

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2650/2018

**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	18.09.2018	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	27.09.2018	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 013 E "Schlangenhühl-Nord, 1. Erweiterung"**  
**hier: Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

## Beschlussempfehlung:

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

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 E "Schlangenhühl-Nord, 1. Erweiterung" wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## Begründung:

### **1. Ausgangssituation**

Im Jahr 2003 hat sich die PM-International AG mit einem Logistikzentrum und zugehörigen Büros im Gewerbegebiet Schlangenhühl Nord „An der Hofweide“ niedergelassen. Aufgrund der sehr positiven Unternehmensentwicklung bestehen aktuell Erweiterungsabsichten des Unternehmens. Allerdings werden hierzu die im Gewerbegebiet noch vorhandenen Flächen nicht ausreichen. Das Erweiterungsinteresse der Firma wird zum Anlass genommen, das bestehende Gewerbegebiet nach Osten hin zu arrondieren. Eine Ausweitung der gewerblich zu nutzenden Flächen ist geplant.

## **2. Erforderlichkeit der Planung**

Eine Ausweitung des Gewerbegebietes Schlangenwühl-Nord ist aufgrund der geplanten Erweiterung der PM International AG und der Erhaltung des Standortes in Speyer notwendig. Eine Ausweitung und/oder Verlagerung an einen anderen Standort ist aufgrund der bereits bestehenden Einrichtungen unter logistischen Aspekten nicht sinnvoll. Zudem wurde die Möglichkeit untersucht auf dem bisherigen Parkplatz eine neue Halle zu erstellen. Auch dies erwies sich nicht als sinnvoll. Die Größe der noch vorhandenen Flächen reicht nicht aus. Auch wäre ein Halle ohne baulichen Zusammenhang nicht in die logistischen Abläufe des Unternehmens zu integrieren. Eine Prüfung durch das Unternehmen fand diesbezüglich statt.

Eine Durchführung des geplanten Vorhabens ist aufgrund der derzeitigen Rechtsgrundlage nicht möglich. Die Erweiterung der PM-International AG erfordert als Genehmigungsgrundlage die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO. Insgesamt werden daher zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der zurzeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Bebauung eine Änderung des Flächennutzungsplans und eine Bebauungsplanneuaufstellung nötig.

Ziel unter Gesichtspunkten der Stadtentwicklung ist die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen und damit die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die IV. Änderung des FNP 2020 der Stadt Speyer „Schlangenwühl- Nord“ und der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 013 E „Schlangenwühl- Nord, 1. Erweiterung“ sind damit erforderlich.

## **3. Planungshistorie / Verfahren**

Der Rat der Stadt Speyer beschloss am 01.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 E „Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung“. In selbiger Sitzung wurde beschlossen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Vorlage 2391/2017).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 E „Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung“ erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Speyer (siehe hierzu eigene Vorlage).

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 015/2018 am 27.04.2018. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 in der Verwaltung eingesehen werden.

Während dieser Zeit gingen keine Anregungen ein.

## **5. 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 02.05.2018 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 08.06.2018 zu äußern.

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

- Breitband-Projekt-Büro Rhl.-Pf.
- Creos Deutschland GmbH
- Neptune Energy Deutschland GmbH (vormals Engie)
- Handwerkskammer der Pfalz

- Kreisverwaltung Ludwigshafen Gesundheitsamt
- Kreisverwaltung –Verein Erholungsgebiet in den Rheinauen
- Palatina GeoCon
- Pfalzwerke AG
- SGD, Referat 41
- SGD, Referat 42
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- TanQuid GmbH & Co.KG Tanklager Speyer
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
- Westnetz GmbH
- Verbandsgemeindeverwaltung Waldsee
- 011 Büro OB
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Techn. Gebäudemanagement
- FB 1-154, Immobilienverwaltung
- FB 1-170, Baubetriebshof
- FBL 2 Fachbereichsleitung
- FB 2-210, öffentliche Sicherheit und Ordnung
- FB 2-213, Straßenverkehr
- FB 5-501, Wirtschaftsförderung
- FB 5-502, Grünplanung
- FB 5 503, Klimamanagement
- 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:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| ▪ Deutsche Telekom Technik                               | Schreiben vom 28.05.2018 |
| ▪ Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinpfalz      | Schreiben vom 23.05.2018 |
| ▪ Kabel Deutschland / Vodafone                           | Schreiben vom 08.06.2018 |
| ▪ Vermessungs- und Katasteramt, Rheinpfalz               | Schreiben vom 16.05.2018 |
| ▪ Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz | Schreiben vom 11.05.2018 |
| ▪ FB 2 - 250 Untere Immissionsschutzbehörde              | Schreiben vom 17.05.2018 |
| ▪ FB 5 - Fachbereichsleitung                             | Schreiben vom 02.05.2018 |

Folgende Stellungnahmen wurden nur auf Ebene des FNP abgegeben. Sie konnten im Rahmen der Abwägung zur IV. Änderung des Flächennutzungsplans aber nicht oder nur teilweise abgearbeitet werden, da sie für die jeweilige Planungsebene nicht relevant waren. Sie wurden im Rahmen dieses (parallel stattfindenden) Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz | Schreiben vom 22.06.2018 |
| ▪ Stadt Speyer, Abteilung Umwelt und Forsten Wasser- und Bodenschutzbehörde                               | Schreiben vom 07.05.2018 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

### **Deutscher Wetterdienst**

**Schreiben vom 29.05.2018**

Der Deutsche Wetterdienst weist 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**

*Der Anregung wird gefolgt. Das Thema Klima wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan berücksichtigt und hat auch Eingang in die Festsetzungen zum Bebauungsplan gefunden.*

### **Begründung**

Zur Bauleitplanung wurde durch das Büro Bresch, Henne Mühlingshaus, ein Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz erstellt.

