurden wo möglich in die Festsetzungen zum Bebauungsplan integriert. Falls dies nicht möglich war wurden sie in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Auf die Kapitel IV.6 und V.6.5 der Begründung wird verwiesen.

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ, DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE AUßENSTELLE SPEYER SCHREIBEN VOM 01.08.2017

Aufgrund aktueller Erfahrungswerte wird die Stellungnahme vom 24.09.2015 (Az.:1138/2015) bezüglich der Ausgrabungsdauer aktualisiert. Statt von 3 - 4 Wochen wird nun von 2-3 Monaten ausgegangen. Zusätzlich zu den bereits vorliegenden Hinweisen wird auf Folgendes verwiesen:

- Die archäologische Untersuchung wird nur so tief erfolgen, bis die Baugrubensohle erreicht ist, auch wenn die Kulturschichten noch tiefer reichen. In diesem Fall kann nach

Beendigung der Ausgrabungsarbeiten sofort mit dem Bau des Untergeschosses begonnen werden.

- Eine Beteiligung des Investors an den Grabungskosten ist im Denkmalschutzgesetz vom 26.11.2008 (§ 21 Abs. 3) geregelt. Vor Grabungsbeginn wird über die Dauer und Finanzierung der Untersuchung eine Vereinbarung geschlossen. -

Der Bauherr wird aufgefordert, sich mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung zu setzen und alle Arbeiten abzustimmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

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

BEGRÜNDUNG

Die Hinweise betreffend die archäologische Denkmalpflege wurden aktualisiert.

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.

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

SCHREIBEN VOM 23.08.2017

Hinsichtlich des Themenfeldes Bergbau und Altbergbau verweist man auf die Stellungnahme vom 21.09.2015 in der ausgeführt ist, dass das Plangebiet von dem Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe "Römerberg überdeckt wird. Es wird empfohlen sich mit den Inhabern der Berechtigung in Verbindung zu setzen.

Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass der vorliegende Untersuchungsbericht vom 15.12.2016 der hsw GmbH kein geotechnisches Baugrundgutachten mit Baugrundbeurteilung, Gründungsempfehlungen und Standsicherheitsnachweisen ersetzt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Inhaberin der Berechtigung Palatina GeoCon GmbH & Co. KG wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden hinsichtlich des Baugrundgutachtens ergänzt.

BEGRÜNDUNG

Die Inhaberin der Berechtigung Palatina GeoCon GmbH & Co. KG wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Auch die Firma Engie wurde angeschrieben. Beide haben geantwortet, dass von ihrer Seite aus keine Einwände gegenüber der Planung bestehen.

Der Hinweis, dass der Untersuchungsbericht zu möglichen Altablagerungen kein geotechnisches Gutachten ersetzt wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen (vgl. VI Hinweise/Empfehlungen Nr.6).

LANDESBETRIEB MOBILITÄT SPEYER

SCHREIBEN VOM 31. AUG. 2017

Aus der Untersuchung Speyer Süd (03.11.2015) bezüglich der vorgesehenen Wohngebietsausweisungen und deren Auswirkungen auf das Straßennetz unter

Einbeziehung der Anschlüsse an die B 39 geht hervor, dass bis auf die Anschlussstelle Speyer -Süd (Rampe Süd) / Landauer Str. die Auswirkungen als verkehrlich verträglich angesehen werden.

Die vorgenannte Anschlussstelle ist laut Gurtachten bereits heute in den Spitzenstunden nicht mehr leistungsfähig. Es wird vorgeschlagen, den Knoten mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Ob bzw. in welcher Form jedoch eine Umgestaltung erfolgen kann ist derzeit noch nicht geklärt und bedarf weiterer Prüfungen und Abstimmungen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu lassen sich auf Ebene dieses Bebauungsplans jedoch keine Regelungen treffen.

BEGRÜNDUNG

Die Stadt Speyer hat zur Untersuchung der Auswirkungen der drei geplanten, neuen Wohngebiete ("Am Russenweiher", "Priesterseminar" und "Windthorststraße") eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Diese wurde durch BS Ingenieure, Ludwigsburg, erstellt (Stand: November 2015).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die drei geplanten Wohngebiete als verkehrlich verträglich einzustufen sind.

Lediglich der Anschluss einer Rampe der B39-Anschlussstelle Speyer-Süd ist bereits im heutigen Zustand überlastet. Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht im Bebauungsplan geregelt werden kann. Die Zuständigkeit liegt bei den Straßenverkehrsbehörden und beim LBM.

