



#### IV. Änderung des Flächennutzungsplan 2020

##### **„Schlangenwühl-Nord“**

Begründung

Stand: Beschluss

A.	Begründung .....	3
I.	Rechtsgrundlagen .....	3
II.	Gutachten und Plangrundlagen .....	3
III.	Verfahren .....	4
1.	Anlass.....	4
2.	Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).....	4
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB ) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	4
4.	Beschluss des Flächennutzungsplans .....	4
IV.	Wesentliche Inhalte und Ziele der Planung .....	5
1.	Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele und -grundsätze.....	5
2.	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich .....	5
3.	Vorhandene Nutzung im Plangebiet.....	6
4.	Landesentwicklungsprogramm LEP IV / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	7
5.	Darstellung im FNP 2020 .....	9
V.	Planinhalte .....	10
1.	Geplante Darstellungen /Begründung zur Erweiterung des Gewerbegebiets.....	10
2.	Flächenbilanz .....	12
3.	Überplanung der im FNP 2020 dargestellten und im Bebauungsplan Nr. 13 N „Schlangenwühl-Nord“ festgesetzten Ausgleichsfläche.....	12
4.	Landschaftsplan .....	13
5.	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	15
VI.	Geprüfte Alternativen .....	16
VII.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	16
1.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	17
2.	Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz .....	17
3.	Auswirkungen auf den Boden .....	17
4.	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.....	17
5.	Auswirkungen auf das Klima.....	18
6.	Immissionsschutz.....	19
7.	Auswirkungen auf das Ortsbild Landschaftsbild.....	19
8.	Auswirkungen auf den Straßenverkehr .....	19
9.	Auswirkungen auf den Mensch .....	19
10.	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	19
B.	Umweltbericht .....	20

## A. BEGRÜNDUNG

### I. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3634).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3786).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 15.9.2017 (BGBl. I S. 3434).

**Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 18.7.2017 (BGBl. I S. 2771).

**Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 V v. 27.9.2017 (BGBl. I S. 3465).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 G v. 18.7.2017 (BGBl. I S. 2771).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 G v. 8.9.2017 (BGBl. I S. 3370).

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

**Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) in der Fassung vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).

**Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237).

**Gemeindeordnung** (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21).

### II. GUTACHTEN UND PLANGRUNDLAGEN

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Speyer (FNP 2020), Stadt Speyer, Speyer 2008
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 013 N „Schlangenwühl Nord“, Stadt Speyer, Speyer März 1995
- Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 013 E „Schlangenwühl Nord, 1. Erweiterung“, Stadt Speyer, Stand Januar 2019
- Bebauungsplan Schlangenwühl-Nord „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, bhm, Bruchsal 28.06.2018
- „Bebauungsplan Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung“, spez. artenschutzrechtliche Prüfung, bhm, Bruchsal 16.08.2018
- Fachbeitrag Naturschutz und Umweltbericht zu Bebauungsplan und IV. Änderung des FNP 2020 „Schlangenwühl-Nord 1. Erweiterung“ Fassung für den Satzungsbeschluss bhm, Bruchsal 07.12.2018

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 E und die IV. Änderung des FNP 2020 erfolgen im Parallelverfahren. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und des konkreten Projektbezugs

wurden für die Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des Bebauungsplans gemeinsame Gutachten erstellt.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Speyer, Fachbereich 5 – Stadtentwicklung, Bauwesen (Stadthaus, Maximilianstraße 100, 67346 Speyer) eingesehen werden.

### **III. VERFAHREN**

#### **1. ANLASS**

Im Jahr 2003 hat sich die PM-International AG mit einem Logistikzentrum und zugehörigen Büros im Gewerbegebiet Schlangenhühl Nord „An der Hofweide“ niedergelassen. Der Versand der Produkte erfolgt in mehr als 35 Länder, der Exportanteil ist in den letzten Jahren immer weiter angestiegen, er liegt derzeit bei über 75%.

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. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB)**

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen wurden am 01.02.2018 durch den Rat der Stadt Speyer gefasst.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Amtsblatt 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. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer publiziert.

Während dieser Zeit wurden keine Anregungen durch Bürger vorgetragen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2018 aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 08.06.2018 abzugeben.

Die Abwägung der Anregungen kann der Vorlage 2649/2018 entnommen werden.

#### **3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB ) UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB)**

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 035/2018 am 05.10.2018. Der Planentwurf zur IV. Änderung des FNP 2020 „Schlangenhühl-Nord“ konnte in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer und im Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz publiziert. Anregungen durch Bürger gingen in dieser Zeit nicht ein.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 28.09.2018 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf der IV. Änderung des FNP 2020 „Schlangenhühl-Nord“ bis zum 16.11.2018 zu äußern. Die Abwägung der Anregungen kann der Vorlage XXXX/2019 entnommen werden.

## 4. BESCHLUSS DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Wird im Verfahren ergänzt.

## IV. WESENTLICHE INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG

### 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE

Eine Ausweitung des Gewerbegebietes Schlangenwühl-Nord ist aufgrund der geplanten Erweiterung der PM-International AG und der Erhaltung des Standortes in Speyer notwendig.

Eine Durchführung des geplanten Vorhabens ist aufgrund der derzeitigen Rechtsgrundlage nicht möglich. Die Erweiterung der PM-International AG erfordert als Genehmigungsgrundlage die Darstellung gewerblicher Bauflächen nach §1 Abs. 1 BauNVO und die Festsetzung eines Gewerbegebietes 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 (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Ziel ist auch, einen adäquaten Ersatz für die überplante Grünfläche zu etablieren und einen naturschutzfachlichen Ausgleich für die neuen Gewerbeflächen zu sichern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die IV. Änderung des FNP 2020 der Stadt Speyer „Schlangenwühl- Nord“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 013 E „Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung“ sind damit erforderlich.

### 2. LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES / ÄNDERUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt im Nord-Osten der Stadt Speyer zwischen „Franz-Kirrmeier-Straße“, „Austraße“ und der Straße „An der Hofweide“.

