

Stadt Speyer
 Bebauungsplan Nr. 035 B
„WINDTHORSTSTRAßE“
 Zusammenfassende Erklärung

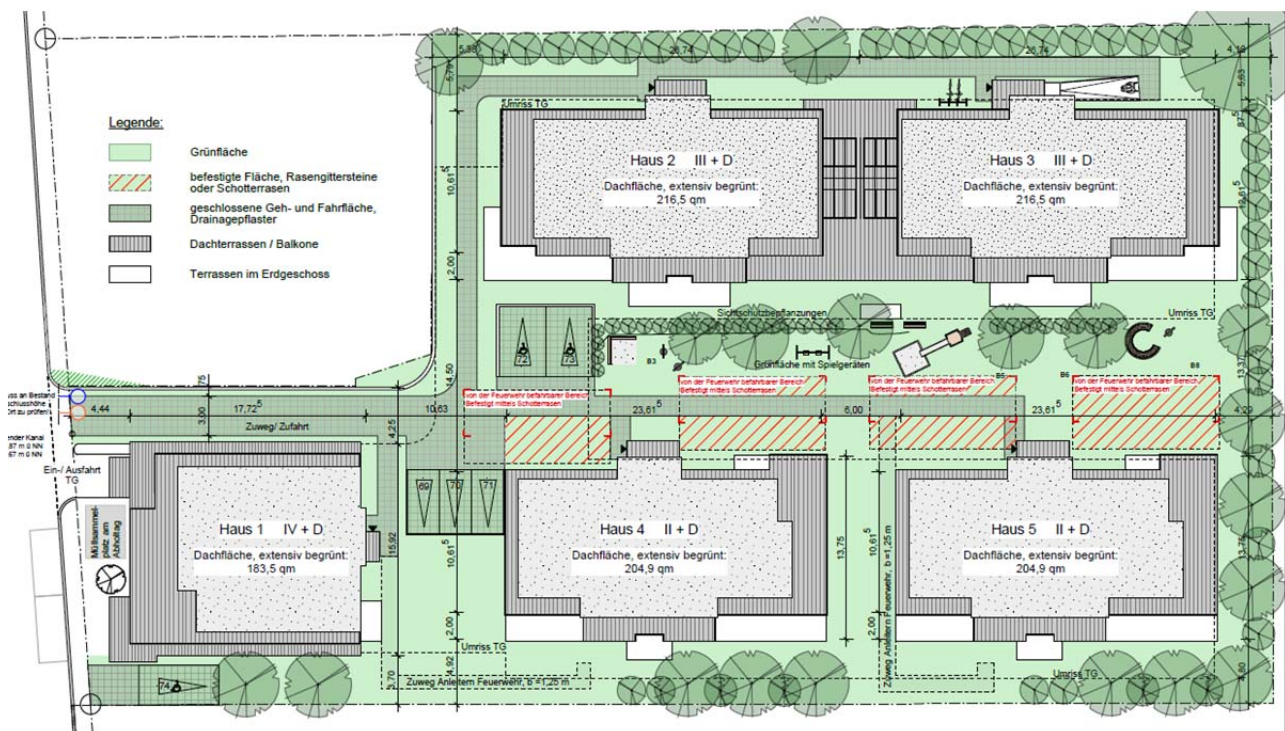


Abb.0: Städtebaulicher Entwurf, Dipl. Ing Guido Zickgraf, ohne Maßstab

INHALT

1. CHRONOLOGIE DER PLANUNG	3
2. PLANUNGSANLASS	3
3. GRÜNDE AUS WELCHEN DER PLAN NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN GEWÄHLT WURDE	4
4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	4
5. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	5
5.1 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB.....	6
5.2 ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB.....	6
5.3 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS.2 BAUGB	8
5.4 ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB.....	9

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden beizufügen. Es ist darzulegen aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. CHRONOLOGIE DER PLANUNG