Auf das Thema Klima und Luft wird in Kapitel 3.5 eingegangen. In der Bewertung wird festgehalten, dass das Untersuchungsgebiet von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft ist, da es für den thermischen Ausgleich und zur Durchlüftung im Norden des Stadtgebiets beiträgt ( vgl. auch Vorlage zur Änderung des FNP).

Es wurden daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung sowie Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz durch die Gutachter erarbeitet.

Dies sind im Einzelnen:

- V-3 Anlage von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- V-4 Dezentrale Versickerung auf befestigten Flächen: Dächer, Straßen, Parkplätze, Wege,
- A-1 Dachbegrünung,
- A-2 Grundstückseingrünung vor den rückwärtigen Fassaden,
- A-3 Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensivem Grünland,
- A-4 Veränderung der Gehölzstruktur im „Geschützten Landschaftsbestandteil Schlangengewühl.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden, um einen Ausgleich im Hinblick auf das Schutzgut Klima zu erzielen, in den Bebauungsplan integriert.

### **Industrie- und Handelskammer Rheinland-Pfalz**

**Schreiben vom 07.06.2018**

Die IHK stimmt dem Vorhaben zu und gibt zum Umweltbericht folgende Anregung: Wie aus der beiliegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung hervor geht, weist das Plangebiet keine geeigneten Lebensraumpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Arten auf. Zu beachten ist jedoch, dass durch die Planung eine rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsfläche in Anspruch genommen wird. Daher ist dafür Sorge zu tragen, dass in der Umweltprüfung fundiert auf die Ausgleichsmaßnahmen eingegangen wird. Aufgrund der Tatsache, dass diese Fläche bisher keine landwirtschaftlich wertvolle Funktion einnimmt und auch kein landschaftlich schützenswertes Gebiet darstellt, kann aus Sicht der IHK Pfalz der Umfang der Umweltprüfung überschaubar gehalten werden ( vgl. auch Vorlage zur Änderung des FNP).

## **Beschlussvorschlag / Begründung**

*Die Anregung wird beachtet. Es wird fundiert auf die Ausgleichsmaßnahmen eingegangen. Der Prüfumfang richtet sich weiterhin nach Anlage 1 (zu §2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) BauGB.*

## **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz      Schreiben vom 04.06.2018**

### **1. Boden und Baugrund**

Das Planungsgelände liegt innerhalb der Rheinaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss und Hochflutablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

Für geplante Bauvorhaben sind Vorsorgemaßnahmen bezüglich Hochwasser zu prüfen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **2. Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential in einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

## **Beschlussvorschlag**

- 1. Die Anregung wird beachtet. Der Hinweis mit der Empfehlung der Baugrunderkundung wird in den Bebauungsplan integriert (siehe E 2 der textlichen Festsetzungen).*
- 2. Die Empfehlung zur Radonmessung wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen und ergänzend an den Projektentwickler weitergegeben (siehe E 5 der textlichen Festsetzungen).*

## **Begründung**

1. Den zukünftigen privaten Bauherren wird aus Gründen der Vorsorge eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan integriert. Versickerungsanlagen sind nicht vorgesehen, da bereits ein Wasserrecht existiert.
2. Die Übernahme der Ausführungen des Landesamts für Geologie und Bergbau dient dem vorsorglichen Schutz im Falle einer erhöhten Radonbelastung in der Bodenluft (vgl. Punkt E4 der Hinweise zum Bebauungsplan).

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m<sup>3</sup> (Kilobecquerel / m<sup>3</sup>) können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss oder der

Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.  
Flächendeckende Radonmessungen in der Bodenluft können auf Grund der zurzeit geltenden Rechtsgrundlagen nicht eingefordert werden. Eine verbindliche Festsetzung ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 BauGB nicht möglich. Daher erfolgt vorsorglich ein Hinweis.

### **Landesbetrieb Mobilität Speyer**

**Schreiben vom 09.05.2018**

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der östlich der Fläche verlaufenden K 2 um eine Stadtkreisstraße in der Zuständigkeit der Stadt Speyer handelt.

Laut Begründung wird davon ausgegangen, dass durch die Vergrößerung des Gewerbegebietes zwar mehr Verkehr entsteht, dieser jedoch ohne Probleme auf dem vorhandenen Straßennetz bewältigt werden kann.

Seitens des Landesbetriebes Mobilität Speyer bestehen daher gegen die Ausweisung der Fläche vom Grundsatz her keine Einwände.

Sollte es sich allerdings herausstellen, dass die Leistungsfähigkeit der Anbindungen an das klassifizierte Straßennetz nicht mehr gegeben ist, oder es sonst verkehrlich notwendig wird, sind die dann erforderlichen Maßnahmen von und zu Lasten der Stadt Speyer zu realisieren.

