

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0145/2006

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Schmitt, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	13.09.2006	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	21.09.2006	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 037 E "Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung"
hier: Auswertung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Beschluss zur Durchführung der Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und den im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wird gefolgt.
2. Der entsprechend überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Begründung:

Vor dem Hintergrund, dass der Sozialausschuss der Stadt Speyer am 22.02.2005 einstimmig beschlossen hat, dass es erforderlich wird, für allein stehende obdachlose Frauen und Männer mit psychosozialen Problemen geeignete Kleinstwohnungen bereitzustellen, wurde der Aufstellungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 37 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ am 19.05.2005 durch den Stadtrat gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Durch den Bebauungsplan Nr. 37 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide, 1. Änderung“ in den entsprechenden Teilbereichen ersetzt werden.

Über mögliche Standorte für eine Obdachlosenunterkunft wurde bereits 1999 im Sozialausschuss zusammen mit der Stadtplanungsabteilung beraten. Insgesamt wurden 13 Alternativstandorte im gesamten Stadtgebiet, insbesondere nach den Kriterien Planungsrecht und Erschließungssituation sowie Eigentumsverhältnisse, geprüft. Der Sozialausschuss hat sich am 10.05.2005 erneut mit dieser Thematik befasst und den Standort „Industriestraße“ vorgeschlagen.

Das entsprechende Grundstück liegt unmittelbar nördlich der Deichmeisterei an der Industriestraße. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide“ wurde der Bereich als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Eine Obdachlosenunterkunft als Anlage für soziale Zwecke ist in einem Industriegebiet generell unzulässig, da diese wohnähnliche Form nicht mit einer möglichen GI-Nutzung vereinbar wäre.

Daher wird eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Aktuell wurde durch die Stadtwerke Speyer zudem die Absicht bekundet, aus Gründen der Hochwassersicherheit ein neues Betriebsgebäude für das Umspannwerk Süd zur Unterbringung der 20 kV – Schaltanlage zu errichten. Auch eine Erweiterungsfläche für die vorhandene 110 kV – Freiluftschaltanlage soll vorgehalten werden. Die Zufahrt zum neuen Gebäude soll zwischen Obdachlosenheim und Deichmeisterei erfolgen.

Die Planungsabsichten der Stadtwerke stehen der Errichtung eines Obdachlosenheimes nicht entgegen und können problemlos in den neu zu erstellenden Bebauungsplan integriert werden. Auch in den zum Bebauungsplan erstellten Gutachten (Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Lärmgutachten, Entwässerungskonzept) wurde die Planung der Stadtwerke berücksichtigt.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 074/2005 am 11.11.2005. Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 37 E „Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung“ konnte in der Zeit vom 14.11.2005 bis einschließlich 02.12.2005 in der Verwaltung eingesehen werden.

Während dieser Frist wurden keine Anregungen vorgetragen.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.1 BauGB

Gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 11.11.2005 aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern, sowie erste Anregungen zu äußern.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt | Schreiben vom 25.11.2005 |
| ▪ Pfalzwerke AG, Ludwigshafen | Schreiben vom 02.12.2005 |
| ▪ Saar Ferngas Transport GmbH, Saarbrücken | Schreiben vom 30.11.2005 |

- | | |
|--|--|
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft
und Bodenschutz, Neustadt | Schreiben vom 09.09.2005
Schreiben vom 05.12.2005 |
| ▪ Landesamt für Denkmalpflege,
Archäologische Denkmalpflege, Speyer | Schreiben vom 02.12.2005 |
| ▪ Landesamt für Straßen- und Verkehr,
Referat Luftverkehr, Hahn-Flughafen | Schreiben vom 16.12.2005 |
| ▪ FB 2-250, Umwelt u. Forsten, 252-Untere Naturschutzbehörde | Schreiben vom 04.01.2006 |
| ▪ FB 2-250, Umwelt u. Forsten, Beirat für Naturschutz | Schreiben vom 06.01.2006 |
| ▪ FB 5-510, Bauverwaltung | Schreiben vom 14.12.2005 |

1. Anregungen zum Landschaftsplan

Vom Beirat für Naturschutz und der unteren Landesnaturschutzbehörde wird angeregt, bei der Ermittlung des Ausgleichserfordernis die Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“, bzw. den tatsächlichen Bestand zu Grunde zu legen. Hinsichtlich der beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasser, Klima und Mensch macht der Beirat für Naturschutz klar, dass er eine Nacharbeit des beauftragten Büros für erforderlich hält.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen der unteren Landesnaturschutzbehörde und des Beirates für Naturschutzes wird stattgeben.