		Nummer	Titel
BPA 10.12.2014 empfehlende Beschlussfassung	STR 11.12.2014 endgültige Beschlussfassung	1439/2014	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 035 B "Windthorststraße" hier: Aufstellungsbeschluss nach § 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
BPA 08.07.2015 empfehlende Beschlussfassung	STR 16.07.2015 endgültige Beschlussfassung	1589/2015	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 035 B "Windthorststraße" hier: Ergänzender Aufstellungsbeschluss nach § 1 Abs. 3 BauGB für das Regelverfahren 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
31.08.2015- 25.09.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB		
Anschreiben 25.08. - 25.09.2015	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
BPA 20.06.2017 empfehlende Beschlussfassung	STR 28.06.2017 endgültige Beschlussfassung	2223/2017	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
31.07.2017 - 31.08.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, Offenlage		
Anschreiben 21.07. - 31.08.2017	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
BPA 21.11.2017 empfehlende Beschlussfassung	STR 30.11.2017 endgültige Beschlussfassung	XXXX	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
Amtsblatt vom XXX	Rechtskraft		

2. PLANUNGSANLASS

Die in der Windthorststraße befindliche Gärtnerei Fischer wird Ihren Betrieb einstellen. Es besteht von Eigentümerseite 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. Der Vorhabenträger hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Das Areal befindet sich inmitten eines Wohngebiets und ist prädestiniert für eine Wohnnutzung.

Die Wohnbaulandnachfrage in Speyer ist gleichbleibend hoch. Besonders im preisgünstigen Segment besteht ein hoher Bedarf.

Aktuell steht eine weitere Fläche innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes für eine Nachnutzung zur Verfügung. Es bietet sich die Chance weitere Flächen für das innerstädtische Wohnen zu er-

schließen.

Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 035 B „Windthorststraße“ erforderlich.

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.

3. GRÜNDE AUS WELCHEN DER PLAN NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN GEWÄHLT WURDE

Da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes handelt, wurden keine Standortalternativen geprüft. Die Nachverdichtung wurde bereits im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer planerisch vorbereitet. Die Fläche ist dort als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Eine grundsätzliche Prüfung des Standortes fand bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes statt.

Hinsichtlich des städtebaulichen Entwurfs wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Zum einen wurde durch den Projektentwickler eine höhere Verdichtung vorgeschlagen. Hierbei hatten die nördlichen und südlichen Gebäuderiegel jeweils ein Geschoß mehr und keine Zäsuren. Das Punktgebäude an der Windthorststraße war ein Geschoß niedriger. Diese Verdichtung wurde jedoch von Verwaltung, Ausschüssen und Anwohnern als zu hoch und für das Quartier nicht verträglich erachtet, so dass nach verschiedenen Abstimmungsgesprächen eine Reduzierung der Gebäudehöhen stattfand. Das südliche Gebäude wurde in zwei Riegel geteilt. Für das nördliche Gebäude wurde eine Zäsur im Dachgeschoß eingeplant.

Zum anderem wurde durch die Verwaltung angeregt, anstatt Geschosswohnungsbauten Stadthäuser in Form von Reihenhäusern vorzusehen. Vor dem Hintergrund des dringend benötigten günstigen Wohnraums wurde dieser Vorschlag wieder verworfen.

Der derzeit vorliegende Entwurf stellt einen akzeptablen Kompromiss zwischen Städtebau, Nachbarschaftsbelangen und Wirtschaftlichkeit dar. Er wurde in verschiedenen Gesprächen und Terminen mit den Anwohnern, Verwaltung und Projektentwickler entwickelt und soll weiterverfolgt werden.

4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

In Bezug auf die Umweltbelange wurden verschiedene Pläne und Gutachten erstellt, welche Eingang in die Planung fanden.

Landschaftsplan/Fachbeitrag Naturschutz

- Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Belange, Modus Consult, Mai 2017

Durch das Büro Modus Consult wurde ein Fachbeitrag Naturschutz in Kombination mit dem Umweltbericht erstellt (siehe Kap. V Begründung).