### **Beschlussvorschlag**

*Die Anregung wird beachtet. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass sogar mit einem Rückgang des Verkehrs gerechnet wird.*

### **Begründung**

Bisher werden die an der Betriebsstätte Speyer in Verkaufsverpackungen abgefüllten Produkte zur Verpackung in Transportgebinde zu einem externen Dienstleister und von diesem wieder zurück transportiert. Dieser Schritt kann zukünftig auf dem Gelände stattfinden. Durch die neue Halle IV wird sich der Lkw-Verkehr um 25 % verringern, insbesondere die Abholungen und Lieferungen der zu verpackenden Produkte werden komplett wegfallen, was täglich sechs Lkw betrifft. Durch den zusätzlichen Arbeitsschritt auf dem Gelände werden wiederum mehr Arbeitskräfte gebraucht, was zu einer Zunahme der Pkw-Fahrten um ca. 10 % führt. Insgesamt ist jedoch immer noch von einer Abnahme des Verkehrs auszugehen. Vor allem die Austraße und die Franz-Kirrmeier-Straße werden entlastet. Die Leistungsfähigkeit der Anbindungen an das klassifizierte Straßennetz ist durch das Vorhaben nicht gefährdet ( vgl. auch Vorlage zur Änderung des FNP).

### **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**

**Schreiben vom 14.05.2018**

1. Die Erforderlichkeit der Flächennutzungsplan-Änderungsplanung kann von Seiten der Landwirtschaftskammer vom Grundsatz her zwar nachvollzogen werden; gleichwohl wird festgehalten, dass vorhabenbedingt ein Eingriff von rd. 5.300 m<sup>2</sup> in eine bereits rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsfläche erfolgen soll, welcher in einem Kompensationsverhältnis von 1 : 3 auszugleichen wäre.

Dies wird für nicht nachvollziehbar gehalten, da es sich bei der Ausgleichsfläche augenscheinlich um eine Mischstruktur aus Grünland und einzelnen u.E. wenig naturnah angelegten Gehölzgruppen handele, deren ersatzweise Wiederherstellung in relativ kurzer Zeit erfolgen könne.

Ferner entgegen deren Beseitigung lt. artenschutzrechtlicher Vorprüfung keinerlei artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Insofern könne maximal eine Eingriffs-Ausgleichs-Verpflichtung im Verhältnis 1 : 2 bestehen.

2. Als Potenzialräume für den Ausgleich kommen lt. Begründung folgende Standorte in Betracht:
  1. Biotopverbessernde Maßnahmen im Schutzgebiet „Geschützter Landschaftsteil Schlangenwühl“.
  2. Aufwertung von Landwirtschaftsflächen in der „Hasenpfühler Weide“.
  3. „Ehemalige Brückenstelle“ im südlichen Auwald und Festsetzung eines Teilbereichs der Naturwaldentwicklung im südlichen Auwald als dauerhafte Kompensationsmaßnahme.

Den unter Ziffer 1 und 3 vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken zu entgegenen.

Die unter Ziffer 2 benannte, erneute Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen (mit gemäß landeskundlicher Bewertung 60-80 Bodenpunkten) kann von der Landwirtschaftskammer, aus den o.a. Gründen nicht mitgetragen werden.

### **Beschlussvorschlag**

1. *Der Anregung kann nicht gefolgt werden, ein Ausgleich von 1:3 ist weiterhin erforderlich.*
2. *Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Potenzialraum 2 „Aufwertung von Landwirtschaftsflächen in der Hasenpfühler Weide“ erweist sich nach Bewertung der Gutachter als am geeignetsten.*

### **Begründung**

1. Eine Inanspruchnahme der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung ist aus natur- und artenschutzrechtlichen Belangen sehr kritisch zu beurteilen. Der Ausgleich von 1:3 wird laut unterer Naturschutzbehörde erforderlich, weil der geplante erneute Eingriff eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionalität der Ausgleichsmaßnahme Ö1 auslöst und ansonsten nicht zulässig ist. Die Bodenversiegelung führt zu einem vollständigen Verlust von Bodenfunktionen und bedeutet eine nicht ausgleichbare Beeinträchtigung. Stehen entsiegelungsfähige Flächen nicht zur Verfügung, dann werden über das Verhältnis von 1:1 hinausgehende Ersatzflächen erforderlich. Bei der Festlegung des notwendigen Umfangs zum Ausgleich der Überbauung der seit Jahren entwickelten und gut ausgeprägten Ausgleichsmaßnahme Ö1 aus dem Bebauungsplan 013 N, muss neben der Grundfläche auch der Zeitfaktor für die Erreichung des Zielzustandes der Biotopentwicklungsmaßnahme berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall ist gemäß der Fachbehörde ein Faktor von 1:3 erforderlich. Allein für die Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche ist diese an anderer Stelle neu zu schaffen. Hinzu kommen der Ausgleich für den aktuellen Eingriff durch die bauliche Erweiterung von PMI und der Zeitfaktor. Bis zur Erreichung des Zielzustandes „grundwasserbetonte Wald- und Gehölzflächen“ ist ein langer Zeitraum realistisch. Von einer Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigung kann im Einzelfall dann noch ausgegangen werden, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts innerhalb eines Zeitraums von 25 Jahren wieder zu der vollen Leistungsfähigkeit des Voreingriffszustandes entwickelt werden (vgl. auch Vorlage zur Änderung des FNP).
2. Die verschiedenen Potenzialräume wurden im Hinblick auf ihre Eignung als Ausgleichflächen untersucht. Potenzial Nr. 2 „Aufwertung von Landwirtschaftsflächen in der Hasenpfühler Weide“ ist im Hinblick auf den zu erbringenden Ausgleich besonders geeignet. Erfolgen soll die Umwandlung von Ackerflächen in Stromtalwiesen.