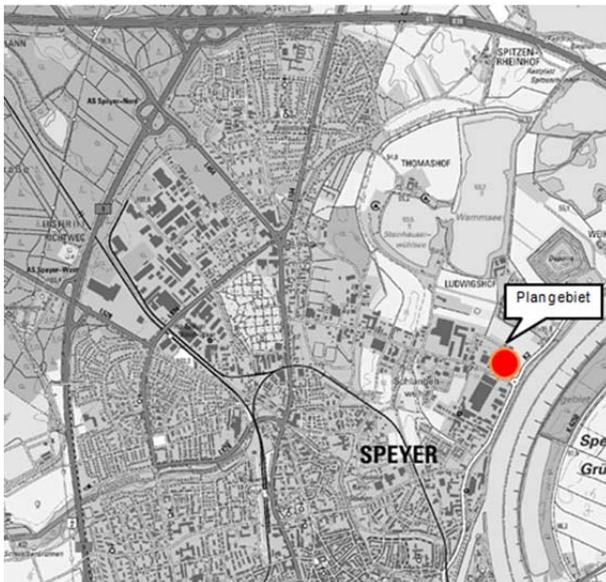


ABBILDUNG 1: LAGE IM STÄDTISCHEN ZUSAMMENHANG, OHNE MAßSTAB  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

Die Größe des Änderungsbereichs für die Erweiterung des Gewerbegebietes beträgt rund 8600 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (siehe Abbildung 2).

Die projektierte Fläche für die Halle, Feuerwehrumfahrt und Böschung beträgt 5300 m<sup>2</sup>.

Für die Bauleitplanung wurde die Fläche vorsorglich um einen Streifen von 10 m erweitert, um falls erforderlich auch eine Randeingrünung und erste Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Be-

lange Klima, Artenschutz, Landschaftsbild vorsehen zu können.

Einbezogen werden Teile der folgenden Grundstücke: 4901/3, 4900/17, 4900/14 und 4898/24.

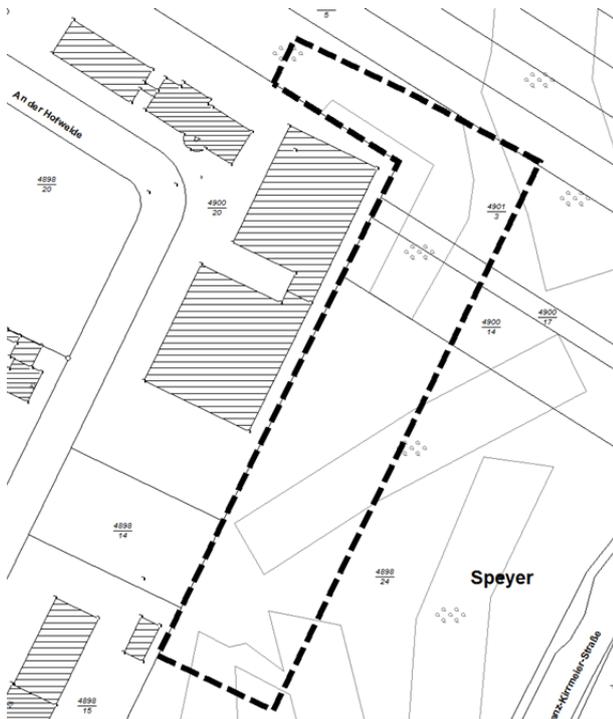


ABBILDUNG 2: GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES PROJEKTGEBIET, OHNE MAßSTAB,  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

### 3. VORHANDENE NUTZUNG IM PLANGEBIET

Im vorhandenen Gewerbegebiet befinden sich bereits Lagerhallen und Bürogebäude der PM-International AG. Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zu diesen.

Es handelt sich bei der überplanten Fläche bislang um eine Grünfläche auf welcher in den vergangenen Jahren Gehölzstrukturen angelegt wurden.

Die Fläche gehört der Bürgerhospitalstiftung und wäre vom Vorhabenträger zu erwerben.



ABBILDUNG 3: BESTAND PROJEKTGEBIET, OHNE MAßSTAB,  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

#### 4. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM LEP IV / ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG

##### LEP IV

Im LEP IV ist Speyer als Mittelzentrum ausgewiesen. Speyer ist weiterhin landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt und sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt.

Das LEP IV gibt weiterhin als Ziel (Z 31) vor die quantitative Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren.

Gemäß Ziel 93 ist das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig zu nutzen. Die gewerblich-industrielle Entwicklung ist auf die bauleitplanerisch gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren. Die Ausweisung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten bedarf einer besonderen Begründung.

##### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt die Erweiterung des Gewerbegebiets im Grenzbereich zwischen einem sonstigen landwirtschaftlichem Gebiet und sonstiger Fläche und einer Siedlungsfläche Industrie / Gewerbe Bestand. Es grenzt ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz an.

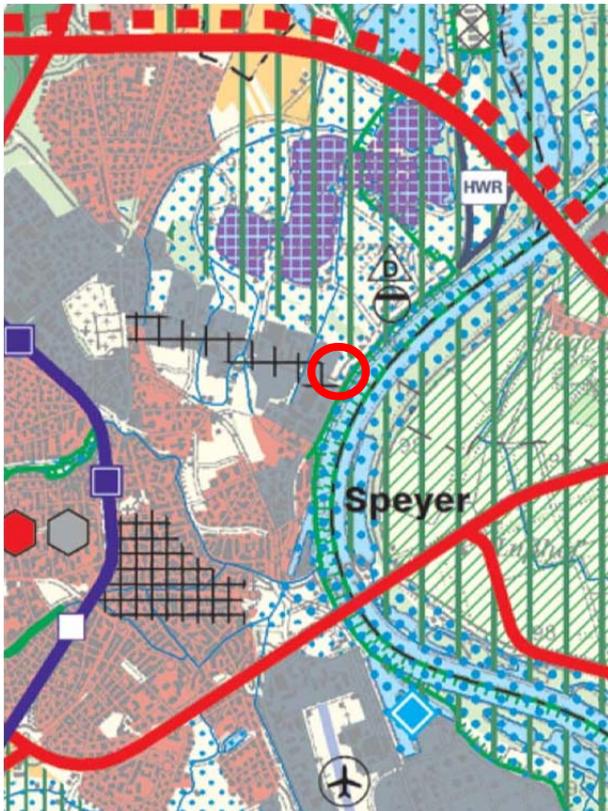


ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR, RAUMNUTZUNGSKARTE KARTENBLATT WEST, OHNE MAßSTAB, HERAUSGEBER: VERBAND REGION RHEINNECKAR, MANNHEIM 2014

Gemäß der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt liegt die Erweiterung des Gewerbegebiets innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs.