Begründung

Zu den Anregungen ist zu sagen, dass man in Abstimmung mit dem Umweltamt ohnehin übereingekommen war, den tatsächlich vorhandenen Vegetationsbestand als Basis für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung heran zu ziehen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde dementsprechend erstellt, sie kann dem Landschaftsplan entnommen werden. Auch ist darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Landschaftsplan (früher landespflegerischer Planungsbeitrag) und der Umweltbericht noch nicht vorlagen. Vielmehr ist durch das EAG-Bau (Änderung des Baugesetzbauches fand im Jahr 2004 statt) vorgesehen, dass innerhalb der neu eingeführten frühzeitige Beteiligung der Behörden zunächst Anregungen zum Umfang des Umweltberichtes vorgebracht werden sollen (Scoping). Für die frühzeitige Behördenbeteiligung fand daher eine vergleichsweise grobe Einschätzung der ökologischen Situation statt. Die geforderte „Nacharbeit“ hat sich mittlerweile durch die Erarbeitung von Landschaftsplan und Umweltbericht erübrigt.

2. Anregungen zu den grünordnerischen Festsetzungen

Von Abteilung 510 wird angeregt die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen regt der Beirat für Naturschutz die ausschließliche Verwendung standortheimischer Pflanzen für die geplante Eingrünung in die Landschaft an. Außerdem wird eine Dachbegrünung auf allen Dachflächen vorgeschlagen.

Man fordert ferner die Vermeidung von Blei, Kupfer, Zink oder deren Legierungen für alle bewitterten Bauteile. Hier wird insbesondere die geplante Blecheindeckung für das Obdachlosenheim kritisch gesehen, da es bei Verwendung von Zink- oder Kupferblech innerhalb weniger Jahre zu einer pflanzentoxischen Verseuchung der Sickermulden kommt. Auch unter klimatischen Gesichtspunkten sind die geplanten Blechdächer wegen der enormen Aufheizung eine Beeinträchtigung.

Außerdem regt man an, den Einsatzes von Tausalzen oder ähnlichen Stoffen auf Flächen, die ganz oder teilweise durch Versickerung entwässern, zu untersagen.

Generell wird eine flächensparende, mind. zweigeschossige Bauweise gefordert.

Es wird vorgeschlagen zur Förderung der Reintegration der zukünftigen Bewohner ein

Angebot von Gartenparzellen an die Bewohner („Mietergärten“) zu schaffen.

Beschlussvorschlag

*Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes festzusetzen. Für Begrünungsmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen vorzusehen. Die Verwendung von Blei, Kupfer, Zink oder deren Legierungen wird für alle bewitterten Bauteile ausgeschlossen. Dies wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.
In die Hinweise zum Bebauungsplan wird auch aufgenommen, dass keine Verwendung von Tausalzen auf Flächen, die ganz oder teilweise durch Versickerung entwässern zu stattfinden soll.
Mietergärten werden nicht festgesetzt.*

Begründung

Der Landschaftsplan wurde durch das Büro „Modus Consult“ erstellt, alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb des Plangebiets angedacht. Zur Eingrünung wurden überwiegend standortheimische Pflanzen vorgesehen.

Eine Dachbegrünung lässt sich nach Aussagen der GEWO aus wirtschaftlichen und aus statischen Gründen nicht darstellen, zumal auch kein Flachdach vorgesehen ist. Bei der Ausführung des Daches sollen jedoch blei-, kupfer- und zinkhaltige Bauteile vermieden werden. Vor dem Hintergrund, dass die Versickerung direkt in das Erdreich erfolgt, muss einer Anreicherung von Schwermetallen vorgebeugt werden. Die Hinweise zum Bebauungsplan enthalten eine entsprechende Auflage.

Hinsichtlich der Verwendung von Tausalzen bietet das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage für eine entsprechende Festsetzung. Die Anregung wird jedoch in den Hinweisen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Dem Wunsch nach Mietergärten kann nicht entsprochen werden, da diese einerseits im Betreiberkonzept der Obdachlosenunterkunft nicht vorgesehen sind und andererseits durch diese noch mehr landwirtschaftliche Fläche umgenutzt werden müsste.