Es steht eine große zusammenhängende Fläche zur Verfügung, um in Bezug auf das Schutzgut Boden den erforderlichen Ausgleich von 1:3 zu erbringen. Durch die Lage am Siedlungsrand eignet sie sich für eine Aufwertung in Bezug auf die Frischluftzirkulation. Die Lage der Ausgleichsfläche unmittelbar benachbart zum Gewerbegebiet ist entscheidend für deren klimatische Ausgleichswirkung. Die weiter entfernte Ausgleichsfläche A 4 im Schlangenwühl liegt deutlich außerhalb der lokalen Luftaustauschbahnen zum Gewerbegebiet hat keine vergleichbare Wirkung bzgl. des Schutzgutes Klima.

Hochwüchsige Wiesenflächen kühlen in der Nacht, im Gegensatz zu (abgeernteten) Ackerflächen stärker aus (GEO-NET, 2011). Dadurch produzieren sie große Mengen an Kaltluft. Durch die Luftzirkulation werden diese kalten Luftmassen nachts in die wärmeren Stadtteile transportiert. So kann lokal die Wärmebelastung der Siedlungsflächen gemindert werden.

Stromtalwiesen sind eine selten gewordene Pflanzengesellschaft. Viele Charakterarten dieses Wiesentyps sind ebenfalls selten und/oder gefährdet. Gleichzeitig passt das typische und zur Erhaltung erforderliche Bewirtschaftungsregime (Mahd ab Ende August, ggf. zusätzlich bis Mitte Mai) gut zu den stadtklimatischen Anforderungen an die Kompensationsfläche (vgl. auch Vorlage zur Änderung des FNP).

Es werden ca. 16.400 m<sup>2</sup> der Fläche in Anspruch genommen, so dass 5600 m<sup>2</sup> zur Bewirtschaftung verbleiben.

Insgesamt werden die Umweltbelange und das Ausgleichserfordernis in Bezug auf den Klimaschutz und der hohen klimatischen Wirksamkeit dieser Fläche in dem Fall höher gewichtet als die Belange der Landwirtschaftskammer.

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**  
**Schreiben vom 22.06.2018**

**Stadt Speyer, Abteilung Umwelt und Forsten Wasser- und Bodenschutzbehörde**  
**Schreiben vom 07.05.2018**

#### 1. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz macht darauf aufmerksam, dass das betroffene Grundstück im Einzugsgebiet des Wasserrechtsbescheides AZ: 566-111 Sp 14/96 vom 07.03.1997 liegt. Mit einer Plangenehmigung vom 30.06.1997 wurde für das Regenwasser dieses Gebietes zusätzlich ein Versickerungs- / Retentionsbecken gebaut. Die Planunterlagen gehen von einer Versiegelung von 80% aus. Es ist im Rahmen der Entwässerungsplanung quantitativ und qualitativ zu prüfen, inwieweit die bestehende Zulassung für die Niederschlagswasserbewirtschaftung die Erweiterung mit abdeckt bzw. angepasst werden muss. Im Weiteren wäre dies mit der SGD-Süd abzustimmen. Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (Tankstellen, Gewerbebetriebe, militärische Liegenschaften o.ä.) mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

#### 2. Rheinniederung

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in der durch Deiche, Schöpfwerke gegen Rheinniederung geschützten Rheinniederung befindet. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzzeineinrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bbauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der

Hochwasserschutzanlagen ableiten lassen.

Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken.

Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen. Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.

In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKS der Schadensrisiken gemindert werden.

Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

Im Sinne der Bauvorsorge und Hochwasservorsorge, wird eine angepasste Bauweise und Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials dringend empfohlen.

Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:

- Landunter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; [www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de) Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2006 1. Auflage; [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de))

### 3. Deichschutzzone

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist darauf hin, dass das Plangebiet sich in der 150 m Schutzzone des Rheinhauptdeiches befindet, so dass für Maßnahmen innerhalb dieser landseitigen Schutzzone des Rheinhauptdeiches eine Genehmigung nach Rheindeichordnung erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei lang anhaltenden Rheinhochwässern mit sehr hohen Grundwasserständen und Druckwasseraustritten bis Geländeoberkante und darüber hinaus gerechnet werden muss.

Auf Unterkellerungen, Eingriffe in den Untergrund, Schwächungen der bindigen Deckschichten ist zu verzichten. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist dies zu präzisieren.

Auch die untere Bodenschutzbehörde macht darauf aufmerksam, dass das zur Rede stehende Vorhaben innerhalb der 150 m breiten Deichschutzzone nach § 15 Rheindeichordnung (RDO) liegt. Innerhalb dieser Schutzzone sind Grabungen, Bohrungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Deichsicherheit beeinträchtigen können nur mit Genehmigung der unteren Wasserbehörde zulässig. Die Detailplanung einzelner Bauvorhaben hat daher in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und den zuständigen Stellen der SGD zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich baulicher Maßnahmen in der Deichschutzzone eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis nicht ersetzen.