Hierin erfolgte die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB, § 15 BNatSchG und §§ 9, 10 LNatSchG Rheinland- Pfalz. Man kommt zu dem Ergebnis, dass ein flächenbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Es erfolgte auch eine schutzgutbezogene Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft. Bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurden Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung vorgeschlagen und entsprechende Festsetzungsvorschläge entwickelt, welche in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Der Fachbeitrag Naturschutz enthält auch eine artenschutzrechtliche Betrachtung. Die betroffene Fläche des Bebauungsplans "Windthorststraße" wurde hinsichtlich des § 44 BNatSchG zum Artenschutz überprüft. Dazu wurde nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde das Vor-

kommen von Fledermäusen und Reptilien sowie des Haussperlings untersucht. Es konnten keine streng geschützten Arten nach FFH Anhang IV nachgewiesen werden.

Vorhabensbedingt entfallen jedoch potentielle 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 V 7 des Umweltberichts).

Verkehrsuntersuchung

- Verkehrsuntersuchung zu den geplanten Wohngebietsausweisungen in Speyer-Süd, BS Ingenieure, Stand: 03. November 2015

Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass die drei projektierten Wohngebiete in Speyer als verkehrlich verträglich einzustufen sind.

Klimagutachten

- Klimagutachten zum „Wohnpark Windthorststraße“ in Speyer, Ökoplane Mannheim Oktober 2015

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Bebauungsplanung auf das Lokalklima wurde ein Klimagutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die angestrebte Bebauung nur zu kleinräumigen und geringfügigen klimatischen Veränderungen kommen wird und eine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Belüftung der Speyerer Innenstadt nicht zu erwarten ist. Kumulierende Wirkungen mit anderen geplanten Baugebieten sowie negative Auswirkungen auf die Gesamtstadt sind nicht zu erwarten.

Im Gutachten werden zudem im Hinblick auf eine vorausschauende Stadtentwicklungsplanung zusätzliche Maßnahmen empfohlen, die zur Dämpfung der Wärmeabstrahlung versiegelter Oberflächen beitragen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden als textliche Festsetzungen und als Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

Bodenerkundungen

- Historische Recherche Flurstück 7233/2 Windthorststrasse 67346 Speyer, hsw GmbH, 12. August 2016
- Orientierende Untersuchung Flurstück 7233/2 Windthorststrasse 67346 Speyer hsw GmbH 15. Dezember 2016

Im Hinblick auf Bodenbelastungen verursacht durch die ehemaligen Nutzung als Gärtnerei wurden eine historische Recherche und darauf aufbauend eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

Bei den durchgeführten Erkundungen auf dem Gelände wurden geringe Schadstoffkonzentrationen gemessen, die angesetzten Prüfwerte werden jedoch in allen Fällen unterschritten. Es besteht somit kein Verdacht, dass von dem Grundstück negative Auswirkungen auf die Umweltmedien ausgehen.

5. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

(Anmerkung: Die Anregungen und die Beschlussfassung werden in zusammengefasster Form wiedergegeben. Die vollständigen Versionen können den Vorlagen 2223/2017 und XXXX/2017) entnommen werden, diese können auf der Homepage der Stadt Speyer oder im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Speyer Abt. Stadtplanung eingesehen werden.)