3. Anregungen zur Abfallwirtschaft

Die SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist vorsorglich darauf hin, dass obwohl sich im Altlastenkataster kein Eintrag findet, die Existenz von Altstandorten im Plangebiet grundsätzlich möglich wäre.

Beschlussvorschlag

An den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird festgehalten.

Begründung

Für den fraglichen Bereich sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Für das Plangebiet lassen sich ebenso keine Einträge in der Betriebsflächendatei der Stadt Speyer feststellen. Hinweise auf mögliche Altstandorte, d. h. stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, liegen nicht vor. Die Fläche wurde in den vergangenen Jahren landwirtschaftlich genutzt.

4. Anregungen zur Entwässerung

Durch die SGD – Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet grundsätzlich so zu gestalten ist, dass eine Abflussbeeinträchtigung unterbleibt. Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten.

Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig zu versickern oder in Zisternen zwischenzuspeichern.

Auch durch den Beirat für Naturschutz wird die Versickerung des gesamten Oberflächenwassers über bewachsene Bodenschichten und die offene Führung des Oberflächenwassers angeregt.

Beschlussvorschlag

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden um die Normierungen zur Regenwasserbewirtschaftung ergänzt. Die Begründung zum Bebauungsplan erhält ein erläuterndes Kapitel.

Begründung

Durch IBES Baugrundinstitut GmbH (Neustadt) wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken und der SGD – Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso wurde das Konzept innerhalb des Landschaftsplanes und der Umweltprüfung berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in Kapitel 6.3 um die entsprechenden Ausführungen ergänzt. Das Entwässerungskonzept sieht eine Mulden - Rigolenanlage mit Notüberlauf in den Goldgrubengraben vor. Seitens der zuständigen Stelle der SGD – Süd wurde bereits Zustimmung signalisiert.

5. Anregungen zum Hochwasserschutz

Die SGD – Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz merkt an, dass sich das Plangebiet in der durch Deiche und Schöpfwerke geschützten Rheinniederung befindet. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer, also auch das Plangebiet, überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass kein absoluter Hochwasserschutz besteht und dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bauvorhaben sich kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Des Weiteren wird durch die SGD verdeutlicht, dass im Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. Wegen der im Plangebiet sehr hohen Grundwasserstände, ist auf eine Unterkellerung zu verzichten.

Beschlussvorschlag

Das entsprechende Kapitel der Begründung zum Bebauungsplan wird gemäß den Vorschlägen der SGD ergänzt.

Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits ein Kapitel, in welchem auf die latenten Gefahren durch ein Hochwasser hingewiesen wird. Die entsprechenden Ausführungen werden gemäß den Anregungen der SGD – Süd ergänzt, um für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren sicher zu stellen, dass die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes Berücksichtigung finden.

Um eine angepasste Bauweise zu gewährleisten wird der Verweis auf mögliche Gefahren auch in die Hinweise zum Bebauungsplan integriert.

Durch die beiden Bauträger (GEWO und SWS) sind innerhalb der Gebäudeplanung zum Schutz der Bewohner und der Bausubstanz bereits Maßnahmen zur Minderung möglicher Gefahren durch eine Hochwassersituation vorgesehen. (vgl. Begründung Kap. 11)

6. Anregungen zum Lärmschutz

Ergänzend wird durch den Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Referat Luftfahrt darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem besonders lärmempfindlichen Bereich befindet.

Durch den Verkehrslandeplatz Speyer kann eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden.

Eigentümer von neu zu errichtenden Gebäuden können keinen Anspruch auf Kostenübernahme geltend machen.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan wird, wie bereits innerhalb der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung angekündigt, um Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes ergänzt.

Begründung

Von der neu geplanten Nutzung selbst wird wenig Lärmbelastung ausgehen. Zudem ist die Umgebung diesbezüglich vergleichsweise unempfindlich. Auch von einer erhöhten Immissionsbelastung durch ein, von den beiden Vorhaben hervorgerufenes, größeres Verkehrsaufkommen ist nicht auszugehen.

Durch den benachbarten Verkehrslandeplatz kommt es derzeit nicht zu einer Überschreitung einschlägiger Grenzwerte.