#### 4. Auffüllungen

Die Regionalstelle führt aus, dass bei evtl. vorgesehenen Auffüllungen Folgendes zu beachten ist:

- Für die Auffüllungen ist Material zu verwenden, welches druckwasserdurchlässig ist (mit ausreichend Porenraum) damit keine Verdrängung von Druckwasser in das umliegende Gelände erfolgt.
- Die Arbeiten sind baugrundgutachterlich zu begleiten; durch ein Begleitgutachten ist oben genanntes schriftlich zu bestätigen.
- Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.
- Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

Die untere Bodenschutzbehörde gibt folgende Vorgaben zu den Auffüllungen:

- Maßgebend für die Festlegung der Werte ist das Schutzgut Grundwasser. Beträgt der Abstand zwischen dem höchsten Grundwasserstand und der Schüttkörperbasis 1 m oder weniger, ist ausschließlich mit Z 0 – Material aufzufüllen.
- Baureststoffe aus genehmigten Aufbereitungsanlagen dürfen nur dann verwendet werden, wenn entsprechende Analyseergebnisse belegen, dass das einzubauende Material die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA - TR) vom 06.11.1997 erfüllt.
- Der Einbau von Material mit dem Zuordnungswert Z 1.1 darf grundsätzlich nur oberhalb des Sicherheitsabstandes von 1 m erfolgen (vgl. Ziffer 1).
- In Ausnahmefällen kann dieser Sicherheitsabstand unterschritten werden. Dies ist dann möglich, wenn sich das Bauvorhaben auf hydrogeologisch günstigen Standorten befindet. Günstig sind u.a. Standorte, bei denen der Grundwasserleiter nach oben durch flächig verbreitete, ausreichend mächtige Deckschichten mit hohem Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffen überdeckt ist. Dieses Rückhaltevermögen ist in der Regel bei mindestens 2 m mächtigen Deckschichten aus Tonen, Schluffen oder Lehmen gegeben. Diese günstigen Standorteigenschaften sind der Unteren Wasserbehörde durch ein Gutachten nachzuweisen.
- Material mit dem Zuordnungswert Z 1.2 kann nur unter besonderen Bedingungen eingebaut werden.

Dies gilt bei Bodenaustausch und -ersatz nur für Flächen, die bereits eine Vorbelastung des Bodens > Z 1.1 aufweisen (Verschlechterungsverbot). Aufgrund der erhöhten Werte ist bei der Verwertung ein Erosionsschutz (Versiegelung der Fläche) erforderlich.

Bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 1 ist ein offener Einbau von Boden in Flächen möglich, die im Hinblick auf ihre Nutzung als unempfindlich anzunehmen sind (z.B. Straßenbau und begleitende Erdbaumaßnahmen, Industrie-, Gewerbe und Lagerflächen).

Auch hier soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand mindestens 1 m betragen (vgl. auch Vorlage zur Änderung des FNP).

## 5. Bodenschutz

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist darauf hin, dass sich im Umfeld zu den geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen verschiedene umweltrelevante Nutzungen befinden. Unklar ist, ob diese Flächen als Ausgleichsflächen gedacht sind. Aufgrund der Unterlagen ist dies nicht erkennbar. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist dies zu präzisieren (Darstellung im Lageplan, betreffende Flurstücke, Erläuterungen). Weiter ist darzulegen was auf diesen Flächen überhaupt vorgesehen ist (Eingriffe – die Herstellung von Biotopen stellen ggf. einen Gewässerausbau nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz dar und wäre separat genehmigungspflichtig).

## 6. Temporäre Grundwasserabsenkung

Die Regionalstelle führt aus, dass wenn im Zuge von späteren Bauvorhaben eine temporäre Wasserhaltung, Grundwasserabsenkung (Fundamente etc.) erforderlich werden sollte, die Erlaubnis hierfür mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde frühzeitig zu beantragen ist.

Die untere Bodenschutzbehörde weist außerdem darauf hin, dass das Vorhaben im Abstrom der Grundwasserverunreinigung "Speyer West" liegt: Sollte bei der späteren Bebauung eine Grundwasserhaltung notwendig werden, sind die erforderlichen Genehmigungen in Abstimmung mit der zuständigen Stelle der SGD einzuholen.

## **Beschlussvorschlag**

1. *Die Anregung wird zu Kenntnis genommen. Eine Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Bauantrags erstellt.*
2. *Der Anregung wird gefolgt. Ein Vermerk über die Lage innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs wurde bereits in die Planung übernommen. Hinweise zum überschwemmungsgefährdeten Bereich werden in den Bebauungsplan aufgenommen.*
3. *Der Anregung wird gefolgt, die Deichschutzzone wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.*
4. *Der Anregung wird entsprochen. Es werden Hinweise zur Auffüllung in den Bebauungsplan aufgenommen.*
5. *Die Anregung wird aufgenommen. Der Fachbeitrag Naturschutz liegt zwischenzeitlich vor und wird im Rahmen der Offenlage an die Regionalstelle weitergeleitet.*
6. *Der Anregung wird gefolgt. Ein Hinweis auf die nötige Erlaubnis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*

## **Begründung**

1. Da es sich hier nur um ein einzelnes Vorhaben handelt und eine ausreichende Kapazität der Entwässerungsanlagen (Wasserrecht) grundsätzlich vorhanden ist, wird eine Entwässerungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet, geprüft und mit der Regionalstelle abgestimmt (vgl. auch Vorlage zur Änderung des FNP).
2. Das Vorhaben liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins. Ein entsprechender Vermerk nach § 9 Abs. 6a BauGB wurde bereits zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren in die Planung übernommen.  
Für die nachfolgenden Planungsebenen wird aufgrund des Gefahrenpotenzials zusätzlich ein entsprechender Hinweis mit den Ausführungen der Regionalstelle in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe E 6).
3. Die Deichschutzzone wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, da für den Deich eine Planfeststellung vorliegt.

Eine Genehmigung nach Rheindeichordnung muss im sich an die Bauleitplanung anschließenden Genehmigungsverfahren für die neue Halle eingeholt werden.