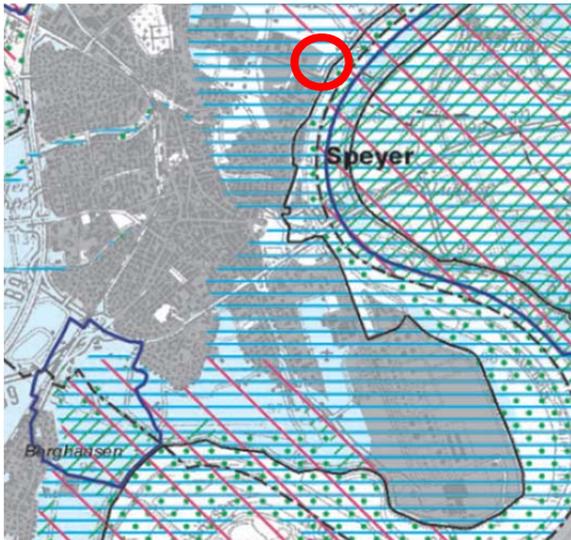


ABB. 5: AUSSCHNITT EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR, ERLÄUTERUNGSKARTE NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT WEST, OHNE MAßSTAB, HERAUSGEBER: VERBAND REGION RHEINNECKAR, MANNHEIM 2014

Darüber hinaus können dem Textteil des Regionalplans in Bezug auf die Entwicklung von Gewerbeflächen folgende Grundsätze und Ziele entnommen werden:

- Zusätzliche gewerbliche Bauflächen sollen
  - an die bestehende Bebauung anknüpfen,
  - verkehrlich günstig liegen und möglichst auch an den ÖPNV und gegebenenfalls an den Schienengüterverkehr angebunden sein,
  - und geringe ökologische Konflikte aufweisen. (G 1.5.1.2)

Aus der Begründung:

„Die unmittelbare Anknüpfung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen an die bestehende Bebauung soll die Zersiedlung des Freiraums eindämmen und zu einer wirtschaftlichen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beitragen.“

- Die Stadt Speyer ist als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt: An den Standorten der regionalen Gewerbeschwerpunkte ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. (Z 1.5.2.2)

### Obere Planungsbehörde

Mit Schreiben vom 30.04.2018 wurde die obere Planungsbehörde (SGD-Süd) um die Abgabe der Landesplanerischen Stellungnahme gebeten. Diese liegt mit Datum vom 05.06.2018 vor: Vor dem Hintergrund, dass eine Umlagerung des betroffenen Betriebs aus wirtschaftlichen und planerischen Gründen vermieden werden soll, hält die obere Planungsbehörde fest, dass die Bauleitpläne mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Aus landesplanerischer Sicht wird der vorliegenden Planung daher zugestimmt.

### Fazit

Gemäß LEP IV soll hinsichtlich einer gewerblichen Entwicklung auf bereits bauleitplanerisch gesicherte Flächen zurückgegriffen werden. Die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten bedarf einer besonderen Begründung, diese lautet wie folgt:

Es handelt sich hier um die Betriebserweiterung einer ortsansässigen Firma. Die Erweiterung dient der Standortsicherung. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr. 8 BauGB).

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass sich in diesem Fall die gewerbliche Entwicklung in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet vollzieht. Die vorhandene Erschließung kann genutzt werden. Ein Flächenverbrauch durch neue Erschließungsanlagen findet

nicht statt.

Eine Erschließung durch den ÖPNV ist in Form der Haltestelle „Hasenpfühlerweide“ gegeben. Sie wird von der Linie 569 im Halbstundentakt angefahren.

Auch war es nicht möglich die gewerbliche Entwicklung auf den bereits vorhandenen gewerblichen Flächen zu vollziehen. Es handelt sich hier um die Betriebserweiterung eines bestehenden Betriebs. Innerhalb des Gebietes in dem sich der Betrieb bereits befindet sind nicht mehr genügend Flächen vorhanden. Eine Umlagerung des Betriebs in ein anderes Gebiet (z.B. „Rübsamenwühl“) ist unter wirtschaftlichen und planerischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll. Auch finden sich hier keine zusammenhängenden Flächen dieser Größenordnung mehr.

Ein weiteres Kriterium für die Nutzung dieser Fläche war auch, dass die neue Halle aus logistischen Gründen in direktem Anschluss an die bereits bestehende Halle gebaut werden sollte.

Eine Alternativenprüfung fand im Vorfeld der Planung statt, siehe Kap. VI.

Speyer ist gemäß einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar, regionaler Gewerbeschwerpunkt und soll über eine die Eigenentwicklung hinausgehende Entwicklung von Gewerbeflächen betreiben.

Hierbei ist auch die Bestandssicherung vorhandener Betriebe Aufgabe. Die Aktivitäten der Wirtschaftsförderung sollen sich auch auf die gezielte Bestandssicherung bzw. -pflege ansässiger Betriebe konzentrieren.

Die Ermöglichung der Betriebserweiterung ist daher gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalem Raumordnungsplan richtig und auch geboten.

## 5. DARSTELLUNG IM FNP 2020

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist für die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes eine Grünfläche dargestellt, welche mit der Aufschrift für eine „Rechtskräftige Ausgleichsfläche nach BauGB, Naturschutzrecht und weiteren fachgesetzlichen Regelungen“ überlagert ist. Im Norden und Osten schließen sich weitere Grünflächen an. Im Süden befinden sich Grünflächen und die Austraße, im Westen gewerbliche Bauflächen.