Um jedoch einen umfassenden Lärmschutz auch für die Zukunft zu gewährleisten, wird für das Bauleitplanverfahren, sozusagen als „worst case“, davon ausgegangen, dass die geplante Erweiterung des Flugplatzes und damit auch die Verlegung der K 3 genehmigt wird. Ferner wurde auch die geplante Novellierung des Fluglärmschutzgesetzes beachtet.

Zur Beurteilung der Lärmemissionen wurde das, im Rahmen der Planfeststellung zur Verlängerung der Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes Speyer erstellte, lärmphysikalische Gutachten des Ingenieurbüros ACCON GmbH für Schall- und Schwingungstechnik vom 01. Juni 2005 herangezogen. Hier wurde unter anderem auch die Lärmbelastung durch den Fluglärm für den Prognoseplanfall im Jahr 2020 bei einer Verlängerung der Start- und Landebahn ermittelt. Auch eine Verlegung der K3 und eine möglicherweise erhöhte Verkehrsbelastung wurde berücksichtigt.

Speziell für den Bebauungsplan wurde hinsichtlich des Lärmschutzes durch das Büro „Modus Consult“ die Situation bewertet. Dabei kam man zu folgendem Ergebnis:

Hinsichtlich des Fluglärms wird gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) der Orientierungswert für Mischgebiete, auch bei einem Ausbau des Flugplatzes, tags von 60 dB(A) nur geringfügig um bis zu 2 dB(A) und nachts gar nicht überschritten, selbst wenn man bei der Betrachtung zusätzlich den luftfahrtaffinen Bodenlärm berücksichtigt.

Zusätzlich zum Lärm des Verkehrslandeplatzes ist auch der Verkehrslärm der K 3 zu beachten. Nach geplanter Verlängerung der Landebahn und Verlegung der K 3 wird mit einer Verkehrsbelastung von ca. 14.400 Kfz/h gerechnet. Die Berechnungen zeigen, dass es im Bereich des Obdachlosenheimes zu Überschreitungen um ca. 3 - 4 dB(A) kommt. Da Pegeldifferenzen von weniger als 3 dB(A) vom menschlichen Gehör nicht wahrgenommen werden, könnte diese Pegelüberschreitung im Rahmen der Abwägungsentscheidung akzeptiert werden.

Dennoch soll der Schallschutz optimiert werden. Zur Bemessung der Schallschutzmaßnahmen sollen die Höchstwerte der Überschreitungen herangezogen werden. Ein aktiver Schutz der Bebauung gegen den Verkehrslärm kann aufgrund der notwendigen Erschließung über die K 3 nicht hergestellt werden. Es ist demnach ein passiver Schallschutz im Bebauungsplan festzusetzen:

Zunächst wurde den Empfehlungen des Gutachters gefolgt und das Baufenster gegenüber dem ersten Entwurf weiter von der Straße abgerückt, um so die Überschreitungen der Grenzwerte auf weniger als 3 dB(A) zu reduzieren.

Ferner wurde festgesetzt, dass im Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche

gemäß DIN 4109 von III bis VI zu beachten sind. Die Einhaltung der Luftschalldämmung durch die Außenbauteile ist bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Zusätzlich sind bei Räumen, die für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind, geeignete Belüftungssysteme vorzusehen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann gemäß Gutachter aus städtebaulicher Bewertung der geplanten Nutzung zugestimmt werden. Die Maßnahmen sind dazu geeignet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

7. Anregungen zum beschränkten Bauschutzbereich

Durch den Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Referat Luftfahrt wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandesplatzes Speyer befindet.

Beschlussvorschlag

Das Kapitel der Begründung des Bebauungsplanes zum beschränkten Bauschutzbereich wird ergänzt. Ferner wird die „maximal zulässige Höhe von Hindernissen“ als zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.

Begründung

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB generell in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, um eine umfassende Information für alle am Planungsverfahren Beteiligten und für die nachfolgenden Planungsebenen zu gewährleisten. So ist auch der Bauschutzbereich des Landesplatzes, welcher nach § 17 LuftVG i. V. m. § 12 Abs. 2 Satz 1 und 3 LuftVG eingerichtet ist, in den Bebauungsplan zu übernehmen. Es wird eine entsprechende Textfestsetzung formuliert.

Demnach ist im Umkreis von 1,5 km (§ 12 Abs.2 S. 1 LuftVG) Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt sowie auf den Start- und Landeflächen und den Sicherheitsflächen die Erteilung einer Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden möglich. Entsprechendes gilt für andersartige Hindernisse im Sinne des § 15 LuftVG (Bäume, Freileitungen, Masten, u.ä.).

