

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0190/2019

**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
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	10.12.2019	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	12.12.2019	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Speyer Nord II – Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus"**  
**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 Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Konversion empfiehlt dem Rat der Stadt Speyer:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 008 A "Speyer Nord II – Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus" wird gefolgt.
2. Entgegen der Beschlussfassung soll das Verfahren nicht als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" (beschleunigtes Verfahren) gem. § 13a BauGB sondern im Regelverfahren durchgeführt werden.
3. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
4. 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 / Erforderlichkeit der Planung**

Die Firma Bauhaus AG betrieb bis gegen Ende des Jahres 2004 auf dem Grundstück an der Schifferstadter Straße einen Baumarkt mit Gartencenter. Seit der Verlagerung des Bauhausmarkts auf das Gelände der ehemaligen Lyautey-Kaserne stehen die Gebäude des alten Marktes weitgehend leer bzw. werden als Gartenmöbelausstellung genutzt. Seither wurden von Seiten der Stadt sowie der Eigentümerin (Bauhaus AG) erhebliche Anstrengungen

unternommen eine adäquate Nachnutzung für die Immobilie zu finden, die aber bisher alle erfolglos blieben. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 008 „Speyer Nord II, Neufassung“ ist der betreffende Bereich als "Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter" festgesetzt, so dass für anderweitige Nutzungen die planungsrechtliche Grundlage fehlt. Zur Realisierung des nun vorliegenden Konzeptes mit einem Nahversorgungsmarkt und einem Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien im bestehenden Gebäude ist eine Teiländerung des vorhandenen Bebauungsplans erforderlich. Hierzu hat die Firma Bauhaus das Büro Nachtrieb beauftragt.

## **2. Planungshistorie / Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 008 A „Speyer Nord II - Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus“ wurde durch den Stadtrat am 21.03.2017 gefasst (Vorlage 2126/2017). In der Stadtratssitzung wurde auch beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Entgegen der ersten Beschlussfassung soll das Verfahren nicht als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" (beschleunigtes Verfahren) gem. § 13a BauGB sondern im Regelverfahren durchgeführt werden. Dies wurde durch die Projektentwickler auf Anraten deren Rechtsabteilung so gewünscht.

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 17.08.2018 im Amtsblatt Nr. 28. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 in der Verwaltung eingesehen werden. Die Unterlagen wurden auch im Internet auf der Homepage der Stadt Speyer zur Einsicht bereitgestellt.

Während dieser Zeit gingen keine Anregungen ein.

## **4. 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 13.08.2018 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 07.09.2018 zu äußern.

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

- Breitband-Projekt-Büro Rhl.-Pf.
- Deutsche Telekom Technik
- Gemeinde Altlußheim
- Handwerkskammer der Pfalz
- Kreisverwaltung Ludwigshafen Gesundheitsamt
- Pfalzwerke AG
- Polizeidirektion Speyer
- SGD, Referat 42
- TanQuid GmbH & Co.KG Tanklager Speyer
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH

- Westnetz GmbH
- Verbandsgemeinde Rheinauen
- Stadtverwaltung Schifferstadt
- 011 Büro OB
- FB 1-140, Rechtsamt
- Gleichstellungsstelle
- 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
- FBL 5, Fachbereichsleitung
- FB 5-501, Wirtschaftsförderung
- FB 5-502, Grünplanung
- FB 5 503, Klimamanagement
- FB 5-510, Bauverwaltung
- Verkehrsbetriebe Speyer

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

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| ▪ Neptune Energy Deutschlang GmbH (vormals Engie) | Schreiben vom 27.08.2018 |
| ▪ Palatina GeoCon                                 | Schreiben vom 30.08.2018 |
| ▪ SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht          | Schreiben vom 30.08.2018 |
| ▪ Vermessungs- und Katasteramt, Rheinpfalz        | Schreiben vom 28.08.2018 |
| ▪ Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen           | Schreiben vom 05.09.2018 |
| ▪ Gemeindeverwaltung Böhl-Iggelheim               | Schreiben vom 29.08.2018 |
| ▪ Kreisverwaltung Rhein Pfalz Kreis               | Schreiben vom 20.08.2018 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

### **Creos Deutschland GmbH**

**Schreiben vom 06.09.2018**

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Maßnahme eine Gashochdruckleitung unseres Unternehmens tangiert. Parallel zu unserer Gashochdruckleitung ist zusätzlich ein Steuerkabel verlegt. Die Gashochdruckleitung ist durch einen definierten Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m d. h., jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse.

Betroffene Leitungen:

Saumhof - Germersheim, DN 150

Saumhof - Germersheim, DN (abgetrennt)

Bezüglich notwendiger Sicherheits- bzw. Änderungsmaßnahmen und technischer Ausführungen an unseren Anlagen spezielle Hinweise zu beachten.

### **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird gefolgt. Die Leitung inklusive Schutzstreifen wird in die Planzeichnung übernommen. In die Hinweise zum Bebauungsplan wird ein Verweis auf die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ sowie die sonstigen Anweisungen der Creos integriert.*

## **Begründung**

Die Lage der Leitung und des Schutzstreifens sowie ein entsprechender Hinweis werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Beides ist von Bedeutung für die nachfolgende Ebene der Bauausführung. Die Stellungnahme wird mit der Bitte um Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Lage der Gasleitung einschließlich des Schutzabstands wurden zwischenzeitlich im B-Plan ergänzt. Überbaubare Flächen und Baumstandorte werden entsprechend angepasst. Die Flächen innerhalb des Schutzstreifens bleiben frei von Überbauung und Neuanpflanzungen.

## **Deutsche Telekom Technik Bauleitplanung**

**Schreiben vom 27.08.2018**

Im Planbereich befindet sich als Telekommunikationsanlage der Telekom der Hausanschluss zum derzeitigem Bestandsgebäude, der bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden muss.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

## **Beschlussvorschlag / Begründung**

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Der Hinweis wurde an den Bauherren und die beauftragten Planer weitergeleitet.*

## **Deutscher Wetterdienst**

**Schreiben vom 31.08.2018**

Der DWD hat keine Einwände gegen die vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

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

## **Beschlussvorschlag**

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Aspekte des Klimaschutzes wurden berücksichtigt.*

## **Begründung**

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf das Klima. Die Aspekte des Klimaschutzes wurden berücksichtigt. Der Anteil der bisher bebauten und versiegelten Flächen verringert sich. Der Anteil der Vegetations- und Pflanzflächen erhöht sich. Es sind umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen; die Dachflächen von Neubauten werden begrünt.

## **Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen- Pfalz**

**Schreiben vom 06.09.2018**

Als Ergebnis unserer Abwägungen teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die hier vorliegende Planung "Speyer Nord II Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus" Bedenken haben.

Wie Sie uns mitteilen, soll auf dem ehemaligen Gelände des Bauhauses unter anderem ein Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal ca. 1.500 m<sup>2</sup>, sowie ein Fachmarkt für Heimausstattungen und Heimtextilien mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.660 m<sup>2</sup> angesiedelt werden.

Wie Sie im Vorentwurf unter Punkt 3.4 mitteilen, ist der Standort des Vorhabens im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012 als Ergänzungsstandort dargestellt. Da dieser Standort ausschließlich für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist, stellen Sie zu Recht fest, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Widerspruch hierzu steht.