ABBILDUNG 6: AUSSCHNITT AUS DER PLANKARTE ZUM FNP 2020, OHNE MAßSTAB  
VERFASSER STADT SPEYER, SPEYER 2008

Auch im Landschaftsplan zum FNP 2020 ist der Änderungsbereich als eine Fläche für Maßnahmen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Für den Bereich nördlich der Austraße wird außerdem der Vorschlag eines Landschaftsschutzgebietes gemacht.

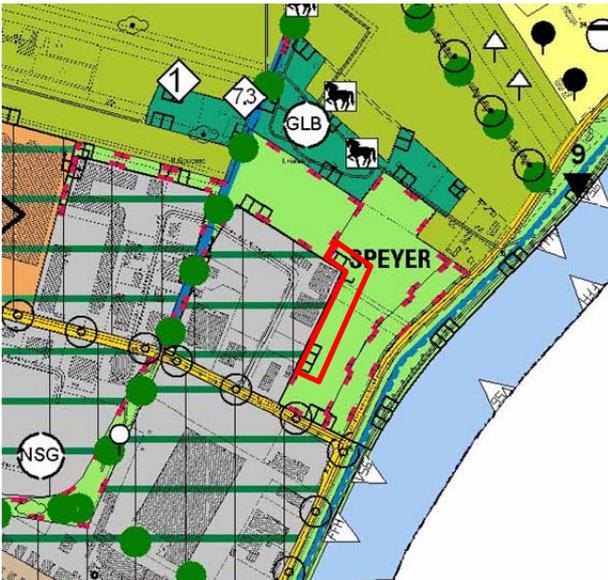


ABBILDUNG 7: AUSSCHNITT AUS DER PLANKARTE ZUM LANDSCHAFTSPLAN DES FNP 2020, OHNE MAßSTAB,  
VERFASSEN STADT SPEYER, SPEYER 2008

## Fazit

Die künftigen Planungsabsichten gehen dahin, dass die gewerbliche Baufläche deutlich größer wird als im FNP dargestellt. Ca. 5300 m<sup>2</sup> neue gewerbliche Baufläche soll entstehen. Im Gegenzug wird die vorhandene Grünfläche verkleinert.

Damit kann der entsprechende Bebauungsplan nicht mehr rechtssicher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Bei Aufstellung des FNP 2020 war die positive Firmenentwicklung der PM-International nicht vorhersehbar, so dass Erweiterungsflächen und deren Ausgleich zwar berücksichtigt (im letzten Jahr erfolgte der Bau der Halle 3), jedoch nicht in ausreichendem Maß, vorgehalten werden konnten. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im entsprechenden Teilbereich zu ändern. Gleichzeitig soll im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 13 E „Schlangenhühl-Nord, 1. Erweiterung“ erstellt werden.

## V. PLANINHALTE

### 1. GEPLANTE DARSTELLUNGEN /BEGRÜNDUNG ZUR ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETS

Geplant ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche östlich im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Im Gegenzug entfallen an dieser Stelle die bislang dargestellten Grünflächen. Um den Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten soll eine Ortsrandeingrünung verwirklicht werden.

Dargestellt sind dementsprechend:

- Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO:  
Maßnahme  
Darstellung gewerblicher Bauflächen  
Begründung  
Zur Erweiterung des Gewerbebetriebs ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen erforderlich. Die gewerblichen Bauflächen umfassen auch die für die Feuerwehrumfahrt und die Böschung benötigten Flächen.
- Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB / Ortsrandeingrünung nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB:  
Maßnahme  
Die Darstellung der Grünflächen aus dem FNP 2020 wird in den Randbereichen im Anschluss an die gewerblichen Bauflächen beibehalten und wird mit einer Aufsignatur zur Ortsrandein-

grünung versehen.

#### Begründung

Derzeit sind die vor Ort vorhandenen gewerblichen Flächen durch die vorhandenen Gehölzstrukturen sehr gut eingegrünt. Nachdem Teile dieser Strukturen entfallen werden, soll dafür Sorge getragen werden, dass wieder eine angemessene Eingrünung hergestellt wird. Die Eingrünung hat multifunktionalen Charakter, sie dient dem Landschaftsbild, dem Klimaschutz und dem Artenschutz.

- Die rechtskräftige Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 13 N „Schlangenhühl-Nord“ wird nachrichtlich nach BauGB § 5 Abs. 4 BauGB in den Änderungsplan übernommen.

Kennzeichnungen, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen:

- Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer. Dies wird gemäß § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet.
- Das ganze Plangebiet befindet sich in der 150 m Schutzzone des Rheinhauptdeiches, so dass für Maßnahmen innerhalb dieser landseitigen Schutzzone des Rheinhauptdeiches eine Genehmigung nach Rheindeichordnung erforderlich ist. Die Schutzzone wird nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.
- Das Risikogebiet für den Hochwasserschutz (überschwemmungsgefährdeter Bereich des Rheins) betrifft den gesamten Änderungsbereich und wird gemäß § 5 Abs. 4a vermerkt.



ABBILDUNG 8: Geplante Darstellung IV. Änderung des FNP 2020 Schlangenhühl-Nord, ohne Maßstab  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

## 2. FLÄCHENBILANZ

	FNP 2020	IV. Änderung des FNP 2020 Schlangenwühl-Nord
<b>Projektgebiet</b>		
Gewerbliche Baufläche	0 m <sup>2</sup>	5300 m <sup>2</sup>
Grünfläche	8600 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>
	8600 m <sup>2</sup>	8600 m <sup>2</sup>

## 3. ÜBERPLANUNG DER IM FNP 2020 DARGESTELLTEN UND IM BEBAUUNGSPLAN NR. 13 N „SCHLANGENWÜHL-NORD“ FESTGESETZTEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Wie bereits oben ausgeführt, wird durch die Planung eine im FNP dargestellte „Rechtskräftige Ausgleichsfläche nach BauGB, Naturschutzrecht und weiteren fachgesetzlichen Regelungen“ in Teilbereichen überplant.

Diese Fläche hat ihren Ursprung im Bebauungsplan Nr. 013 N „Schlangenwühl-Nord“. Sie ist hier als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit der Maßnahme Ö1 überlagert, welche als Ausgleichsmaßnahme den benachbarten Baufenstern zugeordnet ist. Die Fläche wurde nachrichtlich in den FNP 2020 übernommen.