Die Begründung enthielt bereits einen entsprechenden Hinweis. Hier ist nur eine geringfügige Ergänzung notwendig.

Auch die Planzeichnung wird um die „maximal zulässige Höhe von Hindernissen“ vervollständigt. Maßgeblich für eine Höhenbeschränkung ist in erster Linie die Einhaltung der für die Sicherheit unerlässlichen Hindernisfreiheit in den An- und Abflugkorridoren, aber auch parallel zur Landebahn muss die Hindernisfreiheit gewährleistet sein. Danach ist im Bereich der geplanten Gebäude eine Hindernisfreiheit ab 120 m ü NN zu gewährleisten. Die Geländehöhe beträgt im Bereich der geplanten Bebauung mit dem Obdachlosenheim ca. 95 m ü NN. Die geplanten 2-geschossigen Gebäude dürfen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan eine maximale Höhe von 105, 1 ü NN m erreichen. Insofern wird eine Höhe von 120 m ü. NN nicht überschritten. Die Hindernisfreiheit ist somit gegeben.

8. Anregungen zu bestehenden Leitungen

Die Saar Ferngas Transport GmbH macht darauf aufmerksam, dass sich im Süden des Plangebietes eine Gashochdruckleitung und ein parallel dazu verlaufendes Steuerungskabel befindet. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen zu sichern. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 8,00 m (jeweils 4,00 m rechts und links der Leitungsachse). Zudem wird angeregt ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Die Gashochdruckleitung einschließlich des Schutzstreifens sowie die damit verbundenen Auflagen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Trasse wird mit einem Leitungsrecht für die Gashochdruckleitung und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers belegt.

Begründung

Es handelt sich bei der Leitung um eine bereits bestehende Fernleitung, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden muss, da die Kenntnis ihrer Lage sowohl von Bedeutung für die Information aller am Planaufstellungsverfahren Beteiligten als auch wichtig für die nachfolgenden Planungsebenen ist. Um Betrieb und Wartung der Anlagen zu gewährleisten sind die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte notwendig.

9. Anregungen der Landwirtschaftskammer

Seitens der Landwirtschaftskammer wird, vor dem Hintergrund der im Plangebiet als günstig zu bezeichnenden agrarstrukturellen Ausgangsbedingungen, die vorgesehene Flächeninanspruchnahme in Frage gestellt.

Aus diesen Gründen wird angeregt, noch einmal auf Ebene des gesamten Stadtgebietes zu überprüfen, ob sich ein agrarstrukturell verträglicher Standort anbietet.

Man kritisiert außerdem, dass nicht ersichtlich wird, ob in der Alternativ – Standortdiskussion auch eine Würdigung des § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägung der öffentlichen und privaten Belange) stattgefunden hat.

Beanstandet wird von der Landwirtschaftskammer auch, dass die Lage des Baufensters nach Süden von der bestehenden Deichmeisterei abrückt und nach Norden hin nur ein Abstand von 5,00 m zur Nutzfläche verbleibt. Unter Berücksichtigung einer angedachten Randeingrünung werden Nachteile für die künftige Bewirtschaftung der verbleibenden Fläche gesehen.

Beschlussvorschlag

An der Lage des Baufensters wird festgehalten.

Begründung

Über verschiedene in Frage kommende Standorte für ein Obdachlosenwohnheim wurde bereits seit 1999 durch den Sozialausschuss zusammen mit der Stadtplanungsabteilung beraten. Eine ausführliche Alternativenprüfung wurde auf gesamtstädtischer Ebene durchgeführt. Diese wurde im Jahr 2005 noch einmal aktualisiert. Hierbei wurden als Schwerpunkte die Faktoren Flächenverfügbarkeit, Erschließungssituation, potentielle Konflikte mit benachbarten Nutzungen sowie eventuell vorhandenes Planungsrecht abgeprüft. Aber auch die Gesichtspunkte des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Landschaftsbildes fanden, dort wo relevant, Berücksichtigung. Beispielsweise wurden einige der möglichen Standorte verworfen, da eine unter Umweltgesichtspunkten sinnvoller erscheinende Freiflächennutzung stattfinden soll oder aber eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes befürchtet wurde. Im Zuge der Alternativenprüfung wurden auch die öffentlichen und privaten Belange untereinander abgewogen, so entfielen beispielsweise einige der Standorte, da eine Verträglichkeit mit vorhandenen benachbarten Nutzungen nicht gegeben schien. Die Prüfung wird als sehr umfangreich und ausreichend angesehen.