Im Weiteren teilen Sie mit, dass das Einzelhandelsgutachten daher als Gesamtfortschreibung, bezogen auf das ganze Stadtgebiet, überarbeitet und aktualisiert wird. Nach ersten Arbeitsergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung könne der ehemalige Bauhausstandort voraussichtlich als "Versorgungsbereich Lebensmittel und Nahversorgung" für den Norden von Speyer entwickelt werden.

Grundsätzlich bleibt festzustellen, dass die Weiterentwicklung eine Einzelhandelsentwicklungskonzeption in der Verantwortung der Entscheidungsträger liegt. Allerdings stellt sich vorliegend die Frage, in wie weit in dem hier vorgesehenen Bereich die Lebensmittelnaheversorgung für den Norden von Speyer weiterentwickelt werden muss. Grundsätzlich ist zu sagen, dass sich der Standort in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes "Austraße" befindet. In diesem Gewerbegebiet sind mehrere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt, die auch für den Norden von Speyer problemlos und ohne größeren Zeitaufwand erreichbar sind.

Insoweit stellt sich die Frage, in wie weit hier ein weiterer Versorgungsbereich "Lebensmittelnaheversorgung" notwendig ist.

Selbst wenn man in diesem Zusammenhang der Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zustimmen könnte, ergeben sich jedoch erhebliche Bedenken über die Ansiedlung eines Fachmarktes für Heimausstattungen und Heimtextilien mit einer Verkaufsfläche von 2.660 m<sup>2</sup>.

Bei der Lage des hier vorgesehenen Standortes muss festgestellt werden, dass es sich nicht um eine integrierte Lage handelt. Bei einem Fachmarkt für Heimausstattungen und Heimtextilien handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der zum größten Teil rein innenstadtrelevante Sortimente vertreibt.

Hier bestehen zumindest Bedenken über die Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz. Darin heißt es, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Auf Grund der nicht integrierten Lage, hier stellt sich auch die Frage, ob nicht schon gegen das städtebauliche Integrationsgebot verstoßen wird, halten wir zumindest jedoch eine solche Beeinträchtigung für möglich und somit das Nichtbeeinträchtigungsgebot für verletzt.

Auf Grund der mitgeteilten Argumente, hat der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. grundsätzlich große Bedenken gegen die vorliegende Planung.

### **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird weiterhin festgehalten.*

### **Begründung**

Die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer, Stand Oktober 2018, die Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Ansiedlung des Rewe-

Marktes, Stand November 2018 sowie die Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung des Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien, Stand Juli 2019, liegen zwischenzeitlich vor.

Zusammenfassend stellen die Gutachten fest, dass "das Planvorhaben kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer sowie zu den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist". "Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten".

Die Einzelhandelsnutzungen und Flächengrößen sowie die innenstadtrelevanten Flächen und das entsprechende Sortiment sind definiert und auf die Gutachten abgestimmt. Der Standort ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

## **Generaldirektion Kulturelles Erbe**

**Schreiben von 04.09.2018**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um Reste einer neuzeitlichen Wehranlage (Fdst. Speyer 208) sowie um den Verlauf einer Altstraße (Fdst. Speyer 210).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist je der zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforder-

derlich.

5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 - 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

### **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird entsprochen. Die Anregungen zur Bodendenkmalpflege wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.*

### **Begründung**

Die Anregungen zur Bodendenkmalpflege wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Bestandsituation bzw. der Erneuerung der Bestandsgebäude sowie der Erneuerung der Parkplatzflächen sind keine nennenswerten, bzw. keine erneute Eingriffe in das Bodengefüge vorgesehen. Das Schreiben wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

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

**Schreiben vom 06.09.2018**

Ziel des Planvorhabens ist einerseits die städtebauliche Entwicklung, welche aufgrund des jahrelangen Leerstands bzw. der lediglich provisorischen Nachnutzung des ehemaligen Baumarktes, nur eingeschränkt möglich war. Durch das Vorhaben soll eine Aufwertung des Standortes erreicht werden. Andererseits soll die Nahversorgung im Stadtteil Nord verbessert werden. Wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, wurde in mehreren Einzelhandelsgutachten festgestellt, dass der Stadtteil im Bereich Lebensmitteleinzelhandel unterversorgt ist.

Der Standort ist sowohl im Regionalplan Rhein-Neckar als auch im städtischen Einzelhandelskonzept 2012 als Ergänzungsstandort festgeschrieben. Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten vorgesehen.

Die Regionalplanung wurde bereits in die Planungen mit einbezogen.

Die IHK Pfalz schließt sich der Bedingung an, die Zustimmung des Planverfahrens mit der Sicherstellung zu verknüpfen, keine bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch das Vorhaben zu gefährden. Da das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Speyer momentan fortgeschrieben wird, kann auf ein raumordnerisches Zielordnungsverfahren verzichtet werden.

Es muss sichergestellt werden, dass der Standort im Einzelhandelskonzept als großflächiger Einzelhandelsstandort definiert wird und innenstadtrelevante Sortimente erlaubt werden. Wir weisen jedoch darauf hin, diese in ihrem Umfang deutlich zu begrenzen und weitere Han-

delsnutzung am Standort für die Zukunft auszuschließen.

Darüber hinaus sehen wir die Ansiedlung des Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien mit einer Verkaufsfläche von rund 2.600 m<sup>2</sup> kritisch. Besonders den Umfang der innenstadtrelevanten Randsortimente mit 430 m<sup>2</sup> schätzen wir an diesem Standort zu hoch ein.

Daher regen wir an, diese noch einmal zu überdenken und in ihrer Fläche zu reduzieren. Insgesamt können wir die Ansiedlung des REWE-Marktes nachvollziehen und äußern dazu keine Bedenken. Der Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien wird von der IHK Pfalz kritisch gesehen. Besonders die innenstadtrelevanten Sortimente sollten unserer Ansicht nach auf ein verträgliches Maß beschränkt werden, um ansässige Einzelhandelsbetriebe im Umfeld und der Innenstadt Speyers nicht zu gefährden.

### **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird weiterhin festgehalten.*

### **Begründung**

Die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer, Stand Oktober 2018, die Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Ansiedlung des Rewe-Marktes, Stand November 2018 sowie die Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung des Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien, Stand Juli 2019, liegen zwischenzeitlich vor.

Zusammenfassend stellen die Gutachten fest, dass "das Planvorhaben kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer sowie zu den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist". "Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten".

Die Einzelhandelsnutzungen und Flächengrößen sowie die innenstadtrelevanten Flächen und das entsprechende Sortiment sind definiert und auf die Gutachten abgestimmt. Der Standort ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### **Vodafone Kabel Deutschland / Vodafone GmbH**

**Schreiben vom 07.09.2018**

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

### **Beschlussvorschlag / Begründung**

*Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.*

### **Landesamt für Geologie und Bergbau RP**

**Schreiben vom 11.09.2018**

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

#### **1. Bergbau / Altbergbau**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 008 A „Speyer Nord II Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Bewilligung "Römerberg-Speyer" (Kohlen-wasserstoffe) sowie des Erlaubnisfeldes „Rhein-Pfalz" (Erdwärme). Inhaberin der Berechtigung "Römerberg-Speyer" ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer. Rechtsinhaberin des Feldes "Rhein-Pfalz" ist die Stadtwerke Speyer GmbH, Georg-Peter-Süß-Str. 2 in 67346 Speyer. Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.