5.1 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 eingegangenen Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Anregung	Ergebnis
Anwohnerin Schreiben vom 14.09.2015	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Anwohnerin kritisiert die Stellplatzsituation um das Gebiet herum. 2. Die Anwohnerin macht geltend, dass die vorgelegten Pläne nicht dem Baurecht entsprechen. Man bittet daher davon Abstand zu nehmen und die Baugenehmigung für das in dieser Form beantragte Bauvorhaben nicht zu erteilen. 	<ol style="list-style-type: none"> 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.
WEINSCHÜTZTREUHAND FÜR VERSCHIEDENE EIGENTÜMER WINDTHORSTSTR. 24, 32- 42, IM VOGELGESANG 10, IM VOGELGESANG 12 SCHREIBEN VOM 24.09.2015	
<ol style="list-style-type: none"> 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 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. Sollte der derzeitige Baumbestand ganz oder teilweise wegfallen, sollte dieser mit mehrjährigen Bäumen ersetzt werden. 4. Der Verlust der Grünflächen, sollte durch eine Dachbegrünung, die über das vorgegebene Maß hinausgeht, ausgeglichen werden. 5. Es muss darauf geachtet werden, dass Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase auf ein Minimum reduziert werden. 6. Eine Prüfung auf Schadstoffe (kontaminierter Boden) auf dem Gelände der Gärtnerei sollte veranlasst werden. Sichergestellt muss sein, dass keine Schadstoffe (kontaminierter Boden) in die Luft, bzw. auf die umliegenden Grundstücke bei den Bauarbeiten gelangen. 7. Das Verkehrs- und Klimagutachten liegen noch nicht vor. Die Eigentümer erwarten eine sorgfältige Analyse und eine volle Berücksichtigung etwaiger Bedenken. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Anregung wird nicht gefolgt, die Gebäudestellung wird beibehalten. 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. Allerdings ist auszuführen, dass im Vergleich zur Planung 2014 auf ein ganzes Geschoss verzichtet wurde. Vor diesem Hintergrund relativieren sich auch die Abstandsflächen. 2. Die Anregung wird aufgenommen. Eine Festsetzung zur Beschränkung von Antennen wird in den Bebauungsplan integriert. Diese Festsetzung wird mit gestalterischen Aspekten begründet. 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 Staubbelastungen 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.

5.2 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 eingegangenen Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Anregung	Ergebnis
Deutsche Telekom, Schreiben vom 25.08.2015	
Man weist auf die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt über Baumstandorte hin. Man bittet den Bauherrn zu informieren, dass er sich im Falle einer Anbindung mit der Telekom in Verbindung setzt.	Die Anregungen der Telekom werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Bauherr wurde informiert.
Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 24.09.2015	
Man stimmt dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung einiger Bedingungen zu. Der Bauherr wird aufgefordert, sich frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung zu setzen, um die Maßnahme abzustimmen.	Die Anregungen der Archäologischen Denkmalpflege werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Bauherr wurde informiert.
Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 28.08.2015	
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich die geplante Regenwasserversickerungsanlage unmittelbar neben dem Kinderspielbereich befindet.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Versickerungsanlage an der benannten Stelle ist jedoch zwischenzeitlich entfallen.
Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 21.09.2015	
Es wird auf die einschlägigen DIN Normen verwiesen. Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Es wird auf ein erhöhtes Radonpotential verwiesen.	Die Ausführungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau werden in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan integriert.
Landesbetrieb Mobilität Rheinlandpfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Schreiben vom 22.09.2015	
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Speyer befindet.	Eine nachrichtliche Übernahme wurde in den Bebauungsplan integriert.
Landesbetrieb Mobilität, Schreiben vom 31.08.2015	
Man weist darauf hin, dass die Stadt Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen hat.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen müssen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Schreiben vom 02.09.2015	
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.	Aufgrund der kompakten Bauweise und der Tiefgaragen konnten die notwendigen einzuhaltenden Abstände zu den Gebäuden durch die geplante Versickerungsmulde nicht gewahrt werden. Das Niederschlagswasser soll in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Ein Ausgleich der Wasserführung ist zu erbringen.
FB 5 – 530 – BANDSCHUTZ Schreiben vom 27.08.2015	
Die Brandschutzdienststelle weist darauf hin, dass für die gesamte Wohnanlage ein Brandschutzkonzept zu erstellen ist. Es werden weitere Vorgaben zum Brandschutz gemacht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Planänderungen.
Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.09.2015 Beirat für Naturschutz, Schreiben vom 24.09.2015	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Man macht darauf aufmerksam, dass ein Fachbeitrag Naturschutz benötigt wird. 2. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung muss stattfinden. 3. Die Untere Naturschutzbehörde macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet zwischen zwei Kaltluftkorridoren liegt und deshalb eine Bedeutung für den örtlichen Klimaschutz haben kann. 4. Der Beirat für Naturschutz führt aus, dass die geplanten Grünflächen fachgerecht angelegt werden sollen. 5. Es wird die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes empfohlen. 6. Der Beirat für Naturschutz führt aus, dass es in der Plandarstellung Überschneidungen zwischen Versickerungsmulde und Spielplatzfläche zu geben scheint. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ein Fachbeitrag Naturschutz wurde erstellt. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist erfolgt. Es lassen sich keine Eingriffe gem. § 14 BNatSchG ableiten. 2. Eine artenschutzrechtliche Prüfung hat stattgefunden. 3. Ein Klimagutachten wurde erstellt. 4. Entsprechende Pflanzlisten wurden durch die Landschaftsplanerin erstellt. Dass entsprechend umgesetzte Maßnahmen dauerhaft zu erhalten sind, wird festgesetzt. 5. In die Hinweise zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass mit den Bauantragsunterlagen Freiflächengestaltungspläne einzureichen sind. 6. Die Versickerungsmulde ist zwischenzeitlich an der ursprünglich festgesetzten Stelle entfallen. Ein öffentlicher Spielplatz ist nicht vorgesehen.

Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 25.09.2015	
Eine historische Erkundung des Bodens wird angeregt, in der geklärt werden soll, ob und in welchen Mengen Pflanzenschutzmittel, Herbizide etc. eingesetzt wurden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen ist ggf. eine orientierende Untersuchung durchzuführen.	Eine historische Erkundung wurde erstellt. Eine orientierende Untersuchung wurde durchgeführt. Es besteht kein Verdacht, dass von dem Grundstück negative Auswirkungen auf die Umweltmedien ausgehen.
FB 5 – 502 – Öffentliche Grün- und Spielflächen, Schreiben vom 29.08.2015	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird angeregt, aufgrund der allgemeinen Entwässerungs- und Klimaproblematik eine Dachbegrünung festzusetzen. 2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich insbesondere an der Nordgrenze ein größerer Baumbestand befindet. 3. Es wird angeregt, die im Entwurf v. 29.04.2015 dargestellten Baumpflanzungen als Pflanzgebote festzusetzen. 4. Der dargestellte Kinderspielbereich ist entsprechend der im Entwurf v. 29.04.2015 dargestellten Art und Weise in Absprache mit der Stadtverwaltung gem. DIN-EN 1176 herzustellen und zu unterhalten. Im Bebauungsplan sind die beiden Flächen mit dem entsprechenden Symbol festzusetzen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Anregung wird gefolgt. Eine Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern wird festgesetzt. 2. Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Regelungen zum Bauablauf können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Der Verweis auf die DIN 18920 wird in die Hinweise aufgenommen. 3. Der Anregung wird stattgegeben. Pflanzgebote werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt. 4. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird sich nicht um einen öffentlichen Spielplatz handeln.
FB 5 – 540 Tiefbau, Schreiben vom 02.09.2015	
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Behinderterstellplatz schlecht anzufahren ist. Auch die Sicht bei der Ausfahrt wird als problematisch erachtet.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. An der Lage der Stellplätze wird festgehalten. Es wird sich um einen privaten Stellplatz handeln.
Stadtwerke Speyer, Schreiben vom 29.09.2015	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Versorgung des Areals mit Fernwärme wird angeregt. 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. 4. Die Regenkanalisation des BG „Im Vogelgesang“ entwässert in den Renngaben. Der aktuelle Wasserrechtsbescheid deckt bereits die Bestandsflächen nicht ab. 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 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. 7. Ein städtebaulicher Vertrag sollte, im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens, vereinbart werden. 	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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.

5.3 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS.2 BAUGB

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.