Sicherlich hätten sich einige der untersuchten Standorte unter agrarstrukturellen Gesichtspunkten als günstiger erwiesen. Dieser Aspekt ist jedoch nur einer der Belange, die es zu gewichten und untereinander abzuwägen galt. Angesichts der dringenden Notwendigkeit in Kürze ein Obdachlosenheim zu errichten, wird dem Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche den sozialen Belangen gegenüber ein geringeres Gewicht beigemessen.

Aktuell wird vor dem Hintergrund, dass ein hochwassersicheres Gebäude für das Umspannwerk und eine Erweiterungsoption für die Freiluftschaltanlage benötigt werden, mehr Fläche als ursprünglich angenommen, beansprucht. Die Modernisierung des Umspannwerkes ist erforderlich zur Energieversorgung der Stadt Speyer, auch dieser Belang ist höher zu gewichten. Es verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches eine zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche deren Zuschnitt dennoch eine sinnvolle Bewirtschaftung zulässt. Von Splitter oder Restflächen ist nicht auszugehen. Zudem ist das gesamte Areal derzeit als Industriegebiet im rechtgültigen Bebauungsplan dargestellt, so dass unter planerischen Gesichtspunkten landwirtschaftliche Fläche gesichert wird.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass für die Stadt Speyer die dringende Notwendigkeit ein Obdachlosenheim zu errichten besteht, außerdem muss im Hinblick auf die Energieversorgung ein hochwassersicheres Gebäude für das Umspannwerk erbaut werden. Beiden Vorhaben wird äußerst hohe Priorität beigemessen. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet sind die für die Landwirtschaft mit dieser Flächeninanspruchnahme verbundenen Einschränkungen gering. Vor diesem Hintergrund wird an den Standorten für das Obdachlosenheim und Umspannwerk festgehalten.

Da nördlich der vorhandenen Deichmeisterei ein erdverlegtes Stromkabel verläuft, können die geplanten Gebäude der Obdachlosenunterkünfte auch nicht näher an die vorhandenen Gebäude herangerückt werden. Die Kabel dürfen aus Sicherheits- und Wartungsgründen nicht überbaut werden. Um eine Optimierung zu erreichen und nicht zusätzliche Fläche für die Zufahrt zu der geplanten Erweiterung des Umspannwerkes in Anspruch zu nehmen, wurde diese Fläche mit der Zuwegung überlagert.

10. Anregungen der archäologischen Denkmalpflege

Von der archäologischen Denkmalpflege wird angeregt, die entsprechenden Standardauflagen in den Bebauungsplan als Auflagen zu übernehmen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird stattgegeben. Die Standardauflagen der Archäologischen Denkmalpflege werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

In der Fundstellenkartierung der Archäologischen Denkmalpflege sind im unmittelbaren Bereich des Plangebietes zwar keine Fundstellen verzeichnet, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist. Deswegen werden vorsorglich die Standardauflagen der Archäologischen Denkmalpflege in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnis von frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Trägerbeteiligung

Der Bebauungsplanentwurf, der im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auslag und auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB erfolgte, wird wie folgt modifiziert:

- Die Planung der Stadtwerke bezüglich des Neubaus des Betriebsgeländes und der Erweiterungsoption wird in den Bebauungsplan integriert.

- Landschaftsplan und Umweltbericht liegen vor und wurden in den Bebauungsplan integriert.
- Der Bebauungsplan wurde um die grünordnerischen Festsetzungen ergänzt.
- Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet und integriert.
- Ein Lärmschutzgutachten wurde erarbeitet. Festsetzungen zum Lärmschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Ausführungen zum Hochwasserschutz, Bodenschutz, dem beschränkten Bauschutzbereich und den bestehenden Leitungen wurden ergänzt.

Die Planung wurde auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren komplettiert.

Für den Bebauungsplan Nr. 037 E "Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung" sind die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Anlagen:

Anlagen:

- Entwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 037 E
- Entwurf der textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 037 E
- Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 037 E

Speyer, den 04.09.2006