## 2. Boden und Baugrund

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

## 3. mineralische Rohstoffe

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

## 4. Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Sofern noch Neubauten geplant sind, wird empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

## Beschlussvorschlag

1. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG wurde im Verfahren beteiligt.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die weitere Hochbauplanung.*
3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.*
4. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die weitere Hochbauplanung.*

## Begründung

1. Die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG wurde im Verfahren beteiligt. Die Palatina GeoCon GmbH & Co. KG als Lizenzinhaberin für den Bereich der Bewilligung für Kohlenwasserstoffe "Römerberg-Speyer" hat am 30.08.2018 mitgeteilt, dass Sie keine Anregungen oder Bedenken vorträgt.

2. Die Anregungen zu Boden und Baugrund betreffen die weitere Hochbauplanung und die Bauphase. Die Anregungen zu Boden und Baugrund wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
3. Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans wie etwa die genannten "landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen" sind nicht erforderlich. Insgesamt kommt es bei dem Vorhaben, ausgehend vom Abbruch des ehemaligen Gartencenters, zu einer Entsiegelung von ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. In gleichem Maß erhöht sich der Grünflächenanteil. Der Bebauungsplan trifft umfassende Festsetzungen zu Pflanzflächen, zum Erhalt bzw. der Anpflanzung von Bäumen einschl. Baumarten und Pflanzqualitäten, zum Artenschutz Insektenschutz, sowie zur Dachbegrünung bei Neubauten.
4. Die Anregungen zur Radonprognose betreffen die weitere Hochbauplanung. Die Anregungen zur Radonprognose wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

### **LBM Landesbetrieb Mobilität Speyer**

**Schreiben vom 03.09.2018**

1. Die Gebäude des Bauhauses bleiben bestehen und die Baugrenze entspricht hier dem Bestand. Im Süden des Gebäudes wird die Baugrenze jedoch in Richtung L 454 erweitert. Dem wird unsererseits jedoch nur in Bezug auf die Anlieferung zugestimmt. Sonstige Hochbauten dürfen in diesem Bereich und außerhalb der Baugrenze zur L 454 gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz nicht errichtet werden.
2. In der Verkehrsuntersuchung wurde nur die Zufahrt an die L 454 geprüft, nicht jedoch die Auswirkungen auf die umliegenden Knoten wie z.B. L 454 / L 534 bzw. L 534 / Spaldirger Straße. Dies ist noch nachzuholen und deren Leistungsfähigkeit ist ebenfalls vorab nachzuweisen.
3. Bei Nachweis der unter Punkt 2 genannten Leistungsfähigkeit darf die Erschließung von der L 454 wie vorgesehen nur über die vorhandene Zufahrt erfolgen.  
 Entsprechend der Verkehrsuntersuchung ist die Zufahrt dann zu signalisieren. Die dortige Lichtsignalanlage, deren Betreiber und Unterhaltungspflichtiger die Stadt Speyer ist, wäre ggf. zu modernisieren (LED-Technik). Desgleichen wäre eine Anbindung an den modernen Verkehrsrechner möglich. Zudem wäre die Lichtsignalanlage Bauhaus mit der am Wartturm abzustimmen.  
 Markierung und Beschilderung sind ebenfalls auf ihre Aktualität und ihren Zustand zu prüfen und ggf. zu erneuern.
4. Weiterhin wäre es sinnvoll die im Bericht genannten Abkürzungsverkehre über den Parkplatz zu verhindern, wenn ein Anschluss an die Spaldirger Straße vorgenommen wird.
5. An der Einmündung in die L 454 ist ein Sichtdreieck gemäß RAL 2012 / RASStD6 in den Bebauungsplan einzutragen und dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Dies ist bei einer eventuellen Einfriedung zu beachten.
6. Das Lichtraumprofil der klassifizierten Straßen ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten. Negative Auswirkungen des Gewerbegebietes (z.B. Blendung) auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straßen sind mit geeigneten Mitteln sicher auszuschließen. Den Landesstraßen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Auch während der Bebauung des Gebietes darf die L 454 nicht verschmutzt werden. Sollten den-

noch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 41 Landesstraßengesetz unverzüglich zu beseitigen.

7. Des Weiteren hat die Stadt Speyer durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 454 / L 534 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

### **Beschlussvorschlag**

1. *Der Anregung wird gefolgt. Das Baufenster wird an dieser Stelle zurückgenommen.*
2. *Der Anregung wurde gefolgt. Die entsprechenden Untersuchungen wurden nachgeholt.*
3. *Der Anregung wird stattgegeben. Zu- und Ausfahrt zur L454 bleibt erhalten.*
4. *Der Anregung wird entsprochen. Auf dem Parkplatz sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen werden.*
5. *Der Anregung wurde gefolgt. Die Planzeichnung wurde ergänzt.*
6. *Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Sie stellen jedoch keinen Festsetzungstatbestand dar.*
7. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, es liegen keine Hinweise darauf vor, dass es zu schädlichen Umwelteinwirkungen im oben genannten Sinne kommt.*

### **Begründung**

1. Das Baufenster wird im genannten Bereich auch aufgrund der Schutzabstände der vorhandenen Gashochdruckleitung zurückgenommen. Die genannten "sonstigen Hochbauten" sind nicht vorgesehen.
2. Der Anregung wird entsprochen. Die Leistungsfähigkeit im genannten Knotenpunkt wurde im Rahmen der Einbindung der neuen Lichtsignalanlage an der Ausfahrt zur L454 und deren Einbindung in die Lichtsignalanlagensteuerung des Knotens nachgewiesen.
3. Die vorhandene Zu- und Ausfahrt zur L454 bleibt erhalten. Die Lichtsignalanlage wird in Abstimmung mit der Stadt Speyer modernisiert und in die Steuerungstechnik der Stadt eingebunden (siehe oben). Eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
4. Die Anregung wird im Zuge der Neugestaltung des Parkplatzes und der Fahrflächen beachtet. Die genannten Abkürzungsfahrten über den Parkplatz sollen, falls erforderlich, durch geschwindigkeitsmindernde Einbauten (z.B. Kölner Teller / Berliner Kissen) redu-

ziert bzw. in den Fahrgeschwindigkeiten entsprechend den Vorschlägen des Gutachtens gemindert werden. Im Bereich der Grundstücksausfahrt zur Spaldinger Straße dient dies auch der Verkehrssicherheit der Radfahrer auf dem querenden Radweg. Durch die Lichtsignalanlage im Bereich der Ausfahrt auf die Schifferstadter Straße wird eine "schnelle Abkürzung" ebenfalls relativiert. Eine entsprechende Regelung ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.