Für die Hallen ist ohnehin keine Unterkellerung vorgesehen. Dadurch dass es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann eine Unterkellerung ausgeschlossen werden.

4. Da eine Auffüllung vorgesehen ist, werden die Ausführungen der Regionalstelle und der unteren Bodenschutzbehörde in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Die Hinweise sind wichtig für die nachfolgenden Planungsebenen. Die Auffüllung muss zusammen mit der Halle beantragt werden. Die Auflagen der SGD-Süd und der unteren Bodenschutzbehörde müssen im Genehmigungsverfahren geprüft werden.
5. Die Ausgleichsflächen wurden nun im Fachbeitrag Naturschutz präzisiert. Gewählt wurden die biotopverbessernden Maßnahmen im Schutzgebiet „Geschützter Landschaftsbestandteil Schlangenwühl“ und die „Aufwertung von Landwirtschaftsflächen in der Hasenpfühler Weide“. Die Gutachter haben die Maßnahmen nun auch ausformuliert (siehe Fachbeitrag Naturschutz). Im Rahmen der Offenlage wird die Regionalstelle erneut beteiligt (vgl. auch Vorlage zur Änderung des FNP).
6. Die Ausführungen zur Grundwasserabsenkung gehen für die nachfolgenden Planungsebenen in die Hinweise zum Bebauungsplan aus Gründen der Vorsorge ein. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, muss ein Antrag ggf. gestellt werden.

#### **Abteilung Umwelt und Forsten Untere Naturschutzbehörde und Beirat für Naturschutz Schreiben vom 08.06.2018**

1. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Der Beirat für Naturschutz gab jedoch den Hinweis, dass es geeignete Habitate für Eidechsen an der Böschung der Halle III gibt. Deshalb sollte das Vorkommen von Eidechsen noch weiter untersucht und abschließend dargelegt werden.
2. Der Fachbeitrag Naturschutz mit Bilanzierung der Eingriffe im geforderten Verhältnis von 1 : 3 für die Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche und zusätzlich 1: 1 für die Neuversiegelung durch neue Halle und Feuerwehrumfahrung mit Aufschüttung einer neuen Böschung, ist zu erstellen. Die Kompensationsmaßnahmen können ein Mosaik aus mehreren Maßnahmen sein, die sich aus der Eignung der Potentialflächen, biotopverbessernde Maßnahmen im Schlangenwühl, Aufwertung der Landwirtschaftsflächen Hasenpfühler Weide und ehemalige Brückenstelle südlicher Auwald, ergibt.  
Der Beirat für Naturschutz schließt sich dem Umweltamt an, dass bei der Verlagerung der Ausgleichsfläche ein Ausgleich von 1:3 notwendig wird. Der Verlust der Fläche, die durch die Baumaßnahme entsteht, muss im Verhältnis 1: 1 ausgeglichen werden.
3. Der Beirat für Naturschutz führt außerdem Folgendes aus: Laut Bauleitplanung wird die Fläche um die geplante Halle vorsorglich um einen Streifen von 10 m erweitert. Diese Randeingrünung soll als erste Ausgleichsmaßnahmen betrachtet werden. Man wünscht eine naturnahe Gestaltung der Fläche und der neu entstehenden Böschung mit einigen Rohbodenbereichen.

#### **Beschlussvorschlag**

1. *Der Anregung wurde gefolgt. Eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde erstellt.*

2. *Der Anregung wurde entsprochen. Ein flächenmäßiger Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:3 und 1:1.*
3. *Der Anregung wurde gefolgt. Die randliche Eingrünung wird als Ausgleichmaßnahme berücksichtigt.*

## **Begründung**

1. Zur Bauleitplanung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Es wurden Zauneidechsen in der Umgebung des Plangebietes gefunden. Es wird daher davon ausgegangen, dass auch innerhalb des Geltungsbereiches mit Zauneidechsen zu rechnen ist. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch bauliche Veränderungen bzw. den Betrieb im geplanten Vorhabensbereich zu vermeiden, sind artenschutzrechtliche Maßnahmen für Zauneidechsen erforderlich.  
Es wurde eine CEF-Maßnahme vorgeschlagen:  
Um die Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden erfolgt eine Vergrämung der Tiere aus ihrem derzeitigen Lebensraum. Die Vergrämung wird durch eine gezielte Entfernung von Vegetation und Verstecken im Plangebiet vorgenommen.  
In der Fläche zwischen K2 und Plangebiet wird ein Bereich als Habitat für Zauneidechsen als CEF-Maßnahme aufgewertet.  
Bei Durchführung der Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Zauneidechsen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden (vgl. auch Vorlage zur Änderung des FNP).
2. Durch das Büro Bresch, Henne, Mühlinghaus wurde der Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet eine Eingriffs-, Ausgleichsbewertung wurde erstellt. Es wurde wie angeregt ein Ausgleich von 1:4 ermittelt. Bei einer Fläche von 5.300 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Fläche von 21.200 m<sup>2</sup>. Hiervon werden ca. 16.000 m<sup>2</sup> auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Hasenpfühler Weide ausgeglichen. Die restlichen Flächen verteilen sich auf den geschützten Landschaftsbestandteil Schlangenwühl. Durch die externen Ausgleichsflächen (Hasenpfuhl) und (Schlangenwühl) werden insgesamt 21.900 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen aufgewertet, was einer Vollkompensation des geforderten Ausgleichsbedarfs von 1:4 entspricht. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung sowie zum Ausgleich und zum Ersatz wurden durch den Gutachter vorgeschlagen. Diese wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert.  
Die Umsetzung des Ausgleichs muss vertraglich gesichert werden. Nach §1a Abs. 3 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden (vgl. auch Vorlage zur Änderung des FNP).
3. Auf den verbleibenden 10 m zwischen geplanter Halle und Grünflächen wird eine Eingrünung vorgesehen. Es wurde eine Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die randliche Eingrünung V 3 wird als Maßnahme zum Vermeiden und Vermindern eingestuft. Es sollen heimische Gehölze verwendet werden (V 4). Die Eingrünung bewirkt zudem eine sommerliche Beschattung der Fassaden (A 2). Die stellenweise Herstellung von Rohbodenbereichen wird in der Maßnahme A5 ergänzt.