Planerisch gesehen ist es grundsätzlich möglich eine vorhandene Ausgleichsfläche zu überplanen bzw. zu bebauen. Dies folgt aus einer Entscheidung des BVerwG vom 31.01.2006 (Az. 4 B 49/05), gemäß der Eingriffe in Natur und Landschaft auch auf Flächen zulässig sein können, auf denen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch einen an anderer Stelle vorgenommenen Eingriff auszugleichen sind. In einem solchen Fall besteht gemäß BVerwG die Verpflichtung, auch diesen Eingriff vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Es erfolgt aus einer Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen eine abermalige Ausgleichspflicht für die damit einhergehenden erneuten Eingriffe.

Ebenfalls erfordert der Eingriff in die Ausgleichsfläche eine neue Abwägungsentscheidung der Gemeinde über den Ausgleichsbedarf des ursprünglichen Bebauungsplans.

Bei der Kompensation ist zum einen der Eingriff in ein unbebautes Grundstück, zum anderen aber auch der Eingriff in eine Ausgleichsfläche zu berücksichtigen.

Nach der ersten Ermittlung werden überschlägig 5300 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche für die Baumaßnahme in Anspruch genommen.

Aus Sicht des Umweltamtes ist ein Ausgleich von 1 : 3 zur Verlagerung der Ausgleichsfläche notwendig, da es sich hier um eine etablierte gut funktionierende Ausgleichsfläche handelt. Die Fläche ist vor rund 15 Jahren auf einer Ackerfläche hergestellt worden. Nach dieser langen Zeitspanne ist das Ziel der Ausgleichsmaßnahme „Offenland mit eingestreuten Gehölzstrukturen“ erreicht worden. Die gutachterlich festzustellende ökologische Qualität der in Anspruch genommenen Ausgleichsfläche muss Ausgangspunkt der Bewertung sein.

Ferner muss die neu entstehende Eingriffsfläche im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden.

Folgende Flächen und Maßnahmen wurden gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde in einer ersten Untersuchungsstufe als Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen identifiziert.

Potenzialfläche 1: Biotopverbessernde Maßnahmen im Schutzgebiet „Geschützter Landschaftsbestandteil Schlangenwühl“

Potenzialfläche 2: Aufwertung von Landwirtschaftsflächen in der „Hasenpfühler Weide“

Potenzialfläche 3: „Ehemalige Brückenstelle“ im südlichen Auwald und Festsetzung eines Teilbereichs der Naturwaldentwicklung im südlichen Auwald als dauerhafte Kompensationsfläche.

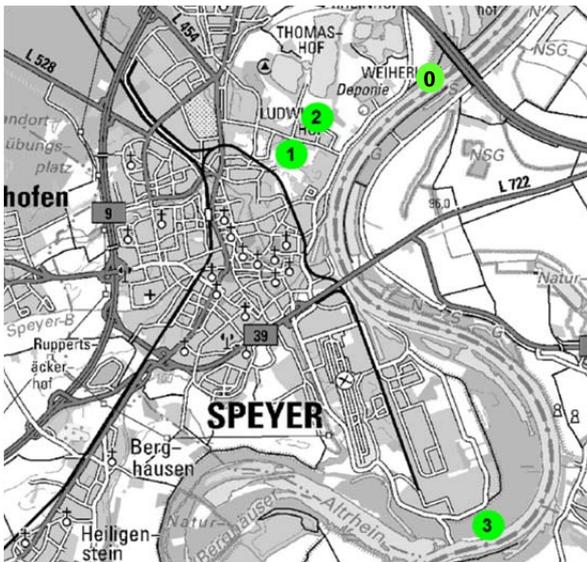


ABBILDUNG 9: POTENZIALFLÄCHEN (VORSCHLAG), OHNE MAßSTAB  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

Auch könnte man die bereits begonnene Maßnahme im Kirchengrün (Potenzialfläche 0) in Ergänzung weiterführen. Prinzipiell sind auch Kombinationen denkbar.

#### 4. LANDSCHAFTSPLAN

Der Fachbeitrag Naturschutz (Landschaftsplan) wurde durch das Büro Bresch Henne Mühlinghaus erarbeitet.

##### Ausgleichflächen

Die endgültige Auswahl der Ausgleichsflächen und die Ausarbeitung der entsprechenden Maßnahmen erfolgte innerhalb des Fachbeitrags Naturschutz.

Als am geeignetsten wurden durch die Landschaftsplaner die Flächen 1 und 2 angesehen.

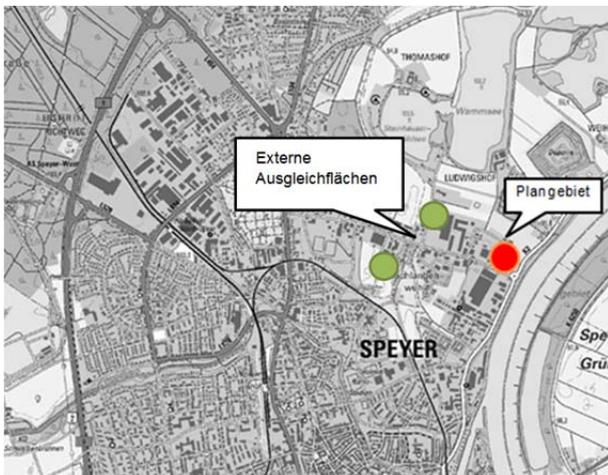


ABBILDUNG 10: LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHEN, OHNE MAßSTAB,  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

Es handelt sich hier um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemarkung Hasenpfühler Weide (16.400m<sup>2</sup>) und eine Gehölzfläche (5.500m<sup>2</sup>) im geschützten Landschaftsbestandteil Schlangenhühl. Durch die externen Ausgleichsflächen werden insgesamt 21.900 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen aufgewertet, was einer Vollkompensation des geforderten Ausgleichsbedarfs von 1:4 entspricht.