5. Die örtlichen Bauvorschriften wurden bzgl. der Einfriedungen entsprechend ergänzt. Die Planzeichnung wurde hinsichtlich des Sichtdreiecks ergänzt.
6. Bezüglich dieser Belange gibt es keine Festsetzungsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungsplans. Für die Baumaßnahme, die Pflege der Grünanlagen, die Entwässerung des Privatgrundstücks und das Unterbinden von Blendwirkungen ist zukünftig der Grundstückseigentümer verantwortlich. Er hat auch außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans sicherzustellen, dass die Landesstraße nicht beeinträchtigt wird.
7. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Schutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm von öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

#### **SGD Süd Ref. 41 Stadtentwicklung, Bauwesen**

**Schreiben vom 23.08.2018**

Das 1,7 ha große Plangebiet liegt im Norden der Stadt Speyer und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2008 als Sonderbaufläche für den Einzelhandel dargestellt. Demnach kann der Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan (ERP) Rhein-Neckar von 2014 ist das Gelände als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) sowie als "Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte" ausgewiesen. Auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer aus dem Jahr 2012 stellt für den Planbereich nach Ziel 59 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV von 2008 einen Ergänzungsstandort dar. Auf diesem sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten, aber keine Versorgungseinrichtungen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmärkte zulässig. Mit der vorliegenden Planung sind jedoch in einem sonstigen Sondergebiet "Nahversorgung und Heimausstattung" folgende Nutzungen vorgesehen:

- Nahversorgungsmarkt - max. 1.500 m<sup>2</sup>
- Backshop / Bäckereiverkaufsstelle - max. 30 m<sup>2</sup>
- Cafe- / Gastraumfläche im Innenbereich - max. 50 m<sup>2</sup>
- Cafefläche im Außenbereich - max. 50 m<sup>2</sup>
- Fachmarkt für Heimausstattung und Heimtextilien - max. 2.660 m<sup>2</sup>
- (einschließlich innenstadtrelevanter Randsortimente - max. 430 m<sup>2</sup>)
- Gastronomiebetrieb (Gastraumfläche) - max. 750 m<sup>2</sup>

Die Errichtung eines Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien ist an dem vorgesehenen Standort grundsätzlich möglich. Die geplante Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente kann maximal 430 m<sup>2</sup> betragen. Diese Größenordnung war das Ergebnis einer Besprechung, die am 03.04.2017 in der SGD Süd stattgefunden hat. Die Zuordnung der Sortimente zum innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer.

Der Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts kann aus landesplanerischer Sicht dann zugestimmt werden, wenn die Verträglichkeit mit dem bestehenden Nahversorgungsbereich Weißdornweg / Heinrich-Lang-Platz nicht gefährdet wird. Mit einem entsprechenden Nach-

weis im Rahmen der Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzepts von 2012 ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens entbehrlich. Da das erforderliche Gutachten jedoch noch nicht vorliegt, kann aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Diese ist daher nach Vorlage der beschlossenen und abgestimmten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts einzuholen.

### **Beschlussvorschlag**

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das geforderte Gutachten liegt nun vor.*

### **Begründung**

Die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer, Stand Oktober 2018 sowie die Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung des Rewe-Marktes, Stand November 2018 liegen zwischenzeitlich vor.

Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass "das Planvorhaben kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer sowie zu den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist". "Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten".

Weiterhin liegt zwischenzeitlich eine Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien vor. Im Ergebnis wird bestätigt, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind und das Vorhaben konform zum LEP Rheinland-Pfalz und zum Einzelhandelskonzept Speyer 2018 ist.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer sowie die Verträglichkeitsuntersuchung für das Vorhaben liegen der Raumordnungsbehörde zwischenzeitlich vor. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der genannte Gastronomiebetrieb ist zwischenzeitlich entfallen.

### **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

**Schreiben vom 19.09.2018**

#### **1. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen.

#### **2. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern (gemäß § 55 Abs. 2 WHG).

Die vorhandene Regenwasserkanalisation sollte so wenig wie möglich belastet werden. Fremdwasser, z.B. Drainagewasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden. Es ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange; das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit unserem Hause frühzeitig abzustimmen (ggf. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

Stellplätze sind wie vorgesehen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

### 3. Bodenschutz

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen (Lebensmittelmarkt, Fachmarkt für Heimausstattung sowie ein Gastronomiebetrieb).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind, ausgehend von unserer Aktenlage, keine umweltrelevanten Nutzungen im Bodenkataster erfasst.

Im südöstlichen Umfeld des Planungsgebietes (Kreuzungsbereich Waldseer Str. / Schifferstadter Str. / Wormser Landstr. / Landwehrstr.) sind folgende umweltrelevante Nutzungen im Bodenschutzkataster erfasst:

Reg.: Nr. : 318 00 000-5292/000-00: ehem. Tankstelle, Wormser Landstraße 200

Reg.: Nr.: 318 00 000-5116/000-00: ehem. Papierfabrik Holtzmann, Im Neudeck 19

Reg.: Nr.: 318 00 000-5291/000-00: ehem. Kfz-Werkstatt, Wormser Landstraße 196

Seitens des Bodenschutzes wird darauf hingewiesen, dass Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, entsprechend des Runderlasses des Ministeriums für Finanzen v.

05.02.2002 (3250-4531) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Ob ggf. Betroffenheit durch die o.g. Nutzungen vorliegt, ist im Rahmen der Bauleitplanung eigenverantwortlich zu prüfen.

Sollte dies der Fall sein, bitten wir um erneute Einschaltung.

### Beschlussvorschlag

1. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Anschlüsse und Leitungen sollen weiterhin genutzt werden.*
2. *Der Anregung wird entsprochen. Der bisherige Versiegelungsgrad wird verringert. Die Stellplatzflächen werden versickerungsfähig gestaltet.*
3. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Umfeld des Bebauungsplans werden durch das Vorhaben keine Veränderungen ausgelöst.*

### Begründung

1. Die Gebäude sind bisher bereits an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse und Leitungen sollen weiterhin genutzt werden.
2. Durch das geplante Vorhaben wird der bisherige Versiegelungsgrad verringert und der Anteil der Grün- bzw. Vegetationsflächen erhöht. Durch die Reduktion von ca. 2.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zugunsten von Grün- und Vegetationsflächen und die Dachbegrünung bei Neubauten verbessert sich die Entwässerungssituation erheblich. Die Stellplatzflächen werden versickerungsfähig gestaltet. Im Grundsatz bleibt die vorhandene Entwässerungssituation erhalten. Die bestehenden Gebäude und die Stellplatzflächen haben eine genehmigte und funktionierende Entwässerung an der auch für das geplante Vorhaben festgehalten wird. Wie bisher werden die Dachflächen in den vorhandenen Regenwasserkanal entwässert, die Stellplatzflächen überwiegend flächig und in Randstreifen versickert.

Die Hinweise betreffen die weitere Hochbau- und Entwässerungsplanung. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet

3. Die genannten Nutzungen befinden sich außerhalb des Plangebiets. Im Umfeld des Bebauungsplans werden durch das Vorhaben keine Veränderungen ausgelöst.

**Stadt Speyer, Abteilung Umwelt und Forsten untere Immissionsschutzbehörde**  
**Schreiben vom 21.08.2018**

---

Aufgrund der Erfahrungswerte mit anderen Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet, wird empfohlen eine Anlieferung an Sonn- und Feiertage zu untersagen.

Sollte im baurechtlichen Verfahren eine solche Regelung nicht getroffen werden, gibt es bei evtl. Beschwerdelagen wg. nächtlicher Ruhestörung durch Anlieferverkehr an Sonn- und Feiertagen keine Eingriffsmöglichkeit für die Stadt Speyer. Seitens der SGD Süd, Gewerbeaufsicht, kann lediglich die Einhaltung der Tag- und Nachtzeiten angemahnt werden, da die TA Lärm nur zwischen Tag- und Nachtzeiten unterscheidet, nicht jedoch zwischen Werktagen und Sonn- und Feiertage.

**Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird gefolgt. Eine Anlieferung an Sonn- oder Feiertagen ist nicht vorgesehen.*

**Begründung**

Eine Anlieferung an Sonn- oder Feiertagen ist nicht vorgesehen. Dies soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Die Beschränkung der Betriebs- und Anlieferungszeiten wurde als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Danach ist die Öffnung bzw. der Betrieb der zulässigen Nutzungen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unzulässig. Anlieferungen, Be- oder Entladevorgänge sind zwischen 22.00 und 6:00 Uhr unzulässig.

**Stadt Speyer, Abteilung Umwelt und Forsten untere Wasser- und Bodenschutzbehörde**  
**Schreiben vom 23.08.2018**

---

Die wasser- u. bodenschutzrechtlichen Belange wurden ausreichend berücksichtigt. Das auf den Zufahrtswegen anfallende Niederschlagswasser sollte in die angrenzenden Grünflächen versickert werden.

**Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird entsprochen. Die Anregung wird soweit wie möglich im Zuge der Baueingabe- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.*

**Begründung**

Die Anregung wird soweit wie möglich im Zuge der Baueingabe- und Entwässerungsplanung berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Stellplatzflächen mit Ausnahme der Zufahrten und Fahrgassen mit versickerungsfähigen Oberflächen herzustellen sind. Durch die Reduktion von ca. 2.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zugunsten von Grün- und Vegetationsflächen und die Dachbegrünung bei Neubauten verbessert sich die Entwässerungssituation erheblich. Die Stellplatzflächen haben eine genehmigte und funktionierende Entwässerung an der auch für das geplante Vorhaben festgehalten wird. Wie bisher werden die Stellplatzflächen überwiegend flächig und in Randstreifen versickert. Der Hinweis wurde an den Bauherren und die beauftragten Planer weitergeleitet.

1. Eingriffe in Natur und Landschaft:

Es soll überprüft werden, ob bei Erteilung der Baugenehmigung für das ehemalige Bauhaus an der Schifferstadter Straße eine Befreiung von den Festsetzungen des BPL 008 erteilt wurde, für die Überbauung von Flächen, für die im BPL 008 ein Erhaltungsgebot für Bäume und Baumgruppen besteht (Schifferstadter Straße / Waldseer Straße). Wenn ja, gab es im Rahmen der Baugenehmigung einen Ausgleich für die Eingriffe durch Baumverluste an anderer Stelle? Sollten diese Eingriffe noch nicht ausgeglichen sein, dann sind sie im Rahmen dieser Änderung des BPL 008 A nachträglich zu bilanzieren und auszugleichen. Eingriffe sind nur dann nicht auszugleichen, wenn sie bereits in einem vorhergehenden Verfahren berücksichtigt wurden. Im gültigen BPL 008 sind Teilflächen mit Erhaltungsgebot für Bäume und Baumbestand dargestellt, die jedoch für das ehemalige Bauhaus (Pyramide) überbaut wurden.

2. Im BPL - Übersichtsplan M 1: 500 sind 6 Bäume mit einem Erhaltungsgebot eingezeichnet. Hier sollte die Baumart ergänzt werden (welches sind Eichen, welches sind Platanen und Ahorn, welches ist die Esche). Darüber hinaus sind 43 Bäume als neu zu pflanzen mit einem Pflanzgebot dargestellt. Im Luftbild sind auf der Parkplatzfläche im Osten des Gebäudes bereits 12 Jungbäume (Baumart?) zu erkennen. Wie viele davon werden gefällt und wie viele können in dem Streifen mit der Festsetzung "Fläche mit Pflanzbindung" integriert/erhalten werden? Auch innerhalb der Parkfläche nördlich des Gebäudes scheinen ca. 9 Jungbäume (Baumart ?) vorhanden zu sein, können diese erhalten werden?

3. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, siehe 4.0 Fazit:

Die Bestandsaufnahmen von gebäudebrütenden Vogelarten und von Fledermäusen, welche potentielle Quartiere nutzen können, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird empfohlen. Begründung: eine engmaschige Überwachung der Umbaumaßnahmen an der Fassade kann personell weder von Abt. 530 noch von Abt. 250 geleistet werden. Deshalb ist es sinnvoll, bereits im Bauleitplanverfahren das tatsächliche Vorkommen entsprechender Arten abzuklären und entsprechende Handlungsempfehlungen festzulegen. Um eine Besiedelung der Gebäude durch die Tiere vor Beginn von Baumaßnahmen zu vermeiden, sollten nach der Bestandsaufnahme Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. das Verschließen von Nischen und Spalten erfolgen. Parallel hierzu soll das Aufhängen von Nistkästen als generelle Vermeidungsmaßnahme im BPL festgesetzt werden. Eine ökologische Baubegleitung der Baumaßnahme wird befürwortet.

### Beschlussvorschlag

- 1. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Eingriff ist bereits seinerzeit durch den Bebauungsplan Nr. 008 erfolgt, ein darüber hinaus gehender Ausgleich ist nicht erforderlich.*
- 2. Der Anregung wurde entsprochen. Die Bestandsbäume wurden entsprechend gekennzeichnet. Hinsichtlich der weiteren Bäume fand eine Überprüfung statt.*
- 3. Der Anregung konnte in Teilbereichen entsprochen werden. Empfehlungen entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden festgesetzt. Weitere Maßnahmen sind gemäß Gutachten nicht erforderlich.*

## Begründung

1. Im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen Maßnahmen beachtet und umgesetzt worden.

Das geplante Vorhaben entspricht in hohem Maße dem Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der überplante Bereich ist weitgehend überbaut, versiegelt, bzw. befestigt, liegt teilweise brach und ist vollständig erschlossen. Der städtebaulich und umweltpolitisch gewünschten Stärkung der Innenentwicklung wird in besonderer Weise Rechnung getragen (vgl. insbesondere § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden vollumfänglich berücksichtigt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend § 2 und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet. Zu Beginn des Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Aufgrund der Bestandssituation und der Lage des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit

- Die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder
- Vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Im vorliegenden Fall sind die Eingriffe bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen Baugenehmigung für die Bestandsituation erfolgt. Die betroffenen Flächen sind bisher bereits überwiegend bebaut bzw. befestigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Diese wird im vorliegenden Vorhaben bei weitem nicht erreicht. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ca. 2.000 m<sup>2</sup> bisher bebaute bzw. befestigte Fläche zugunsten von Grün- und Pflanzflächen entsiegelt:

	Bestand	Planung
Gesamtfläche	ca. 18.250 m <sup>2</sup>	ca. 18.250 m <sup>2</sup>
Grundfläche Bauhaus	ca. 6.500 m <sup>2</sup>	ca. 6.500 m <sup>2</sup>
Grundfläche Gartencenter einschl. Außenverkaufsfläche	ca. 3.000 m <sup>2</sup>	-
Grundfläche gesamt einschließlich Stellplätzen und Zufahrten	ca. 16.050 m <sup>2</sup>	ca. 13.610 m <sup>2</sup>
GRZ	ca. 0,52	ca. 0,36
GRZ inkl. Stellplätze und Zufahrten	ca. 0,88	ca. 0,75
Anzahl Stellplätze	ca. 195	211
Grünfläche	ca. 2.200 m <sup>2</sup>	ca. 4.640 m <sup>2</sup>
Anzahl Bäume gesamt	ca. 40	71

Der Bebauungsplan trifft umfassende Festsetzungen zu Pflanzflächen, zum Erhalt bzw. der Anpflanzung von Bäumen einschl. Baumarten und Pflanzqualitäten, zum Artenschutz Insektenschutz, sowie zur Dachbegrünung bei Neubauten.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

2. Die Bestandsbäume wurden entsprechend gekennzeichnet. Die vorhandene Parkplatzfläche muss aufgrund des baulichen Zustandes, der nicht zeitgemäßen Stellplatzbreiten sowie der Neuordnung des Eingangsbereichs komplett neu gestaltet werden. Innerhalb der Stellplatzflächen können angesichts der Neuordnung und der entsprechenden Erdarbeiten keine Bäume erhalten bleiben. Aufgrund des schlechten, z.T. abgängigen Zustands der Bäume, der nicht fachgerechten Baumscheiben und der geringen Größe der Bäume ist dies insgesamt notwendig und unproblematisch.