Die eingegangenen Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Anregung	Ergebnis
Interessengemeinschaft Windthorststraße und im Vogelgesang, Schreiben vom 29.08.2017	
1. Satt einer extensiven Dachbegrünung soll eine intensive Dachbegrünung erfolgen. 2. Es wird darum gebeten bei einer Neupflanzung auch die Höhe der entfallenden Pflanzen zu berücksichtigen. 3. Aufgrund der dichten Bebauung möchte man dass der Punkt zur Zulässigkeit von Solaranlagen entfernt wird. 4. Anhand der aktuell vorliegenden Pläne ist der Interessengemeinschaft nicht ersichtlich, ob sich die Entfernung zu den Grundstücksgrenzen verändert hat. Balkone über die Gebäudegrenze hinaus sollen nicht zulässig sein.	1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bereits zur Offenlage wurde eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten. 2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung I. 8 und die Pflanzlisten wird verwiesen. 3. Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Photovoltaik ist Bestandteil des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Speyer und weiterhin zulässig 4. 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.
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.	

Wird nach ggf. Beschlussfassung ergänzt / angepasst.

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

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

Die eingegangenen Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Anregung	Ergebnis
Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.08. 2017	
Man bitte man um die Aktualisierung des Hinweises auf das Merkblatt für Baumstandorte.	Die Hinweise werden bezüglich der aktuellen Fassung des Merkblattes für Baumstandorte aktualisiert.
Deutscher Wetterdienst, Schreiben vom 14.08.2017	
Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wurden innerhalb der Planung berücksichtigt.
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.	Die Anregungen der Archäologischen Denkmalpflege werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Bauherr wurde informiert.
Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 23.08.2017	
Das Plangebiet wird von dem Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe "Römerberg überdeckt. Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass der Untersuchungsbericht der hsw GmbH kein geotechnisches Baugrundgutachten ersetzt.	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.

Landesbetrieb Mobilität Speyer, Schreiben vom 31.08. 2017	
Es wird vorgeschlagen, den Knoten Anschlussstelle Speyer-Süd mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Ob bzw. in welcher Form eine Umgestaltung erfolgen kann, ist noch nicht geklärt und bedarf weiterer Prüfungen und Abstimmungen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu lassen sich auf Ebene dieses Bebauungsplans jedoch keine Regelungen treffen.
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 01.09.2017	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Es werden Hinweise für den Abriss von Nebengebäuden gemacht. 2. Der Anschluss über die Regenwasserkanalisation darf nur nach vorheriger ausreichender Rückhaltung (Ausgleich der Wasserführung) zum Renngaben hin erfolgen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Ausführungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. 2. Der erforderliche Ausgleichsbedarf zum Ausgleich der Wasserführung wird ermittelt. Ein Wasserrechtsverfahren wird im Rahmen der Ausführungsplanung bei der SGD-Süd eingeleitet werden.
Abteilung Umwelt und Forsten Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 30.08.2017	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die landschaftspflegerischen Empfehlungen unter Punkt 7 des Entwurfs zur Begründung sollen im rechtskräftigen BPL entsprechend festgesetzt werden. 2. Die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sollen durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen nachgewiesen und in der Baugenehmigung rechtsverbindlich zur Auflage gemacht werden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die landespflegerischen Empfehlungen wurden zur Offenlage vollständig in den Bebauungsplan übernommen. 2. Der Bebauungsplan enthielt bereits zu Offenlage einen entsprechenden Hinweis.
SWS, EBS, Schreiben vom 29.08.2017	
<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Es wird auf das 6.4.1 Schutzgut Wasser „Bestandsanalyse“ des Umweltberichtes verwiesen. Ein Kapitel 6.4.2 „Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens“ wäre zu ergänzen. 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. 4. Ein städtebaulicher Vertrag sollte, im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens, vereinbart werden. Hierin ist die Beteiligung des Erschließungsträgers an anfallenden Planungs- und Erschließungskosten zu regeln. 	<ol style="list-style-type: none"> 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.

Wird nach Beschlussfassung ergänzt / angepasst.