- Fläche 2: „Hasenpfühler Weide“  
Fläche 2 umfasst die Grundstücke (4851/2, 4852/2, 4853/4 4853/3 und Teile 4851/3). Die Größe beträgt ca. 16.400 m<sup>2</sup>.

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im FNP 2020 auch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Als Maßnahme soll die Entwicklung von Stromtalwiesenvegetation auf der Ackerfläche erfolgen. Die Maßnahmen zur Umsetzung werden auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene näher bestimmt und erläutert.

Fläche 2 wurde bevorzugt ausgewählt da die Lage unmittelbar benachbart zum Gewerbegebiet entscheidend ist für deren klimatische Ausgleichswirkung. Die weiter entfernte Ausgleichsfläche 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.

Die Flächen, die in die Maßnahmenplanung einfließen sind alle im Besitz der Waisenhausstiftung der Stadt Speyer und können auch weiterhin landwirtschaftlich z. B. zur Heugewinnung genutzt werden.

Da die Flächen weiterhin extensiv bewirtschaftet werden können, entspricht die Zielsetzung der Ausgleichsfläche auch weiterhin der Darstellung des FNP 2020.

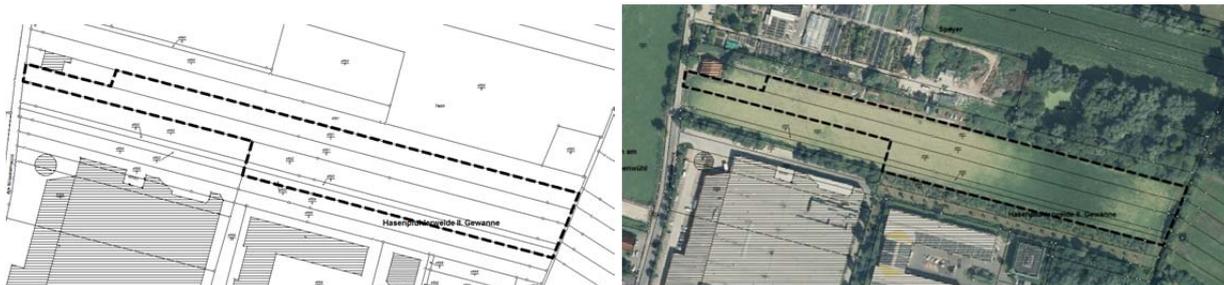


ABBILDUNG 11: AUSGLEICHSFLÄCHE IN DER HASENPFÜHLER WEIDE, OHNE MAßSTAB,  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEO RP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

- Fläche 1: „Geschützter Landschaftsbestandteil Schlangenwühl“

Die Ausgleichflächen umfassen hier Teile der Grundstücke 4836/16, 4836/17 und Teile des Flurstücks 4842/11. Es handelt sich um einen Gehölzbestand mit standortfremden Arten und teilweise abgängigen Bäumen.

Durchgeführt werden soll die Entnahme bzw. Umwandlung von Totholz und insbesondere nicht standortheimischen Gehölzarten und eine Auflichtung des Gehölzbestandes insbesondere auf der Ost-, Süd- und Westseite von Gewässern. Ziel ist die Entwicklung lichter bis halboffener Erlen-Eschen-Sumpf- bzw. Feldulmen-Stieleichen-Hainbuchenwälder auf höher gelegenen Bereichen des Geländes und die dauerhafte Erhaltung der halboffenen Vegetationsstruktur.

Die Fauna und Flora der vorhandenen Auengewässer wird durch Beschattung beeinträchtigt. Die Verlandung wird durch Laubeintrag beschleunigt. Der dichte Gehölzbestand hat im Gegensatz zu einem lichterem Gehölzbestand kaum klimaausgleichende Funktion für umliegende Siedlungsflächen. Durch die geplante Auflichtung des Gehölzbestands wird die Kaltluftbildung auf der Fläche verbessert und der Transport der gebildeten Kaltluft in die umgebende Bebauung überhaupt erst ermöglicht. Der Beitrag zur Kühlung benachbarter Siedlungsflächen ist durch diese Maßnahme daher mindestens ebenso umfangreich wie bei einer gleichgroßen Umwandlung von Acker in Grünland.

Die Ausgleichsfläche im Schlangenwühl ist im FNP 2020 als Grünfläche dargestellt, der geschützte Landschaftsbestandteil und ein Gebiet zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere

und Pflanzen nach § 28 LNatSchG wurden nachrichtlich übernommen.

Es soll eine Veränderung der Gehölzstruktur im Geschützten Landschaftsbestandteil Schlangenwühl erfolgen. Dies ist mit den bisherigen Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen des FNP 2020 vereinbar.

Weiterhin wird bisher die Fauna und Flora der vorhandenen Auengewässer durch die starke Beschattung beeinträchtigt und die Verlandung der Gewässer durch den Laubeintrag beschleunigt. Die Auflichtung des Bestands, vor allem die Entnahme von nicht standortheimischen Gehölzen wirkt sich zusätzlich positiv auf diesen Wirkungsbereich aus.

Die Maßnahmen werden auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene näher bestimmt und erläutert.



ABBILDUNG 12: AUSGLEICHSFLÄCHE GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL IM SCHLANGENWÜHL, OHNE MAßSTAB,  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

### Maßnahmen Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz

Zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz sieht der Fachbeitrag Naturschutz weitere Maßnahmen vor. Diese kommen auf Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht zum Tragen, sie wurden jedoch vollinhaltlich in den Bebauungsplan 013 E integriert.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Eingriffe infolge der vorliegenden Bauleitplanung mit Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ausgeglichen werden können und somit die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend planerisch bewältigt sind.

## 5. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Der Bundesgesetzgeber hat die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, in der derzeitigen Fassung des BNatSchG, die am 01.03.2010 in Kraft getreten ist, in den §§ 44 und 45 verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Daher wurde zu den weitergehenden Planungen eine artenschutzfachliche Betrachtung der Flächen durchgeführt.