Die Bäume auf der Ostseite entlang des Radwegs (junge Platanen im Abstand von ca. 1,5 -2,0 m vom Radweg bzw. von der Grundstücksgrenze) können voraussichtlich innerhalb der hier festgesetzten Pflanzgebotsfläche erhalten bleiben.

Der größere Baumbestand im Bereich des ehemaligen Gartencenters bzw. im Grünstreifen zur Waldseer Straße mit insgesamt 11 Laubbäumen bleibt vollständig erhalten.

Der Bebauungsplan setzt die zu erhaltenden und die anzupflanzenden Bäume zeichnerisch fest. Pflanzqualitäten, Maßnahmen zum Baumschutz und Baumarten wurden textlich festgesetzt. Im Rahmen des Vorhabens entstehen insgesamt ca. 71 Bäume und damit 31 Bäume mehr als im Bestand (vgl. obige Tabelle).

3. Fassadeneingriffe sind nur in begrenztem Umfang vorgesehen, insbesondere im Eingangsbereich. In der zusammenfassenden Empfehlung des Artenschutzgutachtens wird bezüglich gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse festgestellt, dass im Falle eines Eingriffs im Winterhalbjahr, bzw. außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (20.10. bis 28.02.) keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Die Einschränkungen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Mit Ausnahme von Nestspuren von Haussperling oder Hausrotschwanz an der Fassade Richtung Schifferstadter Straße sowie Spuren von Haustauben im Bereich der Gartencenters-Pyramide wurde keine Brutstätten entdeckt. Das Gutachten stellt fest:

"An den genannten Fassaden konnten keine Nester bzw. Nestspuren festgestellt werden, daher ist nicht damit zu rechnen, dass im Zuge der o.g. Veränderungen Nistplätze verloren gehen." Auf dieser Grundlage sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## **Bauaufsicht und Denkmalpflege FB 5-530**

**E-Mail vom 27.09.2018**

Wir haben die Stellplatzsituation im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung für das Vorhaben „altes Bauhaus“ mit der Ansiedlung eines Heimtextilmarktes (Hammer) und eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Rewe) sowie einer Gaststätte und eines Backshops mit Café überprüft. Die nachgewiesenen 211 Stellplätze reichen gem. der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei weitem nicht aus.

Laut unserer Berechnung sind min. 281 Stellplätze (überall günstigste Auslegung der Richtwerte) erforderlich. Daraus resultiert ein Stellplatzdefizit von 70 Stellplätzen.

Um den Rechenweg nachvollziehbar zu gestalten, hier die Auflistung der jeweiligen Nutzungseinheit und deren Stellplatzbedarf.

REWE: 75SP (1500 m<sup>2</sup> VK; 1 Stpl. / 20 m<sup>2</sup>)

HAMMER: 133SP (2660 m<sup>2</sup> VK; 1 Stpl. / 20 m<sup>2</sup>)

Gastronomie: 62 SP (750 m<sup>2</sup> VK; 1 Stpl. / 12 m<sup>2</sup>)

Backshop: 11 SP (130m<sup>2</sup> NF; 1 Stpl. / 12 m<sup>2</sup>)

Wir weisen darauf hin, dass eine präzisere Ermittlung des Stellplatzbedarfs in dieser Planungsphase nicht möglich ist. Erst wenn eine detailliertere Planung vorliegt, kann der genaue Bedarf ermittelt werden.

### **Beschlussvorschlag**

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

### **Begründung**

Zum Stellplatzbedarf vgl. nachfolgende Stellungnahme zu Tiefbauamt, Verkehrsplanung; die o.g. Gastronomiefläche ist zwischenzeitlich entfallen.

### **Tiefbauamt Verkehrsplanung FB 5-540,**

**E-Mail vom 06.07.2018 und Schreiben vom 23.08.2018**

1. Unter Punkt 4.2 Verkehr und Erschließung wird aufgezeigt, dass das Grundstück des ehemaligen Bauhaus nicht nur von der Schifferstadter Straße erschlossen werden soll, sondern auch von der Spaldinger Straße künftig an- bzw. abgefahren werden kann. Dies kann gerade in den Spitzenstunden zu Schleichverkehr über das private Grundstück und dementsprechend zu Konflikten mit ein- und ausparkenden Kfz führen (6. Resümee, Verkehrsuntersuchung vom 20.06.2018, Freudl Verkehrsplanung).
2. Des Weiteren kann es an der Ausfahrt auf die Spaldinger Straße zu Konflikten, aufgrund der fehlenden Sichtbeziehung nach Norden, mit dem querenden Radverkehr geben. Aus diesem Grund sollte die Radwegführung nördlich der Ausfahrt "Spaldinger Straße" angepasst werden.
3. Ebenfalls zeigt die Verkehrsuntersuchung auf, dass der Knotenpunkt Schifferstadter Straße / Zufahrt "Ehemaliges Bauhaus" nur mittels Lichtsignalanlage (LSA) leistungsfähig ist. Da es sich bei der bestehenden LSA (diese ist momentan außer Betrieb) um eine private Anlage handelt, sollte mit dem Eigentümer erneut eine Vereinbarung über eine mittlerweile notwendige Ertüchtigung und künftige Unterhaltung getroffen werden. Die LSA sollte ebenfalls an den städtischen Verkehrsrechner der Fa. Siemens angeschlossen werden.
4. Im Lageplan sind für die Gewerbeflächen HAMMER, REWE und Gastro 152 + 45 Stellplätze zzgl. 8 Behinderten-Stellplätze vorgesehen. Bei einer im Vorentwurf angegebenen Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels von 4.160 m<sup>2</sup> und der Gastronomie von 650 m<sup>2</sup> ergibt sich mittels "Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs - Großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Gaststätten" ein Bedarf von mind. 208 + 54 Stellplätzen, davon 187 + 41 Stellplätze für Besucher. Demnach werden auf dem Grundstück 57 Stellplätze zu wenig zur Verfügung gestellt.