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ SCHREIBEN VOM 01.09.2017

1. Bei dem vorgesehenen Abriss von Nebengebäuden ist Folgendes zu beachten:
Anfallende Betonbauteile, Abbruch- und Aushubmaterialien sind nach den abfallrechtlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu entsorgen. Es gelten insbesondere die Anforderungen der Technischen Regeln LAGA M 20. Sollten bei der Bauausführung gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen, Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, wird um Mitteilung gebeten.
2. Gemäß den Angaben wird das anfallende Niederschlagswasser der Regenkanalisation zugeführt. Der Anschluss über die Regenwasserkanalisation darf nur nach vorheriger ausreichender Rückhaltung (Ausgleich der Wasserführung) zum Renngraben hin erfolgen. Hierfür (Niederschlagswasserbewirtschaftung) ist die Durchführung eines eigenständigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt erforderlich. Der erforderliche Ausgleichsbedarf durch das Baugebiet ist zu ermitteln (Angabe in Volumen m³) und der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt zu benennen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. *Den Anregungen wird gefolgt, die Ausführungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.*
2. *Den Anregungen wird gefolgt, der erforderliche Ausgleichsbedarf zum Ausgleich der Wasserführung wird ermittelt. Ein Wasserrechtsverfahren wird im Rahmen der Ausführungsplanung bei der SGD-Süd eingeleitet werden.*

BEGRÜNDUNG

1. Festsetzungen zur Entsorgung der Abbruch- und Aushubmaterialien können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Die Vorgaben der SGD-Süd werden jedoch innerhalb der Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen, da sie von Bedeutung für die nachfolgende Ebene der Umsetzung sind (vgl. VI Hinweise/Empfehlungen Nr.7).
2. Das Baugebiet Vogelgesang verfügt über einen Regenwasserkanal, dieser mündet in den Renngraben. Es ist vorgesehen das Regenwasser ungedrosselt in das Kanalnetz einzuleiten. Nach § 28 Landeswassergesetz ist hierzu jedoch der Ausgleich der Wasserführung herbeizuführen. In diesem Fall ist auf Grund des sachlichen und räumlichen Zusammenhangs vorgesehen den Renngraben um den entsprechenden Retentionsraumverlust aufzuweiten. Der Projektträger als Verursacher der Beeinträchtigung soll die damit verbundenen Kosten (für Planung, Genehmigung und Ausführung) tragen. Hierzu wurde in den städtebaulichen Vertrag ein entsprechender Passus aufgenommen. Ein entsprechender Wasserrechtsantrag ist im Rahmen der Ausführungsplanung vorgesehen und bereits durch den Projektentwickler beauftragt.

ABTEILUNG UMWELT UND FORSTEN

UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

SCHREIBEN VOM 30.08.2017

1. Die landschaftspflegerischen Empfehlungen unter Punkt 7 des Entwurfs zur Begründung sollen im rechtskräftigen BPL entsprechend festgesetzt werden.
2. Die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen von Punkt 7 - 8 und die Pflanzenlisten unter Punkt IV sollen durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen nachgewiesen und in der Baugenehmigung rechtsverbindlich zur Auflage gemacht werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die landespflegerischen Empfehlungen wurden jedoch bereits zur Offenlage vollständig in den Bebauungsplan übernommen.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthielt bereits zu Offenlage einen entsprechenden Hinweis.*

BEGRÜNDUNG

1. Zum Bebauungsplan wurde ein „Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Belange“ durch das Büro Modus Consult Speyer, erstellt. Hier wurden die durch das Projekt verursachten Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Beeinträchtigungsintensität bewertet. Der Bericht verdeutlicht, dass für mehrere Schutzgüter relevante Umweltauswirkungen bewirkt werden. Durch die vom Landschaftsplaner erarbeiteten Vorschläge für die Festsetzungen sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft verringert und ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplan verankert werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände für den Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG bewirkt werden. Die Empfehlungen der Landschaftsplanerin wurden daher wo möglich als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Verweise auf DIN Normen und Maßnahmen für außerhalb des Geltungsbereichs wurden in die Hinweise und Empfehlungen aufgenommen.

2. Zu den Unterlagen, welche im Baugenehmigungsverfahren eingereicht werden müssen, können im Bebauungsplan keine verbindlichen Vorgaben gemacht werden. Für Anzahl, Inhalt und Form der Bauvorlagen ist die Bauunterlagen-/Bauprüfverordnung (BauuntPrüfVO) maßgebend. Ein Freiflächengestaltungsplan gehört nicht zwingend zu den Unterlagen die eingereicht werden müssen.
Soweit erforderlich, kann die Bauaufsichtsbehörde jedoch weitere Bauvorlagen erbitten. Daher ergeht unter Punkt VI Nr. 3 die Empfehlung einen Freiflächengestaltplan einzureichen. Vor allem vor dem Hintergrund der Kontrolle der Maßnahmen für Natur und Landschaft und für den Artenschutz erscheint dies sinnvoll.