Im Plangebiet wurde das Vorkommen von geschützten Arten untersucht. Durch das Büro Bresch, Henne, Mühlinghaus liegt eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung vor. Man kommt zu folgendem Ergebnis:

„Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten der Tiergruppen Säugetiere, Vögel und Amphibien sowie allen weiteren beschriebenen Gruppen weist der Untersuchungsraum kein geeignetes Habitatpotenzial auf. Die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch das Bauvorhaben kann somit für sämtliche Artengruppen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“

Eine Nacherhebung auf Anraten des Beirats für Naturschutz hat das Vorkommen von Zauneidechsen ergeben. Es wurde daher auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

(„Bebauungsplan Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung“, spez. artenschutzrechtliche Prüfung, bhm, Bruchsal 14.08.2018)

Man hat mehrere Zauneidechsen in der Umgebung des Plangebietes gefunden. Daher wird 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 wird dementsprechend eine CEF-Maßnahme durchgeführt.

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 Plangebiets wird ein Bereich als Habitat für Zauneidechsen als CEF-Maßnahme aufgewertet.

Bei Durchführung der im Folgenden beschriebenen Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Zauneidechsen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

## **VI. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN**

Eine Ausweitung und/oder Verlagerung des Unternehmens 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 eine Halle ohne baulichen Zusammenhang nicht in die logistischen Abläufe des Unternehmens zu integrieren. Die Prüfung der PM-International AG hat ergeben, dass die Logistikkapazität nur einen Bruchteil der oben beschriebenen Halle ermöglichen würde. Zusätzliche Be- und Entlademöglichkeit für LKW (Laderampen) wären einzurichten.

Um ein Betriebsgelände zu schaffen wurde ebenfalls eine Teilspernung der Straße „An der Hofweide“ für den Individualverkehr geprüft. Auch dies erwies sich unter logistischen Aspekten als nachteilig, da zusammenhängende große Hallen benötigt werden. Ferner hätte sich dies auch nachteilig auf die weiteren Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes ausgewirkt, da eine Umfahrung wie bisher durch die Ringstraße gegeben, nicht mehr möglich gewesen wäre. Aufwendige Wendeanlagen auch für LkW, welche ihrerseits wieder einen hohen Flächenverbrauch gehabt hätten, wären nötig geworden. Daher wurde auch von der Schaffung eines Betriebsgeländes durch Teilspernung der Straße abgesehen.

Eine Erhöhung der Lagerhallen I-III ist aus Gründen der Statik nicht möglich (Stahlskelettbauweise), insbesondere bei den Hallen I und II müsste ein Neubau erfolgen. Dies ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll, so dass auch dieser Ansatz nicht mehr weiter verfolgt wurde.

Auch für die benötigten externen Ausgleichsflächen wurden verschiedene Varianten geprüft (siehe Kapitel V 3).

## **VII. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Bezüglich weiterer Auswirkungen als der im Folgenden aufgeführten, wird auch auf Teil B (Umweltbericht) dieser Begründung verwiesen.

## **1. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT**

Naturschutzrechtliche Ausweisungen sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Es handelt sich bei dem Plangebiet jedoch um eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen, die im Zuge der Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 13 N festgesetzten Ausgleichsfläche Ö1 verwirklicht wurde.

Generell weist die Fläche am Siedlungsrand, in der Nähe zu den Rheinauen eine Vernetzungs- und Trittsteinfunktion auf.

Die vorhandene Fläche wird im Zuge des Vorhabens überbaut, einzelne Gehölze gehen verloren.

Im Laufe des Verfahrens wurden im Landschaftsplan die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt. Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz wurden erarbeitet. Die Maßnahmen wurden überwiegend auf der nachfolgenden Planungsebene in den Bebauungsplan 013 E übernommen.

Es wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine selten gewordene Stromtalwiese verwandelt. Zudem erfolgt eine Veränderung der Gehölzstruktur geschützten Landschaftsbestandteils Schlangenhühl (siehe auch Kapitel V 4).

## **2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ**

Im Plangebiet gehen die Vegetations- und Habitatstrukturen der bestehenden Grünfläche auf rd. 5300 m<sup>2</sup>, durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen vollständig verloren. Randlich werden weitere Strukturen durch die geplanten Geländeauffüllungen und den Arbeitsraum im Zuge der Herstellung der Maßnahme temporär überformt.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung und eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Für die Zauneidechsen wird eine CEF-Maßnahme vorgesehen (siehe Kap V. 5).

## **3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BODEN**

Nach den Eintragungen der geologischen Karten liegt das Planungsgelände innerhalb einer Fluss- aue. Im Zuge der Bebauung sind eine Auffüllung des Geländes, sowie eine großflächige Versiegelung geplant. Natürlich gewachsene Böden gehen verloren.

Die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensivem Grünland kommt dem Schutzgut Boden zugute. Auf Ebene des Bebauungsplans 013 E werden weitere Maßnahmen, welche dem Schutzgut Boden nützen festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche A 4 /M8 (Veränderung der Gehölzstruktur) grenzt im Osten auf ganzer Länge an die registrierte Altablagerung 318 00 000 - 0213 / 000 - 00 Ablagerungsstelle Speyer, Schlangenhühl an. Zur Umsetzung der Maßnahme A 4 ist es erforderlich, die Wurzeln der gerodeten Gehölze zu fräsen, um das erneute Austreiben zu verhindern und das gewünschte Ergebnis zu erzielen. Der Eingriff in den Boden ist bei diesen Arbeiten vernachlässigbar, da lediglich der Stock selbst sowie wenige dm umgebenden Bodens bearbeitet werden.

### Radon

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Auf Ebene des Bebauungsplans sollen entsprechende Hinweise verankert werden.

### Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg"

Das Plangebiet liegt im Bereich des Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer. In die Karte zum Flächennutzungsplan wird eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 BauGB aufgenommen.

## **4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN WASSERHAUSHALT**

### Grundwasser

Anlagebedingt wird durch die zusätzliche Versiegelung durch die geplanten Wege, Gebäude, etc.

die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens verschlechtert, so dass es im Falle von Starkregenereignissen zu Wasserstauungen und verstärkten oberirdischen Abflüssen im Gebiet kommen kann. Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans 013 E sollen Regelungen dahingehend getroffen werden, dass für Wege und Stellflächen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, damit die Auswirkungen auf das Grundwasser minimiert werden können.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der CKW-Schadstofffahne IG Speyer-West. Es ist jedoch keine Grundwasserhaltung vorgesehen. Zudem ist das Gebäude nicht unterkellert und das Gelände wird aufgeschüttet.