### **Beschlussvorschlag**

1. *Der Anregung wird gefolgt. Es werden verkehrsberuhigende Maßnahmen auf dem Parkplatz vorgesehen.*
2. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Nach Einschätzung des Verkehrsgutachters ist die Radwegführung in ihren derzeitigen Zustand so angemessen.*
3. *Der Anregung wird entsprochen. Die Lichtsignalanlage wird wieder in Betrieb genommen.*

4. *Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die derzeit geplanten Stellplätze werden als ausreichend erachtet. Die zulässige Gasträumfläche für den gastronomischen Betrieb von max. 750 m<sup>2</sup> ist ersatzlos entfallen.*

## **Begründung**

1. Die genannten Abkürzungsfahrten über den Parkplatz sollen, falls erforderlich, durch geschwindigkeitsmindernde Einbauten (z.B. Kölner Teller / Berliner Kissen) reduziert bzw. in den Fahrgeschwindigkeiten entsprechend den Vorschlägen des Gutachtens gemindert werden. Im Bereich der Grundstücksausfahrt zur Spaldinger Straße dient dies auch der Verkehrssicherheit der Radfahrer auf dem querenden Radweg. Durch die Lichtsignalanlage im Bereich der Ausfahrt auf die Schifferstadter Straße wird eine "schnelle Abkürzung" ebenfalls relativiert. Falls erforderlich können die genannten, geschwindigkeitsmindernden Einbauten in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.
2. Der querende Radweg an der Ausfahrt zur Spaldinger Straße liegt außerhalb des Bebauungsplans. Die Querungsstelle ist derzeit bereits gut erkennbar und durch einen roten Fahrbahnbelag abgesetzt. Nach Einschätzung des Verkehrsgutachters ist die Radwegführung so angemessen. Um die Einsehbarkeit zu verbessern wird vorgeschlagen ggf. den Bewuchs im betroffenen Bereich zu entfernen oder einzukürzen. Als ergänzende Maßnahmen sollen die Fahrgeschwindigkeiten auf dem Grundstück beschränkt (z.B. 20 km/h) und ggf. durch geschwindigkeitsreduzierende Einbauten (z.B. Kölner Teller/Berliner Kissen) reduziert werden.

Falls erforderlich können die genannten Maßnahmen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Aufgrund der bestehenden Fahrbahnverschwenkung des Radwegs ist im Bereich der Zufahrt bereits von reduzierten Fahrgeschwindigkeiten des Radverkehrs auszugehen.

3. Den Anregungen zur Lichtsignalanlage wird gefolgt. Die entsprechenden Regelungen sind Gegenstand des Durchführungsvertrags. Die Lichtsignalanlage wird errichtet und in Betrieb genommen und in die vorhandene Steuerungstechnik der städtischen Lichtsignalanlagen abgestimmt.
4. Auf dem Vorhabengrundstück können nach derzeitiger Planung insgesamt max. 211 Stellplätze errichtet werden.

Nach der Verwaltungsvorschrift wären mindestens folgende Stellplätze erforderlich:

Rewe inkl. Backshop	1.530 m <sup>2</sup> =	77 St.
Fachmarkt	2.660 m <sup>2</sup> =	133 St.
<u>Café</u>	<u>100 m<sup>2</sup> =</u>	<u>8 St.</u>
Stellplatzbedarf nach VwV		218 St.

Nach der Richtzahl sind die o.g. 218 Stellplätze erforderlich – rechnerisch fehlen somit 7 Stellplätze.

Den genannten Richtzahlen stehen die Verkehrsuntersuchung und die Angaben der Betreiber von bereits realisierten, vergleichbaren Märkten und nachvollziehbarer Kundenfrequenz gegenüber:

Realisierte, vergleichbare Hammer Fachmärkte haben einen durchschnittlichen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für den Fachmarkt wä-

ren danach 60 Stellplätze ausreichend; deutlich weniger als nach der Verwaltungsvorschrift.

Für einen vergleichbaren Rewe-Markt liegen detaillierte Kundenzahlen mit ca. 120 Kunden in der Spitzenstunde vor. Bei der Abdeckung dieses Bedarfs wären im Vergleich zur Verwaltungsvorschrift hier 43 Stellplätze mehr erforderlich.

Bei diesem Ansatz sind die Stellplätze für Nahversorgungsmarkt, Fachmarkt und Cafénutzung mit insgesamt 188 erforderlichen Stellplätzen deutlich ausreichend.

Bedarf des geplanten Vorhabens:

Flächenpotential für Stellplätze

entsprechend Lageplan VEP 211 St.

Bedarf Rewe inkl. Backshop + Café -120 St.

Bedarf Hammer - 60 St.

Überschuss 31 Stellplätze

Die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte, notwendige Stellplatzzahl für Spitzenstunden an stärkeren Verkaufstagen liegt bei 150 bis 170 notwendigen Stellplätzen. Bei einem weiteren Sicherheitszuschlag von 10% für extrem stark frequentierte Verkaufstage werden maximal 165 bis 190 Stellplätze als angemessen gesehen.

In der Realität kann für einige Stellplätze auch von einer Doppelbelegung ausgegangen werden.

Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan Flächen für insgesamt max. 211 Stellplätze festgesetzt.

## **Stadtwerke und Entsorgungsbetriebe Speyer**

**Schreiben vom 06.09.2018**

### **Beschlussvorschlag**

#### 1. Energie/ Wärme

Für eine grundlegende energetische Beratung gem. dem Klimaschutzkonzept der Stadt Speyer stehen wir dem Bauherrn gerne zur Verfügung. Die Ergebnisse sollten dann im textlichen Teil des Bebauungsplans dokumentiert und festgeschrieben werden.

Es sollte mit Blick auf die Klimaschutzziele der Stadt Speyer der Einsatz von hocheffizienten Erzeugungsanlagen und erneuerbaren Energien verbindlich vorgeschrieben werden. 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. Zudem handelt es sich dann um Wärme, die überwiegend aus Kraftwärmekopplung (KWK) erzeugt wird. Aus dem Energieträger Gas werden hocheffizient zwei Energieformen Wärme und Strom erzeugt und somit viele Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. KWK-Anlagen sind ein großer Baustein, um die vom Stadtrat beschlossenen Ziele der Klimaneutralität zu erreichen. Gewerbe und Industrie können sich hierzu eindeutig von Mitbewerbern abheben und klimaneutrale sowie kostenreduzierte Produktionsprozesse erzielen. Je nach Nutzung der Gewerbeeinheit sollte ein differenziertes Energiekonzept untersucht werden.

Strom aus Photovoltaik ist ebenfalls ein weiterer Baustein um erneuerbare Energien zu nutzen, da dieser rein aus der Sonnenenergie erzeugt wird. Der selbst erzeugte und selbst genutzte Strom wirkt sich auch positiv auf die energetischen Berechnungen bei den Bauanträgen nach der Energieeinsparverordnung aus. Bei der Bauplanung sind jedoch einige Punkte zu beachten:

Bei weiteren Fragen zum Thema Energieversorgung stehen wir Ihnen und den Bauherren

gerne zur Verfügung und mit unseren Wärmedienstleistungen und dem Produkt „Sonnenstrom komplett“ unterstützen wir Sie und die Energiewende in Speyer.

Strom aus PV ist wirtschaftlich gut darstellbar und trägt wie die KWK maßgeblich zu CO<sub>2</sub> Einsparungen bei.

PV-Module können auch auf begrünten Dachflächen gut integriert werden. Es besteht die Möglichkeit Anlage und Dachbegrünung in Einklang zu bringen. Jedoch ist dabei eine aufwendigere Kontrolle wegen möglicher Verschattungen der Anlage durch die wachsende Dachbegrünung zu berücksichtigen.

Frühzeitig sollte das Konzept und die benötigte Leistung für eine mögliche Ladeinfrastruktur E-Mobilität abgestimmt werden.

Je nach Leistungsbedarf ist die Versorgung aus dem umliegenden Nieder- oder Mittelspannungsnetz möglich. Bei der Versorgung aus dem Mittelspannungsnetz ist der Platzbedarf (ca. 5m x 6m) für eine Trafostation im Bereich der Waldseer Straße freizuhalten.