## **SWS / EBS Speyer**

**Schreiben vom 07.06.2018**

1. Energie / Wärme  
Von Seiten der Stadtwerke wird ausgeführt, dass man für eine Energieberatung zur Verfügung steht. Die Ergebnisse sollten im textlichen Teil des Bebauungsplans dokumentiert werden.

Es sollte eine Verpflichtung zur Nutzung von Photovoltaik vorgesehen werden. Ferner wird angeregt mit Blick auf die Klimaschutzziele der Stadt Speyer den Einsatz von hocheffizienten Erzeugungsanlagen und erneuerbaren Energien verbindlich vorzuschreiben. Hierzu ist die Energieversorgung zum Beispiel über hocheffiziente Mini-Blockheizkraftwerke (BHKW) in Gewerbe-/ Industriebetrieben sehr gut geeignet und wirtschaftlich darstellbar, sofern die Rahmenbedingungen dafür gegeben sind. Frühzeitig sollte das Konzept und die benötigte Leistung für eine mögliche Ladeinfrastruktur E-Mobilität abgestimmt werden. Ein eventuell höherer Bedarf an elektrischer Leistung ist frühzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen. Je nach geforderter Leistung ist eine Trafostation notwendig.

## 2. Abwasser

Das Gewerbegebiet „An der Hofweide“ wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird in den Graben „An der Hasenpfühler Weide“ eingeleitet. Um den Vorfluter Unterstrom vor Überlastung zu schützen, befindet sich unterhalb der Einleitung ein Versickerungs- und Rückhaltebecken. Das vorhandene System ist bei einem einjährigen Regen für eine Einleitmenge von 375,9 l/s genehmigt. Dies entspricht einer undurchlässigen Fläche von  $A_u = 2,83$  ha.

Die befestigten Flächen wurden aktuell erfasst. Dabei wurde festgestellt, dass der Parkplatz von PM (Flurstück Nr.: 4898/20) nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen ist. Das Regenwasser versickert auf dem Grundstück. Die vorhandenen Regenwasserkanäle können 1- und 5 jährliche Regenereignisse ableiten. Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert.

Der aktuelle Wasserrechtsbescheid deckt die Bestandsflächen ab. Für die geplante Erweiterung von 5.300 m<sup>3</sup> muss das Wasserrecht unter Berücksichtigung der derzeit angeschlossenen Fläche nicht angepasst werden. Der genehmigte Wert von 375,9 l/s wird mit 351,5 l/s nicht überschritten.

Der Erweiterung der Gewerbefläche von ca. 5.300 m<sup>3</sup> kann unter folgender Vorgabe zugestimmt werden:

Da eine Umnutzung des Parkplatzes und ein Anschluss der gesamten undurchlässigen Fläche an die Regenwasserkanalisation nicht ausgeschlossen werden kann, ist für die geplante Erweiterung PM auf ein  $A_u = 4.000$  m<sup>2</sup> zu begrenzen. Möglichkeiten die undurchlässigen Flächen zu begrenzen bestehen im Bau einer Dachbegrünung oder der Verwendung von Versickerungspflaster/Schotterrasen etc.

## 3. Abfall

Der ggf. zukünftig auf dem Grundstück anfallende Abfall ist an einer für die Müllabfuhr anfahrbaren Straße bereitzustellen. Die Dimensionierung von Überfahrten z. B. über Ge- und Radwege für Müllsammelfahrzeuge auf das Grundstück sind bzgl. Kurvenradien, Tragfähigkeit und Sichtverhältnissen ausreichend zu dimensionieren.

Sollen Müllsammelplätze angelegt werden, so sind diese ausreichend zu dimensionieren. Eine dem Stadtbild zuträgliche, gefällige Gestaltung der Müllsammelplätze wird dringend empfohlen.

## 4. Sicherungsmaßnahmen

Vor Bauausführung sind die aktuellen Sicherungsmaßnahmen der Stadtwerke Speyer-GmbH einzuholen und die Sicherung der sich im Baufeld befindlichen Leitungen abzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

1. *Den Anregungen kann nicht gefolgt werden. Es werden vertragliche Vereinbarungen empfohlen.*
2. *Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis auf die Begrenzung der abflusswirksamen Fläche wird in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen zur Dachbegrünung und versickerungsfähigen Materialien werden in den Bebauungsplan aufgenommen.*
3. *Entsprechende Hinweise zur Abfallentsorgung werden in den Bebauungsplan übernommen.*
4. *Ein Hinweis auf die Sicherungsmaßnahmen der Stadtwerke wird in den Bebauungsplan übernommen.*