Die Ausgleichsmaßnahme A 3 (Umwandlung von landwirtschaftlicher genutzter Fläche in extensives Grünland) grenzt an die CKW-Schadstofffahne IG Speyer-West an. Die dort vorgesehene Maßnahme M 7 (A3) Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensivem Grünland (Stromtalwiesen) / Entwicklung von Stromtalwiesenvegetation auf einer Ackerfläche (A3), bedingt keine Eingriffe in den Untergrund welche einen Hinweis auf die Schadstofffahne erfordern.

#### Niederschlagswasser

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von Versickerungsflächen und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Um den Wasserabfluss zu verzögern, ist auf der nachfolgenden Planungsebene der Oberflächenwasserabfluss entsprechend zu reduzieren (Dachbegrünung, Verwendung von versickerungsfähigen Materialien).

#### Fließgewässer

Fließgewässer werden durch die geplanten Maßnahmen dann nicht beeinflusst.

#### Hochwasserrisikogebiet

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Rheins (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltengesetzes). Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke gegen Rheinniederung geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lassen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken. Das Risikogebiet wird gemäß § 5 Abs. 4a vermerkt.

Das Plangebiet befindet sich in der 150 m Schutzzone des Rheinhauptdeiches, so dass für Maßnahmen innerhalb dieser landseitigen Schutzzone des Rheinhauptdeiches eine Genehmigung nach Rheindeichordnung erforderlich ist. Die Schutzzone wird nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

### **5. AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA**

Das BauGB hebt in § 1a Abs.5 BauGB die Verantwortung für den Klimaschutz durch die Bauleitplanung besonders hervor: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (...)“.

Im Geltungsbereich kommt es durch die Bebauung zu kleinräumigen Wechseln der Windverhältnisse und zur Verschlechterung der Sickerfähigkeit des Gebietes, wodurch zusätzliche Niederschlagsmengen abgeführt werden müssen. Zusätzlich ändert sich die Abstrahlung der Flächen, was Auswirkungen auf das Mikroklima hat.

Die im Landschaftsplan/Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensivem Grünland und die Veränderung der Gehölzstruktur im Geschützten Landschaftsbestandteil Schlangenwühl haben einen hohen Nutzen für den Klimaschutz und stehen den Auswirkungen der Planung positiv gegenüber. Die weiteren durch den Landschaftsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zum Klimaschutz werden auf der Ebene des Bebauungsplans 013 E berücksichtigt.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### Gewerbelärm

Für den Gewerbelärm aus den geplanten Betrieben muss sichergestellt werden, dass schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung nicht gestört werden. Als Maßstab zur Beurteilung dient die TA Lärm, die Immissionsrichtwerte für den Gesamtlärm (Summe aus Vor- und Zusatzbelastung) vorgibt, die im Rahmen der städtebaulichen Planung zu beachten sind. Da es sich hier jedoch ausschließlich um Gewerbegebiete handelt, werden keinerlei Einschränkungen auf benachbarte Gewerbeflächen verursacht. Damit ist keine Untersuchung der Gesamtbelastung erforderlich. Es werden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auch die geplante Nutzung selbst (GE) ist unempfindlich gegenüber den von den benachbarten Gebieten erzeugten Immissionen. Auch diesbezüglich sind keine Schallschutzmaßnahmen nötig.

### Straßenverkehrslärm

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms ist die geplante Darstellung der gewerblichen Baufläche unempfindlich.

Auch durch das Vorhaben selbst wird kaum zusätzlicher Verkehrslärm generiert.

## **7. AUSWIRKUNGEN AUF DAS ORTSBILD LANDSCHAFTSBILD**

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird durch das Planungsvorhaben beeinträchtigt, da der städtebaulich typische Charakter einer sich zur freien Landschaft hin öffnenden Siedlungsstruktur zunehmend verbaut wird. Eine Erholungseignung des Geltungsbereichs ist durch die Lage des Gebietes, mit der angrenzenden gewerblichen Bebauung und dem bestehenden Verkehrsaufkommen nur sehr eingeschränkt vorhanden. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Grundstücke an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzen. Auch im weiteren Radius befinden sich überwiegend Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Das Umfeld ist daher bereits entsprechend vorgeprägt.

Erholungsgebiete liegen vor allem nördlich des Plangebietes im Bereich entlang des Rheinhauptdeiches und im Reffenthal.

Um einen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten wird auf eine Eingrünung des Gebietes Wert gelegt. Eine Darstellung zur Ortrandeingrünung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen.

## **8. AUSWIRKUNGEN AUF DEN STRAßENVERKEHR**

Durch die Änderung der Transportwege wird mit einem Rückgang des Verkehrs gerechnet. 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. Der Lkw Verkehr wird sich geringfügig verringern. Der Pkw-Verkehr wird leicht steigen. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass der durch das Vorhaben verursachte Verkehr durch das vorhandene Verkehrsnetz bewältigt werden kann.

## **9. AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCH**

Auswirkungen auf den Mensch hat die Planung insoweit, als dass Grünflächen überbaut werden. Auch über die Veränderung des Ortsbildes ist der Mensch betroffen. Vor diesem Hintergrund wird sich jedoch die Eingrünung des Gewerbegebietes positiv auswirken.

Positiv für den Menschen sind auch der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

## **10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR / VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise weiteren Ausbau der Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

## **B. UMWELTBERICHT**

Zur Flächennutzungsplanänderung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB durchzuführen.

Der Umweltbericht wurde durch das Büro Bresch Henne und Mühlinghaus beauftragt und liegt mit Datum vom 07.12.2018 vor.

Da die IV. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 „Schlangenwühl-Nord“ und der Bebauungsplan Nr. 013 E „Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung“ im Parallelverfahren durchgeführt worden wurde ein gemeinsames Dokument für beide Bauleitpläne erstellt.