Für die Neubauten an diesem Standort kann das Solarkataster leider nicht eingesetzt werden.

Die Erschließung des Areals mit Glasfaser ist möglich.

## 2. Gas

Auf dem Gelände des alten Bauhauses verläuft eine Gashochdruckleitung des Netzbetreibers Creos. Hierzu sollte dringend die Abstimmung mit Creos erfolgen.

Seitens der Stadtwerke Speyer GmbH ist das alte Bauhaus bereits mit Gas versorgt. Sollten weitere Gebäude mit Gas versorgt werden so müsste die Gasversorgung über diesen Gashausanschluss realisiert werden. Im Bezug der ggf. zusätzlichen Leistungen und Trassenführung innerhalb des Grundstücks bitten wir um frühzeitige Abstimmung mit der Stadtwerke Speyer GmbH.

## 3. Wasser

Auf dem Gelände des alten Bauhauses verläuft eine Trinkwassertransportleitung der Stadtwerke Speyer GmbH. Eine Überbauung dieser Leitung ist nicht möglich. Weiterhin ist auch ein seitlicher Schutzstreifen nach DIN 19630 zu beachten.

Seitens der Stadtwerke Speyer GmbH ist das alte Bauhaus bereits mit Wasser versorgt. Sollten weitere Gebäude mit Wasser versorgt werden so bitten im Bezug der ggf. zusätzlichen Leistungen um frühzeitige Abstimmung mit der Stadtwerke Speyer GmbH.

## 4. Abwasser

Sollte die Entwässerung neu errichtet oder geändert werden, sollte Regenwasser auf dem Grundstück versickert oder an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Leitungspläne können im dwg-Dateiformat zur Verfügung gestellt werden.

Der vorhandene Kanal und Abwasserschächte sind vor Überbauung freizuhalten. Ihre Anfahrbarkeit ist jederzeit sicherzustellen. Ebenso sind die vorhandenen Seitenstreifen von einer Bebauung freizuhalten.

## 5. Abfall

Auf die Getrennthaltpflichten der Gewerbeabfallverordnung und dem für die Getrennthaltung der Abfälle notwendigen Platzbedarf wird verwiesen.

Für die Speiseresteentsorgung der Gastronomie ist ein kühler bzw. gekühlter Raum vorzusehen, in dem diese bis zum Abfuhrtag hygienisch unbedenklich und geruchsarm zwischengelagert werden können.

Für die Befahrung des Geländes durch Müllfahrzeuge gelten. Bei der Dimensionierung der Straßen sind die Vorschriften der DGUV Informationen 214-033 und 214-033 unbedingt zu beachten. An Ein- und Ausfahrten müssen Straßen so bemessen sein, dass mindestens die

Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen (Ziffer 2.7). Gemäß den geltenden Arbeitsschutzvorschriften (u. a. § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27)) darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sollen Straßen und Wege, die von Müllautos befahren werden, im Privatbesitz bleiben, ist von den Eigentümern eine Haftungsfreistellung zwingend erforderlich.

Es ist unbedingt auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßen- und Wegeaufbaus (Gesamtgewicht Müllautos 26t, anzusetzen sind 30t bei 3 Achsen).

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

### **Beschluss**

1. *Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*
2. *Der Anregung wird gefolgt. Eine Abstimmung mit Creos fand statt.*
3. *Der Anregung wird stattgegeben, die Trinkwasserleitung wird in den Bebauungsplan integriert.*
4. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung soll nicht neu errichtet werden.*
5. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

### **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. Ein 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 überwiegend um eine Umnutzung 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.

Da es jedoch zunächst nur einen einzigen Bauherren gibt, wird empfohlen sich diesbezüglich privatrechtlich oder ggf. vertraglich zu einigen. Ein Durchführungsvertrag 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.

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.

Eine Fachplanung zur Stromversorgung liegt derzeit noch nicht vor und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Falls erforderlich kann die vorhandene Trafostation nachgerüstet, erweitert oder ersetzt werden.

2. Eine Abstimmung mit Creos fand statt. Die Gasleitung und der entsprechende Hinweis

wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gasversorgung der Stadtwerke und der entsprechende Gasanschluss sollen voraussichtlich weiter genutzt werden. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

3. Die Trinkwasserleitung plus Schutzstreifen wird in den Bebauungsplan integriert.  
Die Trinkwasserversorgung der Stadtwerke und der entsprechende Hausanschluss sollen voraussichtlich weiter genutzt werden. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.
4. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen werden weiter genutzt. Das Regenwasser der Dachflächen wird wie bisher in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Insgesamt reduziert sich der Anteil der überbauten bzw. befestigten Flächen deutlich. Die Stellplatzflächen werden mit Ausnahme der Zufahrten und Fahrgassen versickerungsfähig gestaltet. Überschüssiges Regenwasser der Stellplatz- und Fahrflächen wird in den seitlichen Pflanzflächen zur Versickerung gebracht. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.
5. Die Hinweise zur Abfallentsorgung wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Abfalltrennung und die konkrete Ermittlung des Platzbedarfs oder Fragen der Kühlung sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Müllbehälterstandplätze sind im Bereich der Anlieferung angeordnet. Damit werden Störungen in der Nachbarschaft vermieden. Die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge, erforderliche Schleppkurven und Tragfähigkeit der Fahrflächen bzw. des Untergrundes sowie eine reibungslose Zufahrtsmöglichkeit sind gesichert, da hier auch die Anlieferung z.T. mit Schwerlastfahrzeugen / Sattelzügen erfolgt.

Hinweise diesbezüglich sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

## **5. Änderungen im Vergleich zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

- Verzicht auf den ursprünglich vorgesehenen Gastronomiebetrieb
- Verzicht auf Festsetzung einer Gebietsart nach BauNVO
- Zusätzliches Stellplatzangebot im Bereich des ehemaligen Gartencenters
- Erhaltung des Baumbestandes im Bereich des ehemaligen Gartencenters
- Zentrenrelevante Sortimente nach neuer Sortimentsliste der Stadt Speyer
- Ergänzung von Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens
- Die Schallschutzwand muss im Bereich der Gebäude von drei auf vier Meter erhöht werden
- Höhenbegrenzung von Einfriedungen im Bereich der Ein- und Ausfahrten; Sichtdreiecke
- Ergänzung des vorhandenen Leitungsbestands einschließlich Schutzabständen
- Anlieferungszone an Leitungsbestand angepasst
- Baumpflanzungen aufgrund von Leitungsschutzabständen angepasst, unter Beibehaltung der Gesamtanzahl der Bäume
- Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter bzgl. Bodendenkmalpflege, Leitungen, Boden und Baugrund sowie Radonprognose ergänzt.

## **6. 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
2. Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans
4. Entwurf der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Bezüglich folgender Gutachten wird auf das Ratsinformationssystem verwiesen:

5. Entwurf der Begründung des Bebauungsplans
6. Umweltbericht
7. Gutachten:
  - Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 14.11.2019
  - Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 12.04.2019
  - Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro Bioplan, Heidelberg, 02.05.2018
  - Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer, Stadt+Handel, Karlsruhe, 02.01.2019
  - Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Rewe-Marktes in Speyer, Schifferstadter Straße 2, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Karlsruhe, 14.11.2018
  - Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Hammer-Fachmarktes in Speyer, Schifferstadter Straße, Stadt+Handel, Karlsruhe/ Dortmund, 04.11.2019