SWS, EBS

SCHREIBEN VOM 29.08.2017

1. Auf die Bedeutung der Photovoltaik zur Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes wird hingewiesen. Auf die richtige Wahl der Dachausrichtungen wird unter dem Gesichtspunkt „Regenerative Energieversorgung (Fernwärme/Photovoltaik)“ verwiesen. Um eine Photovoltaikanlage bei Pultdächern optimal nutzen zu können sollte die Traufe möglichst nach Süden ausgerichtet sein. Die Dachausrichtung hat bei Flachdächern keine Auswirkung auf die Effizienz einer Photovoltaikanlage. Jedoch ist auf eine geringe Attikahöhe und möglichst wenig Aufzüge zu achten, da es sonst zu Verschattungen der Anlage kommen kann.
2. Es wird auf das 6.4.1 Schutzgut Wasser „Bestandsanalyse“ des Umweltberichtes verwiesen. Ein Kapitel 6.4.2 „Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens“ existiert nicht. Dieses wäre zu ergänzen und auf die Auswirkung der Verdichtungszunahme auf den Vorfluter Renngaben zu verweisen.
3. Die Abfallbehältnisse gemäß Abfallsatzung der Stadt Speyer sind an der Windthorststraße bereit zu stellen. Ausreichender Platz ist an der Gehweghinterkante an der Windthorststraße vorzusehen. Zu beachten ist, dass die betroffenen Bewohner ihre Behälter (Müllgroßbehälter, Säcke) aber auch Grünschnitt und Sperrmüll hinbringen und ggf. auch wieder zurückholen können.
4. 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. Die Ausrichtung der Pultdächer nach Norden wird beibehalten.*
2. *Der Anregung wird gefolgt, der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.*
3. *Der Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Ein Müllsammelplatz war bereits zu Offenlage vorhanden.*
4. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan wurde bereits erarbeitet (Vgl. Vorlage 2285/2017).*

BEGRÜNDUNG

1. Auf Grund der Ausrichtung der Dachterrassen nach Süden soll die Dachneigung nach Norden bei den Gebäuden A und C beibehalten werden. Die Dachneigung darf jedoch 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.

2. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung zu erstellen, die die Überprüfungen von Auswirkungen auf weitere Umweltbelange umfasst. Unter Punkt 6.4 wird im Umweltbericht das Schutzgut Wasser behandelt. Der Vollständigkeit halber soll hier auch die geplante Aufweitung des Renngrabens thematisiert werden. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.
3. Ein Müllsammelplatz wurde bereits zur Offenlage an der Windthorststraße vorgesehen. Geplant sind ca. 43 Wohneinheiten. Die genaue Zahl der Bewohner lässt sich jedoch noch nicht sagen. Überschlägig wurden daher 4 Restmüllcontainer a 1100 l und 2 Papiercontainer a 1100 l und 4 140 l Gefäße für Biomüll angenommen. Dies entspräche einer Zahl von 55 bis 100 Personen. Hierfür wäre der Platz vorhanden.
4. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB (städtebaulicher Vertrag). Dieser wurde durch die Abteilung Bauverwaltung mit Vorlage 2285/2017 am 05.09.2017 (BPA) und am 19.10.2017 (STR) den Gremien vorgelegt. Er enthält Regelung zur Sicherung der Kosten, der Erschließung und der städtebaulichen Ziele. Auch Vorgaben zum Ausgleich der Wasserführung und zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sind enthalten.

6. WEITERES VORGEHEN

Auf Grundlage der Ergebnisse aus Beteiligungsverfahren der Entwurf zum Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

Begründung / Umweltbericht

Im Umweltbericht wurde das Kapitel 6.4.2 um die geplante Ausweitung des Renngrabens ergänzt.

Hinweise und Empfehlungen

Die Hinweise der Telekom zum Merkblatt für Baustandorte wurden aktualisiert. (vgl. textliche Festsetzungen VI. 4)

Die Hinweise der archäologischen Denkmalpflege wurden aktualisiert und ergänzt. (vgl. textliche Festsetzungen VI. 5)

Die Bodenschutzrechtlichen Hinweise wurden ergänzt. (vgl. textliche Festsetzungen VI. 6)

Die Ausführungen der SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurden ergänzt. (vgl. textliche Festsetzungen VI. 7)

Die Änderungen sind nur marginal. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Eine 2. Offenlage ist nicht erforderlich.

Bei Zustimmung kann der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 035 B Windthorststraße, Stadt Speyer Mai 2017
2. Vorhaben- und Erschließungsplan, Zickgraf, Kaiserslautern 31.05.2017
3. Entwurf der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 035 B Windthorststraße, Stadt Speyer 19.10.2017
4. Entwurf der Textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 035 B Windthorststraße, Stadt Speyer Oktober 2017

Im Ratsinformationssystem

5. Entwurf der Begründung incl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 035 B Windthorststraße, Stadt Speyer, Oktober 2017 und Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Belange, Modus Consult, Speyer Mai 2017
6. Zusammenfassende Erklärung, Stadt Speyer Oktober 2017
7. Klimagutachten zum „Wohnpark Windthorststraße“ in Speyer, Ökoplane Mannheim Oktober 2015
8. Historische Recherche Flurstück 7233/2 Windthorststrasse 67346 Speyer, hsw GmbH, 12. August 2016
9. Orientierende Untersuchung Flurstück 7233/2 Windthorststrasse 67346 Speyer hsw GmbH 15. Dezember 2016
10. Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisungen in Speyer-Süd, BS Ingenieure, Ludwigsburg 2015
11. Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.