## **Begründung**

1. Das Angebot der Beratung wird begrüßt. Die Projektentwickler sind bekannt, es wird empfohlen diese direkt zu kontaktieren. Die Stellungnahme der Stadtwerke wurde im Rahmen des Verfahrens an die Projektentwickler weitergeleitet.  
Das Beratungsergebnis kann nach Mitteilung gerne kurzfristig in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.  
Eine Verpflichtung zum Anschluss an Photovoltaik oder zur Errichtung eines Blockheizkraftwerks kann in den Bebauungsplan nicht aufgenommen werden. Zumal es sich auch nur um eine Betriebserweiterung handelt. Hierzu gibt es keine Rechtsgrundlage. Ein etwaiger Anschluss- und Benutzungszwang wäre in einer eigenen Satzung außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln. Der Bebauungsplan steht der Nutzung von Photovoltaik jedoch nicht entgegen. Zwar ist eine Dachbegrünung vorgesehen (siehe auch Punkt 2). Es gibt jedoch Systeme, die beides ermöglichen.  
Da es jedoch zunächst nur einen einzigen Bauherren gibt, wird empfohlen sich diesbezüglich privatrechtlich oder ggf. vertraglich zu einigen. Ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan ist vorgesehen. Anregungen hierzu werden an die Bauverwaltung weitergegeben. Es wird auf die jeweiligen gesonderten Verfahren verwiesen.  
Auch einem Blockheizkraftwerk und einer Ladestation in Bezug auf die E-mobilität steht der Bebauungsplan nicht entgegen (vgl. auch Vorlage zur Änderung des FNP).  
Sollte eine Trafostation erforderlich sein, kann der Standort in der Planzeichnung festgesetzt werden. Ansonsten wäre die Station auch nach § 14 BauNVO als der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlage zulässig (siehe textliche Testsetzung A 4).
2. Da grundsätzlich ein Wasserrecht sowie ausreichende Volumina in den Entwässerungsanlagen vorhanden sind und der vorhabenbezogene Bebauungsplan nur ein einziges Vorhaben vorbereitet, wird die weitere Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren geklärt.  
Der Hinweis auf die Begrenzung der abflusswirksamen Fläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes auf Au von 4000 m<sup>2</sup> wird in den Bebauungsplan übernommen. Um die undurchlässigen Flächen zu reduzieren werden eine Dachbegrünung und die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für die Außenbereiche festgesetzt. Hiermit werden die Flächenversiegelungen in Bezug auf den Wasserhaushalt in Teilbereichen kompensiert und der Abfluss der Niederschlagswassers kann verzögert und gemindert werden.
3. Ein privater Abfallsammelplatz ist bereits jetzt im Norden des Plangebiets vorhanden. Dieser wird beibehalten jedoch wegen der geplanten Feuerwehrumfahrt etwas verschoben. Eine Eingrünung zur Landschaft erfolgt durch die Festsetzungen der Pflanzgebote.

Eine anfahrbare Straße ist mit der Straße „An der Hofweide“ vorhanden. Regelungen zur Bereitstellung, Dimensionierung und technischer Ausgestaltung können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Es wird auf die Abfallsatzung der Stadt Speyer verwiesen. Für Maßnahmen, die bereits nach anderen fachgesetzlichen Anforderungen zu erfüllen sind, ist eine planunrechtliche Sicherung im Bauleitplan nicht nötig. Vorsorglich werden jedoch für die nachfolgenden Planungsebenen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Textliche Festsetzungen E 9).

4. Der Hinweis auf die Sicherungsmaßnahmen ist für die nachfolgenden Planungsebenen von Bedeutung und wird daher in den Bebauungsplan übernommen (vgl. auch Vorlage zur Änderung des FNP).

## **6. ÄNDERUNGEN IM VERGLEICH ZU DEN FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGSVERFAHREN**

- Der Umweltbericht und der Fachbeitrag Naturschutz liegen nun vor.
- Die Planzeichnung wurde um die externen Ausgleichflächen, welche im Fachbeitrag Naturschutz vorgeschlagen wurden ergänzt.
- Die nachrichtliche Übernahme der 150 m Schutzzone des Rheinhauptdeichs wurde ergänzt.
- Die textlichen Festsetzungen wurden um die im Fachbeitrag Naturschutz vorgesehenen Maßnahmen fortgeschrieben (siehe A 7 - 9).
- Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden entsprechend der Belange der Fachbehörden ergänzt (siehe E).
- Die Begründung wurde um die Aussagen des Fachbeitrags Naturschutz und vor allem der Ausgleichsflächen fortgeschrieben und um den Umweltbericht ergänzt (siehe Kapitel B).

## **7. WEITERES VORGEHEN**

Bei Zustimmung zur Planung sollen als nächster Schritt die förmlichen Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auf der Basis der beiliegenden Pläne und Gutachten durchgeführt werden.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 013 E
2. Vorhaben- und Erschließungsplan, Lorentz Architekturbüro, Schwetzingen, 18.02.2017
3. Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans 013 E
4. Entwurf der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 013 E

Bezüglich folgender Gutachten wird auf das Ratsinformationssystem verwiesen:

5. Entwurf der Begründung des Bebauungsplans 013 E
6. Umweltbericht (=Fachbeitrag Naturschutz und Umweltbericht zu Bebauungsplan und IV. Änderung des FNP 2020 „Schlangenhühl-Nord 1. Erweiterung“ Fassung für die Offenlage, bhm, Bruchsal 16.08.2018)
7. Bebauungsplan Schlangenhühl-Nord „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, bhm, Bruchsal 28.06.2018
8. „Bebauungsplan Schlangenhühl-Nord, 1. Erweiterung“, spez. artenschutzrechtliche Prüfung, bhm, Bruchsal 16.08.2018